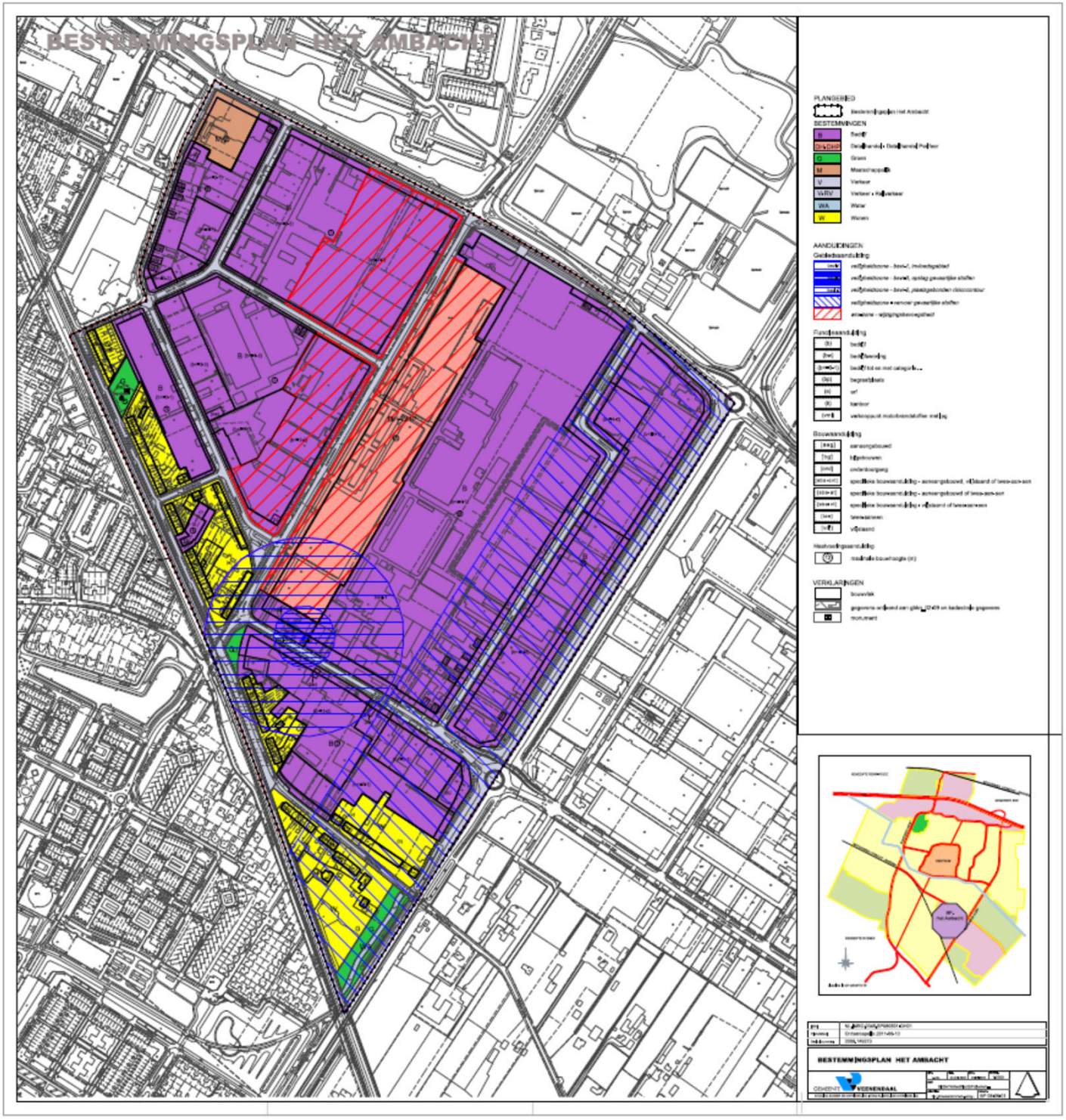
Ruimtelijke onderbouwing

Overgangszone bedrijventerrein Het Ambacht

Veenendaal 1 juli 2022

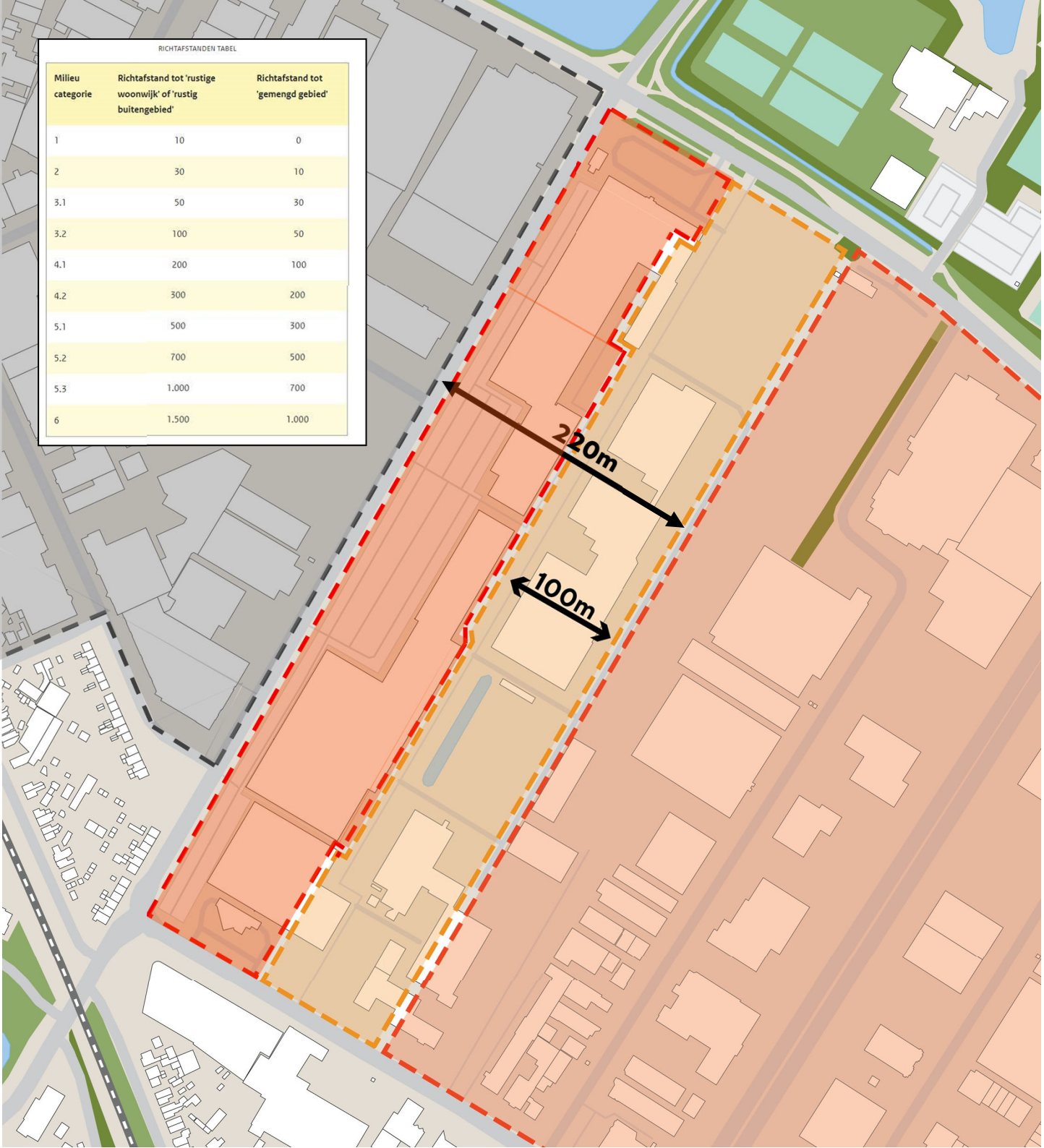


Het Ambacht: een bedrijventerrein in transitie

Het Ambacht is een bedrijventerrein, dat in de jaren 50 van de vorige eeuw tot ontwikkeling is gekomen. In het vigerende bestemmingsplan van 2011 heeft het Ambacht, met uitzondering van een strook wonen langs het spoor en de meubelboulevard langs de Groeneveldselaan, volledig de bestemming “Bedrijf”. Het gebied ten westen van het Ambacht is de laatste jaren echter ingrijpend veranderd naar een woonwijk. En deze verandering / transformatie zal in de komende 10 - 20 jaar verder naar het oosten doorzetten. Voor het gebied ten westen van de Groeneveldselaan, dat dezelfde bestemming “Bedrijf” kent, is een ontwikkelingsplan in voorbereiding voor transformatie naar een gemengde woonwijk.

Deze ontwikkelingen zullen impact hebben op het gebied ten oosten van de Groeneveldselaan. De meubelboulevard, met bestemming “Detailhandel Perifeer” zal op termijn grenzen aan woongebouwen. En op lange termijn is het niet ondenkbaar dat ook, net als op de kleinschalige detailhandel, online winkelen ook de grootschalige detailhandel onder druk zal zetten. Het is daarom goed om, nu een lange termijn ontwikkelingsplan wordt gemaakt voor het gebied, alvast te anticiperen op een mogelijke transformatie van (delen van) de meubelboulevard.

Het gebied ten oosten van de meubelboulevard heeft de bestemming “Bedrijf” in milieucategorie 4.1. Er is echter toenemende behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimte: kleinere bedrijfskavels met een lagere milieucategorie. Dit zal leiden tot verdichting van werklocaties, waarbij op een kleinere oppervlakte meer werknemers kunnen worden gehuisvest. Daarbij is ook behoefte aan integratie met andere functies zoals grootschalige detailhandel, daghoreca en kantoren. Tegelijk is er behoefte om bedrijventerreinen, met het oog op o.a. klimaat en energietransitie, duurzamer in te richten.



RICHTAFSTANDEN TABEL

Milieu categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot 'gemengd gebied'
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

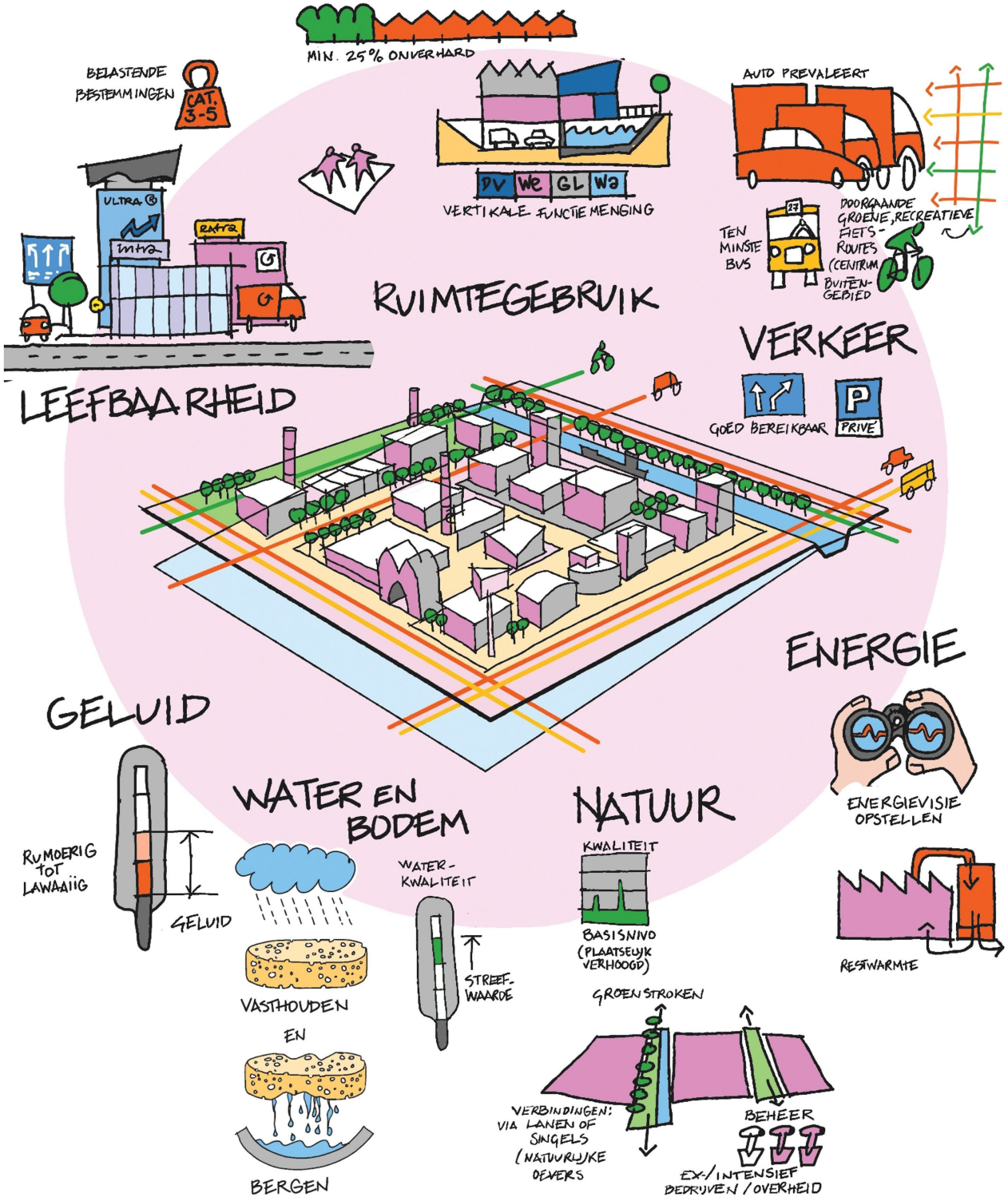
Aanwijzing overgangszone

De beschreven ontwikkelingen leiden tot een logische stap om de zone direct ten oosten van de meubel-boulevard aan de Groeneveldselaan aan te wijzen als overgangszone. In deze zone, die als buffer zal werken naar de ontwikkelingen in het westen, zal ruimte zijn voor duurzame ontwikkeling met kleinschalige bedrijfskavels in een milieucategorie van max 3.2. Op basis van de richtafstandentabel is gekozen voor een strook van 100 m vanaf de woonboulevard.
Met het instellen van de overgangszone ontstaat een afstand tot de voorgenomen ontwikkeling van de gemengde woonwijk Het Ambacht. De afstand van 220 vormt een veilige buffer voor de woningbouw.

Overgangszone bedrijventerrein Het Ambacht
Zoekgebied verdichting en beperking milieuzonering

Bestemmingsplan ongewijzigd
Geen zoekgebied

Transformatiegebied Het Ambacht



Ontwikkeling duurzaam bedrijventerrein

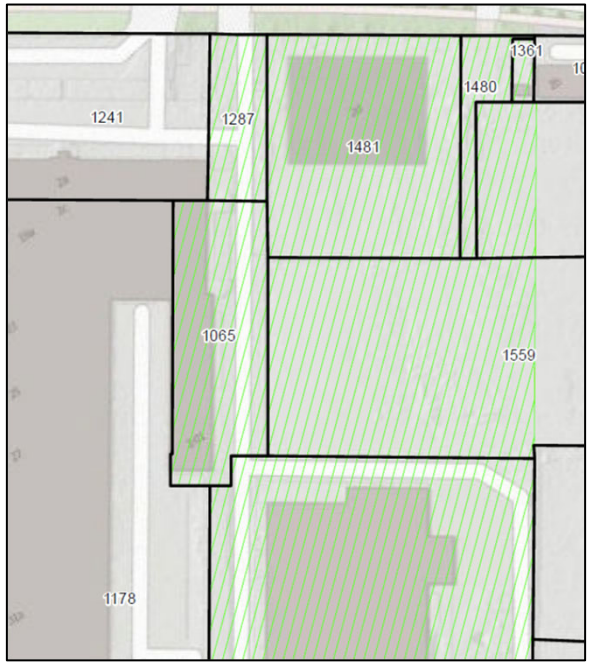
De gemeente Veenendaal heeft de ambitie om haar bedrijventerreinen te verduurzamen. Het vertrek van Tsubaki Nakashima Europe BV biedt een uitgelezen mogelijkheid om juist in deze belangrijke overgangszone van het bedrijventerrein Het Ambacht te starten met deze verduurzaming. Thema's die hierbij aan de orde moeten komen zijn:

- Intensivering van het ruimtegebruik;
- Verduurzaming van de mobiliteit en reduceren van het aantal auto- en vrachtwagenbewegingen;
- Klimaatadaptief bouwen door infiltratie mogelijk te maken in bodem, oppervlaktewater of riolering.
- Energietransitie d.m.v. systemen op het gebied van duurzame energie, restwarmte etc.
- Verbetering leefbaarheid in de omgeving van het terrein door reductie van overlast door o.a. geluid en geur.
- Het realiseren van een gezonde werkomgeving o.a. door saneren van bodem en grondwater.

Verduurzaming van een bedrijventerrein vraagt om een collectieve aanpak. Dat betekent een samenwerking tussen ondernemers, vastgoedeigenaren, leveranciers, adviseurs en de overheid. Een collectieve aanpak begint met het vastleggen van een gezamenlijke ambitie van stakeholders en het bepalen hoe de organisatie wordt gefinancierd. De gemeente wenst regie te voeren over dit proces.

Ontsluitingsstructuur

De overgangszone van het bedrijventerrein Het Ambacht is op dit moment grotendeels ingenomen door Tsubaki Nakashima Europe BV. De ontsluiting van het gebied vindt aan de zuidzijde plaats aan de Smalle Zijde. Aan de noordzijde is op dit moment geen open verbinding naar de Wageningselaan. Hier is wel sprake van erfdienstbaarheid voor ontsluiting via percelen 1065 en 1287. Het is de bedoeling met de aanwijzing van de overgangszone om de ontsluiting van het gebied aan de noordzijde te herstellen en daarmee een doorgaande verbinding tussen de Smalle Zijde en de Wageningselaan te realiseren. De interne ontsluiting van het gebied richt zich dan op deze nieuwe verbindingsstraat.

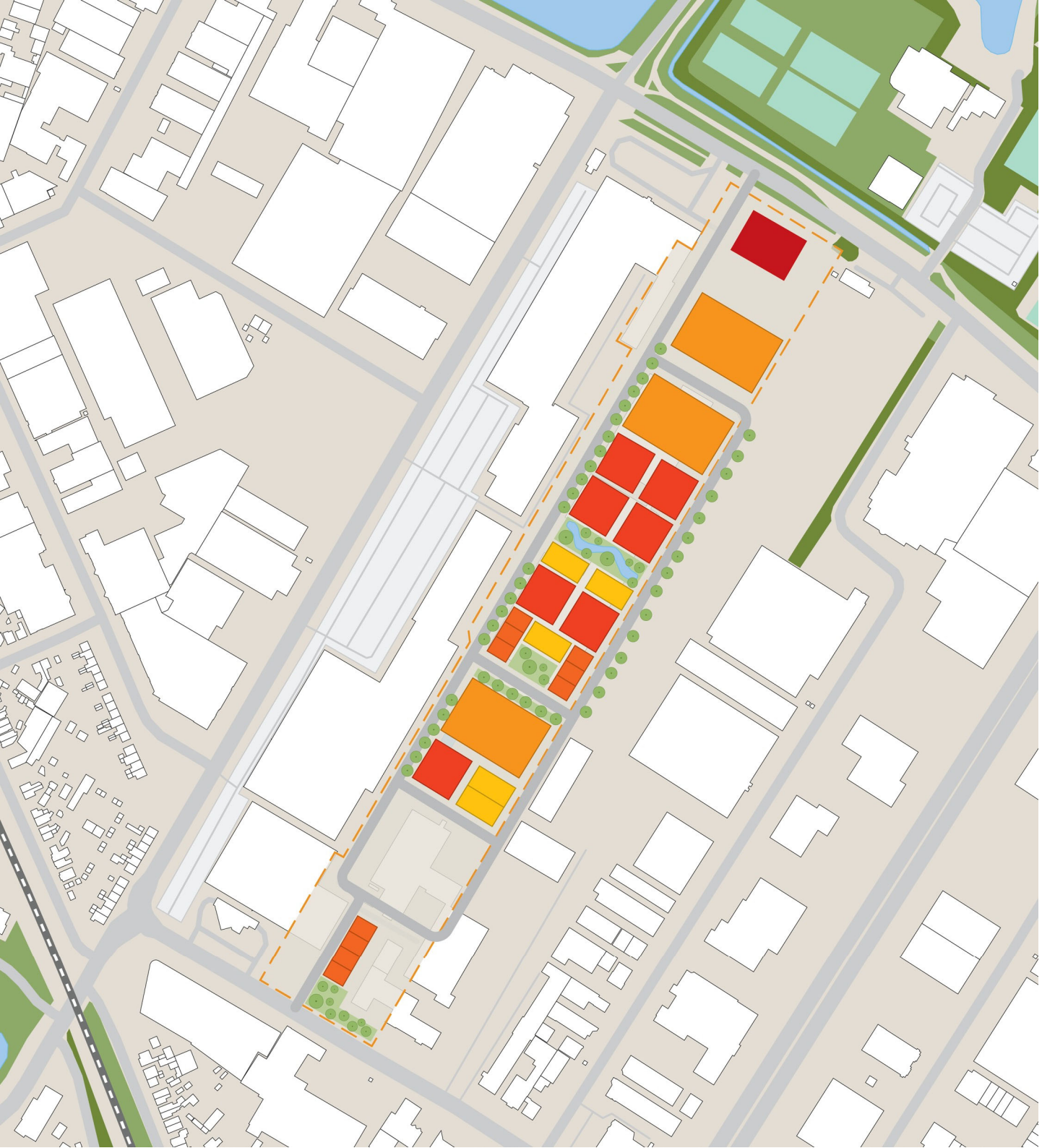


Voorbeeldverkaveling 1e fase

De herstructurering van de overgangszone van het bedrijventerrein Het Ambacht zal naar verwachting gefaseerd plaats gaan vinden. In de 3 navolgende sheets is een mogelijke ontwikkelingsfasering geschetst. Het gebied zal opgedeeld worden in relatief kleine kavels. De weergegeven verdeling van gebouwen en kavels is willekeurig en in een plan zonder meer uitwisselbaar. De gedachte is dat de grootste units niet groter zijn dan 2.000 m2 op een bedrijfskavel van maximaal 3.500 m2. In het gebied zullen meerlaagse bedrijfsgebouwen toegestaan kunnen worden. De kleinere units zijn onderdeel van deze meerlaagse verzamelgebouwen. Het is denkbaar dat in dergelijke gebouwen ook andersoortige bedrijfsfuncties gehuisvest worden, zoals daghoreca of kantoren.
In fase 1 zijn de gebouwen van TN nog in gebruik (kooienfabriek) of nog niet gesloopt (lagerfabriek).

2		Bedrijfsgebouw: max. 2.000 m2 Terrein: max. 3.500 m2
1-2	Kantoor & hal	Bedrijfsgebouw: 750 - 1.250 m2 Terrein: 1.500 - 2.000 m2
2-3	1- 2 lagen	Bedrijfsunits: 300 – 750 m2 Terrein: 500 - 1.000 m2
10 - 15	2- 4 lagen	Bedrijfsunits: 50 - tot 300 m2

Ca. 15 – 22 units
Ca. 10.000 m2 BVO
Ca. 13.500 m2 uitgeefbaar terrein

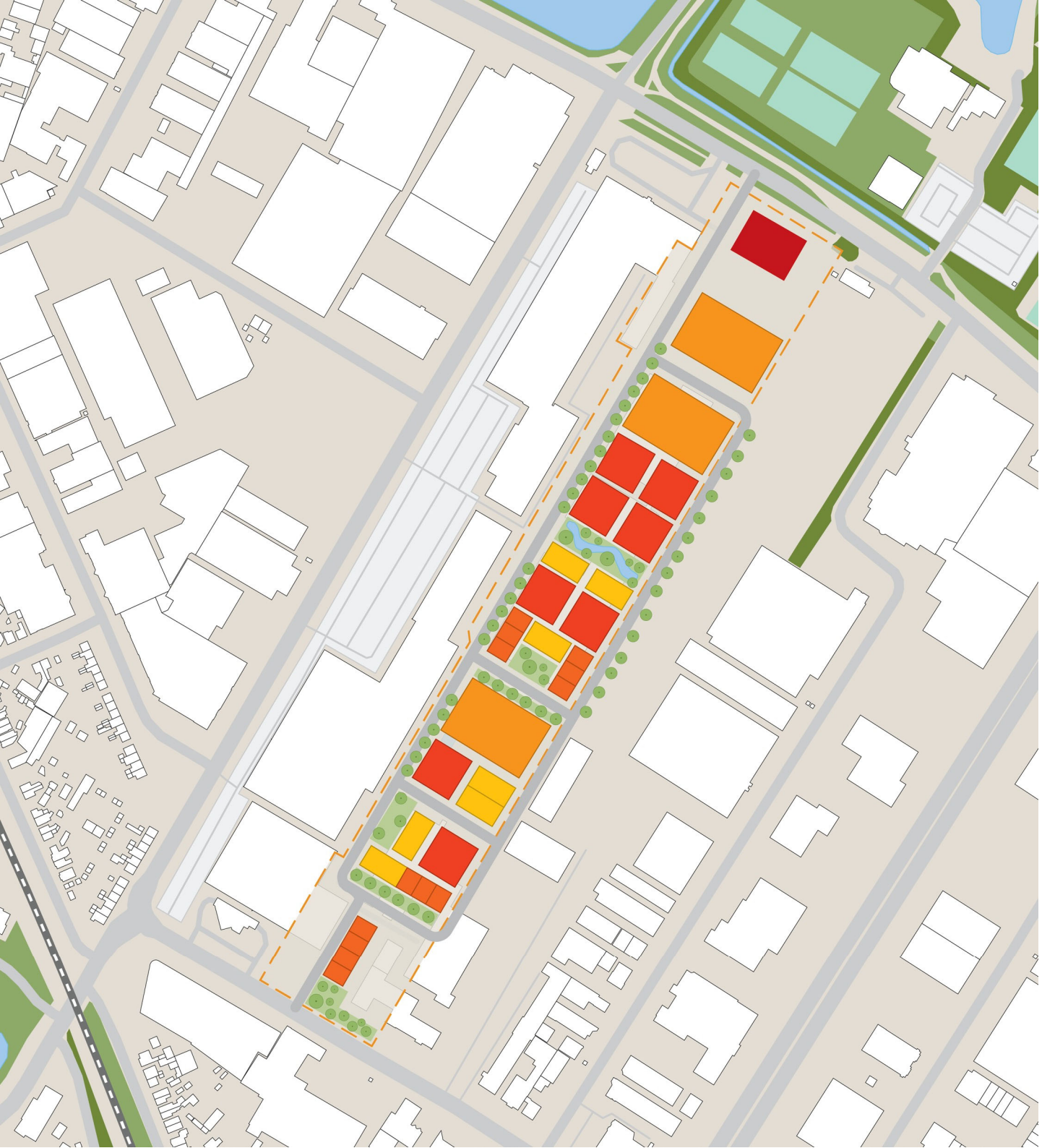


Voorbeeldverkaveling 2e fase

In fase 2 zijn is de kooienfabriek van TN nog in gebruik en het terrein van de lagerfabriek is herontwikkeld.

3		Bedrijfsgebouw: max. 2.000 m2 Terrein: max 3.500 m2
7-10	Kantoor & hal	Bedrijfsgebouw: 750 - 1.250 m2 Terrein: 1.500 - 2.000 m2
5-8	1-2 lagen	Bedrijfsunits: 300 – 750 m2 Terrein: 500 - 1.000 m2
25-35	2-3 lagen	Bedrijfsunits: 50 - tot 300 m2

Ca. 40 – 55 units
Ca. 25.000 m2 BVO
Ca. 35.000 m2 uitgeefbaar terrein



Voorbeeldverkaveling eindsituatie

3		Bedrijfsgebouw: max. 2.000 m2 Terrein: max 3.500 m2
8-11	Kantoor & hal	Bedrijfsgebouw: 750 - 1.250 m2 Terrein: 1.500 - 2.000 m2
7-10	1-2 lagen	Bedrijfsunits: 300 – 750 m2 Terrein: 500 - 1.000 m2
30-45	2-3 lagen	Bedrijfsunits: 50 - tot 300 m2

Ca. 50 - 70 units
Ca. 30.000 m2 BVO
Ca.. 40.000 m2 uitgeefbaar terrein

Referentiebeelden