

Monitoring Kwaliteitsscan Bedrijventerrein Groot Verlaat, Steenwijk



Rapportage

Gemeente Steenwijkerland
Maart 2015
Definitief

Inhoudsopgave

1	Monitoring Kwaliteitsscan bedrijventerrein groot verlaat	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Fysieke kenmerken Groot Verlaat	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 MONITORING KWALITEITSSCAN BEDRIJVENTERREIN GROOT VERLAAT

1.1 Inleiding

In maart 2009 is er een kwaliteitsscan uitgevoerd voor het bedrijventerrein Groot Verlaat in Steenwijk. 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 Groot Verlaat. In een samenwerking tussen de Business Club Steenwijk (BCS), de gemeente en de ondernemers op het terrein is een plan van 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 Groot Verlaat

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

FYSIEKE KENMERKEN	
Naam terrein / gemeente	Groot Verlaat
Fase	Beheer
Segment	Gemengd
Bereikbaarheid	Profiel B
Specifieke kenmerken	
Oppervlak	Ca. 75 ha (netto)
Leeftijd	15 – 35 jaar
Ontsluiting	N334 en kanaal
Hindercategorie	Maximaal IV (enkele bedrijven)
Gem. huurprijs	Nb.
Grondprijs	Nb.
Gem. WOZ waarde	Nb.
Leegstand	Ca. 5%



De bedrijvigheid op Groot Verlaat is voornamelijk regionaal georiënteerd, met enkele bedrijven die ook naar het buitenland exporteren. Groot Verlaat is getypeerd als een gemengd bedrijventerrein, waar bedrijven tot milieucategorie IV zich kunnen vestigen. De feitelijke milieucategorieën van de gevestigde bedrijven lopen uiteen tussen II en IV. Het terrein kent een diversiteit aan bedrijvigheid, uiteenlopend van autohandelaars tot een producent van betonelementen. Voor dit terrein wordt dan ook 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 de wegenstructuur, bewegwijzering, parkeren en buitenopslag. Wanneer er een kwaliteitsslag plaats zou vinden op een aantal punten, dan zou Groot Verlaat in aanmerking komen voor 3 sterren. De potentie van het terrein is daarom destijds gesteld op 3 sterren. De sterrenkwalificatie van de nulmeting en de potentie van Groot Verlaat zijn weergegeven in onderstaand kader.

Sterrenkwalificatie nulmeting	Potentie van Groot Verlaat
	

1.4 Terreinbezoek

Het terrein Groot Verlaat is bezocht op vrijdag 6 maart in de middag (ca. 14:30 – 16:30 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
Marjon Otten	Polak
Benno Hellinga	Hellinga Puinrecycling
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
Wegenstructuur	- Wegenstructuur niet toereikend voor de huidige bedrijvigheid - Knelpunt bij de entree qua verkeersdruk - Grote snelheidsverschillen tussen provinciale weg en bedrijventerrein - Terrein is 30 km/uur, maar inrichting sluit hierbij niet aan - Doodlopende straten op zuidelijk deel problematisch voor vrachtverkeer	- Rotonde aangelegd bij aansluiting op de provinciale weg - Op N334 verhoogde rijbaanscheiding ter hoogte van tankstation ter verhoging verkeersveiligheid - Overzichtskaart is verplaatst naar loswal met parkeerruimte - Fietspaden zijn gerealiseerd tussen de Koematen en N334 - Fietssuggestiestroken op een aantal hoofdwegen op het terrein - Na afweging is 30 km/uur regime gehandhaafd i.v.m. verkeersveiligheid en laden/lossen - Na afweging en overleg met bedrijven is keermogelijkheid niet gerealiseerd	Goed - Laden en lossen bij Bariet is een aandachtspunt gezien hinder op openbare weg. Het lijkt echter niet eenvoudig op te lossen gezien indeling pand en interne logistiek - Handhaving van laden/lossen op privéterrein blijft aandachtspunt
Bewegwijzering	- Bewegwijzering is onvolledig - Overzichtsborden staan op plekken waar niet gestopt kan worden	- Uniforme bewegwijzering geplaatst - Overzichtsbord met parkeerplek geplaatst bij entree	Goed

Parkeren	- Meerdere locaties op het terrein kennen parkeerproblemen - Parkeren op openbare weg zorgt voor onoverzichtelijke situaties (Korte Venen, bocht in de Koematen/Karenbrug) - Laden en lossen op de openbare weg zorgt voor gevaarlijke situaties en belemmert doorstroming (vooral Broekslagen) - Overnachten door buitenlandse chauffeurs en ontbreken sanitaire voorzieningen	- Op de losplaats is parkeergelegenheid voor vrachtwagens gerealiseerd met evt. overnachting - Hier is ook een sanitaire voorziening geplaatst	Goed - Bij terreinbezoek geen knelpunten geconstateerd voor wat betreft parkeren - Laden en lossen is aandachtspunt (zie onderdeel wegenstructuur)
Buitenopslag afgeschermd	- Meerdere slecht afgeschermd buitenopslagen hebben negatief effect op uitstraling - Openbare ruimte wordt gebruikt voor buitenopslag - Actief handhaven waar nodig - Mogelijk beeldkwaliteitsplan voor kavels aan randen terrein	- Groene hagen ter afscherming gerealiseerd in overleg met bedrijven - Actieve handhaving vindt plaats - V.w.b. beeldkwaliteit is na afweging gekozen voor overleg/dialog met bedrijven en geen 'formeel' plan	Voldoende - Gezien de omvang van de kavels is het bij een aantal bedrijven twijfelachtig of het zinvol/nodig is om een geheel gesloten terrein te realiseren (o.a. i.v.m. zichtbaarheid terrein en sociale controle) - Bij terreinbezoek slechts op een locatie storende buitenopslag aan voorzijde pand geconstateerd

Overzichtsbord en vrachtwagenparkeervoorziening Loswal



Afgeschermd buitenopslag



... vervolg

Subcriterium	Verbeterpunt ten behoeve van 3 sterren (2009)	Uitgevoerde maatregelen (monitor 2015)	Score + opmerkingen en aandachtspunten
Water	- Op een aantal plekken aanzienlijke wateroverlast op het terrein bij hevige regenval	- Sloten zijn verbreed, nieuwe sloten aangelegd, bermen aangepast - Bij nieuwbouwplannen is afkoppeling hemelwater verplicht - Afvoercapaciteit riolering is vergroot	Goed - Verbrede sloten en aangepaste bermen dragen positief bij aan beeldkwaliteit openbare ruimte
Intensief ruimtegebruik	- Relatief extensief gebruik met enkele braakliggende terreinen - Weinig meerlaagse bebouwing/intensief ruimtegebruik	- Aanvullend kavels verkocht - Is afgestemd via werkgroep en bedrijfsbezoeken - Het bestemmingsplan biedt flexibiliteit, o.a. de mogelijke bouwhoogte	Voldoende - Binnen de grenzen van wat mogelijk is op een bestaand terrein is het gebruik geïntensiveerd, bovendien is sinds 2009 nog een aantal kavels uitgegeven
Fiets en wandelpaden	- Fietspaden ontbreken, vooral problematisch bij entree terrein en kruising Broekslagen / Koematen - Geen wandelpaden op het terrein	- Rekening gehouden met fietsers bij aanleg rotonde bij entree terrein - Fietssuggestiestroken aangebracht op hoofdroutes	Voldoende
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 - Gemeente voorziet verdiepingsslag in 2015 e.v. voor gerichte projecten	Voldoende - Wellicht komende jaren kansen voor zonne-energie (terugverdiend tijd loopt terug en groot dakoppervlak), wind (als landschappelijk mogelijk) of verwijderen van asbest (landelijk aandacht voor)
Duurzaam bouwen – duurzaam materiaalgebruik	- Gebruik van duurzame materialen is geen beleidsuitgangspunt, weinig toepassing	- Gebruik van duurzame materialen vastgelegd in Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) en inkoopbeleid	Voldoende
Site marketing	- Er is nauwelijks informatie beschikbaar over Groot Verlaat	- Digitaal op website gemeente en BCS - Ontwikkeling van een bedrijfskavel-app - De Business Club Steenwijkerland, gemeente en werkgroepleden geven informeel informatie	Voldoende

Fietssuggestiestroken



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
Samenhang stedenbouw	Onvoldoende	Onvoldoende	Hoewel de nieuwe bebouwing zorgt voor een kwaliteitsimpuls, laten de verschillende gebouwen weinig samenhang zien. Minpunt is dat de gebouwen op de zichtlocaties langs de provinciale weg met de rug naar de weg staan.
Uitstraling openbare ruimte	Voldoende	Goed	De uitgevoerde maatregelen (aanplant bomen, gras, hagen en uniforme inrichting) hebben gezorgd voor een kwaliteitsimpuls.
Natuurkwaliteit	Onvoldoende	Voldoende	De groene randen van het terrein zijn opgeknapt en de brede waterpartij geven een impuls aan natuurkwaliteit en ecologie.
Uitstraling gebouwen	Voldoende	Voldoende	De uitstraling van de gebouwen wisselt. De meeste gebouwen zijn goed onderhouden, enkele gebouwen vragen aandacht.
Intern zoneren en clusteren	Voldoende	Goed	Enige clustering naar milieucategorie, er is een bewuste afweging gemaakt in het kader van de herziening van het bestemmingsplan in 2014
Goede inpassing aan en/of aansluiting bij omgeving	Onvoldoende	Voldoende	Terrein staat op zichzelf. Na aanleg van rotonde bij entree terrein is er niet direct aanleiding om inpassing verder aan te passen.
Aanwezigheid voorzieningen	Onvoldoende	Voldoende	Cafetaria bij loswal.
Vervoermanagement	Onvoldoende	Voldoende	Buslijn langs het terrein zorgt voor basis bereikbaarheid.
Veiligheid (sociaal)	Voldoende	Voldoende	- Soms inbraken of ongewenste bezoekers op het terrein. Momenteel wordt onderzocht of camerabewaking bij de toegang tot het terrein een mogelijkheid is. - Woningen op bedrijventerrein geven wel wat extra veiligheid.
Duurzaam bouwen (multifunctionaliteit)	Voldoende	Voldoende	- Enige mogelijkheden voor multifunctioneel gebruikt - Nieuwere panden zijn flexibeler

			- Aantal bedrijven vragen specifieke bebouwing
Bodemverontreiniging	Voldoende	Voldoende	Op een tweetal locaties is een mogelijke bodemverontreiniging aanwezig, dit vraagt te zijner tijd onderzoek.
Luchtkwaliteit	Voldoende	Voldoende	Er wordt voldaan aan de normen.
Imago	Voldoende	Voldoende	Het terrein heeft een redelijk goed imago.
Werknemersklimaat	Voldoende	Voldoende	Het is prettig werken op het terrein, aldus de ondernemers, al zijn een aantal plekken nog niet helemaal op het gewenste kwaliteitsniveau.
Segmentering	Onvoldoende	Onvoldoende	Op basis van milieuzonering enige clustering, echter gelijke branches zijn niet geclusterd, op een beperkte clustering van de detailhandel na.
Mate van leegstand	Voldoende	Goed	Slechts een enkel leegstaand pand (frictieleegstand).
Digitale bereikbaarheid	Goed	Goed	Er is een mogelijkheid om aan te sluiten op glasvezelnet, wordt echter beperkt gebruik van gemaakt gezien kosten.
Beveiliging (bedrijf)	Voldoende	Voldoende	Mogelijk wordt een camerasysteem gerealiseerd, nu heeft een aantal bedrijven zelf beveiliging.
Faciliterende rol overheid	Voldoende	Goed	- Structurele samenwerking opgezet - Bedrijven geven aan dat er korte lijnen zijn met de overheid, samenwerking wordt als constructief ervaren.
Terreinmanagement	Goed	Goed	- Actieve rol voor Businessclub Steenwijk - Werkgroep actief op Groot Verlaat - Bedrijven spreken elkaar onderling aan, dit komt het gebruik en de uitstraling van het terrein ten goede.
Beheer terrein door één organisatie	Goed	Goed	Parkmanagement is aanwezig.
Collectieve inkoop	Voldoende	Voldoende	Mogelijkheid via parkmanagement

Uitstraling gebouwen en openbare ruimte en uniforme bewegwijzering



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 Groot Verlaat is in 2009 gewaardeerd op 3 sterren. In de nulmeting scoorde het bedrijventerrein 0 sterren. Deze monitoring laat zien dat de kwaliteit van Groot Verlaat sinds 2009 sterk verbeterd is. Het totaal aantal punten is gestegen van 70 naar 114 punten (van in totaal 162 te behalen punten). Daarmee heeft het terrein nu een **drie-sterrenstatus**.



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

Het zal voor Groot Verlaat 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 groenstructuur, duurzaamheid en energiemaatregelen erg hoog wordt gelegd. Dit heeft uiteraard ook zijn consequenties voor prijsniveaus en eisen die aan ondernemers worden gesteld.

Groot Verlaat kenmerkt zich bovendien deels door grote kavels met buitenopslag van o.a. betonelementen, kabels en puinrecycling. Dergelijke bedrijven vragen bovendien een functioneel terrein, waarin Groot Verlaat prima kan voorzien. Kortom: advies is om in een goede samenwerking met gemeente, ondernemers en Business Club de huidige kwaliteit op peil te houden.

Resultaten nulmeting 2009*

BEOORDELING 2009					
0 sterren		Potentie terrein: drie sterren			
	*	**	***	****	*****
Ruimtelijke inrichting, beeldkwaliteit	16/52				
Faciliteiten en voorzieningen	6/20				
Milieuprestaties	11/25				
Economie	17/35				
Organisatie en beheer	20/30				

Resultaten monitoring 2015*

BEOORDELING MONITORING 2015					
3 sterren		Potentie terrein: drie sterren			
	*	**	***	****	*****
Ruimtelijke inrichting, beeldkwaliteit	36/52				
Faciliteiten en voorzieningen	12/20				
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 :	11 pagina's
Auteur :	Bart Muskens, Pauline van Heugten
Projectmanager :	Bart Muskens
Datum :	Maart 2015
