

Monitoring Kwaliteitsscan Bedrijventerrein De Weijert-Schaarkampen, Vollenhove



Rapportage

Gemeente Steenwijkerland
Maart 2015
Definitief

Inhoudsopgave

1	Monitoring Kwaliteitsscan de Weijert-Schaarkampen	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Fysieke kenmerken de Weijert-Schaarkampen	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 DE WEIJERT-SCHAARKAMPEN

1.1 Inleiding

In maart 2009 is er een kwaliteitsscan uitgevoerd voor het bedrijventerrein De Weijert-Schaarkampen in Vollenhove. 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 Weijert-Schaarkampen. 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.

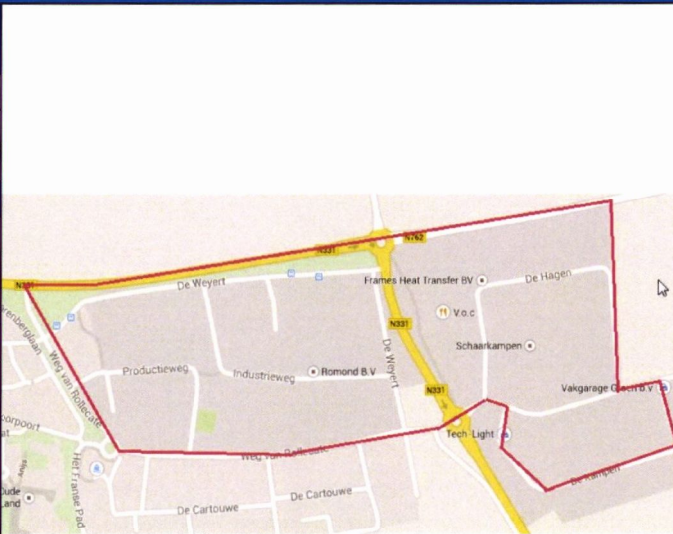
Om hierin inzicht te krijgen, is een monitoringsscan uitgevoerd waarmee de kwaliteit van het terrein opnieuw is gemeten. De monitor maakt inzichtelijk welke maatregelen zijn genomen in het kader van de herstructurering en of/hoe de sterrenkwalificatie is gewijzigd ten opzichte van de 0-meting in 2009. 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 Weijert-Schaarkampen

In onderstaande tabel zijn de fysieke kenmerken weergegeven van het terrein in Vollenhove. Het westelijke deel is het terrein de Weijert en het oostelijke deel is het terrein Schaarkampen.

FYSIEKE KENMERKEN	
Naam terrein / gemeente	De Weijert-Schaarkampen te Vollenhove
Fase	Beheer
Segment	Gemengd
Bereikbaarheid	Profiel B
Specifieke kenmerken	
Oppervlak	20 ha netto
Leeftijd	10-50 jaar
Ontsluiting	N331
Hindercategorie	Maximaal IV
Gem. huurprijs	Nb
	Indicatie prijs beschikbare kavels:
Grondprijs	€ 67,- bedrijvenkavels
Gem. WOZ waarde	€ 109,- woonwerkkavels
Gem. WOZ waarde	Nb
Leegstand	< 5%

A map of the Weijert-Schaarkampen area in Vollenhove. The area is outlined in red. It shows several roads including De Weyert, Productieweg, Industrieweg, De Cartouwe, and De Weijert. There are also labels for various businesses and locations such as Frames Heat Transfer B.V., Vo.c, Schaarkampen, Vakgarage Coent B.V., and Tech-Light. The map also shows the N331 road and the N331 junction. The area is surrounded by other land parcels and roads like De Weyert, De Cartouwe, and De Weijert. The map is a satellite view with a red outline indicating the specific area of interest.

Op de Weijert-Schaarkampen is de diversiteit aan bedrijven groot. De reden hiervoor is dat de meeste lokale ondernemers uit het dorp op dit terrein gevestigd zijn. Het is een lokaal en regionaal georiënteerd bedrijventerrein met onder andere een veevoederfabriek, diverse aannemers en bouwbedrijven, de brandweer, een woondecoratiewinkel en een bouwmarkt. Voor dit terrein wordt daarom de scorekaart "gemengd bedrijventerrein" gehanteerd. Bedrijven tot milieucategorie IV zijn gevestigd.

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 2 sterren toegekend. Wanneer er een kwaliteitsslag plaats zou vinden op een aantal punten, zoals energie, intensief ruimtegebruik en het zoneren en clusteren van bedrijven, dan zou de Weijert-Schaarkampen 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 Weijert-Schaarkampen
	

1.4 Terreinbezoek

Het terrein in Vollenhove is bezocht op vrijdag 6 maart in de ochtend (ca. 11:00 – 12.30 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	Relatie- en parkmanager - Business Club Steenwijkerland (BCS)
Jan Mulder	Projectleider woningbouw en recreatie - Gemeente Steenwijkerland
Sebastiaan Top	Projectleider afdeling openbare werken - Gemeente Steenwijkerland
Jantina Venema	Bedrijvencontactambtenaar - Gemeente Steenwijkerland
Taco Jongman	Bouwbedrijf Jongman B.V.
Geuje Rook	Bouwbedrijf G. Rook B.V.
Bart Muskens	Royal HaskoningDHV
Pauline van Heugten	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
Intensief ruimtegebruik	- De ruimte wordt zeer extensief gebruikt. Voor de invulling van deze leegstaande ruimten zijn over het algemeen weinig concrete plannen gevormd	- De gemeente heeft grond opgekocht, bestemming aangepast en grond weer in verkoop gebracht - In het bestemmingsplan zijn nadere eisen gesteld aan bebouwing (o.a. maximale bouwhoogte)	Voldoende - De Siebrandlocatie is een goed voorbeeld van 'inbreiden in plaats van uitbreiden' - Aankoop en herontwikkelen van gronden is lastig en kostbaar, maar wel geslaagd op de Siebrandlocatie. Het aantrekken van de economie zorgt hopelijk voor vlotte kavelverkoop
Intern zoneren en clusteren	- Actualiseren van het zonebeheermodel omdat verschillende functies zich in elkaars directe nabijheid bevinden	- Het bestemmingsplan en het zonebeheermodel zijn geactualiseerd. O.a. op Siebrandlocatie is de milieucategorie verlaagd omdat dit deel van het bedrijventerrein dicht bij (bedrijfs-)woningen ligt -	Voldoende
Energie	- Geen verkenning gedaan naar mogelijke initiatieven op het gebied van energie	- Er is een energiescan uitgevoerd ('Energie is winst')	Voldoende - Verdiepingsslag (2015 e.v.) nodig voor gerichte projecten o.a. zonnepanelen ter vervanging van asbestdaken

Duurzaam bouwen / duurzaam materiaalgebruik	- Nauwelijks gebruik van duurzame materialen in openbare ruimte	- Gebruik van duurzame materialen vastgelegd in Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR)	Voldoende Pilot openbaar licht op de Weijert, Industrieweg, Productieweg is een goed voorbeeld: samen met bewoners / ondernemers keuzes maken voor type en locatie van verlichting
Site marketing	- Er is nauwelijks informatie beschikbaar over het bedrijventerrein	- Op de site van de BCS en de gemeentesite staat informatie. Tevens wordt een bedrijfskavel-app ontwikkeld.	Voldoende

De Siebrandlocatie: oude leegstaande melkfabriek gesloopt waardoor nu nieuwe gronduitgifte mogelijk is



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	Een aantal ingrepen heeft geleid tot een verbetering van de wegenstructuur: - Er zijn extra verkeersplateaus toegevoegd waardoor de entree duidelijk is gemarkeerd. - Op een aantal plaatsen zijn wegversmallingen aangebracht om de overgang tussen woonwijk en terrein beter op elkaar aan te laten sluiten. - De Produktieweg is doorgetrokken en geasfalteerd (voorheen klinkers). Hierdoor is het bedrijventerrein nu via twee kanten goed ontsloten.

Samenhang stedenbouw	Onvoldoende	Onvoldoende	Samenhang stedenbouw ontbreekt vooral op Schaarkampen door krappe verkaveling en onduidelijke structuur.
Uitstraling openbare ruimte, groen en water	Voldoende	Goed	Het aanwezige groen, overwegend grasstroken, ziet er goed onderhouden uit.
Natuurkwaliteit	Onvoldoende	Voldoende	Er zijn diverse bomen, struiken en groensingels toegevoegd die de natuurkwaliteit ondersteunen (o.a. de straatbegeleiding op De Weijert).
Uitstraling gebouwen	Voldoende	Voldoende	De uitstraling is erg wisselend. Bij de meeste gebouwen is de uitstraling goed (vooral binnen gebied Schaarkampen), maar enkele gebouwen kunnen een impuls gebruiken (de oudere gebouwen op de Weijert).
Buitenopslag afgeschermd	Voldoende	Voldoende	- Er zijn plekken aanwezig met een slecht afgeschermd buitenopslag, dit komt de uitstraling van het terrein niet ten goede. - De gemeente probeert met een houten afscheiding ongewenste opslag op de braakliggende Siebrandlocatie tegen te gaan. Blijvende aandacht is gewenst.
Water	Voldoende	Goed	De riolering is afgekoppeld en op verschillende plaatsen op het terrein is de wateroverlast opgelost (door o.a. aanleg regenwaterriool Siebrandlocatie, plaatsing en vervanging van duikers).
Goede inpassing aan en/of aansluiting bij omgeving	Onvoldoende	Voldoende	- Het terrein laat een relatie en goede inpassing met de nabijgelegen woonomgeving zien (d.m.v. de verkeersplateaus en wegversmallingen). - Bij de actualisatie van het bestemmingsplan is zorgvuldig gekeken naar een werkbare relatie tussen wonen en werken.
Fiets- en wandelpaden	Voldoende	Goed	Fietssuggestiestroken zijn aangebracht.
Aanwezigheid voorzieningen en faciliteiten	Onvoldoende	Onvoldoende	Er zijn geen voorzieningen voor werknemers aanwezig op het bedrijventerrein (het dorp is echter vlakbij).
Vervoermanagement	Voldoende	Voldoende	Er is een bushalte aan de rand van het terrein (lijn 171 en 71 vertrekken vanuit hier).
Veiligheid (sociaal)	Voldoende	Goed	Ondernemers voelen zich veilig. Veel sociale controle door aanwezigheid woonwijk en bedrijfswoningen. Weinig meldingen van inbraak.
Duurzaam bouwen – multifunctionaliteit	Voldoende	Voldoende	Een groot deel van de panden is multifunctioneel te gebruiken en dus levensloopbestendig.
Bodemverontreiniging	Voldoende	Voldoende	Eén locatie is gesaneerd, een tweede locatie vraagt te zijner tijd bodemonderzoek vanwege een mogelijke verontreiniging.
Luchtkwaliteit	Voldoende	Voldoende	Er wordt voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen.
Imago	Voldoende	Goed	Op het terrein vindt veel samenwerking plaats: samen houden de lokale ondernemers, Vollenhove bedrijvig.
Werknemersklimaat	Voldoende	Goed	Werknemers/ondernemers geven aan dat dit terrein een prettige omgeving is om in te werken.
Segmentering	Onvoldoende	Onvoldoende	Gelijke branches zijn niet geclusterd. Dit is ook lastig omdat de bedrijvigheid te divers/gemengd is: alle

			soorten bedrijvigheid uit het dorp vestigt zich hier.
Bewegwijzering	Voldoende	Goed	Uniforme bewegwijzering is aanwezig en parkeerhaven met overzichtsbord is aanwezig.
Mate van leegstand	Goed	Goed	Slechts een enkel pand staat laag. Herontwikkeling van de hoekkavel aan de noordelijke entree van het terrein vraagt aandacht gezien de beeldbepalende locatie.
Digitale bereikbaarheid	Voldoende	Goed	De mogelijkheid om aan te sluiten op glasvezelnet is aanwezig. Hier wordt echter beperkt gebruik van gemaakt gezien de kosten.
Beveiliging (bedrijf)	Voldoende	Voldoende	Er is geen collectieve beveiliging aanwezig. Een deel van de bedrijven beschikt over individuele beveiliging. KVO is ontvangen.
Faciliterende rol overheid	Voldoende	Goed	De structurele samenwerking tussen ondernemers, gemeente en parkmanagement is goed. Volgens de ondernemers zijn de lijnen kort.
Terreinmanagement	Goed	Goed	Actieve rol van BCS en een actieve werkgroep.
Parkeren	Voldoende	Goed	Er zijn geen parkeerproblemen.
Beheer terrein door één organisatie	Goed	Goed	Aanwezigheid van parkmanagement.
Coördinatie en inkoop collectieve voorzieningen	Voldoende	Voldoende	De mogelijkheid is er via het parkmanagement.

Verkeersplateau



Fietssuggestiestrook



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 Weijert-Schaarkampen is in 2009 gewaardeerd op 3 sterren. In de nulmeting scoorde het bedrijventerrein 2 sterren. Deze monitoring laat zien dat de kwaliteit van het terrein op een aantal punten verder is verbeterd ten opzichte van 2009. Het totaal aantal punten is gestegen van 82 naar 118 punten (van in totaal 162 te behalen punten). Daarmee heeft het terrein nu een **drie-sterrenstatus**.

Sterrenkwalificatie nulmeting				
				
Sterrenkwalificatie monitor de Weijert-Schaarkampen				
				

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

Het zal voor de Weijert-Schaarkampen moeilijk zijn om een nóg hogere sterrenstatus te behalen. Qua aantal punten zou een 4-sterren status mogelijk zijn. Echter, daarvoor zou aanpassing nodig zijn van de stedenbouwkundige opzet (met name in het oostelijk deel), wat lastig te realiseren is.

Dat is geen schande, want 4 en 5 sterren worden doorgaans alleen toegekend aan hoogwaardige bedrijfsparken die recent zijn gerealiseerd en waar de lat v.w.b. bijvoorbeeld natuurkwaliteit, samenhang in stedenbouw, de uitstraling van gebouwen 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 Weijert-Schaarkampen is juist bedoeld voor een diversiteit aan lokale bedrijvigheid van Vollenhovensse ondernemers. De uitdaging is vooral om hen, ook op de langere termijn, een geschikte en aantrekkelijke vestigingslocatie te bieden. Dat betekent dat het best op goed beheer kan worden ingezet, samen met de ondernemers en de Business Club. Daarvoor is het wenselijk om de samenwerking die de komende jaren is ontstaan door te zetten, zodat gemeente en bedrijvigheid elkaar weten te vinden en de korte lijnen blijven bestaan.

Resultaten nulmeting 2009*

BEOORDELING 2009					
2 sterren			Potentie terrein: drie sterren		
	*	**	***	****	*****
Ruimtelijke inrichting, beeldkwaliteit	20/52				
Faciliteiten en voorzieningen	10/20				
Milieuprestaties	11/25				
Economie	19/35				
Organisatie en beheer	22/30				

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	29/35				
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
