



Zuiderzeehaven Kampen

Provincie Noord-Brabant

Situatiebeschrijving

Bedrijventerrein Zuiderzeehaven is één van de weinige bedrijventerreinen in de regio voor grotere bedrijfskavels dat ook ruimte biedt voor vaarwatergebonden bedrijvigheid. In 2003 is een samenwerkingsovereenkomst gesloten om de Zuiderzeehaven te ontwikkelen als duurzaam bedrijventerrein. Om de hoge kwaliteit voor een langere periode (tenminste 15 jaar) te borgen door zekerheid van beheer en onderhoud, is een parkmanagementorganisatie opgericht: Parkmanagement Kampen B.V.

De parkmanagementorganisatie wordt aangestuurd en gecontroleerd door de gemeente Kampen, de bedrijven op het terrein (verenigd in de Vereniging Parkmanagement Zuiderzeehaven) en de Ontwikkelingsmaatschappij Zuiderzeehaven CV. Eén van de taken van de parkmanagementorganisatie is het uitvoeren van het dagelijks beheer en onderhoud van het openbaar gebied en van braakliggende kavels op het bedrijventerrein. Het gaat hierbij om het integraal beheer (zowel het dagelijks, cyclisch als het meerjarig onderhoud) van groen, oppervlaktewater, infrastructuur en straatmeubilair. De gemeente blijft eindverantwoordelijk als beheerder, maar operationeel is de parkmanager aanspreekpunt voor alle stringen en schades gedurende de contractperiode van 15 jaar. Voor de kwaliteit van de dienstverlening zijn in de contractafspraken met de parkmanagementorganisatie prestatie-eisen gedefinieerd. Deze zijn vastgelegd in het businessplan 2010-2025.

Maatregelen

Onderstaand zijn enkele prestatie-eisen opgenomen, die bijdragen aan het behoud van de kwaliteit van het bedrijventerrein (en bijdragen aan het voorkomen van overlastsituaties):

- Illegaal en/of ongewenst gebruik van het openbaar gebied wordt binnen 3 dagen na constatering door de parkmanager in behandeling genomen. Als de vervuiler niet te achterhalen is wordt de gemeente op de hoogte gebracht. De parkmanager onderneemt actie gericht op herstel van schade aan en in het openbaar gebied.
- De parkmanager voert tenminste tweemaal per week een terreinschouw uit om gebreken te constateren.
- Tijdens kantooruren is een klacht nummer bereikbaar; buiten kantooruren is er een calamiteitnummer.

- De wijze van afhandeling van klachten wordt geregistreerd en jaarlijks aan de vereniging beschikbaar gesteld.
- Tweemaandelijks vindt er een controle op zomersnoei en hinderlijke takken plaats. Zodra de lengte van jong hout meer dan 40 cm bedraagt, zal de haag geknipt worden en het vrijgekomen materiaal wordt binnen vijf dagen afgevoerd.
- Voor zwerfvuil wordt uitgegaan van een schoonheidsgraad 3 volgens de normering van Stichting Nederland Schoon. Overschrijdingen worden binnen bij voorkeur direct, maar uiterlijk binnen drie werkdagen opgelost;
- Op meldingen over hinder of schade aan verhardingen wordt binnen één werkdag actie ondernomen.
- Terreinmeubilair wordt jaarlijks gecontroleerd/gereinigd, klachtenmeldingen binnen 24 uur afgehandeld.
- Defecte verlichting wordt binnen vijf werkdagen na schouwing hersteld.
- Graffiti en wildplak wordt binnen vijf werkdagen na constatering verwijderd.
- Klachten over hinder aan verhardingen worden binnen één werkdag opgelost.
- Hoeveelheid veegvuil mag niet meer bedragen dan 0,8 dm³ per m² goot bedragen.

Investering

Parkmanagement is zelf financieel verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het terrein. De gemeente Kampen heeft haar onderhoudsbudgetten (circa € 95.000 per jaar) overgedragen aan de parkmanagementorganisatie.

Wat levert het op?

- De kwaliteit van het terrein is over een langere periode beter geborgd.
- Er kan een betere kwaliteit tegen lagere kosten worden gerealiseerd.
- De ondernemers hebben één centraal aanspreekpunt voor al hun vragen en opmerkingen (openbaar gebied, vergunningen, inkoop beveiliging etc.).
- de werkzaamheden op het terrein worden beter afgestemd op de wensen van de individuele ondernemers.



BSM, Breda (Noord-Brabant)

Provincie Noord-Brabant

Situatiebeschrijving

BSM is al jarenlang gevestigd op bedrijventerrein Kesteren/Muizenberg aan de noordwestzijde van de gemeente Breda. Het bedrijf had behoefte aan meer ruimte, maar wilde niet verhuizen. Vandaar dat het bedrijf is gaan uitbreiden op de huidige vestigingslocatie. Het aangrenzende bedrijfs-(kavel) stond al een tijd te koop en er is besloten om over te gaan tot de koop van dit kavel. Dit is een manier om leegstaande bedrijfskavels en -gebouwen nieuw leven in te blazen.

Maatregelen

1. Complete make-over voor het gedateerde industriepand, dat in een nieuw jasje werd gestoken. De nieuwbouw bestaat uit:
 - 1.180 m² bedrijfshal.
 - Het bestaande kantoor van 1.150 m² verdeeld over 2 verdiepingen is gerenoveerd.
 - de bedrijfshal van 1.825 m² is gerenoveerd.
2. Om het totale programma te realiseren is een nieuwe bedrijfshal toegevoegd. Het bestaande gebouw bestond uit een logistieke hal met loadingdocks. Het parkeerterrein van de braakliggende kavel is vervangen door een nieuwe hal voor de productieruimte van BSM. De leegstaande bedrijfshal is gesaneerd en hier wordt nu geparkeerd. De uitstraling van gevel en van het bedrijfspand zijn versterkt.

Procesmatig zijn de volgende onderdelen te herkennen in het plan van aanpak:

1. Locatiestudie: verhuizen of investeren op bestaande bedrijfslocatie. Naar aanleiding van casestudy is besloten om te investeren op bestaande bedrijfslocatie en leegstaand buurkavel aan te kopen.
2. Onderhandeling met eigenaar leegstaand buurkavel.
3. Ontwerp, definitief ontwerp en financiering.
4. Bouw nieuwe productiehal op bestaande parkeerterrein en meer representatieve uitstraling gecreëerd door gebruik lichtere en frissere materialen.

Investering

De investering is volledig privaat tot stand gekomen. De aankoop van het pand/kavel van de buurman vergde een investering van enkele tonnen. Ook de ver- en nieuwbouw heeft enkele tonnen gekost. Ten opzichte van een investering in nieuwbouw op een braakliggend kavel is deze optie aantrekkelijker gebleken. Het betreft een private gronddeal die heeft geleid tot een verbetering van de uitstraling van dit deel van het bedrijventerrein.

Wat levert het op

- Verbetering uitstraling bedrijfsbebouwing en buitenterrein.
- Verminderen leegstand als gevolg van de aankoop bestaand pand.
- Intensiever en efficiënter ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen.
- Voorkomen nieuwe leegstand als gevolg van ontstaan extra vertreklocatie.
- Waardestijging vastgoed en locatie als geheel.



BTM, Parkstad Limburg

Provincie Noord-Brabant

Situatiebeschrijving

Bedrijventerreinmanagement (BTM) Parkstad Limburg is een overkoepelend orgaan in de Stadsregio Parkstad Limburg, die het management uitvoert op de 37 bedrijventerreinen in de regio. Structurele aandacht voor de kwaliteit van de bedrijventerreinen is het belangrijkste doel van de organisatie. Aspecten als kwaliteitsverbetering, verbetering ondernemersklimaat, sociale veiligheid, vindbaarheid en uitstraling zijn de belangrijkste doelen van BTM.

BTM zet in op een aantal speerpunten:

- *Revitalisering & herstructurering.* Ruim de helft van de bestaande bedrijventerreinen voldeed niet meer aan moderne eisen. Revitalisering was dus gewenst.
- *Beheer & Onderhoud.* Bedrijventerrein als visitekaartje. Er moet (extra) geld worden gestoken in de publieke voorzieningen als bewegwijzering en groenvoorziening om het ondernemersklimaat op bedrijventerreinen te versterken. Ook is sprake van monitoring.
- *Collectieve projecten.* Door projecten collectief uit te voeren kunnen schaalvoordelen behaald worden. Zo is er bijvoorbeeld begonnen met collectieve surveillance en camerabewaking. Ook worden gezamenlijke inkooptrajecten begeleid, zoals energie, afvalinzameling, kantoorartikelen, etc.
- *Verbinden.* Een belangrijk doel van BTM is ook om ondernemers (op hetzelfde bedrijventerrein) met elkaar te verbinden zodat zij ook van elkaars nabijheid kunnen profiteren.

BTM werkt samen met de ondernemersverenigingen op de individuele terreinen. Bedrijventerreinen Management Parkstad Limburg is voor de projecten in de Stadsregio Parkstad Limburg een belangrijke schakel tussen gemeenten en private partijen en de ondernemers op de betreffende bedrijventerreinen (communicatie).

Bijzonder aan BTM zijn de jaarlijkse beheerschouwen. Het op kwaliteitsniveau houden van de bedrijventerreinen dient geborgd te worden. Hiervoor heeft BTM een beheersinstrumentarium ontwikkeld – de Beheersschauw BTM – om de kwaliteit minimaal te handhaven op het gewenste niveau.

Maatregelen

1. Door collectieve inkoop kan het onderhoudsniveau verhoogd worden zonder dat het meer geld kost. Ook wordt de beveiliging (collectieve surveillance) opgepakt.
2. Jaarlijks worden de meeste bedrijventerreinen geschouwd, waarbij het openbare gebied op een 40-tal beoordelingscriteria wordt gewaardeerd. Deze analyse geeft een objectief beeld van de kwalitatieve stand van zaken van het terrein. Indien uit de schouwrapportage blijkt dat de kwaliteit vermindert en/of er knelpunten zijn, wordt er met de gemeente een herstelplan overeengekomen. De ondernemers worden aangesproken indien er zaken worden geconstateerd op het private perceel. BTM zorgt voor een continue monitoring m.b.t. het uitvoeren c.q. oplossen van geconstateerde manco's. Aan de beheersschauw nemen deel de gemeente, ondernemers(vereniging) en BTM.

Investering

Jaarlijks wordt aan de gemeenten in Parkstad een bijdrage gevraagd van circa € 100.000, te verdelen naar de omvang van de gemeente. Deze bijdrage is bedoeld voor ondersteuning en het operationeel houden van de organisatie. Herstel, onderhoud en beheer worden uit andere budgetten vrij gemaakt en op projectniveau afgewogen. Ondernemers dragen collectief bij aan de projecten (op basis van een vergoeding). Door collectieve inkoop zijn hier kostenvoordelen te behalen. Per project geldt een percentage van efficiency-voordeel.

Wat levert het op

- Structureel management voor bedrijventerreinen (behoud kwaliteit, verbeteren sociale veiligheid, bewegwijzering).
- Jaarlijkse monitoring van kwaliteit van bedrijventerreinen, signaleren onderhoudsbehoefte en snelle actie/reactie.
- Schaalvoordelen door collectieve inkoop.
- Betere onderlinge samenwerking (tussen ondernemers, maar ook tussen publieke en private partijen).
- Aanspreekpunt voor ondernemers.



C-Mill, Heerlen (Limburg)

Provincie Noord-Brabant

Situatiebeschrijving

C-Mill is een bedrijventerrein in de gemeente Heerlen. Het terrein is een voormalige productielocatie van Philips van circa 15 ha. De bouwstijl is zeer kenmerkend en naar huidige maatstaven incourant. Bovendien is de locatie gelegen aan de rand van een woonwijk, geen ideale plek voor grootschalige industrie. In 2007 stond circa 55% van de 44.000 m² vvo op het terrein leeg. Het bedrijventerrein is in privaat eigendom en wordt omgeturnd tot 'urban park'. De locatie is in 2007 onder nieuw management gekomen, er is een masterplan/ontwikkelvisie opgesteld, de marketing en branding van de locatie en de plek hebben een boost gekregen en er is vooral heel veel tijd en energie gestoken in de (door)ontwikkeling van de locatie.

Maatregelen

Er zijn tal van maatregelen getroffen om C-Mill weer aantrekkelijk te maken voor gebruikers. De maatregelen zijn als volgt samen te vatten:

- Zeer actief, betrokken en bevlogen management.
- Heldere visie en ambitie voor het terrein/gebied (vanuit een masterplan/ontwikkelvisie).
- Best in class en vernieuwende marketing en reuring op de locatie hebben een aantrekkelijk werkklimaat gecreëerd.
- Helder beeldmerk (branding). Alle communicatie heeft een herkenbare stijl en houdt verband met de 'C' in C-Mill (creativiteit, concept, cultuur, connection, etc.).
- Marketing via mond-op-mond reclame en free PR (televisie-uitzending, cultuurevents, feesten, gala's, artikelen, etc.).
- Maximaal dienstverlenend naar ondernemers en verbindende schakel tussen ondernemers.
- Functiemenging: opdelen en herinrichten van bestaande bedrijfshallen (verkleinen en oprispen), oprichten ondernemershuis en gezamenlijke faciliteiten.
- Zeer beperkte investeringen vooraf, maar heel uitdrukkelijk op wens van en samen met ondernemers (maximaal sturen op waardeontwikkeling en opbrengsten).
- Flexibiliteit richting ondernemers: kort lopende contracten, flexibele termijn en ruimte, ingroei huur. Alles wordt in het werk gesteld om ondernemers te 'ontzorgen'.
- Flexibel bestemmingsplan. Hierdoor is de eigenaar in staat om nieuwe concepten te proberen op het terrein. Ook is enige uitbreiding op het terrein mogelijk en is men niet alleen afhankelijk van de bestaande bebouwing.

Investering

De investeringen zijn 100% zonder subsidie tot stand gekomen. Door creativiteit en timing worden kosten tot een minimum beperkt en alleen gemaakt indien absoluut noodzakelijk. De cashflow uit de huurinkomsten gaat direct terug naar de panden. De provincie Limburg (Limburgse Herstructureringsmaatschappij Bedrijventerreinen) investeert middels een terug te betalen lening mede in locatie. Deze lening is marktconform afgesloten. Dat wil zeggen dat er rente betaald moet worden.

Wat levert het op?

- Minder leegstand (tegengesteld aan beweging in de regio): van 55% leegstand (2007) naar 10% leegstand (2014).
- Omgeving als visitekaartje van het bedrijf, bedrijven staan in de rij om zich op C-Mill te vestigen. Hierdoor zijn de huurinkomsten sterk gestegen de afgelopen jaren.
- Herinvulling (oud) bestaand industrieel vastgoed, tegen een zeer aantrekkelijk rendement.
- Zeer aantrekkelijk vestigingsklimaat, veel reuring, diverse prijzen.
- Waardestijging vastgoed en locatie als geheel.
- Beste bedrijventerrein van Nederland in 2011. Vele andere terreinen willen leren van deze locatie.



Centerpoort Nieuwgraaf, Duiven (Gelderland)

Provincie Noord-Brabant

Situatiebeschrijving

Bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf is circa 85 hectare groot en gelegen in Duiven. Het is een druk bezocht bedrijventerrein met een bovenlokale functie. Door de strategische ligging is het goed bereikbaar. Zo ligt het terrein aan afrit 27 (Westervoort) van de A12 (Den Haag-Arnhem-Oberhausen) en nabij het Velperbroekcircuit, met aansluitingen op onder andere de A50 (Den Bosch-Arnhem-Apeldoorn), de A325 (Arnhem-Nijmegen) en de A348 (Arnhem-Zutphen). Op het terrein zijn verschillende productie en groothandelsbedrijven gevestigd. Daarnaast bevindt zich op het terrein een concentratie van bedrijven in grootschalige detailhandelsvestigingen, onder andere op het gebied van woninginrichting. Door het grote aantal bezoekers voor deze bedrijven staat de bereikbaarheid van het terrein onder druk en is de parkeerdruk erg hoog. Gemeente en bedrijven zijn daarom bezig met maatregelen om de ontsluiting van en doorstroming op het terrein te verbeteren en de parkeerdruk aan te pakken.

Maatregelen

Om te zorgen dat het bedrijventerrein ook in de toekomst goed bereikbaar blijft, waarbij de kwaliteit van het vastgoed en de fysieke omgeving wordt gewaarborgd, worden noodzakelijke aanpassingen aan de infrastructuur gedaan. Enkele daarvan zijn:

- Rijbaanverdubbeling op de Nieuwgraaf.
- Verbetering van de in- en uitritten, zodat het verkeer efficiënter wordt afgewikkeld.
- Aanleg nieuwe rotonde.
- Instellen van een parkeerverbod langs drukke wegen.
- Uitbreiden van het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein door de bedrijven, onder andere door de aanleg van een parkeergarage.
- Verbeteren van fiets- en wandelpaden.
- Verbinden van de wegen Fotograaf en de Dijkgraaf aan de zuidkant van het Groothandelscentrum ter verbetering van de doorstroming aan de zuidkant van het bedrijventerrein.

Investering

Op basis van een vastgoedanalyse, gemaakt door Oost NV, is in oktober 2009 een subsidiebijdrage ingediend bij de provincie Gelderland voor de revitalisering van bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf. In maart 2010 is de subsidie verleend en een start gemaakt met de revitalisering. Daarnaast hebben ook de Europese Unie, de gemeente en de bedrijven zelf een financiële bijdrage beschikbaar gesteld. In de periode tot eind 2015 is op Centerpoort-Nieuwgraaf 6,2 miljoen euro geïnvesteerd in het verbeteren van de infrastructuur, de ruimtelijke kwaliteit, beheer en onderhoud, duurzaamheid en openbaar vervoer. Baten zijn er met name voor bedrijven, het bezoek aan de grootwinkelbedrijven wordt niet afgeremd.

Wat levert het op?

- Meer parkeergelegenheid is goed voor de waarde van het terrein.
- Verbeterde en overzichtelijke in- en uitritten bevorderen de veiligheid.
- Goede bereikbaarheid en doorstroming zorgt voor een kwalitatief hoogwaardig terrein en verbetert de concurrentiepositie.



Flevopoort Lelystad (Flevoland)

Provincie Noord-Brabant

Situatiebeschrijving

Het bedrijventerrein Flevopoort in Lelystad is een nieuw te ontwikkelen terrein. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 165 ha bruto. Dit is inclusief de Lage Vaart en de aan weerszijden gelegen ecologische verbindingzone. Netto bedraagt het plangebied 129 hectare, waarvan 83 hectare uitgeefbaar is. Het plangebied wordt begrensd door de rijksweg A6 aan de zuidoostzijde, de IJsserdreef aan de noordoostzijde en de nieuw te ontwikkelen woonwijk Warande aan de noordwest- en zuidwestzijde. De huidige functie van het plangebied is overwegend agrarisch van karakter; een gedeelte is inmiddels gerealiseerd als bedrijventerrein. Het stedenbouwkundig ontwerp voor het bedrijventerrein gaat uit van vijf clusters van bedrijvigheid in een licht glooiend landschap. Het gemeentebestuur heeft in 2010 besloten om al haar bestemmingsplannen te actualiseren en te uniformeren. Het gemeentelijk beleid is er daarbij op gericht om vooral globale en flexibele bestemmingsplannen op te stellen om daarmee zo goed mogelijk aan te sluiten bij de huidige en toekomstige ontwikkelingen en om het gemakkelijker te maken functies uit te wisselen en flexibeler om te gaan met bijvoorbeeld afmetingen van gebouwen en bepaalde functies.

Maatregelen

In het geactualiseerde bestemmingsplan voor Flevopoort heeft de gemeente Lelystad de volgende vormen van flexibiliteit toegepast:

- Uitgangspunt is dat de verschillende bestemmingen ten opzichte van de "oude" manier van bestemmen veel meer uitwisselbaar zijn gemaakt.
- De grotere aaneengesloten openbare gebieden hebben in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming "Groen" gekregen. Vervolgens is op de verbeelding de ruimtelijke hoofdstructuur als basis neergelegd.
- Dit betekent dat alleen de hoofdwater- en de hoofdwegenstructuur nog op de verbeelding terug te vinden zijn met de bestemming "Verkeer" en "Water". De overige water- en wegenstructuren zijn ondergebracht in de bestemming "Bedrijventerrein", waaraan zij ten dienste staan.
- Dit geldt eveneens voor de kleinere (en snipper) groengebieden die zich binnen deze clusters bevinden.
- Aan bestaande en nieuwe bedrijven wordt maximale ruimte voor ontwikkeling geboden. In de bestemmingsregels is geen minimaal of maximaal bebouwingspercentage meer opgenomen en er zijn geen bouwafstanden tot perceelgrenzen meer voorgeschreven. Wel dient rekening te worden gehouden met de geldende parkeernormen en het feit dat alle parkeerbehoefte op de eigen bedrijfskavel dient te worden gerealiseerd.

Investing

De flexibilisering van het bestemmingsplan is meegenomen in de reguliere (tienjaarlijkse) actualisering die alle gemeenten tegenwoordig voor alle bestemmingsplannen moeten uitvoeren. Daardoor heeft dit niet tot extra kosten geleid.

Wat levert het op?

- Toename aantrekkelijkheid vestigingsklimaat.
- Snellere uitgifte van bedrijfsgrond.
- Minder procedures.



Goudse Poort Gouda (Zuid-Holland)

Provincie Noord-Brabant

Situatiebeschrijving

De Goudse Poort is een groot bedrijventerrein en kantorenlocatie van 66 hectare in het noordwesten van Gouda. Het bedrijventerrein ligt dichtbij knooppunt Gouwe, waar de A12 en A20 bij elkaar komen. De ligging aan deze autosnelwegen is een sterk punt van het bedrijventerrein. Er is een grote verscheidenheid aan bedrijven gevestigd, zowel zelfstandige kantoorvestigingen als bijvoorbeeld grootschalige detailhandelsvestigingen op het gebied van woninginrichting, outdoor- en kampeeruitrusting en auto's. Bedrijventerrein De Goudse Poort is ontstaan in de jaren zeventig, het bedrijventerrein is haar hoogwaardige kwaliteit in de loop der tijd echter langzaam maar zeker kwijtgeraakt. De laatste jaren is er grote leegstand bij met name de grote kantoorlocaties ontstaan. Gemeente, vastgoedeigenaren en bedrijven werken daarom nu gezamenlijk aan een nieuwe uitstraling van het gebied. Als onderdeel daarvan worden onder andere diverse infrastructurele maatregelen genomen.

Maatregelen

- De bedrijvenvereniging en de gemeente hebben om een snellere verbinding vanaf het bedrijventerrein naar het station in Gouda te realiseren de Goudse Poort Expresse pendelbus georganiseerd. Deze is als buslijn 6 in de reguliere dienstregeling van de Arriva, de regionale bus vervoerder opgenomen.
- De dienstregeling van deze pendeldienst is op de website van de bedrijvenvereniging opgenomen.
- Verder werkt de provincie Zuid-Holland aan een betere auto ontsluiting van het terrein, onder meer door het aanleggen van een parallelweg langs de A12, een nieuwe ontsluitingsweg aan de noordwest kant naar Waddinxveen en herinrichting van wegen en kruispunten.
- Ook de fietspaden op het terrein worden uitgebreid en verbreed en er wordt een nieuwe fietstunnel aangelegd.
- Voor een betere doorstroming wordt op sommige wegen eenrichtingsverkeer ingesteld (bijvoorbeeld de Hanzeweg).
- Er komt een nieuwe 'turborotonde' om de doorstroming te verbeteren.

Investering

De gemeente Gouda, vastgoedondernemers en bedrijven werken samen aan een nieuwe uitstraling van Goudse Poort. Gemeente en provincie knappen de buitenruimte op. Vastgoedeigenaren werken aan het opknappen van panden. Door een toename van het aantal reizigers met de pendeldienst is deze dienst rendabel geworden.

Wat levert het op?

- Betere ontsluiting zorgt voor betere concurrentiepositie in de regio.
- De pendeldienst helpt mee aan de duurzame kwaliteit van het terrein.
- De bereikbaarheid voor de fiets wordt vergroot wat ervoor zorgt dat mensen ook makkelijk met de fiets naar het werk kunnen komen.



Haven 7, Waalwijk (Noord-Brabant)

Provincie Noord-Brabant

Situatiebeschrijving

Ten westen van het bestaande bedrijventerrein Haven in Waalwijk (circa 300 ha) is het bedrijventerrein haven Zeven in aanleg (circa 100 ha). Er zijn bedrijven in verschillende sectoren aanwezig op het terrein. Op gebied van sociale veiligheid loopt het terrein voorop. Zo kent het terrein cameratoezicht, zijn er slagbomen en zijn er bij calamiteiten (diefstal) mogelijkheden om het terrein af te sluiten. Ook is geïnvesteerd in een vrachtwagenparkeerplaats. De beveiligde truckparking is circa 3 ha groot en gelegen op het noordelijk deel van het bedrijventerrein.

Maatregelen

- Om de (sociale) veiligheid op Haven 7 te borgen, is al in het ontwerp van het bedrijventerrein nadrukkelijk rekening gehouden met aspecten die de veiligheid kunnen vergroten.
- Het aantal entrees van en naar het bedrijventerrein is beperkt. De entrees worden bovendien in de avonduren gesloten en zijn alleen toegankelijk met een pas.
- Het terrein is omzoomd door waterpartijen die tevens een functie als 'gracht' hebben.
- Op het terrein is een overzichtelijke wegenstructuur met lange rechte wegen aangebracht, zodat goed overzicht ontstaat (geen dode hoeken of achteraf steegjes).
- De entrees van het bedrijventerrein worden bewaakt met een geavanceerd camerasysteem.
- Het bedrijventerrein is in het bezit van het Keurmerk Veilig Ondernemen.
- Aan de achterzijde van het terrein is een hekwerk geplaatst (beveiligd met geavanceerd camerasysteem) om deze zijde te beschermen.
- Op het terrein is een truckparking aanwezig, omheind door een hek en water dat moet zorgen dat vrachtwagens veilig geparkeerd staan in afwachting van laden en lossen. In totaal is er ruimte voor 250 vrachtwagens, die 52 weken per jaar, 7 dagen per week en 24 uur per dag op het terrein terecht kunnen.

- Naar de toekomst is het de wens om (als vrachtwagenchauffeur) alleen toegang tot het terrein te verkrijgen via de truckparking. De truckparking krijgt dan ook een winkel, restaurant, sanitaire voorzieningen, een tankstation en een wasplaats voor vrachtwagens.
- Daarnaast heeft men de ambitie om het Truck Facility Point in Waalwijk onderdeel te laten worden van een zogenaamde secure lane. Dit is een veilige transportroute met vijf goed beveiligde vrachtwagenparkeerplaatsen door het zuiden van Nederland. Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd langs de A67 bij Venlo, de A2 Bij Eindhoven, de A59 bij Waalwijk, in de oksel van de A16 en de A59 bij Moerdijk en op de Maasvlakte in Rotterdam.

Investering

Het bedrijf Roozen van Hoppe zal de Truck Facility Point Waalwijk gaan exploiteren. Met de aanleg van het parkeerterrein is ongeveer 3,5 miljoen euro gemoeid. Dit moet worden terugverdiend met de exploitatie van het terrein.

Camerabeveiliging en andere veiligheidsmaatregelen zijn onderdeel van parkmanagement. Hierin dragen ondernemers (verplicht) bij aan diverse collectieve voorzieningen. Voordeel voor de ondernemers is de 'winst' door collectieve inkoop en een lagere verzekeringspremie.

Overige beveiligingsmaatregelen worden via de exploitatie van het bedrijventerrein terugverdiend.

Wat levert het op?

Hogere sociale veiligheid op het terrein, betere controle en minder diefstal.



HCUP

Provincie Noord-Brabant

Situatiebeschrijving

In de regio Gooi en Vechtstreek zijn op de bedrijventerreinen Plaveen (Huizen), Weesp-Noord (Weesp), Havenkwartier en Kerkelanden (Hilversum) problemen met leegstand. Daarom is het traject 'hoe courant is uw pand?' uitgevoerd. Dit traject – geïnitieerd door de regionale ontwikkelingsmaatschappij ilocator, Kvk Gooi, Eem- en Flevoland en Stec Groep – bestond uit trainingen aan ondernemers over slimme investeringen in panden en kavels. Daarnaast konden ondernemers hun pand laten doorlichten op courantheid en investeringskansen via het opstellen van een Pand Investeringsrapportage (PIR-Tool). Ook banken, zoals ING en ABN AMRO, accountantskantoren als JAN en de ondernemersverenigingen op de terreinen waren actief bij het project betrokken.

Doel van het traject was komen tot een kwaliteitsimpuls, te beginnen op privaat vlak, op niveau van panden en kavels. Dit door het vastgoedbewustzijn bij ondernemers/eigenaren te vergroten.

Maatregelen

Voor meerdere ondernemers/eigenaren zijn 'Pand investeringsrapportages' gemaakt, waarin de courantheid en waarde van het pand is getaxeerd en is gekeken welke investeringen kansrijk kunnen zijn in verbetering van het vastgoed. Dit kan gaan om basale investeringen in (achterstallig) onderhoud, maar ook om investeringen in de beeldkwaliteit, duurzaamheid en functionaliteit (bouwhoogte, oppervlak, etc.) van het pand.

De eerste concrete resultaten zijn zichtbaar: een aantal ondernemers is daadwerkelijk aan de slag gegaan met het opknappen van het eigen pand en kavel en/of heeft op basis van de scans en het traject besluiten genomen over hun vastgoedstrategie en locatiekeuze. Op een aantal terreinen is het traject aanleiding geweest om een herstructureringsplan op te stellen. In het bijzonder gaat het daarbij om Weesp-Noord (Weesp) en Het Plaveen (Huizen).

Investering

Het project HCUP is uitgevoerd in het kader van de subsidieregeling HIRB van de provincie Noord-Holland. De kosten zijn voor 50% gefinancierd hieruit. De overige kosten zijn gedekt via bijdragen van ondernemersverenigingen en gemeenten waarin de deelnemende bedrijventerreinen liggen. Daarnaast hebben ondernemers 500 euro betaald per PIR. Tot slot hebben alle partijen tijd geïnvesteerd in het project via het bijwonen van voorlichtingsbijeenkomsten, trainingen en doorlichting van panden.

Wat levert het op?

- Inzicht in courantheid van panden en in welke investeringen courantheid en toekomstwaarde van panden kunnen verbeteren (quick wins en investeringen met een langere terugverdientijd).
- Waardesprong voor ondernemers, zinvolle investeringen.
- Risico-inperking/voorkomen van (investerings-)fouten bij ondernemers, maar ook bij financierders (banken), vastgoedmarktpartijen (beleggers, ontwikkelaars) en overheden.
- Meer private investeringen in bestaande bedrijventerreinen in Gooi en Vechtstreek, het Plaveen en Weesp-Noord in het bijzonder.
- Herstructureringsaanpak van onderaf; ondernemers- en vraaggericht.
- Verlenging economische levenscyclus bedrijfsruimte en bedrijventerreinen in Gooi en Vechtstreek en daarmee systematische verbetering van het (economisch) functioneren van ondernemers in de regio.
- Optimalisatie samenhang publieke en private investeringen, waardoor vergroten van het rendement van investeringen (zowel bij markt als overheid in het Gooi) in bedrijfsruimte/ bedrijventerreinen.
- Aantrekkelijker maken bedrijfsruimte als financieringsobject bij banken en andere investeerders in Gooi en Vechtstreek (verzakelijking).
- Courant bouwen: inzichten in wensen en eisen uit de markt resulteren in doelgerichte bebouwing op terreinen.



Het Ambacht, Westervoort (Gelderland)

Provincie Noord-Brabant

Situatiebeschrijving

Bedrijventerrein Het Ambacht is het enige bedrijventerrein in de gemeente Westervoort. Het heeft een belangrijke werkgelegenheidsfunctie en kent circa 700 arbeidsplaatsen. Het terrein is 21 hectare groot en herbergt met name kleine en middelgrote bedrijven. Het terrein ligt op de kruising van de Rivierweg en Hamersestraat. Deze wegen vormen de ontsluiting naar het centrum van Westervoort en Westervoort-Zuid. Bedrijventerrein Het Ambacht is een standaard, functioneel bedrijventerrein. De laatste jaren staat het terrein onder druk. Leegstand neemt toe, vastgoedwaardes dalen en werkgelegenheid neemt aanzienlijk af. Het terrein presteert significant slechter dan vergelijkbare omringende locaties. Daarom is gestart met de revitalisering van het terrein.

Maatregelen

Een van de onderdelen is het opknappen van de openbare ruimte, in het bijzonder de groenvoorziening. Hiervoor is een groenplan opgesteld voor enkele delen van het terrein. In een aantal bijeenkomsten met ondernemers, en onder aanvoering van een specifieke projectgroep met ondernemers (onder leiding van de gemeente, OOST NV en een externe procesregisseur), is dit groenplan uitgewerkt – in samenhang met de overige verbeterprojecten op de locatie. Hierin wordt onder meer uitgewerkt waar het groen moet komen en wat voor soort groen dit moet zijn. Ondernemers zien de meerwaarde van een groenplan o.a. bij het 'op de kaart' zetten van de locatie, het upgraden van het vestigingsklimaat en het verhogen van de veiligheid op het terrein.

Investering

Kosten van het plan bedragen circa € 20.000. De betrokken ondernemers leggen 50% in, en de andere 50% komt uit subsidie.

Wat levert het op?

- Positieve verbetering in het vestigings- en verblijfsklimaat.
- Hogere vastgoedwaarde.
- Hogere investeringsdynamiek.
- Beter verblijfsklimaat.
- Betere veiligheid (zowel sociaal als verkeersveiligheid).



High Tech Campus Eindhoven (Noord-Brabant)

Provincie Noord-Brabant

Situatiebeschrijving

Het voormalige Natlab, het onderzoeksinstituut van Philips in Eindhoven is de afgelopen jaren getransformeerd tot de High Tech Campus Eindhoven. Momenteel werken er zo'n 10.000 onderzoekers, ontwikkelaars en ondernemers aan toekomstige technologieën en producten. De campus helpt innovatie te versnellen dankzij toegang tot hightech faciliteiten die onderling worden gedeeld en een internationaal netwerk. Gelegen in het hart van Brainport zijn de Campusbedrijven verantwoordelijk voor bijna 40% van alle patentaanvragen in Nederland. De bedrijven zijn gevestigd in een parkachtige campus met een hoge kwaliteitsuitstraling. Er is een mooie groene setting ontwikkeld met veel aandacht voor natuur en rust.

Maatregelen

- Enkele maatregelen die bijdragen aan deze groene setting zijn hieronder beschreven.
- Op de High Tech Campus Eindhoven is natuurlandschap de leidraad. De verschillende moderne gebouwen gaan moeiteloos op in dit landschap. Parkeergarages hebben een eigen rol als landschappelijk element.
- Het parkeren op de High Tech Campus vindt plaats in centrale, gemeenschappelijke gebouwde parkeervoorzieningen, waarmee het parkeren een bijdrage levert aan de hoge beeldkwaliteit van het gebied (geen auto's in het openbaar gebied).
- Voor de toekomstige uitbreidingen wordt vastgehouden aan dit beleid. Dat wil zeggen dat parkeren uitsluitend is toegestaan op daartoe in het plan aangegeven parkeervoorzieningen. Dit geldt niet voor invalideparkeerplaatsen, parkeerplaatsen voor hulpdiensten, laden en lossen, taxi's en fietsverkeer.
- De transparante gevels van de parkeergarage filteren overdag en 's nachts het licht. Tegen de gevels groeien klimplanten. Langzaam zal de techniek verzachten en wordt het gebouw opgenomen in de natuur.
- Door de centrale parkeervoorzieningen zijn er veilige fiets- en looppistes in een groot deel van het terrein.
- Voor iedereen die de campus bezoekt is het verplicht te parkeren in een van de parkeergarages. Deze garages zijn kosteloos te gebruiken en zijn 24 uur toegankelijk, 7 dagen per week.

- Bij de herontwikkeling van de campus is de afgelopen jaren uitgebreid gekeken naar de 'parkeervraag'. Voor een gebied als de campus is het belangrijk om uit te gaan van de praktijk, derhalve is gekozen om een parkeernorm te hanteren overeenkomstig het huidige gebruik.
- Het campusterrein heeft een open, groen en park karakter. Met zo'n 15 kilometer aan wandelpaden is er volop ruimte tot ontspanning in drukke werkschema's.

Investering

Karakteristiek voor de campus is het delen (en delen van kosten) van hightech faciliteiten. Philips Innovation Services vormt de backbone van de high tech infrastructuur van de campus met technische expertise en hightech faciliteiten. Deze organisatie biedt een reeks aan diensten, cleanrooms en hightech apparatuur voor onderzoek en ontwikkeling, maar ook voor prototyping, test-, meet- en analyseopdrachten. Daarnaast zijn er laboratoria voor Media Research, gebruikerstesten en elektromagnetische compatibiliteit. Ook een hoogstaand ICT-netwerk en centrale inkoop van industriële gassen en chemicaliën behoren tot de faciliteiten. Campusbedrijven kunnen gebruikmaken van deze technische infrastructuur zonder dat ze er zelf in hoeven te investeren. Ze huren eenvoudig in wat ze niet in huis hebben, wat maakt dat ook startende en relatief kleine R&D-bedrijven kunnen beschikken over state-of-the-art faciliteiten. Baten zijn voordelen van samenwerking tussen bedrijven en goedkopere faciliteiten als je die samen deelt.

Wat levert het op?

- Door parkeergarages in te groenen ontstaat een groen idee bij parkeren.
- Door het verplichten van parkeren in garages ontstaat een schone uitstraling en kan de openbare ruimte anders worden ingericht.
- De groene uitstraling is prettig aangezien er veel mensen op bezoek komen vanuit de hele wereld.



iLocator (Gooi- en Vechtstreek)

Provincie Noord-Brabant

Situatiebeschrijving

In 2010 is Ontwikkelingsmaatschappij iLocator opgericht. iLocator stimuleert en begeleidt de revitalisering van de werkgebieden in de Gooi en Vechtstreek en helpt deze te financieren. Ook heeft iLocator als taak ondernemers te begeleiden naar een nieuwe vestigingslocatie in de Gooi en Vechtstreek.

Afgelopen jaren heeft iLocator de digitale Monitor Werkgebieden ontwikkeld. Deze biedt inzicht in de dynamiek van vestigingen, werkgelegenheid, vastgoed en business op de werkgebieden. Daarnaast is in 2014 het digitale Bedrijvenloket gelanceerd. Dit loket brengt ondernemers die op zoek zijn naar een bedrijfslocatie snel in contact met aanbieders van projecten.

Maatregelen

Het Bedrijvenloket is bedoeld als Gouden Gids voor ondernemers die op zoek zijn naar ruimte in de regio Gooi en Vechtstreek. Maar is bijvoorbeeld ook bruikbaar voor gemeenten in het contact met ondernemers die op zoek zijn naar ruimte. Op de website (<http://www.bedrijvenloketgooienvechtstreek.nl/contact.php>) is informatie te vinden over de regio, de gemeenten en de werkgebieden. Via de zoekmachine en de interactieve kaarten kan met een paar drukken op de knop informatie worden opgevraagd over de gevestigde bedrijven en het aanbod. Er kan geselecteerd worden op locatie, prijs, huur of koop en kantoor- of bedrijfsruimte. Aan het loket zijn diverse databestanden gekoppeld waardoor een real time beeld is van het aanbod van panden.

Het loket is op 3 maart 2014 gelanceerd in een bijeenkomst met ruim veertig bestuurders, ambtenaren, regionale ondernemers en leden van de Economic Board Gooi en Vechtstreek. Via het loket kunnen ondernemers in contact komen met de gemeente en andere aanbieders van panden en kavels. Omgekeerd is op de gemeentelijke websites een link opgenomen naar het loket.

Investering

Bouw/opzet van website circa € 50.000 plus manuren. Daarnaast kosten voor beheer en onderhoud.

Wat levert het op?

- Match vraag-aanbod.
- Meer investeringen in bestaande panden.
- Vermindering leegstand op bedrijventerreinen.
- Waardebehoud en waardestijging bestaande panden.
- Verbetering vestigingsklimaat bedrijventerreinen.
- Versterking bedrijventerreinen en regionale economie.



Induma-Oost, Helmond (Noord-Brabant)

Provincie Noord-Brabant

Situatiebeschrijving

Bedrijventerrein Induma-Oost maakt deel uit van bedrijventerrein Hoogeind. Het grootste en oudste terrein van Helmond. Induma-Oost is met negen hectare niet groot. Het werd gekenmerkt door sobere en verouderde bedrijfsruimten uit begin jaren zestig en vele smalle straten. Om het terrein toekomstbestendig te maken zijn een aantal problemen aangepakt. Zo waren er problemen met parkeren van personenauto's, mede veroorzaakt door de smalle straten. Ook voor vrachtwagens zijn er problemen met illegaal parkeren en de doorstroming op het terrein. Om onder andere de parkeerproblematiek aan te pakken hebben de gemeente Helmond, de Stichting Beheer Hoogeindse Ondernemerskring (HOK) en de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij de handen ineengeslagen. In oktober 2013 is het startsein gegeven voor de herstructurering en in november 2014 is het grootste deel van de maatregelen uitgevoerd.

Maatregelen

De maatregelen om de parkeerproblemen en doorstroming van het verkeer aan te pakken, zijn:

- Private grond is verworven om de erg dichte bebouwing te doorbreken.
- Hiermee zijn meer parkeerplaatsen gerealiseerd.
- Parkeerplaatsen zijn gemarkeerd om blokkering van uitritten te voorkomen.
- En is de doorstroming op het terrein door meer en bredere straten verbeterd.
- De wegprofielen zijn aangepast. Zo zijn er parkeerplaatsen haaks op de weg vervangen door parkeerplaatsen parallel aan de weg.
- Door sloop van panden is er een doorsteek gerealiseerd met groen en parkeerplekken.
- Er wordt gehandhaafd bij fout parkeren van personenauto's en vrachtwagens.
- Parkeerverboden zijn op het terrein ingesteld evenals heldere verkeersregels.
- Er is een nieuwe routing ingesteld om opstoppingen te voorkomen.

Investering

Deze herstructurering is opgezet en mede gefinancierd door de gemeente Helmond, de Stichting Beheer Hoogeindse Ondernemerskring (HOK) en de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij. Er is ook subsidie verleend door het ministerie van Economische Zaken. Bedrijven en vastgoed eigenaren hebben op eigen kosten panden opgeknapt.

Wat levert het op?

- Het verouderde terrein is in zijn geheel opgeknapt wat zorgt voor een betere concurrentiepositie.
- Aantrekkelijker voor ondernemers om zich te vestigen.
- Waarde van vastgoed stijgt of wordt geconsolideerd.



Kerensheide-Noord, Stein (Limburg)

Provincie Noord-Brabant

Situatiebeschrijving

Bedrijventerrein Kerensheide is gelegen aan het knooppunt Kerensheide (A2 en A76). De locatie is verdeeld in een noordelijk en een zuidelijk deelgebied. Op Kerensheide-Zuid zijn met name grootschalige bedrijven gevestigd. Op Kerensheide-Noord meer kleinschalige bedrijven uit Stein en directe omgeving. In 2003 is uit een ondernemersenquête naar voren gekomen dat ondernemers met name ontevreden waren over het aantal parkeerplaatsen, groenvoorziening, wegonderhoud en de uitstraling van de terreinen. Hiertoe zijn plannen ontwikkeld waarbij de herinrichting van het openbaar gebied en van de voorterreinen van ondernemers centraal stond.

Op basis van een aantal schetsontwerpen is een ondernemersbijeenkomst georganiseerd waarbij het creëren van draagvlak het belangrijkste doel was. De doelstelling was namelijk dat gemeente alleen zou gaan investeren (en subsidie kon verkrijgen) bij voldoende draagvlak van ondernemers (intentie van ondernemers om mee te investeren). Dit draagvlak is verkregen (14 van de 18 ondernemers stemden in met de intentieovereenkomst en hebben geïnvesteerd in de maatregelen). Later hebben alle ondernemers mede geïnvesteerd in de maatregelen. In de periode 2006-2007 is het project tot uitvoering gekomen.

Maatregelen

De maatregelen om de parkeerproblemen en matige uitstraling van voorterreinen aan te pakken zijn als volgt samen te vatten:

- Ondernemers staan deel van voor- en zijterrein af aan de gemeente. Die stukken grond waren vooral nodig om de erfafscheiding en daarmee het straatbeeld op één lijn te krijgen. Op andere plekken is de vrijgekomen ruimte benut om groenvoorzieningen of parkeerplaatsen aan te leggen.
- Gemeente realiseert op deze voor- en zijterreinen en op openbaar gebied extra parkeerplaatsen (kops-parkeren in plaats van langs-parkeren) en groenvoorziening.
- Ondernemers investeren gezamenlijk in nieuwe (uniforme) hekwerken op de (nieuwe) erfafscheiding.
- Ondernemers en gemeente richten parkmanagement op om structureel in overleg met elkaar te blijven. Ook is Keurmerk Veilig Ondernemen behaald.

Investering

De genoemde maatregelen zijn uitgevoerd voor circa € 650.000. Hiervan is circa 10% door ondernemers betaald. Ook de gemeente Stein heeft een bijdrage geleverd voor de aanpak van het openbaar gebied. De ondernemers zijn overtuigd aan de hand van een inspraakavond en het feit dat zonder co-financiering er geen bijdrage uit de gemeenten en provincie beschikbaar was. Bovendien vinden ondernemers de uitstraling van het bedrijf en het terrein het visitekaartje van het bedrijf. De ondernemers zijn bereid geweest een stuk van hun perceel af te staan ten bate van een uniform aanzicht aan de straatzijde.

Wat levert het op?

- Beter functionerende ondernemingen.
- Verbetering kwaliteit buitenruimte (visitekaartje voor bedrijf) en meer uniform straatbeeld.
- Aantrekkelijker vestigingsklimaat, voorkomen vertrek bedrijven.
- Minder leegstand.
- Waardestijging vastgoed en locatie als geheel.



Kleefse Waard Arnhem (Gelderland)

Provincie Noord-Brabant

Situatiebeschrijving

Industriepark Kleefse Waard (IPKW) is een bedrijventerrein dat deel uitmaakt van het aaneengesloten bedrijventerreinen complex Arnhem-Noord. Het gebied ligt tussen de Pleijweg (N325), de Rijn en de Westervoortsedijk. Het totale gebied is circa 90 hectare bruto groot. IPKW is een locatie voor bedrijven die zich richten op energie- en milieutoepassingen (EMT, ook wel cleantech genoemd) en innovatieve industriële activiteiten. Op vrijwel het gehele terrein kunnen bedrijven in milieucategorie 2 en 3 zich vestigen. Een klein gedeelte staat categorie 5 toe. Om de ontwikkeling van Industriepark Kleefse Waard mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het terrein huisvest ondernemingen die bezig zijn met vernieuwend, duurzaam en innovatief ondernemen, variërend van startups die beginnen in incubator Greenhouse tot grote spelers op de wereldmarkt. Om haar attractiviteit als vestigingsplaats voor dergelijke bedrijven te stimuleren, zijn in de planontwikkeling diverse maatregelen genomen.

Maatregelen

Industriepark Kleefse Waard (IPKW) wil een vestigingsplaats zijn voor energie-intensieve ondernemingen met oog voor duurzaamheid en die uitstraling realiseren. Maatregelen die daarbij horen zijn:

- De renovatie van Gebouw LB staat in het teken van: duurzaam renoveren.
- Soms hebben bedrijven meer ruimte nodig, bijvoorbeeld voor een tijdelijke toename in benodigde opslagcapaciteit. In dat geval wordt gezocht naar een tijdelijke oplossing, zoals het plaatsen van een nissenhut, die demontabel en verplaatsbaar is.
- Elektrisch rijden wordt gestimuleerd, er zijn zes gewone laadpunten en 1 snel lader gerealiseerd.
- Diverse werknemers, waaronder de Technische Dienst, rijden elektrisch.
- Eenieder die werkzaam is op IKW kan gratis gebruik maken van een elektrische deelauto. De deelauto is ten alle tijden gratis beschikbaar.

Investering

Industriepark Kleefse Waard is een bedrijventerrein waarop veel gespecialiseerde bedrijven zijn gehuisvest in de productie en/of cleantech industrie. Duurzame energie wordt gestimuleerd. Gemeenschappelijke voorzieningen leiden tot synergie voordelen en besparingen.

Wat levert het op?

- Door in het bestemmingsplan voorwaarden te scheppen kunnen bepaalde innovatieve bedrijven makkelijk op het terrein terecht.
- Door bedrijven in dezelfde business te groeperen kan innovatie een extra boost krijgen.
- Het gebruiken van duurzame oplossingen is bij innovatieve bedrijven over het algemeen meer in trek. Dit kan een spinoff genereren op andere terreinen.



Kranenmortel, Deurne (Noord-Brabant)

Provincie Noord-Brabant

Situatiebeschrijving

Bedrijventerrein Kranenmortel ligt in de gemeente Deurne. Het terrein is zo'n 56 ha groot en biedt ruimte aan verschillende vormen van klein- en grootschalige industriële bedrijvigheid. Kranenmortel is een van de oudste bedrijventerreinen in Deurne, rond 1960 is begonnen met de ontwikkeling van het terrein. De afgelopen jaren heeft een aantal grootschalige productiebedrijven Kranenmortel verlaten en is er leegstand ontstaan. Daarnaast is een aantal panden verouderd en is er veel versnipperd eigendom. Ook is de inrichting niet optimaal en vindt laden, lossen en parkeren vaak in de openbare ruimte plaats.

Om deze ongewenste activiteiten in het openbaar gebied te bestrijden, is de pilot verzakelijking opgestart. Dit is een lange termijn strategie, gericht op het behoud en groei van de waarde van bedrijventerreinen door een professionele en gebiedsgerichte aanpak, via een grotere (financiële) betrokkenheid van private partijen (beleggers, ontwikkelaars, eindgebruikers, beheerders), in samenspraak met overheden. Inzet van de pilot is het optimaliseren van de huisvesting. Dit moet leiden tot een andere bedrijfsvoering en rendementsverbetering. Door het clusteren van bedrijfsruimte op één kavel (herindelen van kavels) en het afstoten van de restcapaciteit moet worden bijgedragen aan een lagere leegstand en een verbeterde uitstraling van het terrein.

Maatregelen

Onder andere de volgende concrete maatregelen zijn in het leven geroepen:

- Stimuleren: met businesscases aan ondernemers inzichtelijk maken wat de investeringsmogelijkheden zijn en wat het hen oplevert.
- Faciliteren: bereidheid om ondernemers te helpen om een businesscase uit te werken: flexibiliteit bestemmingsplan, meedenken over alternatieve oplossingen etc.
- Inzet lokaal herstructureringsfonds. Onder bepaalde voorwaarden kan het herstructureringsfonds worden ingezet om ondernemers "het laatste zetje te geven" om te investeren in kwaliteitsverbetering van vastgoed.
- Versterking parkmanagement.
- Terugdringen overlast parkeren en laden/lossen.

Investering

De gemeente heeft samen met de BOM en BHB in 2010 gezamenlijk een herstructureringsfonds opgericht, het lokaal Herstructurerings Fonds Deurne (LHFD). Alle partijen hebben 2,5 miljoen euro geïnvesteerd. BHB investeert alleen in revolverende fondsen op private kavels. De gemeente mag haar kapitaal ook inzetten voor de openbare ruimte. €250.000 van dit bedrag is gereserveerd voor Kranenmortel.

Wat levert het op?

- Minder leegstand en restkavels.
- Minder overlast in de openbare ruimte.
- Toename van de waarde van het vastgoed.



Florapark Asten

Provincie Noord-Brabant

Situatiebeschrijving

De gemeente Asten werkt aan de ontwikkeling van een nieuw lokaal bedrijventerrein (circa 12 ha) aan de noordzijde van haar gemeente: Florapark. Ten zuiden van dit toekomstige bedrijventerrein is een aantal woningen gelegen aan de weg de Stegen. De gemeente heeft op diverse momenten in het planvormingsproces maatregelen genomen om potentiële hinder van het bedrijventerrein naar de omgeving te voorkomen, onder meer tegen lichthinder.

Maatregelen

Ter voorkoming van lichthinder naar de omgeving zijn in de planvorming van het Florapark de volgende maatregelen genomen:

- Op het bedrijventerrein is een parkzone aangebracht als buffer tussen de bedrijfsgebouwen en de woningen. Hierdoor is geborgd dat er voldoende afstand is tussen (licht veroorzakende) bedrijven en de bestaande woningen in de omgeving.
- In het ontwerp bestemmingsplan was een maximale hoogte van de lichtmasten van 20 meter toegestaan. Op verzoek van de omwonenden is dit maximum in het uiteindelijk vastgestelde bestemmingsplan verlaagd naar 8 meter.

- Rondom de meest zuidoostelijk gelegen bedrijfspcelen (die het dichtst bij de woonbebouwing zijn gepland), is een afscherming met een wal voorzien. Stralingslicht van voertuigen vanaf de terreinen wordt hierdoor afgeschermd.
- Een andere bron van lichthinder kan worden gevormd door verlichte en bewegende reclame-uitingen. Voor het bedrijventerrein is een beeldkwaliteitsplan uitgewerkt dat door de gemeenteraad formeel is vastgesteld. Daarin is gesteld dat aan de bedrijfspanden en bebouwing die grenzen aan de parkzone, geen lichtgevende of bewegende reclame-uitingen zijn toegestaan.

Investering

De kosten worden gedragen door de gemeente Asten vanuit de grondexploitatie voor het bedrijventerrein. Er zijn geen specifieke investeringen voorzien.

Wat levert het op?

- Voorkomen lichthinder naar de omgeving.
- Aantrekkelijk bedrijventerrein.



MCC De Kempen - KBP

Provincie Noord-Brabant

Situatiebeschrijving

Ten zuidoosten van het Kempisch Bedrijven Park (KBP) in Hapert, gemeente Bladel, is het motorcrossterrein van Motorcrossclub (MCC) De Kempen gesitueerd. In het verleden was dit terrein De Ketelberg, en was het in gebruik door Motorclub Eersel. Op dit terrein worden regelmatig wedstrijden en trainingen gehouden met crossmotoren. Deze vinden voornamelijk in de weekenden plaats en op twee doordeweekse dagen in de middag. Het crossterrein was al aanwezig voordat het bedrijventerrein werd ontwikkeld. In de planvorming is rekening gehouden met de wettelijke normen rondom het terrein op basis van de VNG zonering

Twee bedrijven op het KBP hadden last van stofhinder door opstuiwend zand. Deze bedrijven zijn voor hun productieproces afhankelijk van goede zuivere lucht en hebben in hun bedrijfspand luchtfilters aangebracht. Luchtfilters moesten niet zoals gebruikelijk eens per half jaar, maar elke maand worden vervangen en ook de ramen van het bedrijfspand waren vaak vervuild. Dit stelde de bedrijven voor extra kosten en belemmeringen in het productieproces. De ondernemers zijn naar de parkmanager/ gronduitgever gegaan en hebben gevraagd hoe het probleem kon worden opgelost.

Maatregelen

- De projectorganisatie van het KBP heeft eerst nader geïnventariseerd wat de oorzaak was van het probleem. Uit onderzoek is gebleken dat het opstuiwend zand niet afkomstig was van het motorcrossterrein zelf (zoals werd aangenomen), maar van het zandpad achter de bedrijfsgebouwen. De crossbaan wordt continue nat gehouden tijdens races en trainingen en veroorzaakt geen/nauwelijks stofhinder. Het zandpad is de hoofdtoegangsweg tot het crossterrein en is met name in de zomer erg droog en veroorzaakt opstuiwend zand/stof.

- Nadat de oorzaak bekend was, is in overleg met de motorcrossclub de entree van het MCC gewijzigd. De tweede toegang van het terrein wordt nu gebruikt als centrale entree. De voertuigen rijden nu over de verharde wegen van het KBP en niet over het zandpad naar het MCC toe.
- In het bestemmingsplan is een interne milieuzonering opgenomen op basis van het VNG-boekje 'Bedrijven en Milieuzonering'. Hierin zijn richtafstanden ten opzichte van de omgeving opgenomen voor diverse milieuaspecten, waaronder stofhinder.
- Om te voorkomen dat het zandpad toch nog als route voor sluipverkeer werd gebruikt, is de toegang ervan door middel van betonnen blokken fysiek onmogelijk gemaakt. Dit is uiteraard in nauw overleg gebeurd met de gemeente Eersel, die eigenaar van het zandpad is.

Investering

De hoogte van de investering voor bovenstaande maatregelen is erg beperkt. De nieuwe entree van het MCC was reeds aanwezig maar werd niet als zodanig gebruikt. De betonblokken voor het afsluiten van het zandpad worden gehuurd. De kosten daarvan zijn beperkt. Er is geen specifieke bewegwijzering aanwezig en noodzakelijk. Het MCC heeft zelf haar leden en bezoekers geïnformeerd over de gewijzigde routing en dit werkt prima.

Wat levert het op?

- Reductie van overlast.
- Aantrekkelijk vestigingsklimaat.
- Voorkomen van onnodige investering door gedegen oorzakaanalyse.



Medel, Tiel

Provincie Noord-Brabant

Situatiebeschrijving

De gemeente Tiel en de gemeente Neder-Betuwe werken samen met de provincie Gelderland aan de uitbreiding van het bestaande Bedrijvenpark Medel in Tiel. Dit bedrijventerrein wordt de komende jaren gefaseerd uitgebreid in oostelijke richting en krijgt een uiteindelijke oppervlakte van circa 210 hectare. Het bedrijventerrein heeft een eigen op- en afrit op de snelweg A15. Vanwege de geografische ligging, centraal in Nederland, en aan de belangrijke verkeersassen van de A15, de Waal en het Amsterdam-Rijnkanaal is het bedrijvenpark Medel sinds de ontwikkeling ervan begin deze eeuw vooral interessant gebleken voor logistieke dienstverleners.

Op het bedrijvenpark Medel zijn momenteel al verschillende bedrijven gevestigd met zwaar transport. In de toekomst, als het terrein verder is ontwikkeld, zal dit aantal naar verwachting verder toenemen. Hierdoor kunnen onder andere hinder en overlast door trillingen ontstaan. In de omgeving, tussen het bedrijventerrein en de op- en afrit naar de A15 zijn verschillende woningen en andere trillingsgevoelige objecten gesitueerd.

Maatregelen

- Om hinder en overlast (of zelfs schade) door trillingen van transportbewegingen te voorkomen, is al in de planvormingsfase besloten om de centrale ontsluitingsas van het bedrijventerrein vanaf de A15 parallel aan de snelweg (aan zuid- en westzijde van het terrein) te laten lopen. Door deze as hier te projecteren, worden de bestaande woningen in de zone tussen het bedrijventerrein en de op- en afrit naar de A15 maximaal ontzien.

- Vanaf de centrale ontsluitingsas kan het verkeer op verschillende locaties via rotondes het plangebied in prikken. Deze rotondes zorgen voor een efficiënte doorstroming en beperken de snelheid op de lange rechte weg. Met verkeersplateaus zou dit ook gerealiseerd kunnen worden, maar daardoor zou dan weer extra trillingshinder kunnen ontstaan.
- De wegen op het terrein zijn uitgevoerd in asfaltverharding. Langs de wegen zijn geen rammelstroken aanwezig, met uitzondering van de zones ter plaatse van de rotondes. Dit is gedaan om te voorkomen dat de bermen worden stuk gereden.
- Het beheer en onderhoud van het bedrijventerrein wordt verzorgd door de coöperatie Medel, die het parkmanagement op dit bedrijventerrein uitvoert. Deze coöperatie is onder andere verantwoordelijk voor het tijdig repareren van schade aan wegen die trillingshinder zou kunnen veroorzaken.

Investering

Door de ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein al vroegtijdig optimaal te positioneren zijn geen aanvullende investeringen nodig gebleken, en kon de deze weg als onderdeel van het reguliere bouw- en woonrijp maken van het bedrijventerrein uit de grondexploitatie worden betaald.

Wat levert het op?

Voorkomen van lichthinder en overlast door transportbewegingen.



Moerseweg Hooge Zwaluwe

Provincie Noord-Brabant

Situatiebeschrijving

Net buiten de kern Hooge Zwaluwe (gemeente Drimmelen) in West-Brabant ligt bedrijventerrein Moerseweg. Het is een relatief klein bedrijventerrein (ongeveer 4 hectare) dat functioneel is ingedeeld, met plaatselijk beperkte beeldkwaliteit en een wat rommelig straatbeeld. Door de afgelegen ligging is het terrein lopend, per fiets en per openbaar vervoer moeilijk bereikbaar. De uitstraling van de individuele panden en het groen is voldoende. Het gaat om bedrijfshallen met daarbij kantoren. Het terrein in zijn geheel kent weinig eenheid tussen de verschillende panden en samen met de opslag van materialen in de buitenlucht ziet het terrein er enigszins rommelig uit.

De transportbewegingen van en naar dit bedrijventerrein liepen door het gehucht Helkant en vormden daar een belemmering van de leefbaarheid. Er was sprake van geluidsoverlast en daarnaast hinder en schade door trillingen en een gevoel van verkeersonveiligheid. De woningen staan hier namelijk vlak langs de vaak erg smalle wegen.

Alle betrokken partijen (de bewoners in Helkant, bedrijven op Moerseweg, bewonersgroep Hooge Zwaluwe voor Mekaar, de gemeente Drimmelen, de Regio Breda en de provincie Noord-Brabant) hebben omstreeks 2010-2011 de handen ineen geslagen en samen een integraal pakket aan maatregelen uitgewerkt om de leefbaarheid te verhogen. Het betreft hier zowel infrastructurele als mensgerichte maatregelen. Deze maatregelen zijn sindsdien stapsgewijs uitgevoerd, waarna de hinder substantieel is verminderd.

Maatregelen

- De maatregelen uit het maatregelenpakket bestaan uit een mix van zogenaamde 'honing- en azijnmaatregelen'. Honingmaatregelen zijn verkeersmaatregelen die het gewenste gedrag stimuleren; azijnmaatregelen zijn maatregelen die ongewenst gedrag 'afstraffen' door bijvoorbeeld het gebruik van bepaalde wegen te ontmoedigen.
- De honingmaatregelen zijn het aantrekkelijker maken van bepaalde routes buiten het gehucht Helkant (onder andere door het opheffen van het vrachtwagenverbod in de Wilgenweg), het verbreden van enkele wegen op andere routes (Watertorenstraat en Zanddijk) en het aanpassen bewegwijzering richting het bedrijventerrein.
- De azijnmaatregelen betreffen het aanleggen van drempels (Zandstraat), het verlagen van de toegestane snelheid op een aantal wegen en het aanpassen van de voorrangssituatie op verschillende kruispunten.
- Ondernemers op de Moerseweg hebben toegezegd hun leveranciers aan te spreken op het correct gebruik van de juiste routes.

Investering

Voor de uitvoering van verschillende maatregelen heeft de gemeente Drimmelen een subsidie van de provincie Noord-Brabant (BDU-gelden) ontvangen. De overige kosten worden door de gemeente gedragen.

Wat levert het op?

- Afname hinder en overlast door geluid en trillingen.
- Verbetering verkeersveiligheid en leefbaarheid.



Oosteind Papendrecht (Zuid-Holland)

Provincie Noord-Brabant

Situatiebeschrijving

In het zuidoosten van Papendrecht ligt aan de druk bevaren Beneden-Merwede het bedrijventerrein Oosteind. De economische betekenis van het terrein is groot, zowel voor de gemeente Papendrecht als de regio Drechtsteden. Oosteind kan worden beschouwd als het economisch brandpunt van Papendrecht. Het terrein wordt begrensd door de dijkwegen Oosteind en Matena, de gemeentegrens met Sliedrecht, de Beneden-Merwede, de Visschersbuurt die grenst aan de noordwestelijke oever van de Kooyhaven, het Nanengat en de Burgemeester Keijzerweg. Ten noorden van de Ketelweg bestaat het bedrijventerrein uit intensief gebruikte en bebouwde kleinschalige kavels voor reguliere bedrijvigheid. Ten zuiden daarvan vinden we (vaak) grootschalige, soms extensief gebruikte kavels aan de havens. Een deel van de aan de haven gelegen bedrijven is watergebonden. Het bruto oppervlak is 74,5 hectare (zie pagina 6). Het netto oppervlak van het terrein bedraagt circa 59 ha en is volledig uitgegeven. Het is een bedrijventerrein met drie insteekhavens, dat circa 115 verschillende bedrijven herbergt, verschillend zowel naar type als naar grootte. De buitenruimte van het terrein was verouderd en er was parkeeroverlast aanwezig. Daarom is er een revitaliseringsproject opgezet met gemeente, bedrijvenvereniging en provincie.

Maatregelen

Vanwege de parkeerproblematiek opdelen van het terrein (bijvoorbeeld aan de kade bij Scheepswerf Slob) is een van de doelen voor revitalisatie van de bereikbaarheid van het terrein voor OV en fiets te verbeteren. De maatregelen om de bereikbaarheid met het openbaar vervoer te verbeteren zijn:

- Extra openbaar vervoer verbinding over het water. Dit is gerealiseerd door een waterbus in te stellen, die afmeert aan Oosteind. Van daaruit kan men te voet of met de fiets via Dordrecht naar Rotterdam. Door deze waterverbinding ontlast de provincie Zuid-Holland ook de autowegen.
- Voor de waterbus is voor Oosteind 1 extra halte gecreëerd met een steiger in de Merwede aan de Rosmolenweg.
- Tevens is de intensiteit van het busvervoer verhoogd waardoor mensen eerder geneigd zijn ook met het OV te reizen. Het beschikbaar hebben van goede verbindingen en frequente tijden maakt de bereikbaarheid met het OV een stuk aantrekkelijker.

- Bij een goed OV hoort ook een goede informatievoorziening. Voor de waterbus is er, net als voor het overige OV, een goede dienstregeling. Deze is ook via een link op de website van de bedrijvenvereniging Oosteind te vinden.
- Vanaf de halte van de waterbus zijn goede en veilige fietsverbindingen naar de omgeving gerealiseerd. Zo kunnen mensen makkelijk met een OV fiets van en naar het bedrijventerrein komen.

Investering

De herstructurering is mede gefinancierd door bijdragen van de provincie Zuid-Holland en de gemeente Papendrecht. De waterbus worden mede gefinancierd door provincie Zuid-Holland en Drechtsteden. Met een bijdrage van de provincie wordt de vloot van de Waterbus verduurzaamd. De provincie Zuid-Holland heeft daarvoor een subsidie verleend van ruim 1,4 miljoen euro, waarvan de Drechtsteden €275.000 bijdraagt.

Wat levert het op?

- Het OV verbeteren levert op dat er meer mensen het OV gaan gebruiken, wat een afname betekent van de uitstoot van broeikasgassen.
- De waterbus voorziet in een voorziening die er voorheen niet was.
- De goede informatievoorziening zorgt ervoor dat mensen eerder gebruik gaan maken van het OV, plannen van een reis is hierdoor makkelijker geworden.



Oud-Bonaventura, Strijen (Zuid-Holland)

Provincie Noord-Brabant

Situatiebeschrijving

Bedrijventerrein Oud-Bonaventura ligt in de gemeente Strijen. Het bedrijventerrein is ongeveer 20 ha groot en biedt met name ruimte aan kleinere bedrijven. Het terrein was verouderd en er is in de eerste helft 2000 gewerkt aan revitalisering van de locatie. Daarbij heeft de groenvoorziening extra aandacht gekregen. De kwaliteit en uitstraling hiervan waren ondermaats, terwijl een aantrekkelijke en goed onderhouden groenstructuur een belangrijke bijdrage kan leveren aan een aantrekkelijke omgeving om te ondernemen en werken.

Maatregelen

Op openbaar terrein waren beperkte mogelijkheden tot het aanbrengen van groenelementen (door de aanwezigheid van kabels en leidingen). Daarom is gekozen voor het creëren van een boomstructuur langs de erfafscheiding. Hiervoor heeft de gemeente in overleg met de eigenaar-gebruiker van het perceel afspraken gemaakt. Daarnaast is een groenstimuleringsfonds ingesteld, om zo bedrijven aan te zetten om groenvoorzieningen op eigen terrein aan te brengen.

Investering

Om bedrijven te stimuleren groenvoorzieningen aan te leggen op hun eigen erf, is er een stimuleringsregeling in het leven geroepen. Deze stimuleringsregeling voorziet in 50% van de kosten van aanleg van groen bij of op eigen terrein, tot een maximum bedrag van € 4.500.

Wat levert het op?

- Positieve verbetering in het vestigings- en verblijfsklimaat.
- Hogere vastgoedwaarde.
- Hogere investeringsdynamiek.
- Beter verblijfsklimaat.
- Betere veiligheid (zowel sociaal als verkeersveiligheid).



Oude Veiling, Hoorn (Noord-Holland)

Provincie Noord-Brabant

Situatiebeschrijving

Bedrijventerrein de Oude Veiling is een bedrijventerrein van circa 8 ha groot in de gemeente Hoorn. Op het terrein zijn ongeveer 130 bedrijven gevestigd, waarvan de meeste kleinschalig zijn. Het bedrijventerrein ligt op 2 kilometer afstand van de A7. Dit terrein heeft last van panden met een rommelige, gedateerde of zelfs verpauperde uitstraling. Eigenaren van nabijgelegen vastgoed kunnen daar last van hebben. Zij zien de waardeontwikkeling en verhuur-/verkoopbaarheid van hun eigen bezit in gevaar komen. En zien het als een investeringsrisico om het eigen pand op te knappen. Immers, als de omgeving er slecht uitziet, dan staat het rendement van de eigen investering onder druk. Het gevaar van een negatieve spiraal dreigt.

Maatregelen

In 2010 is de gemeente begonnen met een 'Regeling Beeldkwaliteit Fonds' voor bedrijventerrein de Oude Veiling. Met het fonds wordt beoogd eigenaren/gebruikers te stimuleren de beeldkwaliteit van hun bedrijfspanden en de directe omgeving daarvan duurzaam te verbeteren. Het streven is om van zoveel als mogelijk bedrijfspanden op het terrein de beeldkwaliteit te verbeteren.

Daarnaast is het fonds beschikbaar voor een bijdrage aan de kosten voor de herontwikkeling van 3 specifieke locaties op het terrein.

Parallel aan het fonds is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin is opgenomen aan welke normen investeringen in de beeldkwaliteit van het pand moeten voldoen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om uniform materiaalgebruik, onderhoud aan de panden, gevelreiniging en uniforme reclame-uitingen.

Het besluit tot daadwerkelijke verstrekking van financiële steun wordt genomen door het bestuur van de Stichting Parkmanagement Hoorn. Het succes van het beeldkwaliteitsfonds in Hoorn heeft ertoe geleid dat de provincie Noord-Holland de opzet van dergelijke fondsen in de hele provincie heeft ondersteund. Sinds vorig jaar zijn op vele bedrijventerreinen in Noord-Holland beeldkwaliteitsfondsen actief.

Investering

Het fonds heeft een omvang van 240.000 euro. Aanvragen worden op volgorde van binnenkomst beoordeeld. Om in aanmerking te komen voor een bijdrage moet een project voldoen aan de verschillende beoordelingscriteria, zoals de eerder genoemde normen voor beeldkwaliteit uit het beeldkwaliteitsplan. Bij de beoordeling wordt ook meegewogen in welke mate een project bijdraagt aan het einddoel van de regeling. Ook moet de uitvoering binnen 6 maanden na toewijzing van de financiële bijdrage plaatsvinden. Bij elkaar hebben de gemeente Hoorn en de provincie Noord-Holland ruim 1 miljoen euro in de revitalisering geïnvesteerd. De bedrijven en de gemeente hebben inmiddels gezamenlijk ruim 4 miljoen euro geïnvesteerd in het verbeteren van hun gebouwen en de faciliteiten zoals cameratoezicht en glasvezel. De meerwaarde van de investeringen – en het fonds – is zichtbaar in de ontwikkeling van de dynamiek en vastgoedwaarde op het terrein. Deze zijn met zo'n 20% gestegen. De komende jaren zal dit proces nog doorgaan. Een extra impuls wordt verwacht van het slopen en herontwikkelen van de voormalige gemeentewerf.

Wat levert het op?

- Investeringen in panden, verbetering beeldkwaliteit.
- Bottom-up revitalisering van het terrein.
- Behoud en vergroting vastgoedwaarde panden.
- Grotere aantrekkingskracht terrein op bedrijven/investeerders.
- Vermindering leegstand.



Panhuis, Neder-Betuwe (Gelderland)

Provincie Noord-Brabant

Situatiebeschrijving

Bedrijventerrein Panhuis is gelegen in Kesteren, gemeente Neder-Betuwe. Het terrein beslaat in totaal 33 hectare en is dichtbij de N320 (Rhenen-Culemborg) gelegen. Het Panhuis is toe aan een facelift. Er is weinig leegstand, maar de fysieke verschijningsvorm is niet onderscheidend. De bedrijfspanden zijn in het algemeen bekleed met hetzelfde soort plaatmateriaal in een tint grijs. Bedrijfslogo's zijn bescheiden en soms geheel afwezig. Vaak is niet zien of af te leiden wat een bedrijf produceert. Opvallend aan het Panhuis is de ondernemingszin en dynamiek. Deze zaken zijn helaas niet direct zichtbaar.

Het terrein heeft problemen met de vindbaarheid. Uit onderzoek van de provincie Gelderland en Oost N.V. zijn de volgende problemen aan de orde gekomen:

- Onduidelijke wegenstructuur en inrichting (fiets-voetganger).
- Weinig groen en van wisselende kwaliteit.
- Straatmeubilair van slechte kwaliteit.
- Veel "wild" parkeren.
- Uitstraling panden niet onderscheidend.

Maatregelen

Om de uitstraling en vindbaarheid van de panden te verbeteren, is het project 'supersize identity' opgestart. Dit project is een branding/marketing tool gericht op de uitstraling van het terrein. Het idee achter dit project is om de grote gesloten anonieme gevels als etalage te laten fungeren voor het bedrijf dat er in gevestigd is. De vraag aan de ondernemingen is om een 'supersize' uiting van bedrijfsnaam en/of product op de gevel te monteren, plakken of schilderen. De afbeelding kan ook een sfeer uitdrukken of een detail uitbeelden. Vijf ondernemers hebben zich aangemeld als pilot in dit proces. De bedoeling is dat andere bedrijven hun voorbeeld volgen. Om supersize verder te ondersteunen is een prijsvraag uitgeschreven bij een opleiding in de grafische industrie en werkt de gemeente aan aanpassing van haar welstandsbeleid aan het idee van supersize.

Investering

De provincie Gelderland heeft € 15.246 (50% van het totaal) subsidie verstrekt aan gemeente Neder-Betuwe om een Businessplan voor de Bedrijfsomgeving voor Panhuis op te stellen. Gemeente en ondernemers hebben de rest van de financiering van dit plan op zich genomen. Uit het businessplan vloeit een maatregelenprogramma van circa € 1,2 miljoen, waaronder het project 'supersize identity' ter waarde van € 70.000 voor 10 panden.

Voor de uitvoering van deze en andere maatregelen uit het plan, is provinciale uitvoeringssubsidie verstrekt. Daarnaast worden bijdragen geleverd vanuit gemeente en ondernemers.

Wat levert het op?

- Meer onderscheidende uitstraling van bedrijvenpanden.
- Verbetering van de vindbaarheid van de bedrijven.
- Bedrijfspand/omgeving als visitekaartje van het bedrijf.
- Aantrekkelijker vestigingsklimaat, voorkomen vertrek bedrijven.
- Minder leegstand, doordat de pandeigenaar makkelijker eigen inrichting kan geven aan zijn pand.
- Waardestijging vastgoed en locatie als geheel.



De Slenk, Wijdmeren (Noord-Holland)

Provincie Noord-Brabant

Situatiebeschrijving

Bedrijventerrein De Slenk is een regulier bedrijventerrein van circa 20 ha groot in de gemeente Wijdmeren. Op het terrein zijn ongeveer 80 bedrijven gevestigd. Het bedrijventerrein wordt ontsloten door de provinciale weg N236 (Bussum-Weesp). De dichtstbijzijnde snelweg ligt op 14 kilometer. In 2004 is gestart met de eerste projecten om het terrein te upgraden. Sindsdien zijn diverse verbeterprojecten uitgevoerd, waaronder het aanpassen van de infrastructuur en het opknappen van panden. Ook is nieuwe ontwikkelruimte beschikbaar gekomen. En is gewerkt aan een KVO-B certificering.

Het terrein heeft problemen met de vindbaarheid. Het gebrek aan profiel naar buiten toe resulteert in een slechte vindbaarheid voor eventuele investeerders. Daarnaast is ook de vindbaarheid op het terrein zelf een probleem. Bedrijven kennen elkaar nauwelijks en werken vaak langs elkaar heen. Vraag en aanbod op de locatie, bijvoorbeeld rondom arbeid en fysieke ruimte, komen hierdoor niet goed samen, waardoor oplossingen buiten beeld blijven of buiten het terrein worden gezocht. Het terrein en de individuele ondernemers functioneren op deze wijze niet optimaal en laten kansen liggen.

Maatregelen

Om de vindbaarheid van De Slenk te vergroten is een platform opgericht. Platform bedrijventerrein De Slenk richt zich op zowel een betere vindbaarheid van het terrein zelf als een betere onderlinge vindbaarheid tussen ondernemers en gemeente. De Stichting iLocator heeft samen met gemeente en ondernemers een website ontworpen. Dit is een online instrument voor de ondernemers op de Slenk en voor de projectgroep Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO). Via verschillende knoppen wordt men doorverwezen naar de website van de gemeente, de ondernemersvereniging en het Bedrijvenloket. Daarnaast is er de knop 'Facts & Figures'. Hier kan men informatie vinden over bedrijvigheid, werkgelegenheid en het vastgoed op het werkgebied en in de gemeente. Ook is er een marktplaats op het forum, waar ondernemers diensten en goederen kunnen vragen aanbieden. Via het meldpunt KVO kunnen er meldingen worden gedaan die betrekking hebben met Schoon, Heel en Veilig.

Investering

Investering in bouw en draaien website, circa 5.000 tot 10.000 euro, exclusief jaarlijks onderhoud/aanpassingen.

Wat levert het op?

- Grotere vindbaarheid van het terrein.
- Grotere vindbaarheid en samenwerking van ondernemers onderling.
- Betere communicatie tussen ondernemers en gemeente.
- Aantrekkelijker vestigingsklimaat (schoon, heel, veilig), voorkomen vertrek bedrijven.
- Op termijn: minder leegstand, waardestijging vastgoed en locatie als geheel.



Rendac, Son, geurhinder door transport

Provincie Noord-Brabant

Situatiebeschrijving

Het bedrijf Rendac Son, onderdeel van Darling Ingredients International (voorheen Vion), haalt kadavers en dierlijk restmateriaal op dat in de verwerkingsfabriek aan de Kanaaldijk in Son en Breugel (ten noorden van Eindhoven) op voorgeschreven wijze onschadelijk gemaakt moeten worden en vervolgens worden vernietigd of verwerkt. De eindproducten worden onder andere ingezet als natuurlijke ingrediënten voor diervoeders, meststoffen en bio-energie.

Het bedrijf is sinds in 1934 op deze (afgelegen) locatie midden in de bossen van de Sonse Heide gevestigd, aanvankelijk als onderdeel van de N.V. Chemische Bedrijven van de N.C.B.

De kadavers worden met vrachtwagens naar de verwerkingslocatie vervoerd. Dit transport kan geuroverlast voor de omgeving veroorzaken.

Maatregelen

- Om geuroverlast te voorkomen, worden kadavers binnen één werkdag na melding opgehaald bij de klant. Op warme dagen (als de temperatuur landelijk 27 graden of hoger is), wordt ook op zaterdag opgehaald.
- Rendac haalt kadavers en slachtafval op in heel Nederland. Dit afval wordt vervolgens op zes locaties (Sumar, Nijverdal, Heerhugowaard, Son, Woudenberg en Berkel en Rodenrijs) verzameld in een overslagstation waar het heel kort verblijft. Hier komen de wagens samen om vervolgens helemaal te vullen zodat er geen lege of half lege vrachtwagens naar Son rijden, en het aantal transporten geminimaliseerd wordt.
- De kadavers worden via gesloten vrachtwagens vervoerd.
- Chauffeurs volgen daarbij zoveel mogelijk de route zoals in naastgelegen figuur. Deze route loopt niet langs geurgevoelige objecten (zoals woningen) zodat hinder en overlast van transportbewegingen van en naar dit bedrijf op voorhand tot een minimum worden beperkt.

Investering

Onbekend.

Wat levert het op?

Beperken en voorkomen van geurhinder door transportbewegingen.



Stepelerveld, Haaksbergen

Provincie Noord-Brabant

Situatiebeschrijving

Het bestaande bedrijventerrein Stepelo in Haaksbergen wordt aan de noordzijde uitgebreid met bedrijventerrein Stepelerveld. Met de vestiging van vloerenfabrikant Unipro (uitgeroepen tot de groenste fabriek van Nederland) is een belangrijke eerste stap gezet in dit proces. Unipro vervult een belangrijke ambassadeursrol om de duurzaamheid op dit bedrijventerrein verder vorm te geven en uit te dragen. De hoge en daadwerkelijk gerealiseerde duurzaamheidsambities van Unipro hebben de gemeente geïnspireerd om een traject op te starten om het volledige bedrijventerrein te verduurzamen en te ontwikkelen tot het meest duurzame bedrijventerrein van Twente.

De gemeente, provincie en de parkmanagementorganisatie willen ook in het openbaar gebied deze duurzaamheidsambities verwezenlijken. Samen met de reeds gevestigde bedrijven (Unipro en Akzo Nobel) en de Industriële Kring Twente zijn onder andere op het gebied van water, energie, materiaalgebruik en biodiversiteit ambities geformuleerd die worden vertaald in concrete plannen. Een ander thema waarvoor specifieke duurzaamheidsambities worden uitgewerkt, is het thema licht.

Maatregelen

- Samen met een aantal regionale partijen (Ammon, Reef Infra en TKH) wordt momenteel een plan uitgewerkt om lichthinder naar de omgeving te voorkomen. Als onderdeel hiervan wordt gekeken naar de mogelijkheden voor het toepassen van zogenaamde 'smart roads' waarbij reflecterend asfalt wordt aangebracht. Daarnaast wordt een duurzame wegverlichting voorzien, niet alleen in de vorm van led-verlichting maar ook dynamische verlichting die op bepaalde momenten gedimd kan worden.
- De gemeente verwacht dat de aanleg van de smart roads in 2016 kan starten.

Investering

Omdat de ontwikkeling van de smart roads op Stepelerveld zich momenteel nog in de planvormingsfase bevindt, zijn de exacte investeringskosten en financieringsstrategie momenteel nog niet bekend.

Wat levert het op?

- Voorkomen van hinder/overlast/klachten over lichthinder.
- Imago bedrijventerrein (duurzaam innovatief).
- Attractiviteit als vestigingsplaats voor nieuwe bedrijventerreinen.



Tradeport Noord, Venlo (Limburg)

Provincie Noord-Brabant

Situatiebeschrijving

Tradeport Noord (TPN) is een grootschalig bedrijventerrein in Venlo, dat onderdeel uitmaakt van de gebiedsontwikkeling Klavertje 4. Het terrein kent een netto oppervlak van ruim 230 hectare, en biedt ruimte aan met name grootschalige logistieke bedrijven. De ontwikkelorganisatie probeert via structurele marketing (en acquisitie) het terrein op de kaart te zetten om zo de regio Venlo nog krachtiger te profileren als logistieke hotspot van Nederland. Hierbij wordt onder andere gebruik gemaakt van een website en een nieuwsbrief.

Het doel van de nieuwsbrief en website van het terrein Tradeport Noord is tweeledig, namelijk:

- *Intern*: informeren gevestigde bedrijven over recente ontwikkelingen en collectieve projecten.
- *Extern*: marketing en branding van het bedrijventerrein. (Basis informatie voor eenieder die interesse heeft in het gebied.

De website en nieuwsbrief dragen bij aan het versterken van de identiteit en om de kwaliteiten van het terrein steviger naar buiten uit te dragen.

Maatregelen

- Opzetten van website en nieuwsbrief.
- Zorg dragen voor content en mailingbestand.

Investering

De nieuwsbrief en overige marketingactiviteiten worden gerealiseerd vanuit de exploitatie van het terrein. De gemeenten en provincie zijn de belangrijkste aandeelhouders in het gebied. De uitvoering is gedelegeerd naar de Development Company Greenport Venlo.

Wat levert het op?

- Bijdrage aan de marketing en acquisitie van het bedrijventerrein.
- Makkelijke en toegankelijke wijze om interne communicatie op het terrein gestalte te geven.
- Externe profilering van het terrein in een notendop. Wat zijn voordelen van het terrein, maar ook welke ontwikkelingen er gaande zijn.
- Snellere uitgifte van het terrein.



Uitgifteprotocol Oss (Noord-Brabant)

Provincie Noord-Brabant

Situatiebeschrijving

Als eerste gemeente in Nederland koos Oss in 2002 voor een aangescherpt samenhangend beleid gericht op de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen én het behoud van de kwaliteit op bestaande bedrijventerreinen. In 2002 was de vraag naar bedrijfsruimte groter dan het aanbod. Hierdoor moest de gemeente selectief zijn met de uitgifte van gronden.

Het beleid is in nauwe samenwerking met Osse ondernemersverenigingen tot stand gekomen. Tegelijkertijd waren er ook criticasters, die bang waren dat de gemeente zijn aantrekkelijkheid als vestigingsplaats zou verliezen, het beleid ten koste zou gaan van de werkgelegenheid en de gemeente geen of in ieder geval te weinig bedrijfsgrond zou verkopen waardoor de nieuwe industrieterreinen als Vorstengrafdonk en De Geer Oost leeg zouden blijven. In 2010 is het protocol geëvalueerd. Uit deze evaluatie is wetenschappelijk aangetoond dat de Osse aanpak succesvol is en navolging verdient.

In 2008 heeft de gemeente voor dit protocol de Innovatie Award Bedrijventerreinen gewonnen. De jury noemde het protocol 'Noordanus in de praktijk'. In feite paste Oss de SER-ladder (nadien opgegaan in de ladder voor duurzame verstedelijking) al toe voordat deze bestond.

Maatregelen

Het uitgifteprotocol Oss beschrijft de wijze waarop met aanvragen voor bedrijfsgrond wordt omgegaan.

In de kern komt het protocol er op neer dat de gemeente Oss met een ondernemer de volgende zes fasen doorloopt:

- Het opstellen van een zorgvuldige oriëntatie/inventarisatie. Het standaard intakeformulier is de start van het hele proces. De uitkomsten worden gewogen op basis van criteria die door gemeentebestuur en ondernemersverenigingen zijn vastgesteld. Bij de finale afweging is zodanige beleidsvrijheid ingebouwd dat maatwerk altijd het uitgangspunt is.

- ,Vervolgens wordt gekeken naar ruimtelijke en planologische uitbreidingsmogelijkheden op de eigen locatie of andere bestaande locaties voor bedrijfshuisvesting die op de markt worden aangeboden.
- Pas als er naar genoegdoening van de gemeente geen of onvoldoende uitbreidingsmogelijkheid beschikbaar is, komt een nieuwe kavel in het beeld. Er wordt hierbij niet alleen gekeken naar ruimtevraag, maar ook naar werkgelegenheid, urgentie als gevolg van knelpunten, speerpunten uit het economisch beleidsplan, opleiding personeel, mobiliteit, intensivering van ruimtegebruik, segmentatie en het toepassen van duurzaam bouwen.
- De klant wordt uitgenodigd planschetsen te ontwikkelen. Dan volgt er een periode voor het toetsen van planschetsen en het vaststellen van het definitief ontwerp. Vanaf dat moment wordt tegen betaling ook een perceel gereserveerd en de afspraken vastgelegd in een overeenkomst.
- Op basis van het goedgekeurde definitief ontwerp worden tijdens de reserveringsperiode de benodigde vergunningen aangevraagd. Daarna dient binnen een bepaalde periode de bouw te starten.
- De betaalde reservering wordt omgezet in verkoop. Voor eventuele toekomstige uitbreidingen wordt een nieuwe reservering afgesloten.
-
- In 2010 is dit beleid geëvalueerd door Bureau Buiten en de Radboud Universiteit Nijmegen, waarbij geconcludeerd is dat het protocol een groot draagvlak heeft voor toepassing in andere regio's en gemeenten.



Investing

Het protocol is in coproductie met het georganiseerde bedrijfsleven tot stand gekomen. Hiertoe is door beide partijen tijd geïnvesteerd. Gemeente heeft indirect geïnvesteerd in het protocol door verlenging van de doorlooptijd van de grondexploitatie van bedrijventerrein Vorstengrafdonk. Doordat de gemeente het protocol strikt toepaste, zijn verschillende bedrijven die zich aanvankelijk meldden voor een kavel op het nieuwe bedrijventerrein Vorstengrafdonk elders in Oss gehuisvest, waardoor de exploitatie werd benadeeld. Daarnaast kost de uitvoering van het protocol meer en intensiever bedrijfscontact. Tegelijkertijd worden deze investering in belangrijke mate terugverdiend door snellere vestigingsprocedures daarna, waardestijging van bestaand vastgoed (zowel in voordeel van ondernemers/eigenaren als gemeente via OZB) en grondprijzen die beter op peil blijven op uit te geven locaties.

Wat levert het op?

- Alle aanvragen worden op dezelfde wijze behandeld en beoordeeld (consistentie).
- Proces is transparant en levert per bedrijf maatwerk.
- Voorinvestering is snel terugverdiend doordat de interne doorlooptijd van vestigingsprocedures merkbaar worden verkort.
- Verschillende bedrijven die zich aanvankelijk op een nieuw terrein wilden vestigen, zijn uiteindelijk gehuisvest op een bestaand bedrijventerrein.
- Vermindering leegstand op bestaande bedrijventerreinen.
- Waardebehoud en waardestijging bestaande panden.
- Verbetering vestigingsklimaat op bestaande bedrijventerreinen.
- bedrijven worden geprikkeld om kritisch na te gaan of ze de geraagde ruimte wel echt nodig hebben of ook met minder ruimte toe kunnen (intensiever ruimtegebruik).
- Toename van investeringsbereidheid/herontwikkeling door professionele marktpartijen.
- Verbetering van imago van vestigingsgemeente als consistente en betrouwbare onderhandelingspartner.



Van Vliet, Wateringen

Provincie Noord-Brabant

Situatiebeschrijving

Transportbedrijf van Vliet Contrans' (onderdeel van Shanks) verzorgt een groot deel van de afvalverwerking in de regio Zuid-Holland. Dit bedrijf is al sinds jaar en dag gevestigd aan de zuidzijde van Wateringen, een groeigemeente ten zuiden van Den Haag met steeds verder oprukkende woningbouw en bedrijvigheid.

Eén van de afvalstromen die Transportbedrijf Van Vliet op deze locatie verwerkt, is het steenwol afkomstig uit het glastuinbouwgebied in het Westland. Jaarlijks verwerkt Van Vliet maar liefst 120.000 m³ steenwol, tot input voor de baksteenindustrie. Vooral tijdens de teeltwisseling in oktober en november wordt dit materiaal en masse aangevoerd.

In het verleden vonden nagenoeg alle bedrijfsactiviteiten in de open lucht plaats, waardoor waaiwuil de omgeving vervuilde. Het steenwol weegt namelijk bijzonder weinig en verwaait snel. Zeker met de stedelijke ontwikkeling in de omgeving is dit een onwenselijke situatie.

Maatregelen

- Het bedrijf voert inmiddels een groot deel van haar bedrijfsactiviteiten in pandig uit.
- Er zijn grote bedrijfshallen op het terrein gebouwd, waarbinnen de verwerking (schredderen, zeven, scheiden) plaatsvindt.
- De depots in de buitenlucht worden nat gehouden met sproei-installaties.
- Er is aan de zuidzijde een betonnen erfafscheiding rondom het perceel aangebracht. Op deze manier is de overlast door waaiwuil naar de omgeving aanzienlijk teruggedrongen.
- In al haar vestigingen heeft Van Vliet Contrans een klachtenafhandelingsysteem. (In het duurzaamheidsjaarverslag over 2014 is opgenomen dat het aantal klachten vanuit de omgeving van het bedrijf in het afgelopen jaar sterk is afgenomen).

Investering

Onbekend.

Wat levert het op?

- Afname aantal klachten uit de omgeving.
- Helderheid waar klachten te melden.
- Onderling begrip tussen bedrijf en omgeving.
- Erfafscheiding bevordert beeldkwaliteit.



Zoutman, Reeuwijk (Zuid-Holland)

Provincie Noord-Brabant

Situatiebeschrijving

Bedrijventerrein Zoutman is gelegen aan de Breevaart in Reeuwijk en is goed te bereiken via de A12. Er wordt nu een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd waardoor het terrein in de toekomst nog beter te bereiken is. Ook wordt het terrein in de toekomst uitgebreid. Zoutman is een terrein van 18,1 ha met gemengde kleine bedrijven. Op het terrein spelen verschillende knelpunten, waaronder gebrek aan parkeergelegenheid voor zowel personen als vrachtwagens en gevaarlijk situaties voor langzaam verkeer.

Over het bedrijventerrein Zoutman loopt een belangrijke doorgaande fietsroute tussen Gouda en Reeuwijk die vooral door schooljeugd en werknemers wordt gebruikt. Uit een schouw van het Keurmerk Veilig Ondernemen is gebleken dat de huidige route op verschillende plekken onveilig is ingericht. Vrachtwagens kwamen soms met draaien op het fietspad terecht wat gevaarlijke situaties opleverde. Ook zorgen foutgeparkeerde vrachtwagens voor onoverzichtelijke situaties, zowel voor personenauto's als voor langzaam verkeer. Om dit te veranderen zijn er een aantal maatregelen genomen.

Maatregelen

Om de verkeersveiligheid voor langzaam verkeer op het terrein te verbeteren zijn de volgende maatregelen genomen:

- Op de Einsteinstraat ligt een dubbele fietsstrook afgescheiden van de weg met een trottoirband. Zoals te zien is op de foto wordt het fietspad van de weg gescheiden door een verhoging van het fietspad en parkeerplaatsen. Op deze manier is het fietspad goed gescheiden van het wegdek en is voor iedere verkeersdeelnemer goed duidelijk hoe de situatie is.
- Verder is er op Zoutman op verschillende plekken een verhoogd trottoir aangelegd. De trottoirs hebben ook een andere kleur dan het wegdek wat de scheiding duidelijk maakt voor zowel voetgangers als vrachtwagens en auto's.

- De gemeente heeft een gevaarlijke fietsoversteek aangepakt door waarschuwingsborden te plaatsen en een rode fietsstrook aan te leggen. Fietsers staken schuin de weg over, maar door de rode fietsstrook is de plek voor de fietsers duidelijker gemarkeerd.
- De inritten en uitritten van bedrijven zijn duidelijker aangegeven waardoor het tevens ook veiliger is geworden.
- Om het probleem van foutgeparkeerde vrachtwagens op te lossen is er een afgesloten parkeerplek voor vrachtwagens aangelegd.
- Er komt een nieuwe ontsluitingsweg met veilige fiets oversteekplaatsen zodat vrachtverkeer minder hinder vormt voor langzaam verkeer.

Investering

Deze investeringen zijn vooral door overheid gefinancierd. Bedrijven hebben hun uitritten verbeterd. Baten van deze maatregelen zijn verbonden aan minder ongelukken.

Wat levert het op?

- Het goed scheiden van fietspaden en wegen heeft als voordeel dat zowel fiets als (vracht)auto's zich veiliger naast elkaar kunnen verplaatsen.
- Doordat Zoutman is volgebouwd en er weinig openbare ruimte is, vormen (fout)geparkeerde vrachtwagens een obstakel wat voor onoverzichtelijke situaties kan zorgen. Doordat vrachtwagens nu op een speciaal daarvoor ingerichte parkeerplek geparkeerd kunnen worden, is er beter overzicht op het terrein, wat ten gunste komt van de verkeersveiligheid.