

Monitoring Kwaliteitsscan Bedrijventerrein Boterberg, Oldemarkt



Rapportage

Gemeente Steenwijkerland
Maart 2015
Definitief

Inhoudsopgave

1	Monitoring Kwaliteitsscan bedrijventerrein de boterberg.....	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Fysieke kenmerken de Boterberg.....	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	6
2.4	Conclusie t.a.v. de sterrenkwalificatie.....	9
	COLOFON.....	11

1 MONITORING KWALITEITSSCAN BEDRIJVENTERREIN DE BOTERBERG

1.1 Inleiding

In maart 2009 is er een kwaliteitsscan uitgevoerd voor het bedrijventerrein De Boterberg in Oldemarkt. Het doel van deze kwaliteitsscan was om inzicht te geven in de huidige en potentiële kwaliteit van het bedrijventerrein. Daarbij is gewerkt aan de hand van de sterrenkwalificatie die op veel bedrijventerreinen in Overijssel wordt gebruikt. Destijds zijn aanbevelingen gedaan voor herstructurering van het terrein, zowel inhoudelijk, procesmatig als organisatorisch. Aangegeven is welke acties ondernomen moesten worden om de potentiële kwaliteit te behalen.

De gemeente Steenwijkerland heeft de afgelopen 6 jaar hard gewerkt aan het revitaliseren van de Boterberg. 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.

Om hierin inzicht te krijgen, is een monitoringsscan uitgevoerd, waarmee de kwaliteit van het terrein opnieuw is gemeten. De monitor maakt inzichtelijk welke maatregelen zijn genomen in het kader van de herstructurering en of/hoe de sterrenkwalificatie is gewijzigd ten opzichte van de 0-meting in 2009. Het wordt zo inzichtelijk voor de gemeente Steenwijkerland en alle andere stakeholders wat het effect van de herstructurering tot nu toe is geweest. De resultaten zijn gebaseerd op een momentopname in maart 2015.

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 de Boterberg

In onderstaande tabel zijn de fysieke kenmerken weergegeven van het terrein de Boterberg in Oldemarkt.

FYSIEKE KENMERKEN	
Naam terrein / gemeente	De Boterberg / Oldemarkt
Fase	Beheer en ontwikkeling
Segment	Gemengd
Bereikbaarheid	Profiel B
Specifieke kenmerken	
Oppervlak	Circa 10 ha (netto)
Leeftijd	10-40 jaar
Ontsluiting	N761 en lokale wegen
Hindercategorie	Maximaal III
Gem. huurprijs	Nb.
Grondprijs	€ 50,00 per m2 (zichtlocatie) € 46,00 per m2 (binnenterrein)
Gem. WOZ waarde	Nb.
Leegstand	Circa 5%



Op de Boterberg is een grote diversiteit aan bedrijvigheid aanwezig in combinatie met (bedrijfs-)woningen en detailhandel. Het is een lokaal en regionaal georiënteerd bedrijventerrein met onder andere een aantal aannemers, autogarages en een bouwmarkt. Bedrijven tot milieucategorie III kunnen zich vestigen op dit terrein in Oldemarkt (enkele bedrijven met categorie IV zijn specifiek bestemd). Voor dit terrein wordt 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. Wanneer er een kwaliteitsslag plaats zou vinden op een aantal punten zoals fiets- en wandelpaden en bewegwijzering, energie, intensief ruimtegebruik en het zoneren en clusteren van bedrijven, dan zou de Boterberg in aanmerking komen voor 3 sterren. De potentie van het terrein is daarom destijds op 3 sterren gesteld. De sterrenkwalificatie van de nulmeting en de potentie van het terrein zijn weergegeven in onderstaand kader.

Sterrenkwalificatie nulmeting	Potentie van de Boterberg
	

1.4 Terreinbezoek

Het terrein in Oldemarkt is bezocht op vrijdag 6 maart in de middag (ca. 14:00 – 15.30 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

Klaas Pompstra

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

Metaalbedrijf J. Pompstra B.V.

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	- De bewegwijzering was niet goed onderhouden en niet up-to-date	- Uniforme bewegwijzering en een parkeerhaven zijn aangebracht en liggen vast in een beheersysteem	Goed
Intensief ruimtegebruik	- Extensieve opzet van het terrein met voornamelijk éénlaagse bebouwing	- In het bestemmingsplan zijn nadere eisen gesteld aan bebouwing (o.a. maximale bouwhoogte)	Voldoende In de toekomst worden de nog braakliggende kavels bij voorkeur intensief gebruikt
Intern zoneren en clusteren	- Bedrijven zijn niet gezoneerd van milieugevoelige functies en er is geen clustering aanwezig.	- Er is een milieuzonering in verband met de aanwezige bedrijfswoningen - Verdere clustering is niet nodig	Voldoende
Fiets en wandelpaden	- Niet aanwezig op terrein. Dit leidt tot gevaarlijke situaties	- Op een deel van het bedrijventerrein zijn fietssuggestiestroken aangebracht en trottoirs zijn verbeterd	Goed
Energie	- Er is geen energiescan uitgevoerd voor het bedrijventerrein	- Er is een energiescan uitgevoerd ('Energie is winst'). Feitelijk nemen van maatregelen valt nog tegen	Voldoende Verdiepingsslag (2015 e.v.) nodig voor gerichte projecten o.a. zonnepanelen ter vervanging van asbestdaken

Duurzaam bouwen / duurzaam materiaalgebruik	- Geen gebruik gemaakt van duurzame materialen in de openbare ruimte en in gebouwen	- Gebruik van duurzame materialen is vastgelegd in de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) en het inkoopbeleid	Voldoende
Digitale bereikbaarheid	- Er is geen collectieve breedband aanwezig op het terrein	- De mogelijkheid tot aansluiting glasvezelnetwerk is aanwezig. Uit een enquête van de BCS in samenwerking met Ontwikkelingsmaatschappij Oost bleek dat er onvoldoende vraag naar was en de bereidheid om er (relatief veel) voor te betalen ontbrak	Goed Gemeente stimuleert waar mogelijk

Verbetering van voetpaden en uitstraling openbare ruimte



2.3 Scores op andere onderdelen

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

Kwaliteitsaspect	Nulmeting 2009	Monitor 2015	Toelichting
Wegenstructuur	Voldoende	Goed	Er heeft een herinrichting van de Industrieweg plaatsgevonden: de weg is geasfalteerd en fietssuggestiestroken zijn aangelegd. Nu is het een doorgaande route geworden.
Samenhang stedenbouw	Onvoldoende	Onvoldoende	De stedenbouwkundige samenhang is niet overal zichtbaar. Dit komt door de diversiteit aan bedrijvigheid, de velen (bedrijfs-)woningen en de braakliggende kavels. Er is ook geen beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Uitstraling openbare ruimte, groen en water	Voldoende	Voldoende	Het aanwezige groen is goed onderhouden. Ook de herinrichting van het pleintje op de hoek van de Hoofdstraat en het Butent vormt een impuls voor de openbare ruimte.
Natuurkwaliteit	Onvoldoende	Voldoende	De groene structuren langs de wegen en de waterpartij aan de Ossenzijlerweg zorgen voor integratie van natuur op het terrein.
Uitstraling gebouwen	Voldoende	Voldoende	De gebouwen zien er over het algemeen goed onderhouden uit.
Buitenopslag afgeschermd	Voldoende	Voldoende	De buitenopslag is voldoende afgeschermd.
Water	Voldoende	Goed	Er ontstond soms wateroverlast op de Industrieweg. De riolering is nu afgekoppeld. Tevens is er een gescheiden rioleringssysteem aanwezig.
Goede inpassing aan en/of aansluiting bij omgeving	Onvoldoende	Goed	Het terrein sluit voldoende aan bij de nabijgelegen woonomgeving.
Aanwezigheid voorzieningen en faciliteiten	Onvoldoende	Onvoldoende	Er zijn geen voorzieningen voor werknemers aanwezig op het bedrijventerrein.
Vervoermanagement	Onvoldoende	Voldoende	Er zijn twee bushaltes aangelegd. Daarmee is er een mogelijkheid voor collectief vervoer, al is in de praktijk het gebruik door bezoekers / werknemers van het bedrijventerrein beperkt.
Veiligheid (sociaal)	Voldoende	Goed	Door middel van een aantal enquêtevragen vanuit de BCS is gebleken dat er een veilig gevoel heerst. Het KVO certificaat is ontvangen.
Duurzaam bouwen – multifunctionaliteit	Voldoende	Voldoende	Er is veel kleinschalige bedrijvigheid aanwezig op het terrein. Deze bedrijfsgebouwen zijn vaak multifunctioneel in het gebruik en dus levensloopbestendiger.
Bodemverontreiniging	Voldoende	Voldoende	Er zijn geen gevallen van bodemverontreiniging bekend, één locatie is gesaneerd.
Luchtkwaliteit	Voldoende	Voldoende	Het terrein voldoet aan de normen voor luchtkwaliteit.
Imago	Goed	Goed	Het terrein staat bij ondernemers positief bekend.
Werknemersklimaat	Voldoende	Voldoende	De Boterberg oogt ruim en netjes. Ondernemers geven aan dat het een prettige werkomgeving is.
Site marketing	Voldoende	Voldoende	Op de site van de BCS en de gemeentesite staat informatie. Tevens is een bedrijfskavel-app in ontwikkeling.
Segmentering	Onvoldoende	Onvoldoende	Bedrijven uit gelijke branches worden niet geclusterd. De bedrijvigheid is ook erg divers (veel soorten bedrijven uit het dorp vestigen zich hier) waardoor clustering lastig is.
Mate van leegstand	Goed	Voldoende	Er is een aanzienlijk aantal braakliggende kavels en er staan een aantal panden leeg. Voor de leegstaande drukkerij is wel een herbestemming gevonden.
Beveiliging (bedrijf)	Voldoende	Voldoende	Er is geen collectieve beveiliging. Camerabeveiliging is bijvoorbeeld wat lastiger op te zetten doordat er meerdere entrees zijn.
Faciliterende rol overheid	Voldoende	Goed	De structurele samenwerking tussen ondernemers, gemeente en parkmanagement is goed. Volgens de ondernemers zijn de lijnen kort. Het ontwerp voor de Industrieweg is bijvoorbeeld samen met de werkgroep tot stand gekomen.

Terreinmanagement	Voldoende	Goed	Actieve rol van BCS en een actieve werkgroep.
Parkeren	Voldoende	Goed	Parkeervoorzieningen zijn opgewaardeerd. Op de Industrieweg zijn bijvoorbeeld trottoirbanden toegevoegd en de parkeerplekken zijn verzorgder en netter aangelegd.
Beheer terrein door één organisatie	Goed	Goed	Er is parkmanagement op het terrein aanwezig.
Coördinatie en inkoop collectieve voorzieningen	Voldoende	Voldoende	Mogelijkheden tot inkoop van energie, telecom en afval is aanwezig. Tot nu toe ontbrak het bij een aantal initiatieven helaas aan draagvlak bij de ondernemers.

Opwaardering van parkeervoorziening en trottoirbanden



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 de Boterberg is in 2009 gewaardeerd op 3 sterren. In de nulmeting scoorde het bedrijventerrein 0 sterren. Deze monitoring laat zien dat de kwaliteit van het terrein op een aantal punten sterk is verbeterd ten opzichte van 2009. Het totaal aantal punten is gestegen van 76 naar 114 punten (van in totaal 162 te behalen punten). Daarmee heeft het terrein nu een **drie-sterrenstatus**.



Voor de Boterberg, als gemengd bedrijventerrein dat gedurende meerdere decennia is ontwikkeld, is drie sterren een uitstekende score!

Het zal voor de Boterberg 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, duurzaamheid en de mate van segmentering erg hoog wordt gelegd. Dit heeft uiteraard ook zijn consequenties voor prijsniveaus en eisen die aan ondernemers worden gesteld.

De Boterberg moet het juist hebben van het ruimte bieden aan alle lokale ondernemers. Het is dan ook niet vreemd dat dit terrein erg divers is, waardoor een sterkere inzet op clustering van soortgelijke bedrijven niet direct voor de hand ligt.

De uitdaging ligt veel meer in het in stand houden van de kwaliteit die nu is behaald: goed beheer in samenwerking tussen gemeente, ondernemers en Bussiness Club. Hopelijk zorgt een aantrekkelijke economie ervoor dat de kavels die nu nog braakliggen spoedig worden verkocht, waardoor nieuwe bedrijvigheid een impuls blijft geven aan het dorp.

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	19/35				
Organisatie en beheer	20/30				

Resultaten monitoring 2015*

BEOORDELING MONITORING 2015					
3 sterren			Potentie terrein: drie sterren		
	*	**	***	****	*****
Ruimtelijke inrichting, beeldkwaliteit	34/52				
Faciliteiten en voorzieningen	14/20				
Milieuprestaties	15/25				
Economie	25/35				
Organisatie en beheer	26/30				

* 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 :	10 pagina's
Auteur :	Pauline van Heugten, Bart Muskens
Projectmanager :	Bart Muskens
Datum :	Maart 2015
