

Bedrijvenvisie 2030-2040 Bodegraven-Reeuwijk

Visie op bedrijfshuisvesting in Bodegraven-Reeuwijk met de horizon 2030 en 2040.



Gemeente



Bodegraven Reeuwijk

Bedrijvenvisie 2030-2040 Bodegraven-Reeuwijk

Visie op bedrijfshuisvesting in Bodegraven-Reeuwijk met de horizon 2030 en 2040.

16 november 2021

Aanleiding

Bij de behandeling van de Kadernota 2020 is door de gemeenteraad een motie aangenomen waarin het college wordt gevraagd de gemeenteraad een startnotitie bedrijvenvisie 2040 aan te bieden¹. Overweging daarbij is dat Bodegraven-Reeuwijk een gemeente is met honderden bedrijven en ondernemers. De gemeenteraad vindt het belangrijk dat deze bedrijven en ondernemers zich in de toekomst ook kunnen blijven ontwikkelen en dat ondernemingen rendabel kunnen blijven ondernemen.

Achtergrond van de motie zijn signalen vanuit het georganiseerd bedrijfsleven over de aanhoudende ruimtebehoefte van bedrijven in de gemeente na verkoop van de laatst beschikbare kavels op bedrijventerrein Rijnhoek. Naar aanleiding van die signalen is door Buck Consultants International (BCI) een becijfering gemaakt van de ruimtevraag voor bedrijfshuisvesting in Bodegraven-Reeuwijk, waarin – naast behoefte aan uitbreiding van bedrijventerrein Zoutman in Reeuwijk Brug – een aanzienlijke behoefte aan ruimte voor bedrijfshuisvesting in Bodegraven wordt geconstateerd.

De gemeenteraad heeft voor de startnotitie gevraagd de ruimtevraag voor bedrijven in breed perspectief te beschouwen. Ook de toekomst van de agrarische sector is daarin meegenomen. Daar waar voor de agrarische sector in de periode 2030-2040 een krimp en een afnemend grondgebruik is te voorzien, neemt de vraag naar terreinen voor bedrijfshuisvesting daarentegen toe.

De Bedrijvenvisie 2030-2040 beoogt een antwoord te geven op de huisvestingsvraag van het bedrijfsleven in Bodegraven-Reeuwijk. Dit in vervolg op de brede startnotitie, die in het najaar van 2020 door de Commissie Ruimte is behandeld. Naar aanleiding daarvan is door de commissie gevraagd de bedrijvenvisie toe te spitsen op het vraagstuk van bedrijfshuisvesting op de bedrijventerreinen en drie scenario's voor ontwikkeling te schetsen.

In deze visie wordt een beeld gegeven van de problematiek rond de huisvesting van bedrijven in Bodegraven-Reeuwijk. In relatie met andere ruimte vragende vraagstukken – wonen en verduurzaming – worden drie scenario's voor ontwikkelrichtingen geschetst. Daarin wordt een voorkeursscenario aangegeven, waarbij een preadvies gegeven wordt voor ontwikkelstappen. Van belang daarin is de in te nemen positie in de Regionale bedrijventerreinstrategie Midden-Holland, die voor de zomer van 2022 zal moeten zijn opgesteld. De inbreng in deze strategie zal in hoge mate bepalend zijn voor ruimte die door de provincie in het komende decennium aan gemeenten wordt gegeven voor de ontwikkeling van locaties voor bedrijfshuisvesting.

¹ Motie 4 Kadernota Bodegraven-Reeuwijk 2020 d.d. 10 juli 2019

1. Karakteristiek economie van Bodegraven-Reeuwijk

Bodegraven-Reeuwijk kent in 2020 zo'n 3.964 bedrijfsvestigingen met daaraan verbonden 16.459 banen (LISA 2021)². Zowel het aantal arbeidsplaatsen als het aantal bedrijfsvestigingen heeft de afgelopen jaren een aanzienlijke groei doorgemaakt. Bijna de helft van de werkgelegenheid bevindt zich op bedrijventerreinen (46%). Dat is veel in vergelijking met andere middelgrote gemeenten (gemiddeld 35 tot 40%).

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk banen en bedrijfsvestigingen

Jaar	Totaal aantal banen	Totaal aantal vestigingen
2015	14.571	2.803
2016	15.690	3.300
2017	15.710	3.410
2018	16.320	3.600
2019	16.419	3.733
2020	16.459	3.964

Bron: Lisa 2021

In 2012 is door bureau Blaauwberg een economische analyse gemaakt van de toen net samengevoegde gemeente Bodegraven-Reeuwijk³. Hierin een opmerkelijk profiel van economische activiteit. Gemeenten met een vergelijkbare omvang en positie als Bodegraven-Reeuwijk - gelegen tussen grotere steden - hebben veelal een sterk toeleverende economische rol in de regio. Bouw-, installatie- en servicebedrijven zijn er gevestigd. Ambachtelijk technische bedrijven die zorgen voor het onderhoud aan wegen, installaties en gebouwen in het omliggende stedelijke gebied. Die bedrijven zijn ook prominent in Bodegraven-Reeuwijk gevestigd, maar er is veel meer. Naast een behoorlijk aantal bedrijven in de bouw is de groothandel een omvangrijke sector. Dominant aanwezig de kaashandel, maar ook bedrijven die bijvoorbeeld handelen in computerapparatuur en de serviceverlening daaromtrent. Opmerkelijk ook het relatief grote aandeel aan bedrijven in de zakelijke dienstverlening, waaronder ICT-bedrijven, financieel dienstverleners en communicatiebureaus met een meer dan regionale oriëntatie. Ook de goed vertegenwoordigde bouwsector en de installatiebranche is breder dan regionaal georiënteerd. Dat alles maakt volgens Blaauwberg dat Bodegraven-Reeuwijk een relatief zelfstandige economie is. Weliswaar met verbindingen in de regio, maar ook met bedrijven die in een veel grotere markt opereren. Dat beeld wordt nog eens bevestigd in het recent door Blaauwberg opgestelde profiel voor de Economische visie Midden-Holland, waarin economische sectoren naar werkgelegenheid worden beschouwd⁴.

Werkgelegenheid in Bodegraven-Reeuwijk per sector

Aandeel in de werkgelegenheid	Bodegraven-Reeuwijk	Landelijk gemiddelde
Landbouw	3,9%	2,6%
Industrie en Bouw	16,2%	16,2%
Groot- en detailhandel	29,5%	17,5%
Overheid, zorg, onderwijs	18,9%	29,7%
Zakelijke dienstverlening	29,4%	31,8%
Overige dienstverlening	2,1%	2,2%
Recreatie, horeca, toerisme	4,9%	7,0%

Bron: CBS. Samenstelling Blaauwberg 2019

De aanwezigheid van een relatief omvangrijk bedrijfsleven wordt door de inwoners gewaardeerd. Bodegraven-Reeuwijk is een ondernemende samenleving, waarin vooral familiebedrijven in het midden- en kleinbedrijf (MKB) die generaties gevestigd zijn de toon aangeven. Naast voorzien in werkgelegenheid, geven de bedrijven ook kleur aan het maatschappelijk leven door sponsoring van sportverenigingen, deelname van werknemers aan besturen van verenigingen en steun aan bijzondere projecten als de realisatie van het Kaasmuseum. Uit de recent door bureau Maak de Stad gehouden enquêtes voor de Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk blijkt dat de inwoners de bedrijvigheid in de gemeente een gewaardeerde plek geven. Op de vraag of voor de toekomst ook ruimte voor bedrijfshuisvesting zou moeten worden gereserveerd antwoordt meer dan 70% van de ondervraagden bevestigend.⁵

² LISA, Landelijk Informatiesysteem van Arbeidsplaatsen.

³ Economische analyse Bodegraven-Reeuwijk, Blaauwberg Leiden 7 juni 2012.


⁴ Economische visie Midden-Holland 2020, Blaauwberg 29 september 2020.

⁵ Maak de Stad, enquête toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021.

Van de 16.459 banen in de gemeente in de 2020, zijn er 7.601 te vinden op een van de 16 bedrijvenlocaties, waaronder de grotere concentraties ook op de grotere bedrijventerreinen. De banen op de bedrijventerreinen

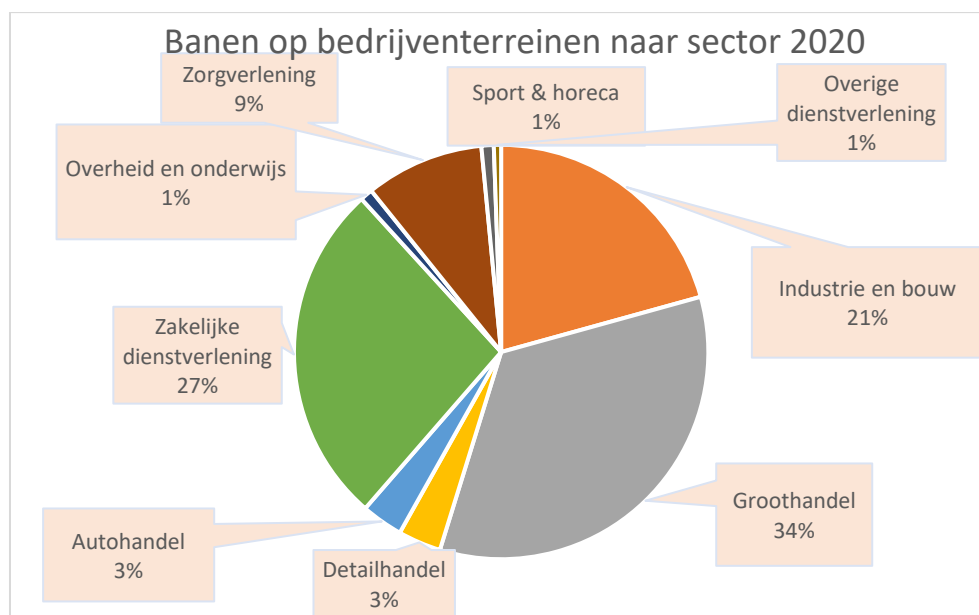
Aantal banen per bedrijventerrein in Bodegraven-Reeuwijk in 2020

Bedrijventerrein	Aantal banen
Broekvelden	2.032
Dammekant	123
Doortocht	47
Dronenhoek	39
Esdoornstraat	72
Groendijk	93
Groote Wetering I	1.281
Groote Wetering II	39
Hoogeind	76
Reeuwijkse Poort	336
Reewal	683
Rijnhoek	872
Schinkeldijk	172
Weypoort	10
Willem de Zwijgerstraat	61
Zoutman	1.665
Totaal	7.601



Bron: Lisa-gegevens naar IBIS-indeling 2021

zijn verdeeld over verschillende sectoren, waarbij groothandel, industrie en bouw alsmede de zakelijke dienstverlening de grootste aandelen innemen⁶. Groothandel is met bijna 2.600 banen de grootste sector. Daaronder de handel in kaas, noten en computerapparatuur. Transport en opslag is in dit overzicht opgenomen in de sector zakelijke dienstverlening, maar omvat op de terreinen in Bodegraven ook ruim 550 banen. In totaal telt de zakelijke dienstverlening op de bedrijventerreinen ruim 2.000 banen. De sector zakelijke dienstverlening omvat bedrijven met financiële diensten, adviesbureaus met verschillende zakelijke diensten met bijna



600 banen en bedrijven in de communicatie- en informatiesector met ruim 500 banen. De industrie en bouw is goed voor ruim 1.500 banen op de bedrijventerreinen, waaronder de productie van voedingswaren, elementen voor de bouw en interieurinrichting. Naast de groothandelsbedrijven is een beperkt

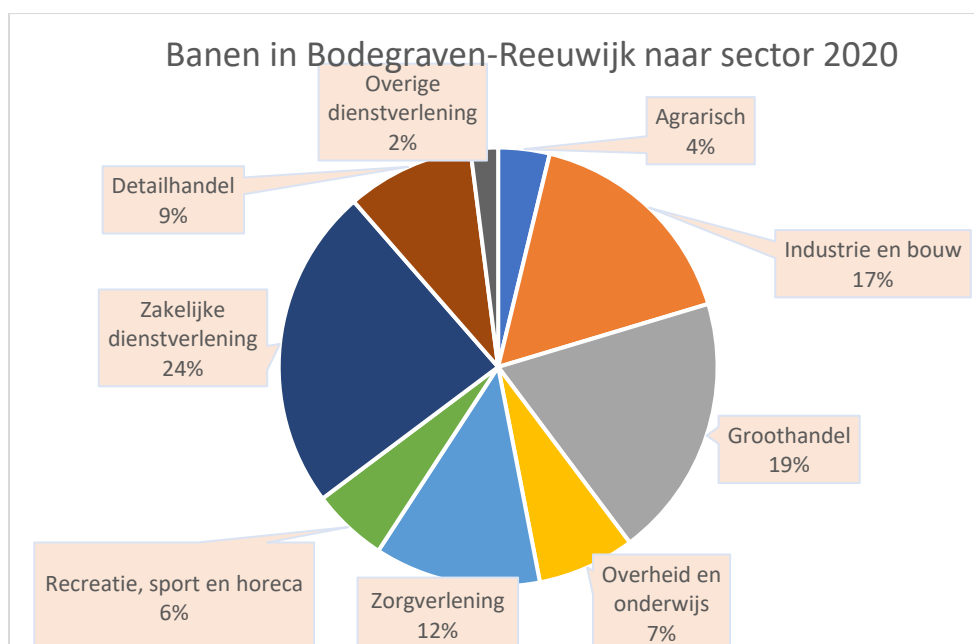
⁶ Banen op bedrijventerreinen naar sector: sectorindeling zoals gehanteerd in CBS-indeling, waarbij sectoren met minder dan 1% aandeel niet zijn weergegeven.

aantal detailhandelsvestigingen aanwezig: bouwmarkten, meubelzaken en handel in bijvoorbeeld (tuin-) gereedschap. Ook zijn op terreinen diverse autohandels en garages gevestigd en 's lands grootste motorenzaak.

De zorg laat zien te zijn verbonden met een aanzienlijk aantal banen aan vestigingen op de bedrijventerreinen, maar de werknemers van verschillende – onder meer op Zoutman gevestigde kantoren – zijn grotendeels ambuland aan het werk in de omgeving.

In totaal laat de verdeling van banen in 2020 over de gemeente – gevestigd op- en buiten de bedrijventerreinen – een wat bredere spreiding. Banen in de zakelijke dienstverlening zijn zowel verbonden aan locaties op de terreinen als daarbuiten. Sport en horeca op de terreinen betreft onder andere banen verbonden aan een aantal sportscholen op de terreinen. De sector is beduidend groter buiten de terreinen.

De ruim 600 banen in de agrarische sector zijn logischerwijs niet verbonden met vestigingen op bedrijventerreinen. Ook de ruim 1.500 banen in de detailhandel vinden we voornamelijk in de winkelcentra.



Uit de aantallen banen in de verschillende sectoren blijkt dat Bodegraven-Reeuwijk spreiding en diversiteit heeft in haar bedrijvigheid. Hoewel nadrukkelijk aanwezig als belangrijke werkgever, is de economie van Bodegraven-Reeuwijk geen monocultuur van alleen banen in de kaas- en zuivelindustrie. Er is veel meer en ook een diversiteit in economische activiteiten die elkaar in een deel van de zakenrelaties weet te versterken. De relatief grote activiteit in de zakelijke dienstverlening kan hiermee in verband worden gezien. Stuwende sectoren die fysieke producten vervaardigen vragen diensten om die op de markt te brengen, gebouwen te ontwikkelen en te onderhouden, logistiek en ICT-systemen te laten functioneren en meer voorwaardelijke producten. In die behoefte wordt voor een deel door de bedrijven in de gemeente zelf voorzien.

Bedrijven in de stuwende sectoren zijn veelal gevestigd op bedrijventerreinen. Vandaar dat een voldoende beschikbaarheid van bedrijfshuisvesting op die terreinen ook als een belangrijke factor voor het functioneren van de lokale economie wordt gezien.

Naast wonen heeft ook werken een plek in de gemeente en in de gemeenschap, waarbij ook de ruimtelijke ontwikkeling van de industriële en dienstverlenende sector een vraagstuk is. Een vraagstuk met een zekere urgentie, omdat in de gemeente alle kavels voor bedrijfshuisvesting zijn uitgegeven en het georganiseerd bedrijfsleven aangeeft dat het in de gemeente gevestigde bedrijfsleven kampt met ruimtevragen waarvoor geen aanbod meer voor handen is.

2. Ruimtegebruik industriële en dienstverlenende sector

Bodegraven-Reeuwijk kent op 1 mei 2021 een kleine 100 hectare netto aan geregistreerd bedrijventerrein verdeeld over 19 bedrijvenlocaties⁷. Broekvelden, Grote Wetering I en II, Rijnhoek en Zoutman zijn de grootste terreinen. Daarnaast zijn er kleinere terreinen verspreid over de dorpen in de gemeente. Daaronder locaties met één enkele bedrijfsvestiging. Een aantal terreinen staat op de nominatie om te transformeren naar woningbouw of is daarmee reeds in ver gevorderd stadium. Bodegraven-Reeuwijk kent één gebied dat is aangemerkt als potentiële ontwikkellocatie voor bedrijventerrein. Zoutman-West is als locatie opgenomen in de zachte planvoorraad van de provincie Zuid-Holland. Deze locatie kan als bedrijventerrein ontwikkeld worden, mits de behoefte aantoonbaar is.

Bedrijventerreinen in Bodegraven-Reeuwijk

Bedrijventerrein/ oppervlakte/ status	Oppervlakte netto in hectares	Uitgeefbaar netto in hectares	Planvoorraad netto in hectares	Transformatie netto in hectares
Broekvelden	26,4	0	0	0
Dammekant	1,5	0	0	0
Doortocht	4	0	0	0
Dronenhoek	5,1	0	0	3,9
Esdoornstraat	1,5	0	0	0
Groendijck	1,5	0	0	0
Groote Wetering I	15	0	0	0
Groote Wetering II	4,5	0	0	0
Hoogeind	3,2	0	0	0
Reeuwijkse Poort	1,6	0	0	0
Reewal	3,3	0	0	0
Rijnhoek	13	0	0	0
Schinkeldijk	4,2	0	0	0
Weypoort I	1,3	0	0	0
Weypoort II	1,6	0	0	1,6
Willem de Zwijgerstraat	0,3	0	0	0,3
Zoutman	9,3	0	0	3,5
Zoutman-West	0	0	7	0
Tijdelijke bedrijvenlocaties *	0,8	0	0	0,8
Totaal	97,8	0	7	11,1

Bron: IBIS Provincie Zuid-Holland mei 2021 * + kleinere bedrijfslocaties i.a. transformatie niet geregistreerd in IBIS⁸.

Op bedrijventerrein Rijnhoek is eind 2020 de laatst beschikbare bedrijfskavel in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk uitgegeven. In januari 2021 is het definitieve koopcontract voor deze kavel ondertekend en is er geen nieuw uitgeefbare bedrijfsgrond meer in de gemeente beschikbaar. Uitgifte van de laatst beschikbare kavels op Rijnhoek heeft vanaf 2018 versneld plaatsgevonden. Begin 2020 zijn de eerste bedrijfspanden op de kavels – uitgegeven vanaf 2018 - inmiddels afgebouwd en in gebruik genomen. De bouw van panden op de andere uitgegeven kavels vordert gestaag. Dit nagenoeg in alle gevallen voor nieuwe bedrijfspanden van in Bodegraven gevestigde bedrijven.

In juli 2021 zijn alle panden op de bedrijvenlocaties op een enkele na in gebruik. De kwaliteit van de vier grote terreinen is hoog. Drie terreinen worden gekwalificeerd in de zeer adequate fase 1 van de levenscyclus van bedrijventerreinen. Eén (Zoutman) in fase II⁹. De efficiëntie gemeten in gebruiksdichtheid is hoog en de grote

⁷ Bedrijventerrein geregistreerd in het Integraal Bedrijventerreinen Informatiesysteem (IBIS) van het Interprovinciaal Overleg (IPO).

⁸ Gecorrigeerd en geactualiseerd n.a.v. bespreking in de Commissie Ruimte van 8 december 2021.

⁹ Naar een regionale bedrijventerreinenstrategie Midden-Holland, Stec-groep maart 2020, hoofdstuk 4.

bedrijventerreinen in Bodegraven-Reeuwijk behoren daarmee tot de meeste intensief gebruikte terreinen in de provincie Zuid-Holland¹⁰.

Op de bedrijventerreinen van Bodegraven-Reeuwijk is nagenoeg geen leegstand. Leegstand is er eigenlijk alleen op een aantal specifieke plekken: Een aantal panden op Dronenhoek waarvan het de bedoeling is de functie te transformeren. Daarnaast is er een aanzienlijke leegstand op de kantorenlocatie Reeuwijkse Poort, die lastig voor andere bestemmingen bruikbaar te maken is¹¹. Op Broekvelden hebben twee panden met een zelfstandige kantoorfunctie enige tijd leeggestaan. Waarvan in één geval sprake is geweest van frictieleegstand en er weer een nieuwe huurder is aangetreden. Het andere pand is in gebruik voor andere doeleinden (opslag transportbedrijf). De kantoorlocatie Goudseweg 184 is na een aantal jaren leegstand verbouwd tot een moderne kantoorfaciliteit en voor het overgrote deel in gebruik genomen als bedrijfsverzamelgebouw door verschillende Bodegraafse ondernemingen¹².

Ontwikkelingen afgelopen periode

Kijken we in de afgelopen periode van 15 jaar naar de ontwikkeling van de bedrijvenlocaties in Bodegraven-Reeuwijk, dan is er ruimte voor bedrijfshuisvesting aan de randen van de woonkernen bijgekomen. In het bijzonder in Bodegraven: Rijnhoek, Grote Wetering II. In Reeuwijk-Brug is bedrijventerrein Zoutman afgerond. Daarnaast is er transformatie naar wonen, afgerond, in gang gezet of voorgenomen van bedrijfslocaties in verschillende kernen. Locaties die niet meer passen bij het functioneren van de woonkernen: Dronenhoek, Weypoot II, Willem de Zwijgerstraat, voormalige timmerfabriek Van den Oudenrijn.

Transformatie van bedrijvenlocaties in Bodegraven-Reeuwijk

Locatie	Omvang	Reden	Tijdpad	Achtergrond	Status
Dronenhoek Bodegraven	3,9	Transformatie naar wonen	2021	Onwenselijk bedrijventerrein in kern en verkeersproblematiek	Bestemmingsplan gewijzigd naar wonen
Zoutman Reeuwijk Brug	3,5	Transformatie naar wonen	2022 e.v.	Kleinschalige gedateerde incurante bedrijfslocaties aansluitend aan woongebied.	Raadsprogramma / projectvoorstellen
Van den Oudenrijn Bodegraven	0,315	Transformatie naar wonen	2021	Fabriek uitgeplaatst uit centrumgebied. Tijdelijke bedrijfshuisvesting op locatie.	Bestemmingsplan gewijzigd naar wonen
Willem de Zwijgerstraat Bodegraven	0,7	Transformatie naar wonen: ontwikkeling woonboulevard	2017 e.v.	Onwenselijke bedrijvenlocaties in het centrumgebied. Reeds grotendeels getransformeerd. Van 2 naar 0,3 ha resterend.	Bestemmingswijzigingen naar wonen per perceel. Langlopend proces.
Weijpoort II Nieuwerbrug	1,6	Transformatie naar wonen	2020	Groot bedrijf op onwenselijke locatie buitengebied. Verhuisd.	Bestemmingsplan gewijzigd naar wonen
Zoutmansweg 18-22 Reeuwijk Brug	0,3	Transformatie naar wonen	2018	Bedrijfslocatie aan de rand van bedrijventerrein Zoutman ingebed in woongebied.	Bestemmingsplan gewijzigd naar wonen
Franckenlocatie Nieuwerbrug	0,15	Transformatie naar wonen	2021	Onwenselijke kleine bedrijfslocatie in de dorpskern.	Bestemmingsplan gewijzigd naar wonen
Versluys/ Welkoop Bodegraven	2	Transformatie naar wonen	2022	Onwenselijke bedrijfslocaties in de dorpskern.	Overeenkomst: bedrijven zijn verplaatst.
Millenaar van Schaik Nieuwerbrug	0,16	Transformatie naar wonen	2021	Onwenselijke bedrijfslocatie nabij dorpskern.	Bestemmingsplan gewijzigd naar wonen
Kasteleinlocatie Driebruggen	0,25	Transformatie naar wonen	2022	Onwenselijke bedrijfslocatie nabij dorpskern.	Projectplan.
Totaal	12,875				Omvang in hectares

Bron: Inventarisatie gemeente Bodegraven-Reeuwijk december 2021¹³

¹⁰ Vitale bedrijventerreinen provincie Zuid-Holland, Bureau Buiten, december 2019.

¹¹ Reeuwijkse poort heeft oorspronkelijk een specifieke kantoorbestemming. In de afgelopen jaren is de vraag naar kantoorruimte aanzienlijk gedaald. Voor een deel van het terrein zijn daarom – binnen de bandbreedte van provinciale regelgeving en milieucategorie – wat ruimere bestemmingen gerealiseerd. Dat heeft geleid tot een breder gebruik van het complex. Echter niet alle zakelijke gebruiksmogelijkheden kunnen hier een plek vinden en de leegstand zit hem vooral in het aanbod aan kantoorruimte dat lastig voor andere gebruiksdoeleinden geschikt is te maken.

¹² Begin 2015 ontwikkeld zich in Nederland een toenemende overcapaciteit op de kantorenmarkt.

¹³ Gecorrigeerde en geactualiseerde tabel n.a.v. bespreking in Commissie Ruimte 8 december 2021.

Voor Weypoort II is de transformatie inmiddels bekroond met de bouw van woningen. De Willem de Zwijgerstraat is de laatste jaren in hoog tempo ingevuld geraakt met woon- en zorglocaties, waardoor de oorspronkelijke bedrijvenlocatie met een pand voor pand transformatie is geslonken van 2 naar 0,3 hectare in juli 2021. De beoogde 'woon-zorgboulevard' bij het centrum treedt hiermee nadrukkelijk in de plaats van de bedrijvigheid. Bedrijven uit de woonkernen zijn uitgeplaatst naar terrein aan de rand van de gemeente. Voor Dronenhoek zijn de plannen voor transformatie naar woningbouw in een ver gevorderd stadium. Met de transformaties verdwijnt wel gestaag de ruimte voor bedrijfshuisvesting. Ook op de reguliere bedrijventerreinen, die mede de functie hebben gehad om bedrijven uit de woonkern opnieuw te huisvesten raken nu vol.

In de afgelopen 15 jaar is een langdurig, maar succesvol transformatiebeleid gevoerd op de uitplaatsingen van bedrijven naar de bedrijventerreinen aan de rand van de kern Bodegraven. Het mes snijdt met deze beweging aan twee kanten. De kwaliteit van de woonkern neemt toe en deze blijft compact georganiseerd rond het centrum met winkel, verblijf- en publiekfuncties. Bedrijven krijgen de mogelijkheid om een pand te bouwen op een plek waar daarvoor de ruimte is en met een goede ontsluiting. Dat geeft ruimte voor het ondernemen en de modernisering en tevens ook het verduurzamen van de bedrijfsprocessen in een nieuw bedrijfspand.

Ook in Nieuwerbrug is gewerkt aan uitplaatsing van bedrijven. Aan de rand van de Oude Rijn is het – tussen dorp en rivier ingeklemde terrein Weijpoort II – in transformatie naar wonen. Daarnaast is metaalbedrijf Francken uit de woonkern vertrokken, waarmee de belasting met vrachtverkeer door de dorpskern van Nieuwerbrug aanmerkelijk is teruggedrongen. Het is alleen niet gelukt voor de betreffende bedrijven binnen de gemeente een vervangende locatie te realiseren. De gedachte om met een werklint langs de A12 de bedrijven op een goed ontsloten locatie een nieuwe plek te bieden bleek niet haalbaar. De bedrijven hebben Bodegraven-Reeuwijk verlaten en zich gevestigd op locaties in Alphen aan den Rijn en Woerden.

In Reeuwijk-Brug leek na een succesvolle uitgifte van bedrijventerrein Zoutman, vergroting van dit terrein rond 2010 een reële optie. De ontwikkeling hiervan stagneerde echter in de voorbereiding na de crisis van 2008. Uit een enquête onder bedrijven in de omgeving bleek dat de belangstelling voor het terrein door gebrek aan investeringsmiddelen bij de bedrijven op dat moment gering was. Overeenkomstig de oproep van de provincie Zuid-Holland werd de planvorming daarom opgeschort tot 2020. De laatste jaren blijkt deze behoefte weer sterk te groeien. De gemeenteraad heeft in haar raadsprogramma opgenomen te onderzoeken of de uitbreiding haalbaar is. Die uitbreiding zou gelijktijdig ruimte kunnen bieden om het oostelijke deel van Zoutman te transformeren naar wonen. Transformatie van bedrijven in- en aan de woonkern verhoogt de leefbaarheid en draagt bij aan de invulling van de grote behoefte aan woningbouwlocaties in Reeuwijk-Brug.

Met de transformaties neemt de totale ruimte voor bedrijfshuisvesting in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk gestaag af. Met genomen- en uitgevoerde besluiten hiertoe verdwijnt circa 12,5 hectare aan terrein voor bedrijfshuisvesting. Dit terwijl er nog behoefte is aan uitplaatsingen van bedrijven, de opvang van groei en inmiddels schuifruimte voor herschikkingen op de terreinen zelf. Naast de reeds voor transformatie aangewezen locaties, komt wellicht nog zo'n 4 hectare aan bedrijfsgrond extra te vervallen omdat transformatie naar woningbouw een logische optie is.¹⁴

Wanneer er in de komende periode tot 2030-2040 geen nieuw bedrijventerrein ontwikkeld wordt, dan zal de beschikbare oppervlakte voor bedrijfshuisvesting in Bodegraven-Reeuwijk afnemen met zo'n 10 tot 12%. Dit terwijl de vraag naar ruimte voor bedrijfshuisvesting vanuit het lokale bedrijfsleven toeneemt en de bestaande terreinen vol zitten. Daarmee is er ook geen schuifruimte meer voor verplaatsingen en optimalisaties op de bestaande bedrijventerreinen zelf.

Ruimte en schuifruimte

Naast de uitplaatsingen uit woonkernen zijn er ook verplaatsingen geweest van bedrijventerreinen of van solitair gelegen locaties in het buitengebied. Op bedrijventerrein Broekvelden heeft een aanzienlijk aantal

¹⁴ Voor 12,5 hectare zijn besluiten of voornemens vastgelegd om tot een andere bestemming te komen. Voor een aantal gronden - Doordocht in Bodegraven, gemengd gebied - zijn er gedachten over transformatie die in de komende 20 jaar reëel zouden kunnen zijn.

verhuizingen, verplaatsingen en verbouwingen van bestaande bedrijfspanden plaatsgevonden. Dit betreft voornamelijk vergroting van de capaciteit van de food- en distributiebedrijven op het terrein. Dit is mede mogelijk gemaakt door verplaatsing van een aantal bedrijven van het ene naar het andere terrein. In die beweging heeft een aantal bedrijven een nieuwe locatie gevonden op Rijnhoek. Daarmee voorzag Rijnhoek in de nodige schuifruimte om optimalisaties op Broekvelden mogelijk te maken. Ook de realisatie van Grote Wetering II heeft hieraan bijgedragen.

In Bodegraven heeft terrein Broekvelden zich van algemeen bedrijventerrein steeds meer ontwikkeld als distributielocatie. In het bijzonder voor de kaassector. De mogelijkheden om te bouwen in de hoogte (tot 25 meter op sommige percelen) zijn op verschillende plekken duidelijk zichtbaar benut. Ook op Grote Wetering tekent zich deze ontwikkeling af. Op beide terreinen is de afgelopen jaren veel verbouwd en geoptimaliseerd. Grote Wetering II is daarbij volledig uitgegeven en op twee kavels hebben zich inmiddels bedrijven in, en gelieerd aan, de foodsector gevestigd. Ook hier is door overname van een bedrijf op het aangrenzende Broekvelden en onderbrengen van het bedrijfsproces in het nieuwe bedrijfspand, een gebouw vrijgekomen. De ruimte is per direct benut door een al langer naar ruimte zoekend bedrijf, gevestigd op een te transformeren locatie in Bodegraven: illustratief voor de grote ruimtevraag op de Bodegraafse bedrijventerreinen.

Ruimtebehoefte: Vervangingsvraag en uitbreidingsvraag

In 2019 is de vraag naar ruimte voor bedrijfshuisvesting in Bodegraven-Reeuwijk in kaart gebracht door Buck consultants International (BCI). Dit mede naar aanleiding van een enquête naar ruimtebehoefte door de Raad voor Handel, Industrie en Dienstverlening (RvHID), gehouden onder leden van deze ondernemersvereniging¹⁵. Van de 81 leden van deze vereniging hebben 38 leden aangegeven een uitbreidingsbehoefte te hebben in Bodegraven. Op basis van de reacties van de leden becijferde de RvHID een behoefte aan nieuw bedrijventerrein nabij de kern Bodegraven van circa 24 hectare.

In overleg met RvHID is door de gemeente aan BCI gevraagd een verdere verkenning te doen naar de behoefte voor bedrijfshuisvesting in de gemeente. Dit ook met het oog op de onderbouw van een mogelijke ruimteclaim bij de opstelling van de Regionale bedrijventerreinenstrategie Midden-Holland, waarvan het proces op dat moment in gang was gezet. BCI heeft de behoefte aan bedrijventerrein op twee locaties in beschouwing genomen: Reeuwijk-Brug (Zoutman-West) en voor een nader te bepalen locatie nabij de kern Bodegraven¹⁶. Deze locaties zijn benoemd in het raadsprogramma 2018-2022 als nader te onderzoeken uitleg voor bedrijfshuisvesting¹⁷.

In mei 2019 constateert BCI in het rapport Ontwikkelstrategie nieuw bedrijventerrein Bodegraven-Reeuwijk, voor de periode tot 2030 een ruim voldoende belangstelling voor de ontwikkeling van Zoutman-West met een omvang van 7 hectare netto. Dit rekening houdend met transformatie van een deel van het terrein - maximaal 3,5 hectare netto - naar wonen. Voor de ontwikkelingen in Bodegraven denkt men dat een ruimte van zo'n 20 hectare netto nodig zal zijn, wil men de gesignaleerde ruimtebehoefte van het gevestigde bedrijfsleven binnen de gemeentegrenzen kunnen opvangen.

Behoefteraming bedrijventerrein periode 2030 BCI mei 2019

Behoefteraming	Vervangingsvraag	Uitbreidingsvraag	Locatie
Ten Noorden A12 (Locatie Bodegraven)	5,4 ha	14- 15 ha	20 ha
Ten Zuiden A12 (Zoutman-West)	2,6 ha	3 ha en 1,4 ha vraag kleinere bedrijfsunits	7 ha
totaal	8 ha	18-19 ha	27 ha

Bron: BCI 2019

¹⁵ De enquête raad voor Handel en Industrie Bodegraven-Reeuwijk wordt beschreven en beoordeeld in het rapport van Buck Consultants.

¹⁶ Rapport Ontwikkelstrategie nieuwe bedrijventerreinen Bodegraven-Reeuwijk, Buck consultants mei 2019. De gemeenteraad is over het proces van de Regionale bedrijventerreinenstrategie en de rapportage van Buck consultants geïnformeerd met RIB 2019 nr. 44 Regionale bedrijventerreinenstrategie Midden-Holland.

¹⁷ Raadsprogramma gemeente Bodegraven-Reeuwijk 2018-2022 Samen duurzaam gezond.

De becijferende ruimtevraag komt voort uit zowel vervangingsvraag voor transformatie van bedrijfslocaties als uitbreidingsvraag door economische ontwikkeling en groei van de bedrijven. Van de becijferde behoefte wordt 8 hectare aangemerkt als vervangingsvraag tegen de achtergrond van een vervallen van zo'n 12,5 hectare aan bedrijfsgronden door reeds actuele of voorgenomen besluiten tot transformatie van bedrijfslocaties naar woningbouw¹⁸. Zo'n 14 hectare (Bodegraven) en 3 tot 5 hectare (Zoutman-West) wordt nodig geacht voor de opvang van uitbreidingsvraag vanuit het gevestigde bedrijfsleven in respectievelijk Bodegraven en Reeuwijk in de periode tot 2030. BCI constateert dat een gedeelte van deze vraag - voornamelijk in Bodegraven - een urgent karakter heeft wil de gemeente kunnen blijven inspelen op de ruimtebehoefte van de in Bodegraven gevestigde bedrijven.

Zoutman-West en een eventuele nieuwe locatie in Bodegraven bedienen ieder een eigen groep bedrijven. Uit de vraaganalyse blijkt een sterk onderscheidend karakter tussen de locaties ten zuiden (Reeuwijk Brug) en ten noorden van de A12 (Bodegraven). De locatie Zoutman-West en een eventuele nieuw aan te wijzen locatie Bodegraven zijn voor de vraag naar bedrijfshuisvesting slechts in zeer geringe mate uitwisselbaar. De ruimtevraag voor beide locaties komt geheel voor rekening van reeds in de gemeente gevestigde bedrijven. Daarbij is er belangstelling voor Zoutman-West van vooral Reeuwijkse bedrijven en voor een locatie in Bodegraven vooral van bedrijven gevestigd in Bodegraven.

Met als uitgangspunt de situatie medio 2019 is - volgens BCI - een deel van het benodigde terrein in Bodegraven met urgentie in ontwikkeling te brengen om in de meest dringende ruimtevraag van het Bodegraafse bedrijfsleven te kunnen voorzien. Hiervoor is via het proces van de regionale bedrijventerreinenstrategie Midden-Holland ruimte te vragen bij de provincie Zuid-Holland.

In de provinciale (zachte) planvoorraad is Zoutman-West opgenomen als ontwikkellocatie voor bedrijventerrein. Dit is meegenomen in de analyse voor de regionale strategie. De omvang van de netto ruimteclaim vanwege gebiedsinpassing is teruggebracht (van 8-9 hectare) tot 7 hectare voor de inmiddels in gang gezette planverkenning¹⁹. Een nieuwe locatie bij Bodegraven is nog niet bij de provincie in de planning opgenomen. Deze is wel ingebracht in de analyse voor de Regionale bedrijventerreinenstrategie Midden-Holland. Het college heeft hierin een positie ingenomen omdat anders ontwikkeling van een locatie in Bodegraven in de komende periode - bij ontbreken van geplande ruimte - wellicht niet mogelijk zal blijken te zijn. Voor een mogelijke locatie in Bodegraven is in de verkenning van de regionale ruimteverdeling 11 hectare opgenomen voor de periode 2020-2030 en een PM voor eventueel nader te onderbouwen ruimtebehoefte²⁰.

Bodegraven-Reeuwijk in Analyse regionale bedrijventerreinenstrategie Midden-Holland 2020

	Ruimtebehoefte in locaties tot 2030	indicatie
Zoutman-West	7 hectare netto	onderbouwd
Locatie Bodegraven	11 hectare netto	onderbouwd
Locatie Bodegraven	PM	met nadere onderbouwing

Bron: Stec 2020: Naar een bedrijventerreinenstrategie voor Midden-Holland

In de becijfering is geen ambitie meegenomen om ook nieuwe bedrijven van buiten de gemeente aan te trekken. Ook is geen actief beleid meegenomen om de niet agrarische bedrijven uit het buitengebied te verplaatsen naar een van de bedrijventerreinen. Die beweging zou nog een extra vraag naar locaties voor bedrijfshuisvesting genereren.

Niet agrarische bedrijven in het buitengebied

Bodegraven-Reeuwijk kent een relatief groot aantal niet agrarische bedrijven dat is gevestigd in het buitengebied. Het betreft verspreid liggende – veelal kleinere – ondernemingen zoals aannemers-, transport- of loonbedrijven, die van leegkomende agrarische bedrijfslocaties gebruik maken. Daarnaast ook enkele grotere bedrijven in Reeuwijk Dorp, Tempel, Driebruggen en Hogebrug. Samen hebben deze bedrijven een

¹⁸ Ontwikkelstrategie nieuwe bedrijventerreinen Bodegraven-Reeuwijk, Buck Consultants International, Den Haag mei 2019

¹⁹ Het netto oppervlak van Zoutman-West is in de plannen teruggebracht vanwege beperkingen in ruimtelijk gebruik van het terrein: wateropgaven, de ligging van een gasleiding en herhuisvesting van het in de het gebied gelegen volkstuinencomplex.

²⁰ De toegewezen 11 hectare voor een eventuele locatie Bodegraven is berekend Stec-groep op basis van beschikbare ruimte in de provinciale behoefteverdeling met medewegen van de transformaties in Bodegraven-Reeuwijk. Situatie medio 2019.

bruto-bedrijfsoppervlak van circa 50 hectare. De ontwikkelingsruimte voor deze bedrijvigheid is beperkt. Niet in de laatste plaats vanwege de matige ontsluiting via smalle veenwegen en belasting van het woonklimaat in de kernen. Ook door een restrictief beleid van de provincie in het buitengebied is de ontwikkelruimte voor deze bedrijven gering.

Verplaatsing van bedrijven met een vestiging in het buitengebied naar bedrijventerreinen is ooit als een ambitie van het bedrijventerreinenbeleid geformuleerd, maar blijkt in de praktijk beperkt haalbaar. De verplaatsing van drie bedrijven in het kader van het project Oude Rijnzone in Nieuwerbrug kan in dit perspectief worden geplaatst. Met als resultaat dat er geen geschikte ruimte voor herhuisvesting binnen Bodegraven-Reeuwijk zelf kon worden gevonden²¹. Toch is relocatie van bedrijven in het buitengebied een vraagstuk dat regelmatig terugkomt. Volgens een ruwe schatting zou een totale verplaatsing van de niet agrarische bedrijven naar een bedrijventerrein zo'n 20 tot 25 hectare aan extra ruimte aan bedrijventerrein vragen. Met geschikt nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein zou de vraag naar verplaatsing op knellende locaties in het buitengebied met perspectief opgepakt kunnen worden. De achterlaatlocaties kunnen dan een andere bestemming krijgen, woningbouw, waardoor de leefbaarheid van de kernen kan worden verbeterd.

Behoefteteraming bedrijventerreinen en reallocatie buitengebied

Behoefteteraming	Vervangingsvraag	Uitbreidingsvraag	Locatie
Ten Noorden A12 (Locatie Bodegraven)	5,4 ha	14-15 ha	20 ha
Ten Zuiden A12 (Zoutman-West)	2,6 ha	4,4 ha	7 ha
Verplaatsen bedrijven buitengebied	25 ha	n.v.t.	25 ha
totaal	23 ha	18-19 ha	52 ha

Samenstelling: Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Ook bij het toevoegen van ruimte voor de verplaatsing van bedrijven uit het buitengebied van solitaire plekken naar bedrijventerreinen is geen sprake van de reservering van ruimte om ook nieuwe bedrijven van buiten de gemeente aan te trekken. Daarbij kan het bieden van ruimte voor de verplaatsing van enkele bedrijven uit het buitengebied naar een bedrijventerrein uiteraard plaatsvinden met een deel van het genoemde ruimtebeslag en is genoemde omvang een uiterste van een denkbaar scenario.

Ruimte voor aantrekken bedrijven van buiten de gemeente

Het is lastig aan te geven wat in ruimte nog extra nodig zou zijn voor een ambitie van aantrekken van bedrijven van buiten de gemeente naar Bodegraven-Reeuwijk. Het bedienen van additionele vraag. Kijken we naar het profiel van de vraag naar bedrijfsruimte in directe de omgeving van de gemeente, dan gaat om het vraagprofiel voor bedrijfsruimte langs de A12. Naast vraag vanuit het reguliere MKB, gaat het dan in het bijzonder om de ruimtevrage van bedrijven in de logistiek en distributie met een aanzienlijke ruimteprofiel. In het bijzonder is er behoefte aan kavels voor bedrijven in de categorie grote distributie (XXL-bedrijven met een omvang groter dan 3 hectare). De vraag naar locaties voor de vestiging van grote distributiebedrijven langs de A12 komt voort uit zowel het tekort aan deze locaties langs de A12 tussen Gouda en Den Haag en in de Utrechtse regio. Geschikte terreinen hiervoor in de A12 corridor hebben doorgaans een omvang van zo'n 20 hectare²². Daarmee zou de te faciliteren behoefte aan ruimte voor bedrijfshuisvesting boven de 70 hectare uit kunnen komen, wanneer de gemeente naast alle ruimtevragen binnen de gemeente ook de additionele vraag uit de omgeving zou willen bedienen. Deze optelsom is wellicht te beschouwen als een zeer uiterste scenario.

²¹ In afgelopen decennium is – in het kader van het project Oude Rijnzone – gewerkt aan het uitplaatsen van bedrijven uit of nabij de dorpskern Nieuwerbrug naar een nieuwe bedrijvenlocatie aan de A12: Werklint. Hiermee zouden de bedrijven een toekomstbestendiger locatie krijgen en de verkeersoverlast in Nieuwerbrug worden teruggedrongen. Een nieuwe locatie voor herhuisvesting van drie te verplaatsen bedrijven bleek echter niet haalbaar. Deze bedrijven zijn vertrokken naar een locatie in een andere gemeente. Inmiddels vindt transformatie plaats van de achterlaatlocaties naar woningbouw en is een reservering voor dit bedrijventerrein (Werklint Weypoort) met een omvang van 4 hectare geschrappt uit de registratie (IBIS) van de provincie Zuid-Holland.

²² Ter vergelijking wordt hier gekeken naar het profiel van bedrijventerrein Knibbelweg Oost in de gemeente Zuidplas dat een omvang heeft van 20 hectare en een gemengde samenstelling met de vestigingsruimte in de categorie grote distributie en regulier MKB.

3. De vraag naar bedrijfsruimte in Bodegraven-Reeuwijk

Door de raadscommissie is gevraagd duidelijk te maken voor welke bedrijven in de gemeente ruimte beschikbaar zou moeten worden gesteld en of die bedrijven eventueel alternatieven zouden kunnen vinden voor de grondgebonden vraag met bijvoorbeeld bouwen in de hoogte. Voor beide locaties (Reeuwijk en Bodegraven) wordt daartoe een schets gegeven van de ontwikkeling van het ruimtegebruik en een profiel van de vraag vanuit de lokaal gevestigde bedrijven.

Uitbreiding bedrijventerrein Zoutman (Zoutman-West)

De belangstelling voor bedrijfsruimte op Zoutman-West komt vooral van Reeuwijkse bedrijven, zoals Bodegraafse bedrijven behoefte hebben aan juist een locatie in Bodegraven. Er is een hoge lokale binding. Voor de invulling van Zoutman-West is rekening gehouden met een beperkte transformatie van het oostelijke deel van het bestaande terrein naar wonen (circa 2 hectare). Dit zal een meerjarig proces worden, ook omdat eventueel benodigde schuifruimte pas ontstaat als Zoutman-West is gerealiseerd. Verwacht wordt dat in de eerste jaren van uitvoering van dit project de eerste transformaties al op kleine schaal kunnen plaatsvinden. Dit vooruitlopend op de uitbreiding met Zoutman-West.

Voor Zoutman-West wordt een ruimtebeslag van zo'n 7 hectare netto becijferd. Hoewel het gebied groter is wordt de uitgeefbaarheid beperkt door de grote hoeveelheid water en de extra watercompensatie die nodig is vanwege het toevoegen van verharding. Ook de positionering van de aanwezige volkstuinten en een gasleiding door het gebied beperkt de uitgeefbaarheid. Behoeftes aan de uitbreiding met Zoutman-West wordt op de korte termijn noodzakelijk geacht omdat:

- Er zijn op Zoutman (en in geheel Reeuwijk-Brug) geen uitgeefbare kavels meer beschikbaar. Bedrijven met uitbreidingsbehoefte kunnen al jaren niet meer doorgroeien, nieuwe lokale bedrijven moeten uitwijken naar elders.
- Kleinschalige (startende en doorgroeierende) Reeuwijkse ondernemers kunnen geen ruimte vinden op het huidige bedrijventerrein.
- Met nieuw aanbod kunnen enkele bestaande bedrijven op Zoutman zich verplaatsen en komt er ruimte vrij voor uitbreiding en krijgt de herstructurering van oudere delen van Zoutman een kwaliteitsimpuls.
- Met nieuw aanbod kunnen ook bedrijven worden verplaatst die nu nog gevestigd zijn op verschillende locaties in het buitengebied en in omliggende dorpen of hier noodgedwongen dislocaties hebben betrokken.
- De toenemende vraag naar woningen in Reeuwijk-Brug. Met name de behoefte aan goedkope en middel dure woningen is groot. Het op termijn gedeeltelijk transformeren van het oudste deel van Zoutman zou in deze behoefte kunnen voorzien gezien, waarbij - door verplaatsing van de bedrijvigheid uit de woonkern - een aanzienlijke verbetering van het leefklimaat kan worden gerealiseerd.



Zoutman: Profiel en karakter

Bedrijventerrein Zoutman is een terrein voor het Midden- en Kleinbedrijf (MKB) met een brede invulling: constructiebedrijven, groothandel en zakelijke dienstverlening. Dat profiel is ook gedacht voor de uitbreiding met Zoutman-West als voortzetting van het bestaande bedrijventerrein, dat gekenmerkt wordt door in Reeuwijk-Brug gewortelde bedrijven. Veel gevallen zijn zowel eigenaren als personeel uit het dorp afkomstig en

kent het bedrijf hier al een flinke historie. De uitbreiding op Zoutman-West zou dan aansluiten bij het karakter van het bestaande bedrijventerrein en het dorp. Uit onderzoek blijkt dat hier ook juist de behoefte ligt: bestaande bedrijven zitten krap in hun jasje en zoeken uitbreidingsruimte op het schaalniveau van het bestaande bedrijventerrein. Dit geldt zowel voor profiel als voor schaalgrootte van de bedrijven: kleinschalig, lokaal en MKB. Dit profiel heeft een ander karakter dan de bedrijventerreinen in Bodegraven, waar ook juist grootschaliger bedrijven zijn gevestigd en ruimte zoeken. Zoutman-West vervult dan ook geen functie voor de ruimtevraag die in Bodegraven bestaat. Het nieuwe terrein zal naar verwachting dankbaar in gebruik genomen gaan worden door reeds op en om Zoutman gevestigde bedrijven.

Bedrijvenprofiel Zoutman-West

Type bedrijf	Karakteristiek
<ul style="list-style-type: none"> • MKB: kleine en middelgrote bedrijven • Groothandel • Bouw- en installatiebedrijven • Zakelijke dienstverlening • Kleinschalige maakindustrie • Ruimte Mid/high tech-sectoren 	<ul style="list-style-type: none"> • Lokaal gewortelde bedrijven • Werknemers uit het dorp • Voorzetting profiel huidig Zoutman • Samenvoegen dislocaties in centraal pand • Geen arbeidsextensieve grote loodsen • Geen detailhandel

Bron: Profielschets Zoutman-West BCI januari 2020

Nieuwe bedrijvenlocatie Bodegraven

De vraag voor een nog nader te bepalen nieuwe bedrijvenlocatie Bodegraven is afkomstig van bedrijven op de verschillende terreinen in en rond het dorp. Om een beeld te krijgen van de ontwikkelingen is de geregisterde ruimtevraag voor Rijnhoek als uitgangspunt genomen. Daarna is gekeken naar ontwikkelingen op de terreinen aan de hand van kennis die bij de gemeente en het georganiseerd bedrijfsleven aanwezig is over ruimtebehoefte en ruimt gerelateerde bewegingen op de terreinen. Een belangrijk punt van markering is daarbij het moment van volledige uitgifte van Rijnhoek, waardoor plannen van een aantal bedrijven voor dat terrein geen doorgang kon vinden.

De uitgifte van Rijnhoek is in 2006 gestart. Begin 2008 was het terrein nagenoeg geheel toebedeeld aan gegadigden, voornamelijk uit Bodegraven zelf. Kort daarna brak wereldwijd de kredietcrisis uit en bleek een aanzienlijk deel van de gegadigden de stap naar een nieuw pand op Rijnhoek niet meer op dat moment te kunnen zetten. Iets meer dan de helft van het terrein is in de periode tot 2008 uitgegeven aan voornamelijk Bodegraafse bedrijven. In hoge mate bedrijven die uitgeplaatst zijn uit de centrale dorpskern.

Begin 2016 was nog ruim 5 hectare aan uitgeefbare kavels op Rijnhoek beschikbaar, waarvoor zich uiteindelijk meer dan 66 gegadigden hebben gemeld. Zo'n driekwart daarvan met concrete plannen. Ruim de helft daarvan afkomstig uit Bodegraven. Eind 2020 is het terrein geheel uitgegeven met de 12 nog resterende kavels waarop zich nieuwe bedrijven konden vestigen. Op één van de kavels heeft een reeds op het terrein gevestigd bedrijf een belangrijke uitbreiding voor toekomstige ontwikkelingen kunnen realiseren. Op 9 van de 11 kavels is een nieuw bedrijf gesitueerd. Op twee kavels is een ontwikkeling voor de huisvesting van meerdere bedrijven voorzien. Zo'n 18 Bodegraafse bedrijven hebben de plannen niet op Rijnhoek kunnen realiseren. Daarvan is bekend dat twee bedrijven een plek hebben gevonden op bedrijventerrein Zoutman te Reeuwijk en zo'n 10 bedrijven zijn vertrokken naar een andere gemeente, waarvan 6 bedrijven een nieuwe locatie hebben gevonden in Alphen aan den Rijn. Van de bedrijven die de plannen niet op Rijnhoek hebben kunnen realiseren is bekend dat 10 bedrijven nog geen oplossing voor hun ruimtevraag hebben gevonden. Eén bedrijf heeft door vertrek en aankoop van het pand van de burens een deel van het ruimteprobleem kunnen oplossen, maar heeft aangegeven inmiddels weer tegen beperkingen aan te lopen. Twee bedrijven hebben een nieuwe locatie kunnen vinden doordat er bedrijven zijn overgenomen door een nieuw bedrijf met een modern en groot pand op Groote Wetering. Hierdoor kwamen bedrijfspanden vrij doordat de activiteiten en voorraden van de overgenomen bedrijven konden worden samengevoegd in het nieuwe bedrijfspand. Eén bedrijf - dat de bouwplannen op Rijnhoek niet heeft kunnen realiseren - heeft besloten het pand op de bestaande locatie nu geheel te gaan moderniseren, waarbij de kans voor de burens om het pand aan te kopen is komen te vervallen.

Verloop ruimtevragers met plannen Rijnhoek 1 januari 2021

Wat is er met de ruimtevrage voor Rijnhoek gebeurd?	Aantal bedrijven
Bedrijfsuitbreiding op Rijnhoek	1
Ruimtevrage ingevuld op Rijnhoek	11
Ruimtevrage ingevuld door aanpassen bestaand pand elders c.q. hoogbouw	2
Ruimtevrage ingevuld met vrijkomen panden (door verschuiven) ander terrein in Bodegraven	2
Ruimtevrage nog niet ingevuld	18
Vertrek uit Bodegraven-Reeuwijk	10

Bron: Belangstellingsregistratie Rijnhoek

De bewegingen op Broekvelden, Grootte Wetering I en II en Rijnhoek geven aan dat het passen en meten is voor de bedrijven op de terreinen. Daarbij worden terreinen steeds voller en op een aanzienlijk aantal plekken is bouwen in de hoogte als oplossing ook al benut. Vooral de bedrijven in de logistiek en distributie hebben bestaande panden fors verbouwd en een aantal nieuwe panden met nagenoeg de geldende maximale bouwhoogte van 15 of 25 meter toegevoegd: Van Dam, Stef, Maaz, Vergeer, Computaservice, van der Sterre, DL Logistics, King Nuts Raaphorst, Zeijerveld Campina²³.

Hoewel Broekvelden en Grootte Wetering niet behoren tot de grootste logistieke terreinen in Zuid-Holland behoren deze wel tot de top 8 terreinen in de provincie waar in de afgelopen jaren de sterkste groei in m² logistieke warehousing is gerealiseerd. Nam tussen januari 2016 en januari 2021 nam het oppervlak aan logistieke bedrijfsgebouwen in Zuid-Holland toe met zo'n 70%. In Bodegraven was dit meer dan 110%. In het bijzonder door het bouwen in de hoogte²⁴. Er is sprake van zeer effectief ruimtegebruik, maar de terreinen raken zo langzamerhand aan de grenzen van de capaciteit. Parkeren en verkeersbewegingen gaan knellen.

Bedrijfshuisvesting is een onderwerp met een grote dynamiek. Het bedrijfsleven zit niet stil, zoekt oplossingen, maar met een gebrek aan ruimte zit daar ook op een gegeven moment een einde aan. Dat vertaalt zich inmiddels ook in wat een min of meer gestage stroom lijkt te worden van bedrijven die besluiten de gemeente te verlaten. Bij vestiging of hervestiging spelen verschillende factoren. Beschikbare ruimte is daarin een belangrijke factor. Kijken we naar de beschikbare informatie, dan is vertrek van bedrijven uit Bodegraven-Reeuwijk een te markeren onderwerp, dat met enige zorg kan worden bekeken. Zeker omdat daaronder aantal bedrijven bevindt dat aanvankelijk een pand in Bodegraven-Reeuwijk heeft gehuurd en bij een succesvolle ontwikkeling van het bedrijf graag eigen bedrijfsgebouw in Bodegraven-Reeuwijk had willen realiseren.

Met afsluiten van de belangstellingsregistratie voor Rijnhoek is een nieuwe lijst van ruimte vragende bedrijven opgesteld, die een beeld van de actuele en in zekere mate ook acute vraag naar bedrijfsruimte in Bodegraven.

Profiel nieuwe actuele grote ruimtevragers terreinen Bodegraven juli 2021

- Wegenbouwbedrijf, groei en behoefte om verschillende locaties bij elkaar te voegen.
- Wegservicebedrijf, groei en ruimtegebruik vanwege toenemend materieel. Zwaar en grondgebonden.
- Nichebedrijf in de autobranche zoekt groter pand dat beter aan de eisen van productie en klanten kan voldoen.
- Verschillende transportbedrijven, ruimte voor opslag, verladen en parkeren vrachtwagens.
- Verschillende groothandels in zuivelproducten zoeken uitbreiding voor koelhuizen.
- Drankenproducent kijkt naar ruimte voor toekomstige ontwikkelingen.
- Productiebedrijf van voedingswaren heeft behoefte aan uitbreiding van de productielijn.
- Bedrijf in installatietechniek kijkt naar nieuwe locatie.
- Bedrijf in logistieke techniek zoekt ruimte voor ontwikkeling bedrijf.
- Bedrijf gespecialiseerd in hijs- en transporttechniek zoekt ruimte voor ontwikkeling bedrijf

Samenstelling gemeente Bodegraven-Reeuwijk

De inventarisatie van de gemeente sluit aan bij de bevindingen in een tweede enquête die de Raad voor Handel Industrie en Dienstverlening (RvHID) in het najaar van 2020 onder de leden heeft gehouden. Uit deze enquête

²³ Op delen van Broekvelden en Grootte Wetering gelden bouwhoogten van 15 en 25 meter. Aan de randen die een overgang met de bebouwing vormen is de hoogte minder gesteld om in het ruimtelijk beeld een meer vloeiende overgang te krijgen. De bouwhoogte tot 25 meter is een afspraak met de provincie volgend op beperkingen in de omvang van Grootte Wetering II.

²⁴ BCI: Ruimtelijk beleid voor ontwikkeling logistiek knooppunten in Zuid-Holland. Slotsessie verkenning in opdracht provincie Zuid-Holland, 24 juni 2021.

blijkt dat 38 van de 108 bedrijven die reageerden een actuele ruimtevraag hebben die goed is voor 4 hectare²⁵. De behoefte onder haar leden van zo'n 24 hectare voor de komende periode van 10 jaar – zoals becijferd in de eerst gehouden enquête in het voorjaar van 2019 - ziet de RvHID in de laatst gehouden peiling bevestigd. De respondenten zijn afkomstig uit de verschillende dorpen van Bodegraven-Reeuwijk: Bodegraven, Reeuwijk, Driebruggen, Waarder en Nieuwerbrug aan den Rijn. De respondenten zijn ook afkomstig uit verschillende sectoren van bedrijvigheid: handel, productie, vervoer en opslag alsmede zakelijke dienstverlening. Uit de enquête blijkt:

Resultaten enquête Raad voor Handel Industrie en Dienstverlening najaar 2020

- De uitbreidingsbehoefte zoals in 2019 geïnterviewd is nog steeds actueel.
- De grootse behoefte aan uitbreiding ligt in het dorp Bodegraven.
- Een meerderheid van de bedrijven breidt het liefste uit op huidige locatie of in de eigen gemeente c.q. het eigen dorp.
- De specifieke behoeften verschillen per dorp of bedrijventerrein.
- De terreinen Broekvelden en Groote Wetering in Bodegraven hebben in toenemende mate te kampen met een bereikbaarheidsprobleem door overbelasting van de Botrottonde.
- Er is behoefte aan compensatie van door transformatie verloren of te verliezen ruimte voor bedrijfshuisvesting in de eigen gemeente.
- Het grote belang van schuifruimte voor optimalisaties op de bestaande terreinen wordt onderschreven.
- Naast de ontwikkeling van Zoutman-West is er grote behoefte aan een locatie in Bodegraven.
- Naast twee nieuwe bedrijventerreinen is er behoefte aan ruimte voor ontwikkelingen op maat voor bedrijven in de verschillende dorpen.
- Benadrukt wordt het belang van behoud van diversiteit aan bedrijven op de terreinen.

Bron: RvHID rapportage enquête d.d. 16 februari 2021

Uit de enquête van de RvHID komt een vergelijkbaar beeld naar voren als in het rapport van BCI uit 2019 en de bevindingen op basis van de belangstellingsregistratie van Rijnhoek en meldingen voor ruimtevragen bij de gemeente. Opmerkelijk is de relatief grote respons uit de sector zakelijke dienstverlening (44 van de 108 respondenten), waarvan een deel aangeeft te zoeken naar geschikte bedrijfsruimte in de gemeente.

Uit de verschillende bronnen blijkt een grote behoefte aan een nieuw bedrijventerrein in Bodegraven. Het profiel van dit terrein weerspiegelt zich sterk in de behoefte aan schuifruimte om verdere optimalisaties op de bestaande bedrijventerreinen mogelijk te maken. Wanneer dat als uitgangspunt wordt genomen, dan gaat het niet om een terrein voor de allergrootste bedrijven. Ook niet om bedrijven uit een specifieke sector, maar om de kleinere en middelgrote bedrijven in het MKB met diverse vormen van bedrijvigheid: van groothandel tot bouw- en installatiebedrijven.

Nader te beschouwen is daarbij de vraag naar ruimte voor de zakelijke dienstverlening. Een sector die in Bodegraven-Reeuwijk relatief omvangrijk is met een breed scala aan activiteiten (ICT-diensten, architectuur, communicatie, administratieve ondersteuning en meer). Daarin een groot aandeel in hoogwaardige arbeid, creativiteit en ondernemerszin dat een bijdrage levert aan het economisch weefsel van onderlinge zakelijke verbanden en een actief en breed functionerend ondernemingsklimaat. De bouw en groothandel functioneren daarin in belangrijke mate als stuwende sectoren voor de ontwikkeling van een florerende zakelijke dienstverlening. Dat onderstreept het belang van het behoud van diversiteit in de bedrijvigheid in Bodegraven-Reeuwijk²⁶.

²⁵ Meer Ruimte & Beter Bereikbaar, resultaten van een enquête van de Raad voor Handel en Industrie Bodegraven-Reeuwijk (RvHID) onder de ondernemers in Bodegraven-Reeuwijk, gehouden in het najaar van 2020. RvHID d.d. 16 februari 2021.

²⁶ Het begrip stuwende sectoren verwijst naar de spin off die grote bedrijven met kernactiviteiten zoals - bouw en groothandel - in een lokale economie hebben door opdrachten aan toeleveranciers te verstrekken in de zakelijke dienstverlening. De ontwikkeling van de relatief omvangrijke zakelijke dienstverlening in Bodegraven-Reeuwijk kan worden geacht hiermee verband te houden.

Bedrijvenprofiel nieuwe bedrijventerreinlocatie Bodegraven

Type bedrijf	Karakteristiek
<ul style="list-style-type: none"> • MKB: Overwegend kleine tot middelgrote bedrijven • Groothandel • Bouw- en installatiebedrijven • Zakelijke dienstverlening • Kleinschalige maakindustrie • Ruimte Mid-/hightech-sectoren 	<ul style="list-style-type: none"> • Lokaal gewortelde bedrijven • Werknemers uit het dorp: Binding hoog vanwege specifiek vakmanschap • Voorzien in schuifruimte voor de (grotere) bedrijven op Broekvelden en Grootte Wetering • Hervestiging van bestaande bedrijven • Geen arbeidsextensieve grote loodsen • Geen detailhandel

Samenstelling gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Een nieuwe bedrijvenlocatie bij Bodegraven zal naar verwachting dankbaar in gebruik worden genomen door bedrijven in en om het dorp. Daarbij zal de rol die Rijnhoek had met het creëren van schuifruimte op de bestaande terreinen kunnen worden voortgezet. Dit biedt de - overwegend grote - bedrijven op Broekvelden en Grootte Wetering verdere mogelijkheden voor ontwikkeling en modernisering.



Kaascluster Broekvelden en Grootte Wetering.

Bedrijfshuisvesting in de dorpen

Naast aandacht voor de grote ontwikkelingen voor bedrijfshuisvesting, die zich bevinden in de dorpen Reeuwijk-Brug en Bodegraven, is ook aandacht te besteden aan de bedrijvigheid in de andere dorpen van Bodegraven-Reeuwijk.



Oude kaaspakhuizen centrum Bodegraven

Nieuwerbrug

Nieuwerbrug ontwikkelt zich meer en meer tot een woondorp. Daar waar in het verleden het dorp een aanzienlijke bedrijfsactiviteit kende bleek dit door het aan- en afgaande verkeer door de dorpskern en de smalle Molendijk aan de Zuidzijde van de Oude Rijn steeds minder goed te verenigen. In het kader van het project Oude Rijnzone is bedrijventerrein Weypoort II in transformatie naar een goed in de omgeving ingepaste woonlocatie. Voor Weypoort I - met eveneens de ontsluiting via de dorpskern - zijn er beperkte gebruiksmogelijkheden. Uitplaatsen van de lokale bedrijven naar een werklint bij Nieuwerbrug langs de A12 is - in het kader van het project Oude Rijnzone - een met succes bij de provincie Zuid-Holland bevochten optie geweest (Werklint Weypoort). Kostentechnisch bleek dit echter niet realiseerbaar. Recent is het idee van ontwikkeling van een werklint bij Nieuwerbrug in aansluiting op een bedrijvenlint langs de A12 bij Woerden vanuit Woerden nog eens naar voren gekomen. Dit als onderdeel van de ontwikkeling van de westelijke rand van Woerden met een randweg met een brug over de Oude Rijn als infrastructurele drager. Het dorpssteam Nieuwerbrug heeft aangegeven dit geen wenselijke ontwikkeling te vinden. Ook de provincies Utrecht en Zuid-Holland hechten aan het open gebied tussen Woerden en Bodegraven en hebben aangegeven ontwikkelingen hier niet passend te vinden.

Waarder-Driebruggen

Waarder, maar vooral Driebruggen kenmerken zich van oudsher door een relatief omvangrijk aanwezige bedrijvigheid, verspreid liggend vanwege het gebrek aan een centraal gelegen bedrijventerrein van enige omvang met een goede ontsluiting naar de A12. Driebruggen kent een grote verscheidenheid aan bedrijven, waaronder Kiela Metaalwarenfabriek (producent van kappersbenodigdheden) een in het oog springend bedrijf is. Gemarkeerde grotere bedrijvenlocaties liggen aan de Groendijk, Esdoornstraat en Hoogeind. Waarvan de Esdoornstraat meerdere bedrijven bevat en de Groendijk en Hoogeind solitaire vestigen betreffen van respectievelijk bouwbedrijf Goudriaan Jongerius en trappenproducent VIOS. In bijzonder het laatste bedrijf kampt met een bijzondere ontsluitingssituatie, waarbij producten onder begeleiding door de smalle dorpsstraat van Driebruggen moeten worden afgevoerd. Bij de verdere ontwikkeling van het bedrijf is de

bereikbaarheid een issue. Dit laatste ook met het oog op het door de gemeente gevoerde beleid om de smalle wegen in het buitengebied minder zwaar te belasten (het zogenaamde 'C-wegen beleid').

Voor de ontwikkeling van bedrijvigheid is de locatie Poort van Waarder in beeld geweest. Dit terrein van circa 1 hectare is echter beperkt van omvang en plannen om hier de bestaande supermarkt in het dorp te situeren laat beperkt ruimte voor andere ontwikkelingen. Ook hebben zowel het dorpssteam als de provincie laten weten kritisch te staan tegenover een bedrijfsmatige functie op de resterende grond.

Reeuwijk Dorp

In Reeuwijk Dorp wordt het beeld van de bedrijvigheid vooral gevormd door de daar reeds generaties gevestigde kaashandel Vergeer-Holland. Daarnaast een aantal agrarische bedrijven, kwekerijen en agrarisch gerelateerde bedrijven. Gezien de beperkte ontsluiting en het landelijke karakter van het dorp is beperking van de bedrijvigheid hier eerder de wens dan dat er ruimte is voor uitbreiding. Afgezet in de tijd is langs de Reewal en de Nieuwdorperweg een terugloop van bedrijven te constateren. De kaashandel Vergeer heeft uitbreiding gerealiseerd bij haar vestiging op Grote Wetering in Bodegraven. Dit in tegenstelling tot eerdere plannen in Reeuwijk Dorp zelf. Door de beperkte ontsluiting met aan de oostzijde wegen met een gewichtsbepanking is er maar één ontsluitingsweg voor vrachtverkeer uit het dorp. Dit is de Brugweg door buurgemeente Waddinxveen, wat tevens een woongebied is. Ook hier is de wens de bedrijvigheid vanwege het verkeer zoveel mogelijk te beperken. Bij Reeuwijk Dorp is dan ook eerder aan terugloop en uitplaatsing van bedrijvigheid te denken dan aan nieuwe vestigingen.

Tempel

De Tempel is het kwekersdorp van Bodegraven-Reeuwijk. De kwekerij heeft een eigen agrarische dynamiek en is locatie gebonden. Tempel kent één grote reguliere onderneming, voorkomend uit een kwekerij: Edelman, handelsonderneming in decoraties voor home and garden. Het hoofdkantoor en de showroom zijn op het terrein van de voormalige kwekerij gevestigd. De opslag en distributie zijn elders in het land gesitueerd. Dat maakt de overlast van de aanwezigheid van het bedrijf in het dorp beperkt. Het bedrijfspand is recent vernieuwd en geoptimaliseerd.

Naast de kwekerijen is in Tempel tevens grondleverancier Olieman gevestigd. Deze grondleverancier zit op een locatie te midden van zijn klanten. De kwekerijen zorgen voor beperkt, maar zwaar verkeer in het gebied. De functies in en rond het dorp laten geen verdere grote ontwikkelingen toe.

De Meije

De Meije laat gezien de bijzondere natuurwaarden, agrarisch karakter en smalle weg geen grootschalige bedrijvigheid toe. Gezien de ontwikkelingen naar een landschap met agrarisch natuurbeheer, behoud van natuurwaarden en verdere benutting voor recreatie ligt een verdere maar wel afgewogen versterking van ondernemingen in recreatie en toerisme voor de hand. Dit vooral om lokale ondernemingen meer draagvlak te bieden. Daaronder de versterking van het agrarisch bedrijf met verbrede activiteiten zoals kamperen bij de boer. Reguliere bedrijvigheid is daarbij eerder te beperken, maar voor gevestigde bedrijven niet onmogelijk te maken. Waar mogelijk is te denken aan uitplaatsing van een bedrijf naar een bedrijventerrein.

Ontwikkeling bedrijvigheid in de dorpen

De bedrijvigheid en vooral de huisvesting van bedrijven in de dorpen is specifiek. Daarbij is ruimte voor ontwikkeling en ook het beperken van effecten op de leefbaarheid maatwerk. Ook speelt vooral in de kleinere dorpen de binding tussen bedrijven en het maatschappelijke leven (lokale werknemers, sponsoring van activiteiten). Zoals de enquête van de RvHID aangeeft is er overwegend een behoefte om op de plaats van vestiging te blijven en hier ook verdere ontwikkelingen van bedrijvigheid mogelijk te maken. In een aantal gevallen is ook verplaatsing een optie. Vooral wanneer bedrijven gevestigd zijn geraakt op verschillende locaties. Vanwege de totale omvang van de bedrijfsvestiging in de dorpen en de gebondenheid aan de locatie door investeringen of anderszins is een grootschalige herplaatsing van bedrijven geen realistisch beleid. Wel is het zinvol om over ruimte te beschikken waarmee enkele locaties op termijn zouden kunnen worden verplaatst naar een geschiktere plaats van vestiging op een bedrijventerrein.

4. Accommoderen van de ruimtevraag

Voor de vraag waar ruimte kan worden gevonden om de gesignaleerde behoefte aan bedrijfshuisvesting te accommoderen is gevraagd of er alternatieven kunnen zijn voor een uitleg van bedrijventerrein. Te denken is hier aan:

- Beter benutten van bestaande bedrijventerreinen. Bestaande panden vergroten, in het bijzonder door (nog meer) te bouwen in de hoogte.
- Ruimte buiten de gemeente, wanneer geen geschikte locatie voor nieuwe bedrijfshuisvesting kan worden gevonden.
- Vormen van dubbel ruimtegebruik, waarbij is te denken aan combinaties met ruimtevragen die zich met bedrijfshuisvesting verdragen. Dat is in het bijzonder het beslag aan ruimte dat is gemoeid met installaties die nodig zijn voor duurzame energieopwekking: zon op bedrijfsdaken, installaties voor energieopwekking langs infrastructuur en op plekken waar die het minst verstorend zijn.

Beter benutten

Tijdens de bespreking van de startnotitie was een van de vragen vanuit de gemeenteraad in hoeverre de ruimtevraag van Bodegraafse bedrijven zou kunnen worden opgelost door bouwen in de hoogte. Die vraag sluit aan bij het uitgangspunt van het vernieuwde bedrijventerreinenbeleid van de provincie Zuid-Holland, waarin er terughoudendheid is in nieuw ruimtegebruik. Naast de ladder voor duurzame verstedelijking is ook het criterium van beter benutten ingevoerd, waarbij wordt gekeken of bestaande terreinen niet intensiever gebruikt kunnen worden.

Wanneer we kijken naar de vraag, de samenstelling daarvan en de relevante terreinen Broekvelden/ Grootte Wetering, dan zijn al veel van de mogelijkheden tot bouwen in de hoogte reeds benut. Dit voor de activiteiten die zich hiervoor lenen, opslag, bepaalde installaties. Dat is echter niet voor alle activiteiten een oplossing. Er zijn bedrijven met zware machines en producten, die sterk grondgebonden zijn: bouw, wegebouw. Voor de omvang van de vraag en de gevraagde schuifruimte op de bestaande terreinen is bouwen in de hoogte een onvoldoende oplossing. De terreinen in Bodegraven hebben reeds een bijzonder hoge gebruiksdichtheid, die in een aantal gevallen en voor bepaalde bedrijfsactiviteiten wellicht nog wat verder zou kunnen worden benut. Echter voor de omvang en de samenstelling van de vraag naar bedrijfsruimte is dit een onvoldoende oplossing.

Daarbij speelt ook de vraag naar de beeldkwaliteit. Bouwen in de hoogte mag dan wel leiden tot (een wat) minder beslag aan bebouwd oppervlak, de impact van hoge bedrijfsgebouwen in het landschap is veelal aanzienlijk. Naast de gebruiksmogelijkheden zijn hier wellicht ook grenzen te onderkennen.

Alternatieven buiten de gemeente

Door de provincie Zuid-Holland wordt in het kader van het bedrijventerreinenbeleid een vernieuwde behoefteraming voor bedrijfshuisvesting opgesteld. De ruimte voor bedrijfshuisvesting in Zuid-Holland en specifiek de regio's Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH), Holland Rijnland en Midden-Holland is de afgelopen jaren versneld uitgegeven. De eerder dreigende overprogrammering van bedrijventerreinen langs de A12 is omgeslagen in een fors tekort. Dit in het bijzonder door de snelle ontwikkeling van logistieke terreinen waaraan een grote behoefte is ontstaan. Voor het MKB zijn terreinen schaars geworden. Hadden Bodegraafse bedrijven tot voor kort veelal nog een - passend - alternatief voor handen met nog beschikbare bedrijfskavels in Alphen aan den Rijn. Ook in Alphen aan den Rijn is de beschikbare ruimte voor bedrijfshuisvesting nagenoeg uitgegeven. In de toekomstvisie voor het ruimtelijk beleid geeft de gemeente de gemeente Alphen aan den Rijn aan dat naar nieuwe locaties moet worden uitgekeken om bedrijven in de gemeente voor de toekomst huisvesting te kunnen bieden.

Een tweede alternatief voor Bodegraafse bedrijven is Woerden. Enkele bedrijven zijn hier naar toe verhuisd, maar de ruimte voor bedrijfshuisvesting is in deze gemeente bijzonder krap. Voor uitbreiding van het eigen bedrijfsleven en schuifruimte voor wenselijke bedrijfsverplaatsingen is voor de komende periode slechts beperkte extra ruimte beschikbaar, die hard nodig is voor opvang van de eigen ontwikkelingen.

Enige ruimte is er nog wel in Gouda, maar dat betreft vooral bedrijfslocaties voor de zakelijke dienstverlening. Een enkel bedrijf (adviesbureau) is uit Bodegraven naar Gouda verhuisd voor vestiging in een gemoderniseerd

kantoorgebouw. De meeste bedrijven uit Bodegraven en Reeuwijk zijn echter MKB bedrijven met verladings- of bewerkingsprocessen die op zoek zijn naar bedrijfsruimte waar bewerkingen kunnen worden uitgevoerd. Die ruimte is in Gouda in mindere mate voor handen.

Ruimte komt wel beschikbaar in de gemeente Zuidplas. In juni 2021 heeft de gemeente Zuidplas de plannen voor het Vijfde Dorp in het middengebied van deze gemeente vastgesteld. Daarin ruimte voor zo'n 45 hectare netto aan nieuw bedrijventerrein, deels beschikbaar voor de vraag in de regio. De vraag in de regio in de periode tot 2030 overtreft echter - ook met deze ontwikkeling - de behoefte.

Uit de behoefteramingen bedrijventerreinen, die in opdracht van de provincie Zuid-Holland zijn opgesteld, blijkt voor de periode 2021-2030 en de daarop volgende periode tot 2040 een enorm tekort aan ruimte voor bedrijfshuisvesting bij de gemeenten in de regio Midden-Holland²⁷. Het uitgiftetempo van bedrijventerreinen in Midden-Holland is sterk onder de vraag komen te liggen. Planontwikkeling loopt achter bij de uitbreidingsvraag van het goed presterende bedrijfsleven. Daarbij is er in de gemeenten een fors areaal aan verouderd en/ of slecht gelegen terreinen dat op de nominatie staat voor transformatie naar wonen. Naast een geschatte uitbreidingsvraag tussen de 83 en 86 hectare voor de periode tot 2030 wordt een aanzienlijke vervangingsvraag gegenereerd door transformatieplannen van zo'n 34,4 hectare. Daar tegenover staat in oktober 2021 slechts 3 hectare aan hard planaanbod. Dat houdt in plannen waarvoor een bestemmingsplan in werking is getreden of een omgevingsvergunning is verleend, maar dus niet plannen die alleen in een verkenning, visie of beleidsstuk worden genoemd. Dat zijn plannen die tot de zachte planvoorraad behoren. Daarvan is nu zo'n 127 hectare bij de gemeenten geïnventariseerd (inclusief toevoeging van nieuwe locaties door de gemeenten Zuidplas en Krimpenerwaard in de zomer van 2021). Aangegeven wordt dat in Bodegraven-Reeuwijk een mindere ontwikkeling van planaanbod is te constateren dan vraag en vervangingsvraag.

Vraag en aanbod bedrijfshuisvesting Regio Midden-Holland 2021-2030 en 2031-2040

Midden-Holland Ruimtevrage	Uitbreidingsvraag*	Vervangingsvraag i.v.m. transformatie	Totaal	Hard plan aanbod	Zacht planaanbod
2021 - 2030	43 - 86 ha	31,2 ha	74 - 117 ha	3 ha	circa 127 ha**
2031 - 2040	3 - 56 ha	3,2 ha (+) ha ***			
Totaal tot 2040	46 - 142 ha	34,4 ha (+) ha	80,4 – 176,4 ha	Volgens scenario WLO hoog****	

Bron: Stec groep oktober 2021, samenvatting gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Toelichting: Behoefteramingen door de provincie Zuid-Holland worden gemaakt op regionaal niveau. Hiervoor worden de gegevens van de gemeenten Gouda, Zuidplas Krimpenerwaard, Waddinxveen en Bodegraven-Reeuwijk samen genomen.

*De hoge en lage cijfers hebben betrekking op de hoge en lage scenario's van economische ontwikkeling van het Centraal Planbureau CPB en Planbureau voor de leefomgeving (PBL). Deze zijn als basis voor de bandbreedtes van de berekeningen gehanteerd.

** Zacht planaanbod inclusief toevoeging nieuwe plannen Zuidplas en Krimpenerwaard zomer 2021.

*** Stec geeft aan voor transformaties na 2030 geen volledige inschatting te kunnen maken. Het gaat om nu aangewezen transformatielocaties. Een aantal zal atere dan 2030 zal transformeren. Aannemelijk is dat er nog locaties bij zullen komen.

**** Voor Midden-Holland geeft Stec-groep aan rekening te houden met het hoge scenario van economische ontwikkeling.

De uitbreidingsvraag loopt daarbij - volgens de ramingen - in de periode tot 2040 verder op met nog een ruim 56 hectare met naar verwachting een verdere toename van de vervangingsvraag vanuit nieuwe transformaties naar woningbouw die nu nog niet zijn in te schatten. Ook op lange termijn blijft het naar verwachting knellen.

Bijzondere focus wordt gelegd op de vervangingsvraag: Bodegraven-Reeuwijk (9,8 hectare), Gouda (8,4), Krimpenerwaard (8,1 hectare), en Waddinxveen (8,1 hectare). Dit vraagt in principe om compensatie van de verloren ruimte voor bedrijfshuisvesting in de genoemde gemeenten.

Het aanbod dat in Midden-Holland in de komende periode tegenover de vraag staat is niet toereikend. Daarbij zijn er weinig concrete harde plannen en is er veel zachte plancapaciteit, waarvan nog niet duidelijk is of alle plannen ook daadwerkelijk doorgang zullen vinden. De plannen zijn nog niet geheel toereikend om in de komende jaren in de vraag naar bedrijfshuisvesting in de regio te voorzien. Bij de bespreking van de eerste resultaten van de ramingen werd gesteld dat de gemeenten in Midden-Holland feitelijk "een opgave hebben om voor huisvesting van het eigen bedrijfsleven te zorgen".

²⁷ Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland, Stec groep aan provincie Zuid-Holland, 28 oktober 2021. De ramingen zijn in juli 2021 in concept besproken met de gemeenten en het georganiseerd bedrijfsleven in de regio's en na verwerking van gemaakte opmerkingen in een definitief vastgesteld rapport verwerkt. .

5. Uitbreiding bedrijfshuisvesting en de RES

Bij de bespreking van de startnotitie is gevraagd de ontwikkeling van eventueel nieuw bedrijventerrein te relateren aan de klimaatdoelstellingen van de gemeente en de gevolgen voor de Regionale energiestrategie RES. Dat is relevant vanuit meerdere oogpunten:

1. Met de RES wordt een energieoplossing voorzien die bijdraagt aan het klimaatneutraal maken van de gemeente en het reduceren van de CO₂-uitstoot in Nederland met 49% in 2030. Bedrijventerreinen zijn tot nu toe energie gebruikende locaties geweest. Wat betekent de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein voor de RES?
2. Met de RES is een aanzienlijk ruimtegebruik gemoeid. Ruimtegebruik op plaatsen die het minste overlast geven voor de woonomgeving en landschappelijke waarden. Dit zijn de karakteristieken die ook gelden voor de vestiging van bedrijventerreinen. Zowel plannen voor bedrijventerreinen als maatregelen voor duurzame energie zijn (zonnevelden, windmolens) zijn bij voorkeur te plaatsen langs bestaande infrastructuur. Voor beide ontwikkelingen wordt veelal gekeken naar dezelfde plekken. Hoe is dat te verenigen?
3. Van bedrijventerreinen wordt een aanzienlijke bijdrage verwacht in de reductie- en opwekking van energiegebruik. Er is nu vooral een aanpak per bedrijf, maar de vraag is of voor bredere ontwikkelingen, innovatie en versnelling daarin niet meer naar een terreinaanpak of een integrale aanpak van verschillende terreinen zal moeten worden gegaan. Een dergelijke aanpak kan mogelijk ook aansluiten bij de ambities voor een Green Valley concept zoals bedoeld in het initiatiefvoorstel "De drie motoren". Wanneer Bodegraven-Reeuwijk ambities heeft om de ontwikkeling van groene energie in de gemeente een stevige plek te geven, dan kan een terreinaanpak samen met het bedrijfsleven daarvoor mogelijk een goede basis zijn.
4. Naast de energiemaatregelen wordt in de klimaatmaatregelen ingezet op de ontwikkeling van een duurzame en circulaire economie:
 - Efficiënter en minder gebruik van grondstoffen.
 - Omschakeling naar duurzame grondstoffen.
 - Hergebruik van materialen.
 - Mogelijk ook kortere ketens voor verwerking van reststoffen door hergebruik in de buurt (op de eigen terreinen) en nieuwe designs van circulair ontwerpen.

Naast de inzet die de Rijksoverheid doet richting het Nederlandse bedrijfsleven kan ook lokaal in faciliteiten voor circulair werken worden voorzien. Daarvoor is rekening te houden met het bieden van extra ruimte op bedrijventerreinen om lokaal verwerking van reststoffen voor hergebruik mogelijk te maken²⁸.

RES en ruimte voor bedrijfshuisvesting

Met de groei en ontwikkeling is in de RES op een gematigde manier rekening gehouden. In de berekeningen wordt uitgegaan van de gemiddelde landelijke groei en ontwikkeling²⁹. In principe uitbreiding van de gebouwde omgeving zoals uitleg van bedrijventerrein. Echter toevoegingen die meer dan gemiddeld energie gebruiken vragen om compensatie door meer opwekcapaciteit. Toevoegingen met minder energiegebruik dan gemiddeld en energielevering dragen positief bij aan de balans van de RES.

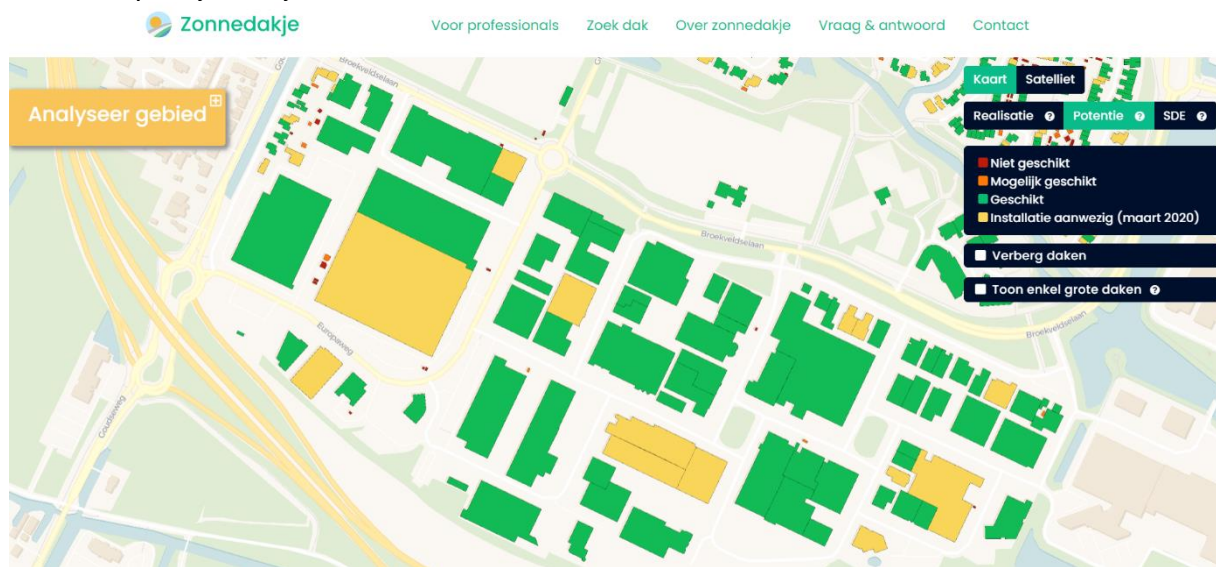
Uitdaging bij een nieuw bedrijventerrein is die ontwikkeling zo duurzaam mogelijk te laten zijn en zo min mogelijk energielasten en zoveel mogelijk energie baten te generen. Voor een nieuw bedrijventerrein zou in beginsel het uitgangspunt kunnen zijn dat dit energieneutraal is. Nagestreefd kan worden dat een energieleverend terrein of terrein met omliggend gebied wordt gerealiseerd. Het ontwerpen van een dergelijk terrein kan een uitdaging zijn voor verschillende bedrijven om hiervoor voorstellen te ontwikkelen. Daarbij kan de verbinding worden gezocht met de bestaande terreinen.

²⁸ Stec groep: componenten voor ruimtevraag bedrijfshuisvesting: Inventarisatie behoeftelingen bedrijventerrein provincie Zuid-Holland juli 2021.

²⁹ In de RES 1.0 zijn de uitgangspunten niet statisch. D.w.z. er is voorzien dat er groei en ontwikkeling mogelijk is wat betreft huisvesting en ook bedrijfshuisvesting.

De bouw van een nieuw terrein kan impulsen geven aan oude terreinen om versneld te verduurzamen. Bijvoorbeeld gezamenlijke oplossingen vinden voor warmte verduurzamen, energiepanelen inkopen, of verhuizingen en verbouwingen. Verhuizingen die mogelijkheden geven voor verbouw en nieuwbouw van bestaande gebouwen met daarbij betere uitgangspunten voor duurzame maatregelen. Bijvoorbeeld daken die geschikt worden gemaakt voor de plaatsing van zonnepanelen, maar ook gebouwen met opslagmogelijkheden voor de opgewekte energie. De ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein kan zo bevorderend werken op bestaande terreinen, waar nog het nodige aan verduurzaming te winnen is. Zo kunnen er veel meer daken van bedrijfspanden geschikt gemaakt worden voor zonnepanelen en ingezet voor energieopwekking. De RES gaat daar ook van uit, maar het tempo waarin de ontwikkeling gaat vraagt aandacht.

Monitor zon op bedrijfsdaken: juni 2021



De RES verwacht veel van de inzet van bedrijfsdaken voor het opwekken van zonne-energie, maar ontwikkeling hiervan gaat langzaam. Van de daken in Bodegraven-Reeuwijk is medio 2020 zo'n 11,7% benut voor de plaatsing van zonnepanelen. Dat is zo'n 3% van het dakoppervlak. Op bedrijfsdaken zijn zo'n 28.000 panelen geplaatst van de beoogde 150.000. Er is nog ruimte voor meer benutting, waarbij voor de bijdrage aan de RES wordt gedacht aan zo'n 200.000 panelen die niet alleen bijdrage aan het energiegebruik in het desbetreffende gebouw zelf, maar ook aan dat van de gemeente³⁰. Het aantal benutte bedrijfsdaken neemt toe, maar er zijn ook belemmerende factoren. Niet alle daken zijn geschikt. Niet alle bedrijven hebben investeringsmogelijkheden. Er zijn panden die worden gehuurd en investeringen zijn gebonden aan gebruik, prijsafspraken en contractduur. Bedrijven of verhuurders/ pandeigenaren hebben soms moeite om tot projectontwikkeling voor zonnepanelen te komen en een keuze te maken voor een verantwoorde investering. Een investering die kennis vereist en tijd vraagt naast de dagelijkse bedrijfsvoering, maar ook veelal samengaat met vernieuwing of nieuwbouw van een pand³¹. Schuifruimte voor herhuisvesting en vernieuwbouw kunnen hier hand in hand gaan met verduurzaming.

Dubbel ruimtegebruik

Voor bedrijventerreinen en plekken voor energievoorziening wordt veelal gekeken naar dezelfde locaties. De ontwikkelingen laten zich goed combineren en kunnen invulling geven aan dubbel ruimtegebruik en synergievoordelen. Met de energievoorziening dichtbij kan het gebruik van externe energiebronnen op het

³⁰ Sobolt: Monitor Zon op dak 2020

³¹ Op het symposium Winst met zonnepanelen heeft OPBR Duurzaam aan de hand van de casus Edelman inzichtelijk gemaakt wat de tijdinvestering in een project zon op dak vraagt, maar ook welke opbrengsten dit voor een bedrijf kan hebben. De ontwikkelduur van het project dat bij Edelman heeft geleid tot de plaatsing van 2200 zonnepanelen op het pand aan de Tempeldijk was ruim anderhalf jaar voor een vrijgestelde projectdirecteur. De opbrengst is substantieel en voor het bedrijf reden voor een verdere inzet op zowel energiebesparing als opwek. Aanleiding en mogelijkheid om grootschalig met vernieuwde energievormen aan de slag te gaan was de vernieuwbouw van het pand dat nieuwe mogelijkheden bood. OPBR Duurzaam: Symposium Winst met zonnepanelen d.d. 16 september 2019.

terrein zo effectief mogelijk worden teruggebracht. Daarnaast kan het oppervlak van daken, randen en infrastructuur worden ingezet voor levering van energie naar buiten het terrein. Daarbij laat een nieuwe terrein zich beter op dubbel ruimtegebruik inrichten dan een bestaand terrein. Dat biedt dus kansen. Ook voor het organiseren van collectieve energievoorziening en innovaties. Mogelijk leidt de techniek van een dergelijk terrein (onderhoud, ontwikkeling en optimalisering) tot een spin off aan nieuwe activiteiten in techniek en betrokkenheid van lokale bedrijven bij deze ontwikkeling. Een ontwikkeling die mogelijk kan aansluiten bij de gedachten over Bodegraven-Reeuwijk als Green Valley project, zoals voorgesteld in het initiatiefvoorstel “De drie motoren”, dat is aangenomen door de gemeenteraad.

Green Valley

Het Green Valley project richt zich op twee ontwikkelingen: de organisatie van de lokale energievoorziening en het bieden van een platform voor de ontwikkeling van innovatieve technieken. Hiervoor kan het inzetten in clusters van grote arealen aan zonnepanelen – zoals aanwezig op bedrijventerreinen – de basis voor de opwek vormen. De uitdaging om met gecombineerde functies een energieleverend gebied te realiseren zal vragen de meest nieuwe technieken in te zetten en uit te testen. Ook in die zin kan de toevoeging van een nieuw terrein bijdragen aan de klimaatdoelstellingen. Door hierin als gemeente te participeren kan worden gedeeld in opbrengsten.

Circulaire economie

Door de Rijksoverheid is met vijf sectoren in het bedrijfsleven een grondstoffenakkoord gesloten. Met dit akkoord wordt via concrete agenda's toegewerkt naar de realisatie van een circulaire economie in 2050. Hierin het vervangen van fossiele brandstoffen en grondstoffen door biomassa en biologische grondstoffen. Daarbij hergebruik van materialen in het bijzonder in de bouwsector. Met name het hergebruik van materialen zal nieuwe ruimte vragen. Ook ruimte zo dicht mogelijk bij de verwerkende bedrijven, wil je vervoersbewegingen in korte ketens beperken en restafval van bedrijven op het terrein zelf bewerken voor hergebruik. Bijvoorbeeld voor de verschillende bouwbedrijven die de gemeente rijk is³². Circulaire economie is een extra argument om te pleiten voor aanvullende ruimte voor bedrijfshuisvesting. Wil je de nieuwe ontwikkelingen met korte ketens zo dicht mogelijk bij huis kunnen faciliteren, dan vraagt dit in principe ruimte voor verwerking binnen de eigen gemeente.

Concluderend uitbreiding bedrijfshuisvesting en duurzaamheid

Samenvattend hoeft een antwoord op de vraag naar bedrijfshuisvesting duurzaamheidsdoelstellingen niet in de weg te staan. Het vraagt wel een nieuwe aanpak. Ook een nieuw bedrijventerrein is nog niet per sé voldoende duurzaam om aan de balans van de RES te voldoen. Daarvoor zou een bedrijventerrein energieneutraal en klimaatneutraal als uitgangspunt moeten hebben. Wanneer je als gemeente ook nog zou willen compenseren voor het energiegebruik die nieuwe activiteiten en producten van het terrein met zich mee brengen, dan zou je naast energieneutraal ook energie levering moeten nastreven.

Het is dus niet zo dat ontwikkelingen door de RES op slot worden gezet. Er zijn echter wel eisen aan te stellen wil aan de gestelde normen voldoen. Dat vraagt maatregelen en inspanningen, maar ook kijken naar een terrein als geheel in plaats van een terrein als een verzameling van verschillende bedrijven.

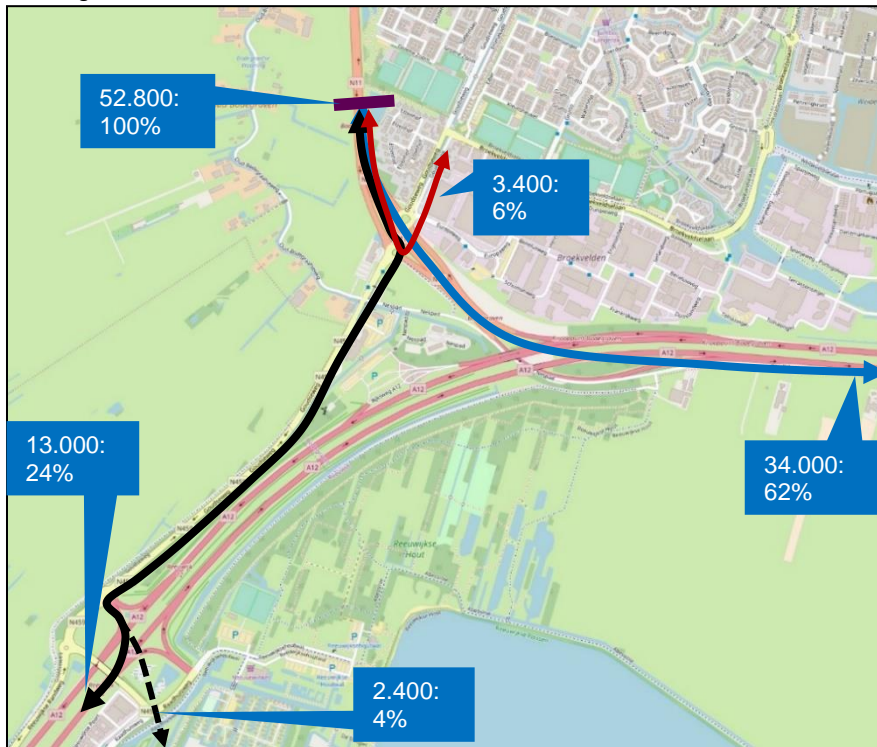
³² De bouwsector neemt 50% van het grondstoffengebruik in Nederland voor zijn rekening. Veel afval is sloopafval. Om de leefomgeving duurzaam in te richten is een versnelling van innovaties binnen de bouwsector vereist en dat vraagt ook ruimte om dat te kunnen realiseren.

6. Uitbreiding bedrijfshuisvesting en verkeerssituatie

Door de raadscommissie is gevraagd wat de gevolgen zijn voor de verkeerssituatie van een eventuele uitbreiding van terreinen voor bedrijfshuisvesting. Dit betreft in het bijzonder de verkeersbelasting in- en rond Bodegraven, waar gedacht wordt aan de vestiging van een uitbreidingslocatie voor bedrijfshuisvesting.

Voor Bodegraven geldt de centrale ligging, maar ook de ontsluiting van dorp en bedrijventerreinen via het hoofdwegennet van A12 en N11. Naast een strategische ligging is het knooppunt van deze wegen ook meer en meer een knelpunt in de wegstructuur. De onvolledige aansluiting van de N11 op de A12 en het steeds intensiever gebruik van de N11 leidt tot aanzienlijke filevorming op knooppunt Bodegraven over steeds grotere delen van de dag overwegend veroorzaakt door het doorgaande verkeer van de N11 naar de A12 en omgekeerd. Zo'n 94% van het verkeer over knooppunt Bodegraven is doorgaand verkeer, waarvan ruim 60% gaat in de richting Alphen-Utrecht vice versa en 40% afbuigt over de Botrotonde³³. De verkeersstroom N11 ↔ A12 oost is de omvangrijkste verkeersstroom op de knoop Bodegraven: 62% van het verkeer op de N11 gaat naar (of komt van) de A12 richting Woerden. Het verkeer wordt via de fly-over over de Botrotonde heen geleid. De relatie N11 ↔ A12 west (richting Gouda) is de tweede stroom in omvang met een aandeel van 24%. Het aandeel van het verkeer van en naar Bodegraven (6%) en Reeuwijk (4% is beperkt).

Verdeling verkeer N11



Bron: Ontwar de knoop, Regionaal Verkeersmodel Midden-Holland 2.5: 2017.

Uit verschillende studies blijkt dat de Botrotonde grote delen van de dag (ochtend- en avondspits) overbelast is. Verkeer gaat stapvoets de rotonde over en de in- en uitritten van de bedrijventerreinen Broekvelden en Grote Wetering worden min of meer geblokkeerd door het doorgaande verkeer.

Door de gemeente, de regio en de provincie wordt een lobby gevoerd richting het Rijk voor de realisatie van de Bodegravenboog, die de ontbrekende verbinding tussen de twee rijkswegen moet gaan vormen. De lobby heeft inmiddels geleid tot een serie vooronderzoeken voor een MIRT-verkenning en agendering en bespreking van het knelpunt in het tweejaarlijks overleg tussen de gedeputeerde verkeer en de minister van Infrastructuur en Waterstaat. Dit met het oog op een definitieve robuuste oplossing van de toenemende verkeersproblematiek.

³³ Ontwar de Knoop: Analyse verkeerssituatie knoop A12-N11 Bodegraven, Goudappel Coffeng, 16 maart 2018.

Wanneer de Bodegravenboog wordt gerealiseerd, dan wordt het doorgaande verkeer van de Botrotonde afgehaald. Afhankelijk van de situatie of er vanaf die rotonde nog directe verbindingen met de A12 of de N11 kunnen blijven bestaan, vervalt de blokkade die het massieve doorgaande verkeer nu in de spits veroorzaakt voor de Goudseweg en de Europaweg. Ook met behoud van directe verbindingen - waarbij een deel van het doorgaande verkeer nog wel zal kiezen om over de Botrotonde te rijden - is er sprake van een reductie van ten minste 50%³⁴. Voor de vastzittende verkeerssituatie is de Bodegravenboog de maatregel met een groot effect. Ook de bereikbaarheidssituatie en afwikkelcapaciteit vanaf de bedrijventerreinen op de Botrotonde wordt daarmee vergoot, zij het dat voor de toegang tot de snelweg er wellicht naar een verdere aansluiting (Reeuwijk) zal moeten worden gereden. Dit afhankelijk van de mogelijkheid tot behoud van op- en afritten op de Botrotonde bij aanleg van de Bodegravenboog of een verplaatsen daarvan.

Rijnhoek is gelegen aan de N11 en ondervindt geen directe blokkade van toegang tot het hoofdwegennet. Wel is er hinder van de file die bijna dagelijks ontstaat bij de afslag naar de N459 voor het verkeer richting Gouda en de beperkte doorstroming op de oprit van de N11 naar de A12 richting Utrecht.

Naast de verkeerssituatie op het huidige moment wordt in de verschillende onderzoeken die in het kader van de lobby voor Bodegravenboog zijn uitgevoerd gekeken naar de verkeersontwikkeling naar 2030. In zijn algemeenheid zal het aantal voertuigbewegingen tot 2030 naar verwachting blijven toenemen met 20 tot 25%. Hiermee wordt in de verkeersmodellen rekening gehouden. Voor het hoofdwegennet N11/ A12 betekent de voorspelde verkeersgroei een verdere belasting van de onvolledige aansluiting. Echter ook de A12 heeft en krijgt in toenemende mate problemen om het verkeer te verwerken en de nu doorlopende aansluiting van de N11 op de A12 richting Utrecht krijgt te maken met krappe tot niet toereikende verwerkingscapaciteit. De A12 tussen Gouda en Utrecht heeft daarbij te maken met meerdere knelpunten die de doorstroming verstoren. Daaronder ook de aanzienlijk belaste op- en afritten bij Waarder/ Nieuwerbrug in verband met de aansluiting Woerden West³⁵.

Tegen deze achtergrond is gekeken naar de ontwikkeling van de verkeersintensiteit wanneer er een uitbreiding van bedrijvigheid zou plaatsvinden aan de oostkant en aan de westzijde van Bodegraven. In beide opties wordt geconcludeerd dat uitbreiding van de bedrijventerreinen met een oppervlak van 20 hectare (verondersteld met een toename van zo'n 33% aan activiteiten) zal leiden tot een verkeersgroei van 6 tot 8%. Een groei, die bescheiden is in verhouding tot de autonome groei van het autoverkeer³⁶.

De autonome groei van het verkeer tussen 2018 en 2030 is naar verwachting fors: op de meeste plaatsen zo'n 20%. Vooral doorgaand verkeer. De Broekveldselaan laat door de vele ruimtelijke ontwikkelingen bijna een verdubbeling van verkeersgroei zien. Vooral personenauto's, maar ook het aandeel vrachtverkeer neemt in de huidige situatie met bijna een kwart toe.

Op de Botrotonde zal het effect van toename van het lokaal verkeer beperkt zijn ten opzichte van de autonome effecten veroorzaakt van het doorgaande verkeer: Een groei van 8% van een aandeel van naar schatting de helft van het lokale verkeer - zo'n 3% - is afkomstig van de bedrijventerreinen. Omgekeerd geredeneerd kun je zeggen dat het verkeer van het bedrijventerreinen meer last heeft van de groei van het doorgaande verkeer, dan dat het zelf bijdraagt aan een toenemende belasting van de Botrotonde.

De (in 2018) matig overbelaste kruispunten en wegvakken raken naar de toekomst toe verder overbelast door de verwachte autonome groei van het verkeer. Met een verdere uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten neemt de druk op de reeds overbelaste wegvakken en kruispunten iets verder toe, maar de verschillen zijn beperkt van omvang ten opzichte van de belasting die door de autonome ontwikkeling ontstaat. Van verkeerstromen rond de bedrijventerreinen trekt maar weinig (zo'n 10%) de kern van Bodegraven in. Bij een verdeling van de

³⁴ Maatregelpakket Beter Bereikbaar Gouwe, december 2021

³⁵ A12 Gouda-Utrecht, Arcadis september 2020.

³⁶ Memo doorrekening verkeerseffecten uitbreiding bedrijventerrein Bodegraven, Goudappel Coffeng, juli 2021

groei in bedrijfsactiviteiten naar de oostzijde komt de huidige aansluiting met de rotonde Rijnhoek net aan de maximum capaciteit.

Uit de modelberekeningen blijkt dat de effecten van de groei van bedrijvigheid door extra uitleg van bedrijventerrein met 33% (20 hectare) relatief beperkt zijn te achten. De toename in bedrijvigheid door extra ruimte voor bedrijfshuisvesting leidt niet specifiek tot een vergroting van de verkeersuitdagingen. Uitdagingen die door andere ontwikkelingen in het verkeer aanzienlijk groter zijn. Naar oplossingen hiervoor wordt via verschillende lobby- en projectlijnen toegewerkt in samenwerking met de regio en de provincie.

Concluderend bereikbaarheid

Conclusie kan zijn dat toevoegen van extra ruimte voor bedrijfshuisvesting bij Bodegraven met een maximale omvang van 20 hectare en een gelijkblijvend profiel van activiteiten geen noemenswaardige extra problemen zal toevoegen aan de problematiek die met de autonome ontwikkeling van het verkeer rond Bodegraven al bestaat. Wel kan bij het oplossen van die reeds bestaande problemen rekening worden gehouden met de verdere uitleg van bedrijventerrein en een goede positionering van de bereikbaarheid daarvan in relatie met nieuwe wegontwikkelingen. Ontwikkelingen die ook zonder uitbreiding al noodzakelijk kunnen worden geacht.

De ontwikkelingen vragen wel op korte termijn aandacht. In zijn algemeenheid is door de coronamaatregelen het weggebruik teruggelopen waardoor veel knelpunten tijdelijk minder zwaar belast zijn geworden. De verwachting is echter dat met versoepelingen en vervallen van maatregelen de ontwikkelingen weer zullen gaan verlopen volgens de eerdere trends.

Botrotonde Bodegraven: bereikbaarheidsvraagstuk



Maatregelen en bereikbaarheid bedrijventerreinen

Medio 2017 is een start gemaakt met het lobbytraject voor oplossingen van het knelpunt A12-N11 bij Bodegraven. Oplossingen waarvoor maatregelen zijn in te zetten door verschillende overheden. Het gaat om een samenloop van lokale-, rijks- en provinciale wegen, waarbij de onvolledige aansluiting van de N11 op de A12 een belangrijk onderdeel vormt. Het ingezette traject heeft geleid tot een samenwerking in de regio en met de provincie Zuid-Holland. Daarin is geconstateerd dat de problemen in hoge mate zijn te relateren aan de doorstromingsproblemen van de A12. Op de A12 tussen knooppunt Gouwe en de Ring Utrecht stagneert het verkeer regelmatig door een gebrek aan wegcapaciteit en de verwerking van het verkeer op toe- en afritten van verschillende afslagen. Daaronder in belangrijke mate de toe- en afritten van de N11 bij Bodegraven en Reeuwijk. Maatregelen zijn dan ook niet geïsoleerd te beschouwen, maar aan elkaar gerelateerd zodat het verkeer ook daadwerkelijk een betere doorstroming zal ondervinden. Eén enkele maatregel zou niet moeten leiden tot weer moeten aansluiten in de file even verderop.

In samenwerking met de provincie Utrecht is aandacht gevraagd voor de A12 bij het Rijk. Met een gezamenlijke intentieverklaring A12 Gouda-Utrecht is op 20 september 2018 de opmaat gemaakt voor agendering in het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) van de het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. In dit traject is door de overheden een aantal studies uitgevoerd, waarin verschillende

maatregelen verkend zijn op hun effectiviteit en haalbaarheid. Dit in een zorgvuldig proces om te komen tot beslissingen over aanzienlijke investeringen in infrastructuur. Dit heeft geleid tot onderstaande inzichten.

Overzicht mogelijke maatregelen verbeteringen bereikbaarheid knooppunt Bodegraven

	maatregel	effectanalyse
1	Bodegravenboog	Groot effect verkeersdoorstroming in combinatie met extra rijbaan A12. Verbetering bereikbaarheid Bodegraven en bedrijventerreinen wanneer, of aansluitingen Botrotonde behouden blijven, dan wel effectief verplaatst kunnen worden naar Fortuijnrotonde.
2	Verbreiding A12 met rijstrook	Voorwaarde voor vergroting bereikbaarheid in algemene zin: Anders zijn maatregelen eigenlijk verplaatsing van de file en komen maatregelen om filevorming te doceren (VRI-installaties) in beeld.
3	Doortrekken parallelstructuur A12	Onvoldoende effect als maatregel doorstroming verkeer A12. De onderscheiden delen scoren verschillend op effectiviteit.
4	Oostelijke parallelweg	Beperkt effect in volume op de Botrotonde. Lastige aansluiting bij Bodegraven en Nieuwerbrug. Negatieve effecten op A12: capaciteit bestaande aansluiting door Woerden West reeds maximaal belast. Maatregel vraagt aanpassing smalle onderdoorgang A12 aan zuidzijde.
5	Westelijke parallelweg (doortrekken Reeuwijkse Randweg)	Positief effect op de verkeersafwikkeling. Capaciteit te beperkt als alternatief Bodegravenboog. Gemeenteraad Waddinxveen heeft zich uitgesproken tegen aanleg.
6	Botrotonde ombouwen tot VRI-kruispunt	Positief effect op doorstroming A12, maar verplaatst het probleem deels naar het onderliggend wegennet.
7	Rotondes Waarder/Nieuwerbrug ombouwen tot VRI-kruispunt	Positief effect op doorstroming A12, maar verplaatst het probleem deels naar het onderliggend wegennet.
8	Verbreiden en verlengen oprit N11-A12 richting Utrecht	Positief effect op doorstromen verkeer N11-A12, maar risico dat verkeer verderop (Nieuwerbrug, Woerden) weer vastloopt.
9	Bypass en verbeteren oprit A12-viaduct Reeuwijk	Bypass en verbeteringen worden effectief ingeschat.
10	Kleine verbeteringen Fortuijnrotonde	Wordt weinig effectief ingeschat.
11	Kleine verbeteringen Botronde	Wordt weinig effectief ingeschat.
12	Fietstunnel Botrotonde	Relatie met al of niet aanleggen Bodegravenboog. Wanneer de Bodegravenboog wordt aangelegd dan wordt het doorgaande verkeer overwegend van de Botronde af gehaald.
13	Verbreiden N459 met verdubbeling rijstroken en VRI op de Fortuijnrotonde	Vergroot opstelcapaciteit tussen N11 en A12 richting Gouda. Positief effect doorstroming A12, maar een grotere file wordt opgesteld op onderliggend wegennet.
14	Verkeersmanagement w.o. werkgeversaanpak	Verandering mobiliteitsgedrag. Niet allemaal met 1 persoon op hetzelfde tijdstip in de auto. Aanpak heeft potentieel de spitsfiles van en naar de bedrijventerreinen te doen verminderen.

Bron: Samenstelling gemeente Bodegraven-Reeuwijk op basis uitgevoerde studies Bodegravenboog/ A12 Gouda-Utrecht³⁷.

Op basis van de verkregen inzichten wordt in de besprekingen met het Ministerie van I&W ingezet op de voorkeurscombinatie: Bodegravenboog en verbreding van de A12 met een rijstrook³⁸.

Bodegravenboog en verbetering bereikbaarheid

Bij de aanleg van de Bodegravenboog en inpassing daarvan wordt beoogd zowel de doorstroming over rijks- en provinciale wegen te vergroten als wel stremmingen in de lokale bereikbaarheid weg te nemen en aansluitingen en routes te behouden. Verbeteren van de lokale bereikbaarheid onder oplossing van de knelpunten op het hoofdwegennet is een samenhangend onderwerp in de uitwerking van oplossingsvoorstellen voor de bereikbaarheidsvraagstukken van de A12, de N11 en Bodegraven-Reeuwijk.

Uit de voorbereidende onderzoeken in opdracht van het Ministerie van I&W voor het nemen van besluiten over een MIRT-verkenning A12 Gouda-Utrecht – waarvan oplossing van de onvolledige aansluiting A12/N11

³⁷ Uitgevoerde studies aansluitingsproblematiek A12/N11:

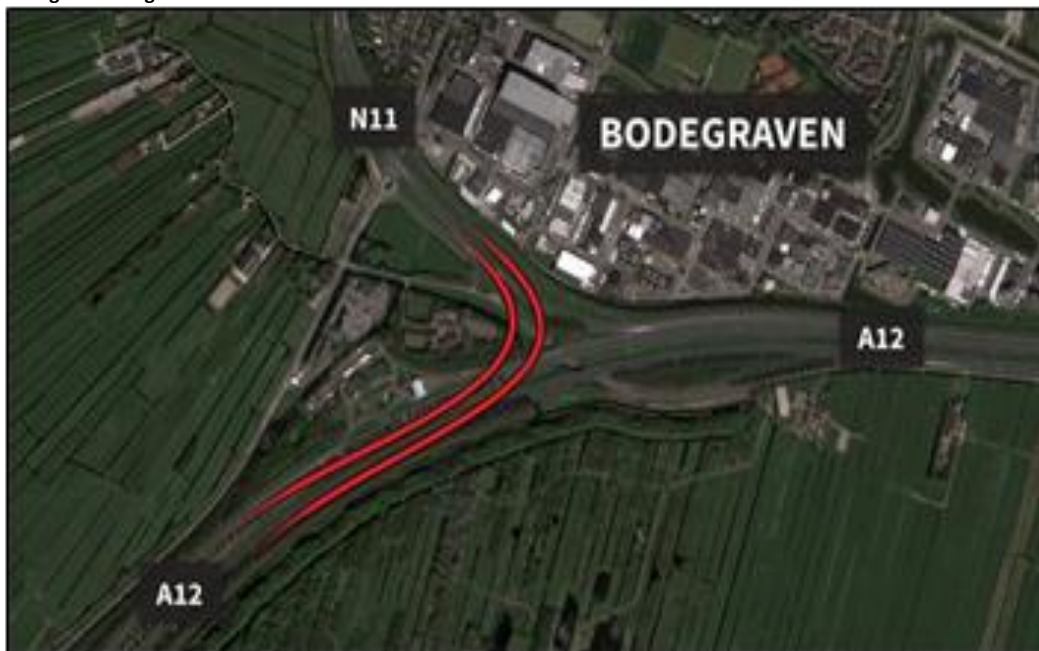
- Ontwar de Knoop: Analyse verkeerssituatie knoop A12-N11 Bodegraven, Goudappel Coffeng, 16 maart 2018.
- Knoop N11/ A12: Een verkenning van knelpunten en oplossingen in opdracht van Gemeente Bodegraven-Reeuwijk en provincie Zuid-Holland, Goudappel Coffeng 11 maart 2019.
- Verkeerskundige analyse A12 Gouda-Utrecht, in opdracht Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, Sweco 24 juli 2019
- Vervolgstudie A12 Gouda-Utrecht, in opdracht Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, Arcadis september 2020

³⁸ MIRT-overleg 26 november 2020 A12 Gouda-Utrecht: Aanwijzen Bodegravenboog in combinatie met een extra rijbaan A12 als bestuurlijke voorkeursvariant.

onderdeel uitmaakt – komt de Bodegravenboog naar voren als de meest effectieve en ook technisch haalbare oplossing. Hierbij is ook gekeken naar de bereikbaarheid van Bodegraven, de wijk Weideveld en de bedrijventerreinen Broekvelden en Grootte Wetering. Evenals uit eerdere studies bleek is het effect van de Boog die het doorgaande verkeer van de Botrotonde afhaalt groot.

Met realisatie van de Bodegravenboog wordt ingeschat dat ten minste 50% van het doorgaande verkeer van de Botrotonde zal afgaan³⁹. Dit bij behoud van de directe- op en afritten naar de N11. Zouden die op- en afritten - wegens inpassingproblemen – eventueel moeten worden verplaatst, dan wordt de functie van Botrotonde en N459 lokaal van karakter en de belasting daarvan met doorgaand verkeer nog veel minder. Aansluiting met het hoofdwegennet zal in dat geval vorm kunnen krijgen bij de Fortuinrotonde en het viaduct Reeuwijk, zoals nu ook het geval is de westelijke richting. De nu overbelaste Fortuinrotonde zal door de aanleg van de Bodegravenboog sterk worden ontlast en een andere rol in de verkeersafwikkeling krijgen. Uit het eerste technisch onderzoek naar inpassing van de Bodegravenboog in opdracht van het Ministerie van I&W is echter nog niet gebleken dat er op- en afritten op de Botrotonde zouden moeten komen te vervallen⁴⁰.

Bodegravenboog



Figuur Studio Alphen

In de besprekingen met het Ministerie van I&W wordt samen met de provincie ingezet op de bestuurlijke voorkeurscombinatie voor de onvolledige aansluiting A12/ N11: Bodegravenboog en verbreding van de A12 met een rijstrook⁴¹. Technisch lijkt dit inpasbaar, maar besluiten tot een verkenning voor de aanleg van infrastructuur (besluit tot een MIRT-verkenning) is mede afhankelijk van de beschikbare financiën en landelijke prioriteitstelling⁴². Gedachte is om over te gaan tot een gezamenlijke projectaanpak van de verschillende overheden om de maatregelen met elkaar verder te verkennen en uit te werken. Dit alles in een totaalplaatje dat zowel een oplossing moet gaan bieden voor de knelpunten op de doorgaande hoofdroute van het rijkswegennet als wel de bereikbaarheid van Bodegraven en de bedrijventerreinen.

³⁹ Effectiviteitschatting Maatregelpakket Beter bereikbaar Gouwe november 2021.

⁴⁰ Genoemde bevindingen zijn onderdeel van uitgevoerd geotechnisch onderzoek in opdracht van het Ministerie van I&W, september 2021, dat nog is vast te stellen als onderdeel van de voorbereiding van bespreking van een maatregelpakket A12 Gouda-Utrecht in het MIRT. Bespreking is mede afhankelijk van de vorming van een nieuw kabinet en de installatie van een missionaire bewindspersoon.

⁴¹ Afspraak MIRT-overleg 26 november 2020 i.k.v. A12 Gouda-Utrecht: Aanwijzen Bodegravenboog in combinatie met een extra rijbaan A12 als bestuurlijke voorkeursvariant.

⁴² Geotechnisch onderzoek A12 Gouda-Utrecht: Witteveen en Bos i.o. Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, vaststelling I&W op 17 november 2021, embargo tot publicatie.

Mobiliteitsreductie

Ten aanzien van de trends in de verkeersontwikkeling is een aantal aanpakken in ontwikkeling om te komen tot mobiliteitsreductie. Daaraan wordt door de gemeente Bodegraven-Reeuwijk ook meegewerkt. Evenals elders kan de inzet hierin nog verder worden doorgevoerd. Dit betreft zaken als reductie van het autoverkeer door afspraken over het verloop van woon-werkverkeer. Stimulering van het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer. Met name in de ontwikkeling van het aantal bewegingen met personenauto's over de Broekveldselaan en op de opritten naar de Botrotonde zou in de spits wellicht een reductie kunnen plaatsvinden door aanpassing van het vervoersgedrag in het woon-werkverkeer van en naar de bedrijventerreinen. Hiermee is reeds een begin gemaakt met een werkgeversaanpak via De Verkeersonderneming uit Rotterdam en de invoering van OV-fietsen bij station Bodegraven om een moderne en duurzame aansluiting te bieden op het openbaar vervoer. Ook voor een verder pleidooi voor wegmaatregelen bij andere overheden is een inzet op andere alternatieven dan asfalt een vereiste. Met extra ruimte voor bedrijfshuisvesting is de inzet voor duurzamer verkeersbewegingen voor werknemers dan ook nadrukkelijk te verbinden⁴³.

Oostelijke Parallelweg

Naast de Bodegravenboog is de aanleg van een parallelweg tussen Bodegraven en Nieuwerbrug geopperd als oplossing. De Oostelijke parallelweg is meegenomen in verschillende uitgevoerde studies. Uit die studies blijkt dat effectiviteit van de weg beperkt wordt ingeschat⁴⁴. Daarbij zijn er aansluitingsvraagstukken op en aan de bedrijventerreinen, op de Botrotonde dan wel de Broekveldselaan aan de westzijde van het tracé. Aan de oostzijde speelt de reeds aanzienlijk belaste situatie van de rotonde Nieuwerbrug/ Waarder door de aansluiting Woerden West. Dit leidt niet alleen tot belaste situaties op de rotondes zelf, maar verstoort ook de doorstroming van het verkeer op de A12. Mogelijk antwoord hierop is de oprit Nieuwerbrug/ Waarder te gaan doceren met een VRI-installatie. Dat maakt de route wellicht een minder voor de hand liggende oplossing. Verkenning van de paralleloptie oost wordt wel meegenomen in de verdere verkenning naar oplossingen, maar een groter oplossend vermogen wordt verkeerskundig gezien in het vrijspelen van de Botrotonde, de N459 en de Fortuijnrotonde van het doorgaand verkeer. Dit met daaraan verbonden een betere doorstroming van het verkeer op het hoofdwegenet en van en naar Bodegraven.

Oostelijke parallelweg



Oostelijke parallelweg Bodegraven-Nieuwerbrug (blauwe stippelijijn als doortrekken parallelstructuur in verlengende aansluiting Woerden West). Studie Ontwar de knoop.

⁴³ Voor het nemen van maatregelen door Rijk en provincie wordt de Ladder van Verdaas gevolgd. Deze methodiek schrijft voor dat eerst moet worden gestreefd naar gedragsaanpassingen die leiden tot mobiliteitsreductie om problemen op te lossen of te verminderen. Tweede stap is te kijken naar verbetering van bestaande infrastructuur. Daarna komen pas overwegingen voor de aanleg van nieuwe infrastructuur in beeld. De werkgeversaanpak bevindt zich op de eerste trede van de Ladder van Verdaas. De Bodegravenboog en eventuele aanpassingen aan de Botronde betreffen aanpassingen aan bestaande infrastructuur.

⁴⁴ Vervolgonderzoek A12 Gouda-Utrecht, Arcadis in opdracht van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, 8 oktober 2020. In deze studie is de effectiviteit van een volledige parallelstructuur tussen Utrecht en Gouda met oog op de verkeersontlasting van de A12 onderzocht als een van de varianten om de doorstroming op de A12 te bevorderen.

8. Werken, wonen en huisvesting

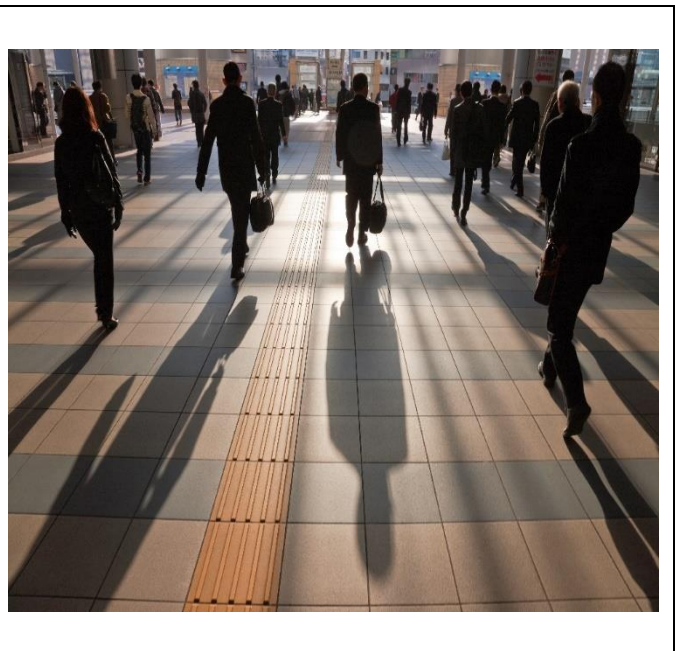
Gevraagd is wat een eventuele uitbreiding van bedrijventerrein in Bodegraven zou kunnen betekenen voor de woningmarkt. In hoeverre qua ruimtegebruik wonen en werken zouden zijn te combineren en specifiek de huisvesting van eventuele arbeidsmigranten zou kunnen worden ingevuld.

De betekenis van uitbreiding van bedrijventerrein op de woningmarkt is lastig in te schatten. Enerzijds is er bij verschillende bedrijven een stevige lokale binding, waarbij medewerkers van bedrijven ook inwoner zijn van dezelfde gemeente. Anderzijds zijn mensen bereid om een bepaalde afstand te overbruggen naar een passende baan. Zo is de gemiddelde Nederlander behoorlijk mobiel en bereid voor het werk over een bepaalde afstand te reizen. Uit onderzoek van het CBS blijkt dat slechts vier op de tien werkende Nederlanders wonen en werken in de dezelfde gemeente⁴⁵. Alleen in gemeenten met een hoge concentratie banen zoals de grote steden of gemeenten die relatief geïsoleerd liggen en voldoende banen binnen de gemeentegrenzen hebben is er een groter aantal werkenden met de werkplek in de woongemeente.

Gelegen tussen de grote steden hebben de gemeenten in Midden-Holland een aanzienlijk ‘forenzen profiel’ en is er een positief pendelsaldo met de grote steden. Voor Bodegraven-Reeuwijk vooral met Utrecht. Daarbij zal voor werknemers van een bepaald bedrijf de keuze van de woning en de woongemeente ook afhangen van het aanbod van woningen. De woonwensen zijn daarbij niet altijd te realiseren in de gemeente waar men ook werkt. Anderzijds vindt wel degelijk een deel van de lokale beroepsbevolking werk bij in de gemeente gevestigde bedrijven. Vooral de aanwezigheid van vaktechnisch geschoold personeel is voor bepaalde bedrijven - waaronder de bouw- en installatietechniek - een reden van zeer hoge binding aan de gemeente.

Banen naar gemeente 2015

Gemeente	Aandeel banen van inwoners in de woongemeente	Aandeel banen van inwoners in een andere gemeente
Amsterdam	68%	32%
Den Haag	53%	47%
Rotterdam	52%	48%
Utrecht	46%	54%
Woerden	36%	64%
Alphen a/d Rijn	35%	65%
Gouda	32%	68%
Krimpenerwaard	30%	70%
Nieuwkoop	28%	72%
Kaag en Braassem	28%	72%
Bodegraven-Reeuwijk	27%	73%
Zuidplas	23%	78%
Waddinxveen	22%	80%
Zoeterwoude	15%	85%
Leiderdorp	15%	85%
Rijswijk	13%	87%



Bron: CBS dashboard-woonwerk 2017

Uit de pendelgegevens van het CBS blijkt dat alle Groene Hart-gemeenten ‘leverancier’ zijn van werknemers aan de Randstad, waarbij Bodegraven-Reeuwijk een middenpositie inneemt. De gemeenten hebben een aanzienlijk forenzen profiel.

Wat betreft een beroep op de woningmarkt zal ook het aanbod een effect hebben. Is er aanbod van aantrekkelijke en betaalbare woningen dan zal ook de keuze kunnen worden gemaakt om in dezelfde

⁴⁵ CBS publicatie 10 oktober 2017.

gemeente te gaan wonen als waar men de werkplek heeft. Andersom zal bij het realiseren van een woningbouwprogramma zonder ontwikkeling van een werklocatie het forenzen verder gestimuleerd worden. De provincie dringt er in haar beleid op aan de ontwikkeling van wonen en werken zo goed mogelijk gelijk op te laten gaan. Veel woningen bouwen zonder daarbij in ruimte voor werken te voorzien bevordert mobiliteitsbewegingen die men terug zou willen dringen met het oog op de belasting van spoor- en wegverbindingen en beperking CO₂-uitstoot. Mede in dat kader is met een aantal grotere gemeenten in het Groene Hart een woon-werkakkoord gesloten, waarin een balans is afgesproken over ruimte voor wonen en bedrijvigheid. Een dergelijke afweging kan in Bodegraven-Reeuwijk ook als aanvullend argument gelden om de huisvesting van bedrijven op niveau te willen houden⁴⁶.

Combineren van wonen en werken is afhankelijk van het type bedrijvigheid. Bedrijven met een bepaalde belasting van de omgeving - hogere milieu- en geluidsnormen en vervoerbewegingen - verdragen zich niet goed met een combinatie van wonen. Daarom juist huisvesting op een specifiek bedrijventerrein. Kleinere bedrijven, waarbij wonen en werken qua belasting is te combineren, zijn een gewenste vorm van vestiging voor verschillende ondernemers. Bijvoorbeeld het onlangs gerealiseerde complex woningen met bedrijfsruimte aan de Einsteinstraat in Reeuwijk-Brug. Hier gaat wonen en werken goed samen. Aan de rand van een bedrijventerrein, met minder belastende bedrijven in de buurt, kan een dergelijke woon-werkvorm goede aanvulling zijn op de samenstelling van een terreinen. In zijn algemeenheid is echter rekening te houden met de belastende effecten van bedrijfsactiviteiten op de omgeving die zich niet verdragen met normen die gelden voor wonen en de mogelijkheden voor bedrijfsvoering zouden kunnen beperken⁴⁷.

Arbeidsmigranten leveren een belangrijke bijdrage aan het functioneren van de economie. Ook in Bodegraven-Reeuwijk maken verschillende bedrijven gebruik van de diensten van deze werknemers. Huisvesting van deze werknemers vraagt aandacht. Uitgaande van een balans in personen uit deze groep die in de gemeente werkzaam zijn en de beschikbare huisvesting, is een voldoende oplossing voor deze groep nog niet tot stand gekomen. Met een uit te voeren pilot wordt gezocht naar een vorm waarin deze huisvesting binnen aangegeven randvoorwaarden in de gemeente vorm kan krijgen op een overzichtelijk schaalniveau⁴⁸. Bij ontwikkeling van een eventuele nieuwe bedrijvenlocatie kan ook de mogelijkheid van huisvesting van arbeidsmigranten in overweging genomen worden. Daarbij kan worden gedacht aan het zogenaamde Waalwijks model, waarbij bedrijven die gebruik maken van arbeidsmigranten wordt gevraagd verantwoordelijkheden te nemen voor de huisvesting van deze werknemers als een verbonden onderdeel van nieuwe bedrijfshuisvesting. Mocht de vraag naar huisvesting in de belangstellingsregistratie voor een eventueel nieuw terrein bij gegadigden aanwezig zijn, dan zou een dergelijke combinatie van werken en wonen op of aan het terrein verkend kunnen worden⁴⁹.

Concluderend kan worden aangegeven dat de relatie tussen bedrijfshuisvesting en wonen niet eenduidig kan worden gelegd. Dit zijn individuele keuzen van mensen. Wel is het voor bepaalde bedrijven van bijzonder belang gehuisvest te zijn in de gemeente vanwege de binding met werknemers die hier ook hun woonplaats hebben. Het combineren van wonen en werken is in specifieke vormen mogelijk en naar behoefte te verkennen wanneer een ontwikkeling vorm krijgt. Daaronder de vraag naar verantwoordelijkheden voor huisvesting, wanneer een bedrijf gebruik maakt van arbeidsmigranten.

⁴⁶ GS brief aan Provinciale Staten Zuid-Holland over Bedrijventerreinenstrategie 2020 kenmerk PZH-2020-727685726.

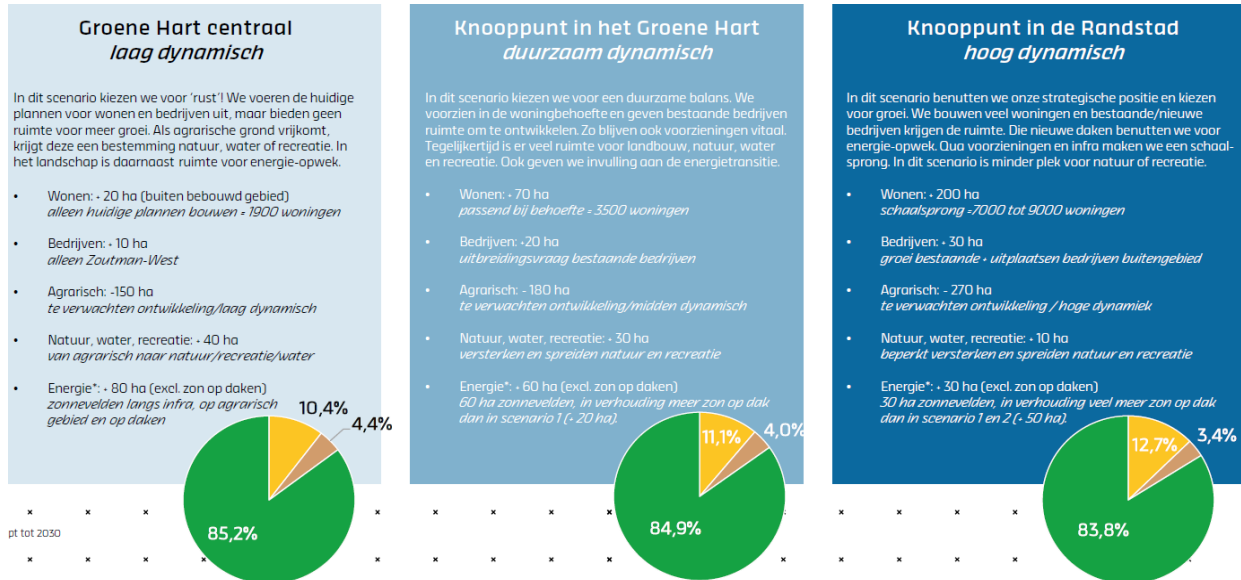
⁴⁷ Zie ook de beantwoording van vragen m.b.t. motie 17 van 23 maart 2021 over wonen boven bedrijfsunits, collegebrief van 26 oktober 2021 nr. Z/21/114477.

⁴⁸ Raadsbesluit van 21 april 2021 inzake huisvesting arbeidsmigranten: voorstel voor vervolg op rapport Kaders en oplossingsrichtingen.

⁴⁹ Beleidsnotitie arbeidsmigratie gemeente Waalwijk 2018.

9. Drie Scenario's voor de toekomst van Bodegraven-Reeuwijk

Wat voor gemeente willen we zijn? Dat is vervat in drie scenario's die een toekomstbeeld van de gemeente schetsen. Gevraagd is drie scenario's te schetsen voor de ontwikkeling van bedrijvigheid in relatie met bedrijfshuisvesting, die aansluiten bij de blik op de toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk. Dit betreft een scenario met een conserverend profiel, een profiel dat ruimte geeft voor evenwichtige ontwikkelingen en een profiel dat mogelijkheden biedt voor daadwerkelijke groei in wonen en werken met een hogere dynamiek dan in de huidige situatie. Hierin de ruimtevragen componenten: wonen, werken, agrarische bedrijvigheid en energieopwekking.



Drie scenario's ontwikkeling werken: uitgangspunten

De drie scenario's worden hieronder verder uitgewerkt wat betreft bedrijfshuisvesting en de ontwikkeling van bedrijvigheid. Daarbij worden de volgende uitgangspunten aangehouden:

Uitgangspunten

- Ruimte voor bedrijfshuisvesting is primair gericht op ontwikkeling en behoud van de bestaande MKB-bedrijvigheid in Bodegraven-Reeuwijk. Dit inclusief de gevestigde groothandel en distributiebedrijven in foodsector.
- Er is geen ambitie huisvesting te bieden aan bedrijven van buiten de gemeente. In het bijzonder is gezien de belasting van het wegennet de vestiging van extra bedrijven in transportsector iets dat met terughoudendheid is te benaderen.
- Aan de vestiging van XXL-bedrijven kan geen ruimte worden geboden. Dit past niet in het landschap, verdraagt zich niet met de verkeerssituatie en de schaal van de bestaande bedrijvigheid in Bodegraven-Reeuwijk.
- Verbetering van de bereikbaarheid is ook zonder uitbreiding van ruimte voor bedrijfshuisvesting in Bodegraven een noodzakelijke ontwikkeling. Vanwege de knooppuntfunctie is verbetering van de lokale bereikbaarheid zinvol te verbinden met maatregelen die de doorstroming van het verkeer op het omliggende hoofdwegennet bevorderen. Hiervoor wordt ingezet op realisatie van de Bodegravenboog.
- Waar mogelijk is ruimte te bieden aan verplaatsing van bedrijven uit het buitengebied naar een plek op een bedrijventerrein, waardoor knelsituaties in de dorpen kunnen worden opgelost.
- Afhankelijk van het scenario wordt gekozen om door transformatie verloren bedrijventerrein te compenseren binnen de eigen gemeente of te bezien of hierover regionale afspraken kunnen worden gemaakt.

Scenario 1. Groene Hart centraal (laag dynamisch): *In dit scenario wordt gekozen voor rust. De gemeente voert de bestaande plannen voor Zoutman-West uit en biedt geen ruimte voor verdere ontwikkeling van bedrijventerrein.*

- De ruimte voor bedrijfshuisvesting loopt in de periode tot 2030 terug met zo'n 10%.
- Compensatie voor transformatie van bedrijventerreinen wordt geboden door gemeenten in de regio.
- Een toenemend aantal bedrijven verlaat Bodegraven-Reeuwijk wegens gebrek aan adequate huisvestingsruimte.
- Het antwoord op ruimtevragen van bedrijven in Bodegraven is vooral afhankelijk van vrijkomende bedrijfspanden van vertrekkende bedrijven.
- Voor bedrijven waarvan de bedrijfsvoering mogelijkheden biedt is verder bouwen in de hoogte in beperkte mate een optie. Veel mogelijkheden zijn al benut. Voor een deel van de bedrijven is bouwen in de hoogte geen oplossing.
- Startende innovatieve bedrijven van Bodegraafse ondernemers met een succesvolle ontwikkeling zullen overwegen te vertrekken uit de gemeente wegens gebrek aan passende vervolghuisvesting.
- Er is een verminderde stuwende werking naar de werkgelegenheid in de dienstverlenende sector.
- Ruimte om op het niveau van de gemeente aan de slag te gaan met nieuwe vormen van energie en circulaire economie zijn beperkt.
- Door een vermindering van het aantal arbeidsplaatsen verschuift het accent van een woon- en werkgemeente langzamerhand naar die van een forensengemeente.

Scenario 2. Knooppunt in het Groene Hart: (duurzaam dynamisch): *Gevestigde bedrijven wordt voldoende ruimte gegeven om zich te kunnen blijven ontwikkelen in Bodegraven-Reeuwijk. Naast Zoutman-West kan ruimte worden gevonden voor - in ieder geval een belangrijk gedeelte - van de ruimtebehoefte van de in Bodegraven gevestigde bedrijven van circa 13 hectare. Totaal 20 hectare.*

- De ruimte voor bedrijfshuisvesting blijft op niveau. Een gerichte uitleg bedient de vraag in zowel Reeuwijk als Bodegraven.
- Compensatie voor het transformeren van bedrijventerrein binnen de eigen gemeente.
- Door dubbel ruimtegebruik met energieopwekking (RES) is de gevraagde extra ruimte relatief beperkt.
- Waarschijnlijk kan niet aan alle ruimtevragen van bedrijven worden voldaan. Deels zal er verder moeten worden geïntensiveerd op de bestaande terreinen. Daarnaast is een relatie te leggen met de gemeenten in de regio om te bezien of bedrijven die niet passen een plek kunnen krijgen op te ontwikkelen terreinen in de omgeving. Dit betekent een selectief vestigingsbeleid.
- Door de schuifruimte ontstaat dynamiek, waardoor bedrijven kunnen worden behouden voor de gemeente. Ook voor startende bedrijven kan er mogelijk ruimte voor vervolghuisvesting zijn.
- Er is een stuwende werking naar de werkgelegenheid in de dienstverlenende sector.
- Er is ruimte om aan de slag te gaan met nieuwe vormen van energie en circulaire economie.
- Het accent van de gemeente ligt naast het zijn van een prettige woon-, recreatiegemeente ook prominent op het erbij horen van werk en werkgelegenheid en het zijn van een ondernemende gemeenschap.

Scenario 3. Knooppunt in de Randstad: (hoog dynamisch): *Keuze voor een sterke economische ontwikkeling op het strategisch gelegen knooppunt. Naast ruimte voor het gevestigde MKB en verplaatsingen van bedrijven uit het buitengebied is er ruimte om bedrijven van buiten de gemeente aan te trekken. Aan een deel van het terrein wordt een hogere milieucategorie toegekend om afval van de bedrijven op het terrein zelf te kunnen verwerken tot herbruikbare grondstoffen. Hiervoor is te denken aan een ruimtebeslag van zo'n 50 hectare.*

- Een effectieve en meer dan voldoende uitleg voor bedrijfshuisvesting bedient niet alleen het lokale bedrijfsleven, maar faciliteert ook de additionele vraag in de omgeving.
- Voor bedrijven in verschillende typen en milieucategorieën biedt het aanbod een oplossing. Dat geeft een brede economische dynamiek in het bijzonder in de sector logistiek- en distributie. Door de schaalgrootte worden innovatieve toeleverende bedrijven aangetrokken en is er basis voor niet alleen het gebruik van, maar ook voor grootschalig opwekken van duurzame energievormen.
- Bedrijven met ruimtevragen kijken eerst naar mogelijkheden in Bodegraven-Reeuwijk voordat zij omzien naar locaties buiten de gemeente.
- Ook voor startende en zich ontwikkelende bedrijven is er ruimte voor vervolghuisvesting.
- Er is ruimte om op het niveau van de gemeente aan de slag te gaan met nieuwe vormen van energie en circulaire economie, maar ook een deel van de regio hiermee te bedienen.
- Het accent van de gemeente ligt naast het zijn van een prettige woon-, recreatiegemeente ook op nadrukkelijk op werk en werkgelegenheid. Hiervoor is nadrukkelijk een zone langs belangrijke infrastructuur te bestemmen.

10. Preadvisie: Visie op bedrijfshuisvesting in Bodegraven-Reeuwijk

Bodegraven-Reeuwijk heeft een groot oppervlak, maar beperkte ruimte voor ontwikkelingen. De kwaliteit van de groene ruimte is hoog. Vandaar dat beschermende maatregelen en gebiedsaanwijzingen leiden tot beperkingen in gebruiksmogelijkheden. Dat maakt ruimte voor de gebouwde functies schaars en vraagt zorgvuldige afwegingen wanneer er vraag is naar nieuwe ruimtelijke invulling. Ruimte voor bedrijfshuisvesting is zo'n zorgvuldig te maken afweging.

Wanneer er in de komende periode geen nieuw bedrijventerrein ontwikkeld zou worden, dan zal de beschikbare ruimte voor bedrijfshuisvesting in Bodegraven-Reeuwijk afnemen. Dit terwijl de vraag naar ruimte voor bedrijfshuisvesting vanuit het lokale bedrijfsleven bij de huidige omvang al groter is dan het beschikbare aanbod en de gemeenten in de omgeving ook kampen met ruimtegebrek voor bedrijven. Vanuit die schaarste vraagt het nieuwe provinciale bedrijventerreinbeleid om compensatie van getransformeerd bedrijventerrein. Dat kan er in ieder geval voor pleiten om de relatief omvangrijke transformaties in Bodegraven-Reeuwijk te compenseren binnen de gemeentegrenzen. Daarbij geeft het bedrijfsleven in Bodegraven-Reeuwijk aan graag ruimte voor ontwikkeling van de gevestigde bedrijven in de eigen omgeving te zien. Zoutman-West biedt die mogelijkheden voor Reeuwijk. Rijnhoek deed dit tot voor kort voor Bodegraven en een nieuwe locatie kan hier verder in voorzien.

Nieuwe ruimte voor bedrijfshuisvesting biedt mogelijkheden voor herschikking op de bestaande terreinen. Het samenvoegen van enkele belastende dislocaties in de dorpen en ruimte voor startende ondernemers om door te groeien. Daarnaast zijn er kansen om nieuwe bedrijfshuisvesting te combineren met energie opgaven en verduurzaming verdere impulsen te geven. De ontwikkeling kan een stuwende werking hebben op andere sectoren waaronder de relatief omvangrijke zakelijke dienstverlening in Bodegraven-Reeuwijk.

Wanneer Bodegraven-Reeuwijk - naast een fijne woongemeente – ook een levendige werkgemeente wil zijn, dan vraagt dat ook ruimte om de benodigde ontwikkelingen van het bedrijfsleven mogelijk te maken. Vanuit die overweging is het preadvies te kiezen voor scenario 2, waarin gedoseerd ruimte wordt gegeven voor ontwikkeling van bedrijfshuisvesting in zowel Reeuwijk als Bodegraven.

Preadvisie is geen ruimte te bieden aan de huisvesting van grote logistieke bedrijven van buiten de gemeente⁵⁰. Wel aan voor de ontwikkeling van lokale middelgrote bedrijven in de groothandel en logistiek, maar ook in de bouw en installatietechniek. De diversiteit in de bedrijvigheid in Bodegraven en Reeuwijk is te behouden. Daarbij is ook ruimte te bieden aan ontwikkelingen in de zakelijke dienstverlening en ICT onder de lokale ondernemers. Eenzijdigheid in bedrijvigheid is te voorkomen. Te streven is naar een breed geschakeerd bedrijfsleven met onderlinge relaties en een verwevenheid met relevante bedrijvigheid in de regio.

In dat verband is naast Zoutman-West een nieuwe bedrijvenlocatie Bodegraven te ontwikkelen. Zo mogelijk in dubbel ruimtegebruik met de functie van energieopwekking. Bijdragen aan de circulaire economie zijn actief te organiseren. Het terrein richt zich op de kleinere bedrijven en het middelgrote MKB. Voor het terrein is een selectief beleid te voeren, gericht op een diverse samenstelling. Waarschijnlijk kan niet aan alle ruimtevragen van bedrijven worden voldaan. Deels zal er verder moeten worden geïntensiveerd op de bestaande terreinen. Ook al zijn de mogelijkheden beperkt. Daarnaast is een relatie te leggen met de gemeenten in de regio om te bezien of bedrijven die niet passen een plek kunnen krijgen op te ontwikkelen terreinen in de omgeving. Dit betekent een selectief vestigingsbeleid.

Bodegraven-Reeuwijk is naast een prettige woon- en recreatiegemeente ook een ondernemende werkgemeenschap, die op een afgewogen manier werk maakt van de huisvesting van het bedrijfsleven. Compensatie voor het transformeren van terreinen voor bedrijfshuisvesting wordt zo goed mogelijk binnen de eigen gemeente geboden.

⁵⁰ Grote logistieke bedrijven zijn volgens het bedrijfshuisvestingsbeleid van de provincie Zuid-Holland bedrijven met een ruimtebeslag groter dan 3 hectare per vestiging. Bedrijven van een dergelijke omvang zijn thans niet gevestigd in de Bodegraven-Reeuwijk, maar een cluster van deze grote distributiecentra vestigt zich langs de A12 op de locaties in Lansingerland en Zoetermeer. Mogelijk discussiepunt in provinciaal verband is of die ontwikkeling zich verder langs de as-A12 zouden moeten worden doorgetrokken.

Voor de ontwikkeling van ruimte voor bedrijfshuisvesting in Reeuwijk is de stap te zetten naar planontwikkeling. Voor de ontwikkeling van een bedrijvenlocatie in Bodegraven is te besluiten tot een aanwijzing van een locatie en onderzoek naar de ontwikkeling en haalbaarheid van een duurzaam bedrijventerrein in dubbel ruimtegebruik met de doelstellingen voor de RES.

Preadvis visie samenvattend

- Zorgvuldig omgaan met schaarse ruimte.
- Ruimte bieden aan behoefte lokaal bedrijfsleven in de eigen gemeente.
- Terugloop ruimte voor bedrijfshuisvesting voorkomen.
- Compensatie transformatie van bedrijvenlocaties in de eigen gemeente.
- Schuifruimte bieden voor ontwikkelingen lokaal bedrijfsleven, groei, modernisering en verduurzaming.
- Bedienen behoefte met nieuwe bedrijvenlocaties in Reeuwijk en Bodegraven.
- Behoud diversiteit in de bedrijvigheid: Eenzijdigheid in bedrijfsactiviteiten voorkomen.
- Geen vestiging van XXL-logistiek.
- Inzetten op dubbel ruimtegebruik voor bedrijvigheid en opgaven RES. Nieuw terrein energieneutraal.
- Gedoseerd en selectief vestigingsbeleid.
- Verbetering bereikbaarheid bedrijventerreinen in samenhang met verbetering doorstroming verkeer regio

Diversiteit in bedrijvigheid behouden



Geciteerde informatie- en beleidsdocumenten

- Maatregelpakket Beter Bereikbaar Gouwe, november 2021.
- Geotechnisch onderzoek A12 Gouda-Utrecht: Witteveen en Bos i.o. Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, Ministerie van I&W 17 november 2021.
- Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland, Stec groep aan provincie Zuid-Holland, 28 oktober 2021.
- Collegedebat over wonen boven bedrijfsunits, 26 oktober 2021 nr. Z/21/114477.
- Memo doorrekening verkeerseffecten uitbreiding bedrijventerrein Bodegraven, Goudappel Coffeng, juli 2021
- Regionale Energiestrategie Midden-Holland 1.0, 1 juli 2021.
- Presentatie: componenten voor ruimtevraag bedrijfshuisvesting: Inventarisatie behoefteramingen bedrijventerrein provincie Zuid-Holland. Stec groep juli 2021.
- Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland, Stec groep, conceptversie 30 juni 2021.
- Ruimtelijk beleid voor ontwikkeling logistiek knooppunten in Zuid-Holland: Slotsessie verkenning in opdracht provincie Zuid-Holland, Buck Consultancy International, 24 juni 2021.
- Raadbesluit arbeidsmigranten Bodegraven-Reeuwijk, 9 maart 2021: Kaders en oplossingen.
- Meer Ruimte & Beter Bereikbaar, resultaten van een enquête van de Raad voor Handel en Industrie Bodegraven-Reeuwijk (RvHID) onder de ondernemers in Bodegraven-Reeuwijk, gehouden in het najaar van 2020. RvHID d.d. 16 februari 2021.
- Covid-19 effecten op bedrijventerreinontwikkeling en de huidige stand van zaken aanbod bedrijventerreinen: Actualiteit bij de Ontwikkelstrategie bedrijventerreinen Bodegraven-Reeuwijk, september 2020.
- A12 Gouda-Utrecht, verkeerskundig onderzoek i.o. Ministerie van I&W, Arcadis, september 2020.
- Concept bedrijventerreinenstrategie provincie Zuid-Holland, juni 2020.
- Economische visie Midden-Holland 2020, Blaauwberg 20 april 2020.
- Naar een regionale bedrijventerreinenstrategie Midden-Holland, Stec-groep, april 2020.
- GS brief aan Provinciale Staten Zuid-Holland over Bedrijventerreinenstrategie 2020, PZH-2020-727685726.
- Sobolt: Monitor Zon op dak 2020.
- Vitale bedrijventerreinen provincie Zuid-Holland, Bureau Buiten, december 2019.
- Verkeerskundige analyse A12 Gouda-Utrecht, in opdracht Ministerie van I&W, Sweco 24 juli 2019.
- Ontwikkelstrategie nieuwe bedrijventerreinen Bodegraven-Reeuwijk, Buck Consultants, mei 2019.
- Kantorenstrategie Midden-Holland 2019-2024, Stec-groep april 2019.
- Knoop N11/A12: Een verkenning van knelpunten en oplossingen, studie in opdracht van provincie Zuid-Holland en gemeente Bodegraven-Reeuwijk, Goudappel Coffeng, 11 maart 2019.
- Provinciaal programma grootschalige logistieke bedrijventerreinen A12-corridor, 11 september 2018
- Beleidsnotitie arbeidsmigratie gemeente Waalwijk 2018.
- Raadsprogramma gemeente Bodegraven-Reeuwijk 2018-2022 Samen duurzaam gezond.
- Ontwar de knoop: Analyse verkeerssituatie knoop A12-N11 Bodegraven, Goudappel Coffeng. 16 maart 2018.
- CBS-studie Woon-Werk 2017.
- Economische Beleidsvisie Bodegraven-Reeuwijk, 11 september 2013.
- Economische analyse Bodegraven-Reeuwijk 2012, Blaauwberg april 2012.
- Verordening Ruimte Provincie Zuid-Holland.
- Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) provincie Zuid-Holland.