

H. Degenear

Rijkswaterstaat
directie IJsselmeergebied
Postbus 600
8200 AP Lelystad

WERKDOCUMENT

Geactualiseerd programma van eisen

"De Vaart II"

door

Werkgroep Bedrijvenpark "De Vaart"

1977 - 156 Ca

juni

RIJKSDIENST VOOR DE IJSELMEERPOLDERS
SMEDINGHUIS
LELYSTAD

r
20674

20674

Geactualiseerd programma van eisen "De Vaart II"

Inleiding:

"De Vaart II" vormt de tweede fase van het grootschalige bedrijvenpark "De Vaart". Momenteel is voor dit bedrijvenpark een structuurrapport in voorbereiding.

In het werkdocument 1976 - 53 Bf is uitgebreid ingegaan op het programma van eisen voor "De Vaart I en II". Ten behoeve van het ontwerp voor "De Vaart II" zal in deze notitie ingegaan worden op de belangrijkste programmapunten en waar nodig zullen de gegevens worden geactualiseerd. Ter nadere informatie nog het volgende. Het ligt in de bedoeling het maken van het definitief ontwerp, bestek, matenplan en bestemmingsvoorschriften - op basis van een door de R.I.J.P. opgesteld programma van eisen en schetsontwerp - uit te besteden aan een extern bureau. De planning is erop gericht "De Vaart II" medio 1978 voor uitgifte gereed te hebben (althans een eerste gedeelte).

Aard van het terrein:

In tegenstelling tot "De Vaart I" bestaat "De Vaart II" geheel uit droge terreinen. Voor deze fase is ca. 60 ha bruto gereserveerd.

Belangrijkste kenmerken van het terrein zijn:

- het vormt een onderdeel van een cluster van ca. 175 ha bruto in het zuidelijk gedeelte van het bedrijvenpark. De cluster zelf omvat 3 fasen, waarvan de eerste fase in uitgifte is en waarvan de derde fase nog voor 1980 voor uitgifte gereed moet zijn,
- het centrum van deze eerste cluster wordt gevormd door het dienstencentrum; aan de zuidkant van "De Vaart II" is een terrein gereserveerd ten behoeve van bijzondere bestemmingen,
- "De Vaart II" wordt begrensd:
 - . in het noorden en oosten door brede groenzones en op enige afstand de noordoostelijke cluster van het bedrijvenpark,
 - . in het westen door de centrale ontsluitingsweg en "De Vaart I en III",
 - . in het zuiden door een groenzone en nationale leidingenstraat en

- . op enige afstand stadsautoweg nr. 1,
- het gebied wordt doorsneden door een tocht (in het verlengde van de insteekhaven); rekening moet worden gehouden met een reservering voor een railverbinding, resp. een goederenlijn van andere aard,
- naar verwachting zal op het moment dat "De Vaart II" bouwrijp is "De Vaart I" praktisch geheel zijn uitgegeven en andere fasen van het bedrijvenpark nog niet aan de orde zijn. Dit betekent, dat van een zonering binnen het gehele bedrijvenpark "De Vaart" nog nauwelijks sprake kan zijn.

Aard bedrijvigheid: _ _

In genoemd werkdocument is ingegaan op de te verwachten kwalitatieve samenstelling van de werkgelegenheid op het bedrijventerrein "De Vaart". Het betreft hierin een totaal beeld; voor onderdelen kunnen belangrijke afwijkingen ontstaan. In dit verband kunnen een aantal redenen worden genoemd die er toe kunnen leiden, dat het beeld voor "De Vaart II" zal afwijken van "De Vaart I" en van het totaal:

- het terrein is geheel droog, hetgeen beperkende consequenties heeft bijv. voor een deel van de bouwnijverheid. Belangrijk is ook dat uitgifte van dit terrein zal plaatsvinden voordat op grote schaal de bouwactiviteiten in Almere-Stad starten,
- de eerste openbare nutsbedrijven hebben zich gevestigd op "De Vaart I" en deze zijn derhalve niet meer te verwachten op "De Vaart II",
- in de huidige belangstelling is de Groothandel sterk vertegenwoordigd,
- naar verwachting zal terreinuitgifte plaatsvinden in een periode, dat elders in Almere in beperkte mate terrein beschikbaar is; het geplande aanbod in Almere-Stad (eind 1978) moet in nauwe relatie worden gezien met het aanbod van "De Vaart II", zowel qua kavelgrootte-verdeling als aard van de bedrijven en terreinbehoefte.

Samenvattend kunnen we stellen, dat "De Vaart II" mogelijk wat meer het type van het kleine bedrijvenpark in de woonkernen zal benaderen dan "De Vaart I".

Dit is gebaseerd op:

- a) de verwachting, dat een aantal vestigingen op "De Vaart I" zich niet zullen herhalen op "De Vaart II",
- b) het feit, dat de overige vestigingen op "De Vaart I" doorgaans gerekend kunnen worden tot de schone bedrijven en dat dit ook het

beeld moet zijn van "De Vaart II",

- c) de overweging, dat - gezien het beperkte aanbod van terreinen elders in Almere - het type terrein, dat het meest het type van de kleine bedrijventerrenen benadert, op dit moment gewenst is; dit mede met het oog op het feit, dat "De Vaart III" voor een beperkt gedeelte uit dat terrein zal bestaan

Relatie "De Vaart II" en dienstencentrum (zonering):

Zoals eerder vermeld is wordt het centrum van de eerste cluster gevormd door het dienstencentrum, dat een stimulerende functie moet vervullen voor de ontwikkeling van de eerste cluster van het bedrijventerrein "De Vaart". Het dienstencentrum kan omschreven worden als een conglomeraat van dienstverlenende activiteiten van en voor met name de bedrijven/werknemers die zich hebben gevestigd op "De Vaart". Er zal een nauwe relatie tot stand moeten worden gebracht tussen het dienstencentrum en "De Vaart II" middels een zonering. Doel hiervan is, dat in het gebied rondom het dienstencentrum zoveel mogelijk "vragers" naar deze dienstverlening gevestigd dienen te worden. Concreet betekent dit o.a.:

- bedrijven met veel vrouwelijke werknemers, met het oog op de crèche en een winkel,
- bedrijven met een lage terreinquotiënt per werknemer,
- kleine bedrijven, omdat deze relatief het meest geneigd zijn van andere bedrijven gebruik te maken als het gaat om specifieke dienstverlenende functies,
- bedrijven met relatief veel bezoekers.

Een en ander zal hierna verder worden uitgewerkt.

Kaveldiepte en kavelgrootte:

In de praktijk blijkt, dat de volgende kaveldiepten tot de meest concrete behoren: a. 40 - 60 m

b. 80 - 100 m

c. 150 - 200 m.

Bij de feitelijke terreinuitgifte kan b worden omgezet in a en c; en c in b. Ten aanzien van de kavelgrootte is het voornamelijk van belang dat er een variatie is in de kaveldiepte. De frontlengte blijkt in de praktijk te variëren van 0,5 tot 2 (soms 3) keer de

diepte. Het stringent hanteren van de diverse kaveldiepten zal derhalve dan ook vanzelf leiden tot een variatie in de kavelgrootte. Voorgesteld wordt voor de hoeveelheid kavels met een diepte van resp. 40-60 m en 150-200 m een minimum vast te stellen (uitgedrukt in een percentage van de totale netto-oppervlakte). Met behulp van de kavels met een diepte van 80-100 m kan naar behoefte deze hoeveelheid worden uitgebreid.

<u>kaveldiepte</u>	<u>% van totale netto-opp.</u>
a. 40 - 60 m	30% minimaal
b. 80 - 100 m	55%
c. 150 - 200 m	15% minimaal

Hierbij speelt de overweging, dat relatief meer kleinschalige bedrijven zijn te verwachten dan op "De Vaart I"; daarnaast moet er ruimte zijn voor enkele grote bedrijven.

Type a. dient gelokaliseerd te worden langs de centrale ontsluitingsweg en met name tegenover het dienstencentrum; type c. in de oosthoek van het terrein.

Bebouwingspercentages en terreinquotiënten:

Ook ten aanzien van deze twee criteria dient een duidelijk onderscheid gemaakt te worden tussen de strook langs de centrale ontsluitingsweg en het oostelijk gedeelte van het terrein.

De volgende normen bij vestiging worden voorgesteld:

<u>langs weg</u>	<u>oostelijk gedeelte</u>
terreinquotiënt 250 m ²	500 m ²
→ <u>bebouwingspercentage min. 35</u>	<u>25</u>
max. 75	<u>75</u>

Uitgaande van ca. 45 ha netto terrein, waarvan 50% met een terreinquotiënt inclusief overvraag van 250 m² en 50% van 500 m², kan het totaal aantal arbeidsplaatsen bij vestiging berekend worden op ca. 1500.

Lelystad, 30 juni 1977

Werkgroep Bedrijvenpark "De Vaart"