

Monitoring Kwaliteitsscan Bedrijventerrein Dolderkanaal, Steenwijk



Rapportage

Gemeente Steenwijkerland
Maart 2015
Definitief

Inhoudsopgave

1	Monitoring Kwaliteitsscan bedrijventerrein Dolderkanaal.....	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Fysieke kenmerken Dolderkanaal	3
1.3	Sterrenkwalificatie nulmeting 2009	4
1.4	Terreinbezoek	4
2	Uitkomsten monitoring	5
2.1	Structurele samenwerking	5
2.2	Belangrijkste verbeteringen sinds 2009.....	5
2.3	Scores op andere onderdelen	8
2.4	Conclusie t.a.v. de sterrenkwalificatie.....	10
	COLOFON.....	12

1.1 Inleiding

De gemeente Steenwijkerland heeft de afgelopen 6 jaar hard gewerkt aan het revitaliseren van Dolderkanaal. In een samenwerkingsverband tussen de Business Club Steenwijk, de gemeente en de ondernemers op het terrein is een plan met fysieke ingrepen gemaakt. Ook zijn tal van andere maatregelen ter verbetering van het terrein uitgewerkt. Inmiddels is de uitvoering hiervan afgerond. Deze rapportage laat beknopt zien wat er is gebeurd sinds 2009, en hoe het terrein anno 2015 scoort.

De ambities en activiteiten vanuit de gemeente, de ondernemers en de Business Club bepalen hoe de bedrijventerreinen ook in de komende jaren hun kwaliteiten behouden. Om een goed ondernemersklimaat te bieden, blijft aandacht nodig voor een goed beheer. Het resultaat van deze scan vormt wellicht een extra motivatie om op de ingeslagen weg door te gaan. De gehanteerde werkwijze en samenwerking kunnen als voorbeeld dienen voor andere terreinen in de gemeente Steenwijkerland die te maken hebben met een herstructureringsopgave.

1.2 Fysieke kenmerken Dolderkanaal

In onderstaande tabel zijn de fysieke kenmerken weergegeven van het terrein Dolderkanaal.

De bedrijvigheid op Dolderkanaal is lokaal en regionaal georiënteerd en is erg divers. Dolderkanaal is getypeerd als een gemengd bedrijventerrein, waar bedrijven tot milieucategorie IV zich kunnen vestigen. Dyka - een producent van kunststof leidingsystemen – heeft een grote grondpositie op het terrein. Op het nieuwe gedeelte van het terrein waar voorheen de ijsbaan was gevestigd, is een diversiteit aan kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Voor dit terrein wordt daarom de scorekaart “gemengd bedrijventerrein” gehanteerd.

1.3 Sterrenkwalificatie nulmeting 2009

Bij de nulmeting 2009 is - gemeten aan de hand van een terreinbezoek, interviews met diverse partijen en deskresearch - een kwaliteit van 0 sterren toegekend. Belangrijke knelpunten waren o.a. de bewegwijzering, parkeren en de uitstraling van de openbare ruimte. De potentie van het terrein is destijds op 3 sterren gesteld. De sterrenkwalificatie van de nulmeting en de potentie van Dolderkanaal zijn weergegeven in onderstaand kader.

Sterrenkwalificatie nulmeting	Potentie van Dolderkanaal
	

1.4 Terreinbezoek

Het terrein Dolderkanaal is bezocht op vrijdag 6 maart in de ochtend (ca. 09:00 – 10.30 uur). Bij het bezoek heeft de gemeente Steenwijkerland de uitgevoerde maatregelen nader toegelicht. Het was bewolkt, maar droog weer.

Bij het bezoek waren aanwezig:

Jan Smit
 Jan Mulder
 Sebastiaan Top
 Jantina Venema
 E. De Boer & ZN. Aannemersbedrijf BV
 Bart Muskens
 Pauline van Heugten

Relatie- en parkmanager Business Club Steenwijkerland (BCS)
 Projectleider woningbouw en recreatie - Gemeente Steenwijkerland
 Projectleider afdeling openbare werken - Gemeente Steenwijkerland
 Bedrijvencontactambtenaar - Gemeente Steenwijkerland
 Gerard de Boer
 Royal HaskoningDHV
 Royal HaskoningDHV

2 UITKOMSTEN MONITORING

2.1 Structurele samenwerking

De gemeente Steenwijkerland heeft na de uitgevoerde scans in 2009 een structurele samenwerking opgezet om een aantal bedrijventerreinen te revitaliseren. Per bedrijventerrein is een werkgroep opgezet. Deze werkgroep bestaat uit ondernemers, de Business Club Steenwijk (BCS) en de gemeente Steenwijkerland. Hierin is als een team samengewerkt tussen ondernemers, gemeente en parkmanagement (BCS). De werkgroep komt vier keer per jaar bijeen en in deze werkgroep neemt ook één afgevaardigde van het groot KVO (bestaande uit gemeente, BCS, de brandweer en politie) zitting.

In de werkgroep zijn korte lijnen tussen de betrokken partijen ontstaan. In de werkgroep is gezocht naar goede oplossingen voor revitalisering van het terrein, waarbij verbetervoorstellen zijn onderzocht en besproken. Over de te nemen maatregelen is ook breder gecommuniceerd met de aanwezige ondernemers op het terrein.

2.2 Belangrijkste verbeteringen sinds 2009

Onderstaande tabel bevat de belangrijkste knelpunten vanuit de nulmeting in 2009. Daarbij is aangegeven welke verbeteringen nodig waren voor de potentiële sterrenkwalificatie van 3 sterren, met suggesties voor te nemen maatregelen. Per knelpunt is aangegeven welke maatregelen zijn uitgevoerd en het effect ervan op de behaalde score.

Subcriterium	Verbeterpunt ten behoeve van 3 sterren (2009)	Uitgevoerde maatregelen (monitor 2015)	Score + opmerkingen en aandachtspunten
Bewegwijzering	- Bewegwijzering is verouderd en onvolledig - Er is geen uniforme naamgeving voor het bedrijventerrein	- Uniforme bewegwijzering geplaatst en in beheersysteem vastgelegd - Parkeerhavens met overzichtsbord aangelegd	Goed
Parkeren	- Overlast door parkeren op openbare weg - Geen mogelijkheid voor vrachtwagensparkeren	- Gemeente heeft prioriteit gegeven aan handhaving - Op Groot Verlaat (Loswal) is mogelijkheid voor vrachtwagenparkeren.	Voldoende - Bij het terreinbezoek geen knelpunten geconstateerd voor wat betreft parkeren
Uitstraling openbare ruimte	- De entree van het bedrijventerrein (ingang Hooijdijk) heeft geen uitstraling en het aanwezige groen is matig onderhouden	- De hoek Hooijdijk/Ruxveenseweg is opgeknapt met o.a. aanleg nieuwe rotonde en waterpartij - Het aanwezige groen is goed onderhouden	Voldoende - Op een aantal plaatsen toch nog een rommelige aanblik door ongebruikte kavels
Intensief ruimtegebruik	- Extensief gebruik: ruime opzet van het terrein met voornamelijk éénlaagse bebouwing	- Is afgestemd via werkgroep en bedrijfsbezoeken - Regeling met nadere eisen aan bebouwing is opgenomen in bestemmingsplan (flexibiliteit door bouwhoogte tot 10 meter)	Voldoende - Vooral in het nieuwe gedeelte (Hooijdijk) wordt de ruimte intensiever gebruikt - In de toekomst worden de nog braakliggende kavels bij voorkeur

			intensief gebruikt (bijv. meerlaags bouwen en gezamenlijk gebruik van functies)
Intern zoneren en clusteren	- Het zonebeheermodel wordt niet gehandhaafd: de bedrijven zijn niet gezoneerd van de milieugevoelige functies zoals de naastliggende woonwijk	- Het zonebeheermodel is in 2014 geactualiseerd - Het bestemmingsplan laat categorie 4.1 toe op een paar locaties (Dyka en Wicherson)	Voldoende - Er wordt zorgvuldig gekeken naar de combinatie wonen en werken door de actualisatie van het zonebeheermodel/ bestemmingsplan. Hier moet de gemeente op toe blijven zien
Fiets- en wandelpaden	- Fiets- en wandelpaden ontbreken.	- Aanleg van vrij liggende fietspaden of suggestiestroken langs (deel van) belangrijkste doorgaande wegen	Goed
Energie	- Geen onderzoek naar mogelijke initiatieven op het gebied van energie	- Er is een energiescan uitgevoerd ('Energie is winst'). Feitelijk nemen van maatregelen valt nog tegen.	Voldoende - Asbestsanering verder uitwerken en mogelijk inhaken op regeling verfijnen en inhaken op regeling provincie Overijssel - Verdiepingsslag (2015 e.v.) nodig voor gerichte projecten o.a. zonnepanelen ter vervanging van asbestdaken
Duurzaam bouwen / duurzaam materiaalgebruik	- Geen gebruik van duurzame materialen in openbare ruimte en in gebouwen	- Gebruik van duurzame materialen vastgelegd in Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR)	Voldoende
Site marketing	- Eenduidig maken van de naam samen met duidelijke informatievoorziening.	- Op de site van de BCS en de gemeentesite staat informatie. Tevens wordt een bedrijfskavel-app ontwikkeld	Voldoende

Bewegwijzering is uniform en aanleg parkeerhaven



Parkeren



Fietssuggestiestroken en bocht Dolderweg is overzichtelijker gemaakt



Vernieuwde hoek Hooijdijk/Ruxveenseweg



2.3 Scores op andere onderdelen

In onderstaande tabel worden de scores vanuit de monitoring op de overige kwaliteitsaspecten weergegeven.

Kwaliteitsaspect	Nulmeting 2009	Monitor 2015	Toelichting
Wegenstructuur	Voldoende	Goed	De wegen zijn passend voor de huidige bedrijvigheid. Tevens zijn er een aantal aanpassingen aan de wegen(structuur) gerealiseerd. O.a. rotonde aangelegd bij de ingang Hooijdijk/Ruxveenseweg en de onoverzichtelijke bocht in de Dolderweg is aangepast. Daarnaast zijn bochten beschermd met schampblokken.
Samenhang stedenbouw	Onvoldoende	Onvoldoende	Op het oudere gedeelte van het bedrijventerrein ontbreekt de stedenbouwkundige samenhang (zeer wisselende bebouwing). De bebouwing op het nieuwe gedeelte (Hooijdijk) kent meer samenhang.
Natuurkwaliteit	Onvoldoende	Voldoende	De gerealiseerde strook met groen/water aan de rand van het terrein zorgt voor enige integratie van natuur op het terrein.
Uitstraling gebouwen	Voldoende	Voldoende	Op de Hooijdijk zien de gebouwen er – doordat ze relatief nieuw zijn – goed onderhouden uit. Op het deelterrein Dolderkanaal zijn een aantal gebouwen wel verouderd en hebben weinig uitstraling.
Buitenopslag afgeschermd	Voldoende	Voldoende	Op delen van het terrein is de buitenopslag niet afgeschermd en dit oogt rommelig. Het is voor nu voldoende, maar het blijft op een aantal plaatsen een aandachtspunt.
Water	Voldoende	Goed	De waterberging op het terrein is goed en er is tevens een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig op de Hooijdijk.
Goede inpassing aan en/of aansluiting bij omgeving	Onvoldoende	Voldoende	Het terrein laat een relatie zien met de nabijgelegen woonomgeving. Bij de actualisatie van het bestemmingsplan is zorgvuldig gekeken naar een werkbare relatie tussen wonen en werken.
Aanwezigheid voorzieningen en faciliteiten	Onvoldoende	Onvoldoende	Er zijn geen voorzieningen voor werknemers aanwezig op het bedrijventerrein.
Vervoermanagement	Onvoldoende	Voldoende	De bereikbaarheid van Dolderkanaal via OV is voldoende. Vanuit de bushalte (kruising Dolderbrug) vertrekt twee keer in het uur een bus. Het terrein ligt daarnaast vrij dicht bij station Steenwijk (1,5 km).
Veiligheid (sociaal)	Voldoende	Voldoende	Er heerst geen onveilig gevoel bij ondernemers en werknemers. Weinig last van inbraak, de verlichting is voldoende en er is sprake van sociale controle.
Duurzaam bouwen – multifunctionaliteit	Voldoende	Voldoende	De gebouwen op de Hooijdijk zijn geschikt voor kleinschalige bedrijvigheid en daardoor levensloopbestendig.
Bodemverontreiniging	Voldoende	Voldoende	Eén kavel is gesaneerd, op een aantal kavels dient nader onderzoek plaats te vinden (bron: bestemmingsplan).
Luchtkwaliteit	Voldoende	Voldoende	Er wordt voldaan aan de normen.
Imago	Voldoende	Voldoende	Het imago is redelijk. De naamgeving van het terrein is wel verwarrend: zowel Hooijdijk als Dolderkanaal

			worden gehanteerd.
Werknemersklimaat	Goed	Goed	Werknemers en ondernemers geven aan dat Dolderkanaal een prettige werkomgeving heeft.
Segmentering	Onvoldoende	Voldoende	Op basis van milieuzonering is er sprake van enige clustering (o.a. Dyka).
Mate van leegstand	Goed	Voldoende	Er liggen een paar vrije kavels en de sportschool is leeg komen te staan waardoor er enige leegstand is.
Digitale bereikbaarheid	Goed	Goed	De mogelijkheid om aan te sluiten op glasvezelnet is aanwezig. Hier wordt echter beperkt gebruik van gemaakt gezien kosten.
Beveiliging (bedrijf)	Voldoende	Voldoende	Er is geen collectieve beveiliging aanwezig, wel individuele beveiliging. Nauwelijks sprake van criminaliteit en/of inbraak. KVO is ontvangen.
Faciliterende rol overheid	Voldoende	Goed	Er is een structurele samenwerking opgezet tussen ondernemers, gemeente en BCS. De ondernemers geven aan dat de lijnen kort zijn.
Terreinmanagement	Voldoende	Goed	Actieve rol van BCS en een actieve werkgroep.
Beheer terrein door één organisatie	Goed	Goed	Aanwezigheid van parkmanagement.
Coördinatie en inkoop collectieve voorzieningen	Voldoende	Voldoende	De mogelijkheid is er via het parkmanagement (energie, telecom, afval).

2.4 Conclusie t.a.v. de sterrenkwalificatie

Overzicht kwalificaties

Om een bepaalde sterrenstatus te behalen, moet een terrein aan twee voorwaarden voldoen:

1. Op een aantal criteria dient tenminste een 'voldoende' te worden gescoord.
2. Er moet een bepaald minimum puntentotaal worden behaald.

Daarbij geldt voor gemengde terreinen de volgende indeling:

8 - 40 punten:	1 ster
40- 50 punten:	2 sterren
50 – 115 punten:	3 sterren
115 – 145 punten:	4 sterren
145 – 162 punten:	5 sterren

De potentiële kwaliteit van Dolderkanaal is in 2009 gewaardeerd op 3 sterren. In de nulmeting scoorde het bedrijventerrein 0 sterren. Deze monitoring laat zien dat de kwaliteit van Dolderkanaal sterk verbeterd is sinds 2009. Het totaal aantal punten is gestegen van 80 naar 110 punten (van in totaal 162 te behalen punten). Daarmee heeft het terrein nu een **drie-sterrenstatus**.



Voor Dolderkanaal, als relatief oud gemengd bedrijventerrein, is drie sterren een prima score!

Het zal voor Dolderkanaal moeilijk zijn om een nóg hogere sterrenstatus te behalen. Terreinen met 4 en 5 sterren zijn over het algemene hoogwaardige bedrijfsparken die recent zijn gerealiseerd en waar de lat v.w.b. bijvoorbeeld natuurkwaliteit, samenhang in stedenbouw, de aanwezigheid van voorzieningen en faciliteiten en duurzaamheid erg hoog wordt gelegd. Overigens is op het nieuwe deel van het terrein een kwaliteit gerealiseerd die hierbij dicht in de buurt komt.

De aantrekkende economie zorgt er hopelijk voor dat de laatste braakliggende kavels binnenkort in gebruik worden genomen. Ook kan de uitstraling van private kavels en gebouwen op een aantal plaatsen nog worden verbeterd. De samenwerking die is ingezet tussen ondernemers, gemeente en Business Club vraagt continuering, waardoor het beheer ook in de toekomst goed blijft functioneren.

Resultaten nulmeting 2009*

BEOORDELING 2009					
0 sterren			Potentie terrein: drie sterren		
	*	**	***	****	*****
Ruimtelijke inrichting, beeldkwaliteit	20/52				
Faciliteiten en voorzieningen	6/20				
Milieuprestaties	11/25				
Economie	21/35				
Organisatie en beheer	22/30				

Resultaten monitoring 2015*

BEOORDELING MONITORING 2015					
3 sterren			Potentie terrein: drie sterren		
	*	**	***	****	*****
Ruimtelijke inrichting, beeldkwaliteit	32/52				
Faciliteiten en voorzieningen	12/20				
Milieuprestaties	15/25				
Economie	27/35				
Organisatie en beheer	24/30				

* Rood = beoordeling scoort onder de potentie, Geel = scoort beoordeling gelijk aan potentie, Groen = beoordeling scoort beter dan de potentie.

COLOFON

Opdrachtgever :	Gemeente Steenwijkerland
Project :	Monitor Kwaliteitsscan Bedrijventerreinen
Dossier :	BA4207-101-101
Omvang rapport :	11 pagina's
Auteur :	Pauline van Heugten, Bart Muskens
Projectmanager :	Bart Muskens
Datum :	Maart 2015
