

Kwaliteit openbare ruimte bedrijventerreinen Oss

Leidraad beoordelen van verzoeken en klachten van ondernemers



Gemeente Oss
Afdeling Beheer Openbare Ruimte

Definitief
Juli 2008

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Doelen	2
2 Parkeren, opstelplaatsen, bebording en inritten	3
2.1 Parkeren	3
2.2 Opstelplaatsen in de openbare ruimte	6
2.3 Bebording en Reclame uitingen	6
2.4 Inritten	6

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Regelmatig ontvangt de gemeente Oss verzoeken van ondernemers voor aanpassingen in de openbare ruimte op bedrijventerreinen. Daarbij gaat het vooral om de aanleg van parkeerplaatsen, opstelplaatsen waar vrachtwagens tijdelijk voorafgaand aan het laden / lossen kunnen parkeren, (extra) inritten en het plaatsen van reclame / informatieborden. Naast verzoeken ontvangt de gemeente ook klachten van (onder andere) ondernemers over de kwaliteit en uitstraling van de openbare ruimte op bedrijventerreinen. Hierbij gaat het vooral om achterstallig beheer en onderhoud van het groen en de wegen, te weinig parkeerplaatsen of het ontbreken van parkeerplaatsen en (gevaarlijke situaties die ontstaan door) geparkeerde vrachtwagens.

Gemeente gaat in principe niet in op bovenstaande verzoeken

In principe gaat de gemeente niet op bovenstaande verzoeken in om de bruikbaarheid, functionaliteit en uitstraling / beeldkwaliteit van de openbare ruimte te waarborgen. Ook bij de behandeling van klachten zijn dat de belangrijkste uitgangspunten. De openbare ruimte is namelijk mede bepalend voor de uitstraling van het bedrijventerrein. Het is belangrijk dat de openbare ruimte representatief is, en blijft. Dit is niet alleen van belang voor de gemeente, maar ook voor de bedrijven.

Eerste uitgangspunten

Bij de aanleg van parkeerplaatsen, opstelplaatsen en inritten in de openbare ruimte wordt altijd gebruik gemaakt van gemeentelijke grond. Vanuit dit eigendomsrecht moet de aanvrager van de gemeente toestemming krijgen voor de aanleg. Daarnaast kan de gemeente voorwaarden verbinden aan de aanleg. Verder heeft de gemeente op grond van het bepaalde in de APV een publiekrechtelijke bevoegdheid ten aanzien van de aanleg van een inrit: hiervoor moet een uitwegvergunning worden aangevraagd.

Gemeente wil alleen in uiterst geval meedenken over oplossingen

De praktijk wijst uit dat bedrijven soms niet in staat zijn op eigen terrein, elders of op andere manieren de ruimtebehoefte voor de hiervoor genoemde activiteiten te vinden. Als ondernemers dit kunnen aantonen, wil de gemeente mogelijk meedenken over andere oplossingen. In het uiterste geval, als alle mogelijkheden zijn onderzocht en dit niet tot oplossingen leidt, kan worden gezocht naar oplossingen in de openbare ruimte. Om in dergelijke gevallen verzoeken te kunnen beoordelen is inzicht nodig in de geldende regels en eisen. Hierbij moet namelijk rekening worden gehouden met eisen vanuit het bestemmingsplan, de Algemene Plaatselijke Verordening (APV), de Algemene Randvoorwaarden Gemeente Oss (ARGO) en eventueel aanvullende eisen en randvoorwaarden vanuit beleidsnota's. Deze verschillen voor de diverse bedrijventerreinen in Oss. Binnen de gemeente is er behoefte aan een overzicht van de relevante beleidsuitgangspunten, wet- en regelgeving om dergelijke verzoeken (eenduidig) te kunnen beoordelen.

Eenduidige behandeling van klachten moeilijk

Doordat de eisen en randvoorwaarden voor de inrichting en het gebruik van de openbare

ruimte verschillen per bedrijventerrein is het momenteel moeilijk klachten hierover eenduidig te behandelen. Ook in dit kader is er behoefte aan een overzicht van de relevante eisen en randvoorwaarden vanuit beleid.

De uitstraling en beeldkwaliteit op bedrijventerreinen wordt natuurlijk niet alleen bepaald door de openbare ruimte. Ook de inrichting en het gebruik van de private ruimte is hierop van invloed. Bij de toetsing van bouwaanvragen wordt deze beeldkwaliteit meegenomen. Deze checklist gaat daar dus niet op in.

1.2 Doelen

Doelstelling 1: overzicht van voorwaarden

Het eerste doel van dit document is een overzicht te geven van relevante beleidsuitgangspunten en eisen wanneer het gaat om de inrichting en het gebruik van de openbare ruimte. Hierdoor ontstaat als het ware een checklist van eisen die bij de beoordeling van verzoeken en de behandeling van klachten moeten worden meegenomen. De eisen vormen de basis voor het meedenken van de gemeente over mogelijke oplossingen. In het derde hoofdstuk zijn de verschillende eisen en (rand)voorwaarden per bedrijventerrein gebundeld. Daarbij is gebruik gemaakt van de vigerende bestemmingsplannen, de APV en verschillende beleidsnota's. Deze notitie is dus geen nieuw beleid, maar presenteert bestaande relevante beleidsuitgangspunten op een overzichtelijke manier.

Wetgeving, bestemmingsplannen en gemeentelijk beleid zijn aan verandering onderhevig. Vandaar dat het overzicht jaarlijks in overleg met de betrokken afdelingen moet worden geactualiseerd.

Doelstelling 2: eenduidige werkwijze bij de behandeling van klachten en verzoeken

Een tweede doelstelling is om te komen tot een eenduidige werkwijze bij de behandeling van klachten en verzoeken. Daarom wordt in het volgende hoofdstuk ingegaan op de benaderingswijze van klachten over en verzoeken voor de aanleg van parkeerplaatsen, opstelplaatsen en inritten. In bijlage 1 is voor de behandeling van klachten en verzoeken een beoordelingsformulier opgenomen. In bijlage 2 is een plan van aanpak voor een gebiedsgerichte benadering opgenomen (meer hierover in hoofdstuk 2). Bijlage 3 bevat de bronnen voor de verschillende eisen en voorwaarden. In bijlage 4 zijn dwarsprofielen opgenomen van de straten op de verschillende bedrijventerreinen.

De gemeente werkt in principe niet meer aan verzoeken om parkeerplaatsen, opstelplaatsen en/of reclame uitingen in de openbare ruimte te realiseren. Bedrijven dienen dit op eigen terrein te doen. Wanneer bedrijven met een onderbouwing kunnen aantonen dat het gebruik van de openbare ruimte de ultieme oplossing is, dan is de gemeente bereid mee te denken over oplossingsrichtingen. Daarbij zal zij zeer terughoudend omgaan met aanpassingen in de inrichting en het gebruik van de openbare ruimte.

2 Parkeren, opstelplaatsen, bebording en inritten

Dit hoofdstuk gaat allereerst in op de stappen die moeten worden gezet voordat de gemeente mee wil gaan denken over oplossingen. Wanneer hieruit de conclusie volgt dat er een noodzaak is voor het aanleggen van parkeerplaatsen en / of opstelplaatsen gaan verschillende soorten aspecten (uitgangspunten, randvoorwaarden en eisen) een rol spelen. Deze aspecten worden besproken. Dit zijn ook zaken die van belang zijn bij het beoordelen van een uitwegvergunningaanvraag en de afhandeling van klachten over de openbare ruimte op bedrijventerreinen.

2.1 Parkeren

Uitgangspunten parkeren

Parkeerplaatsen voor bedrijven moeten op eigen terrein worden aangelegd. Is hier onvoldoende ruimte, dan moet de ondernemer zelf alternatieve mogelijkheden onderzoeken. Daarbij kan worden gedacht aan gebouwde parkeervoorzieningen, parkeren op naast- of nabijgelegen particuliere terreinen, gezamenlijke parkeervoorzieningen met 'buren' en alternatieven voor de auto (fiets, carpoolen etc.).

De ondernemer moet de volgende vragen beantwoorden:

1. Zijn er mogelijkheden om parkeerterrein op eigen terrein te creëren?
2. Is het mogelijk de parkeervraag op een ander, naast- of nabijgelegen, particulier terrein op te vangen?
3. Zijn er wellicht nog andere mogelijkheden?

Als deze vragen met 'nee' moeten worden beantwoord, dan is de gemeente *mogelijk* bereid mee te denken over oplossingen. Hiervoor moet de ondernemer in tekst en op tekening aangeven waarom het op eigen terrein en in de omgeving niet mogelijk is extra parkeervoorzieningen te creëren en waarom alternatieve oplossingen niet haalbaar zijn. Als de gemeente een dergelijke onderbouwing ontvangt, met daarbij het verzoek extra parkeervoorzieningen te creëren in de openbare ruimte, moeten eerst de antwoorden op bovenstaande vragen worden onderzocht. Hieronder volgen uitgangspunten in de beoordeling hiervan.

Mogelijkheden op eigen terrein: vaststellen parkeerdruk

Om vast te stellen hoeveel parkeerplaatsen op eigen terrein nodig zijn, kan gebruik worden gemaakt van parkeerkcijfers. Parkeerkcijfers geven op basis van gemiddelden vanuit de praktijk een indruk van het benodigde aantal parkeerplaatsen voor een bepaald type bedrijf. De bronnen voor dit cijfer zijn het bestemmingsplan en/of de bouwvergunning en het parkeerbeleidsplan. De tabel op de volgende pagina geeft een overzicht van verschillende soorten bedrijven en de bijbehorende parkeerkcijfers.

Functie	m2 Per werk- nemer	Minimum norm aantal pp	Maximum norm aantal pp	Per eenheid	Aandeel bezoekers
(Commerciële) dienstverlening	25	2,8	3,3	100 m2 bvo	20%
Kantoren	25	1,5	2,0	100 m2 bvo	5%
Arbeidsextensieve / bezoekersextensieve bedrijven	25	0,8	0,9	100 m2 bvo	5%
Arbeidsintensieve / bezoekersextensieve bedrijven	25	2,5	2,8	100 m2 bvo	5%
Arbeidsextensieve / bezoekersintensieve bedrijven	25	1,6	1,8	100 m2 bvo	35%

Om een verzoek te beoordelen wordt dus allereerst gekeken naar het parkeerkcijfer dat van toepassing is, dit geeft een indruk van de behoefte aan parkeerplaatsen. Vervolgens wordt gekeken naar de gereserveerde parkeerruimte en de beschikbare parkeerruimte op het eigen terrein van de ondernemer. Parkeerruimte kan immers ook worden gevonden op delen van het kavel die tot dan toe niet worden gebruikt voor parkeren (maar daarvoor redelijkerwijs wel geschikt gemaakt kunnen worden). De mogelijkheden daarvoor worden mede bepaald door de gebruiksmogelijkheden vanuit het bestemmingsplan en eventueel het beeldkwaliteitsplan. In hoofdstuk drie zijn de voorwaarden per bedrijventerrein verzameld.

Het is niet helemaal objectief te beoordelen hoe ver een bedrijf moet gaan om parkeren op eigen terrein te realiseren. Daarnaast blijkt in de praktijk dat door de groei van bedrijven in de loop van de tijd het ruimtegebruik is veranderd, vaak ten koste van parkeerruimte. Verder kan het ook zo zijn dat een bedrijf aan de parkeernormen en -cijfers voldoet, maar toch de parkeercapaciteit wil verruimen en dit wil doen in de openbare ruimte. In de beoordeling van verzoeken zullen kengetallen en normen daarom niet bindend zijn, ze zijn eerder richtinggevend voor de oplossing die wordt gekozen. In de uiteindelijke afweging van het verzoek staat de beschikbare ruimte op eigen terrein wel centraal.

Mogelijkheden nabijgelegen terreinen: verkennen mogelijkheden samenwerking

Wanneer blijkt dat er een hoge parkeerdruk is en dat deze niet op het eigen terrein kan worden opgevangen, moet de ondernemer de mogelijkheden op nabijgelegen kavels verkennen. Het kan dan bijvoorbeeld blijken dat één bedrijf een tekort heeft aan parkeerplaatsen, terwijl een bedrijf op een nabijgelegen locatie ruimte over heeft. Mogelijk kunnen deze bedrijven onderling afspraken maken over het benutten van elkaars parkeercapaciteit.

Medewerkers parkeren hun auto graag direct bij het bedrijf. Niet alleen uit oogpunt van gemak, maar ook vanwege de grotere sociale veiligheid (loopafstand tot het bedrijf) en de sociale controle (zicht op de auto, vandalisme). De acceptabele loopafstand tussen parkeerplaats en bestemming hangt af van de parkeerduur en de reden voor het parkeren. Voor werken hanteert het CROW als acceptabele loopafstand 200 – 800 meter. De gemeente Oss gaat uit van een loopafstand voor kort parkeren (bijvoorbeeld voor bezoekers) van 100 meter en een loopafstand voor lang parkeren (bijvoorbeeld voor werknemers) van 500 meter. Dit betekent dat in een straal van 500 meter rondom het bedrijf naar alternatieve parkeerruimte kan worden gezocht.

Samenwerking kan incidenteel en bilateraal plaatsvinden, maar kan ook worden gestructureerd (van het oprichten van projectgroepen tot de invoering van parkmanagement). Om de mogelijkheden te verkennen zal GBOR samen met Ondernemerszaken in gesprek gaan

met de aanvrager. In de IJsselstraat is ervaring opgedaan met een gemeenschappelijke aanpak. Dit heeft geleid tot een standaard plan van aanpak dat als bijlage is opgenomen (bijlage 2).

Alternatieve mogelijkheden

Het stimuleren van alternatieven voor de auto, zoals de fiets, carpoolen of een bedrijfsbusje naar het station, kan de parkeervraag vanuit werknemers verkleinen. Voordat de gemeente bereid is mee te denken over oplossingen moet de ondernemer hebben aangetoond dat ook deze alternatieven voor hem niet werken of niet haalbaar zijn. Voorwaarde hiervoor is dat bedrijven de gemeente inzicht geven in hun mobiliteitsbeleid.

Voorzieningen in de openbare ruimte: mogelijkheden en voorwaarden aanleg

Parkeerplaatsen zijn openbaar en daarom is het niet mogelijk deze in eigen beheer aan te leggen. Wanneer de conclusie is dat er een noodzaak is om parkeervoorzieningen in de openbare ruimte aan te leggen, moet worden gekeken naar de (on)mogelijkheden en de voorwaarden voor de aanleg. Daarbij zijn van belang:

- 1 Eisen vanuit het bestemmingsplan en (beleids)nota's: het bestemmingsplan en gemeentelijke nota's stellen eisen aan het gebruik van de openbare ruimte. Aan deze eisen moet worden voldaan. De eisen per bedrijventerrein staan in hoofdstuk 3.
- 2 Verkeersveiligheid en doorstroming: door de aanleg mag de verkeersveiligheid en de doorstroming van het verkeer niet in gevaar komen. Een parkeerplaats vlak bij kruispunten, in bochten of aan drukke wegen verhoogt de kans op ongevallen. Daarnaast kan het in- en uitrijden van parkeerplaatsen de doorstroming van het verkeer op drukke wegen ernstig belemmeren. Parkeerplaatsen naast stroomwegen en gebiedsontsluitingswegen zijn daarmee niet wenselijk. De afstand tot een kruispunt en / of bocht moet minimaal 5 meter bedragen.
- 3 Groenvoorzieningen: het opheffen (bijvoorbeeld door het kappen van bomen) of versnipperen van groenvoorzieningen moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Voor de kap van bomen kan een kapvergunning noodzakelijk zijn, afwijzing van de kapvergunning betekent ook dat de parkeerplaats niet kan worden aangelegd.
- 4 Kabels en leidingen: bij de aanleg van een inrit moet de toegang tot kabels en leidingen altijd mogelijk blijven. Bij de keuze van de verhardingssoort moet hiermee rekening worden gehouden, de ARGO geeft de mogelijkheden weer.
- 5 Objecten in de openbare ruimte: bij de aanleg moet rekening worden gehouden met (het gewenste) verlichting(sniveau) en objecten in de openbare ruimte. Dit betekent dat verplaatsing van verlichting zoveel mogelijk moet worden voorkomen en verplaatsing van objecten als brandkranen etc. mogelijk moet zijn.
- 6 Kwaliteit openbare ruimte: de aanleg mag de kwaliteit van de openbare ruimte niet negatief beïnvloeden. De gemeente legt de parkeerplaatsen, conform het beeldkwaliteitplan, aan en zorgt daarbij voor een uniforme en duidelijke vormgeving waarbij eenheid in het straatbeeld blijft bestaan.
- 7 Aanleg, beheer en onderhoud: de gemeente legt de voorzieningen aan en zorgt voor het beheer en onderhoud. De kosten hiervoor worden doorberekend naar de aanvrager.
- 8 Bestaande contracten over parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden beëindigd via de uitsterfconstructie.
- 9 Uitgangspunten vanuit beleid dat in ontwikkeling is.

2.2 Opstelplaatsen in de openbare ruimte

Vergelijkbare behandeling verzoeken als voor de aanleg van parkeerplaatsen

Voor het beoordelen van verzoeken voor opstelplaatsen geldt een vergelijkbare benaderingswijze als voor het beoordelen van verzoeken voor parkeerplaatsen. Ook hier wordt allereerst gekeken naar oplossingen op het eigen terrein of nabij gelegen terreinen. Alleen wanneer dit in verband met verkeersveiligheid wenselijk is, is het mogelijk om opstelplaatsen in de openbare ruimte aan te leggen. Kenmerkend voor opstelplaatsen is dat het geen parkeerplaatsen zijn, maar plaatsen waar vrachtverkeer zich voorafgaand aan laden en / of lossen tijdelijk wordt geparkeerd om de blokkering van de doorstroom van verkeer en verkeersonveilige situaties te voorkomen. Voor de aanleg van opstelplaatsen gelden dezelfde voorwaarden als voor de aanleg van parkeerplaatsen

2.3 Bebording en Reclame uitingen

Gebruik van bebording en reclame uitingen in de openbare ruimte

De gemeente staat geen privé bebording in openbare ruimte van bedrijventerreinen, voor onder andere reclame doeleinde of bewegwijzering, toe. Dit met oog op de bescherming en onderhoud van het groen. Wel is het toegestaan om op eigen terrein een reclame uiting of bewegwijzering aan te brengen, mits dit in overeenstemming is met de Welstandsnota.

2.4 Inritten

Uitwegvergunning van toepassing

Voor de aanleg van een in- of uitritconstructie is een uitwegvergunning van de gemeente nodig. De gemeente kan een uitwegvergunning weigeren in het belang van:

- De bruikbaarheid van de weg.
- Het veilig en doelmatig gebruik van de weg.
- De bescherming van het uiterlijk aanzien van de straat.
- De bescherming van de groenvoorziening in de gemeente.
- Wanneer de (eventueel tweede) uitrit in strijd zou zijn met het bestemmingsplan of andere nota's.

Deze voorwaarden komen overeen met de aspecten die worden meegenomen in de beoordeling van verzoeken voor de aanleg van parkeerplaatsen en opstelplaatsen. Ondanks dat inritten voor "individueel" belang zijn is aanleg in eigen beheer toch mogelijk. Als er geen beeldkwaliteitplan is mag het "eigen" materiaal doorgelegd worden op het openbaar gebied.