

Herstructurering bedrijventerrein Veldzicht-Zuid, Ermelo

Businessplan voor de Bedrijfsomgeving voor bedrijventerrein Veldzicht-Zuid in de gemeente Ermelo



Dit herstructureringsplan is opgesteld in samenwerking tussen de gemeente Ermelo, de Bedrijvenkring Ermelo en Oost NV.



Gemeente Ermelo
Bedrijvenkring Ermelo
Oost NV
23 september 2011

Organisatie

De organisatie voor het maken van dit businessplan voor de bedrijfsomgeving voor bedrijventerrein Veldzicht-Zuid in de gemeente Ermelo bestaat uit een werkgroep met daarin vertegenwoordigd de ondernemers, beleidsmedewerkers van de gemeente en de projectleider namens Oost NV. Naast de werkgroep is er een stuurgroep met de wethouders Economische Zaken en Ruimtelijke Ordening, de projectleider vanuit de gemeente Ermelo, de voorzitter en een bestuurslid van de Bedrijvenkring Ermelo, de accountmanager voor de regio Noord-Veluwe van de provincie Gelderland en de projectleider namens Oost NV.

Werkgroepleden

Gemeente Ermelo

- Dhr. Rob Boshouwers (projectleider herstructurering Veldzicht-Zuid)
- Dhr. Wilco Veenendaal (verkeer en beheer)
- Dhr. Peter Beelen (ruimtelijke ontwikkeling)
- Dhr. Roelof Siepel (bedrijfscontactfunctionaris)
- Dhr. Dik Karssen (grondzaken)
- Dhr. Gerard Dijkhuis (riolering)

Ondernemers

- Dhr. Willy Kamphorst (Bouwbedrijf Kamphorst BV)
- Dhr. Jan Mastenbroek (Garage Mastenbroek)
- Dhr. Patrick Hulleman (Presswood Verkoopmij BV)
- Dhr. Alex van den Brink (St. Van den Brink & Zn. BV)
- Dhr. Bonnie Wopereis (Dusseldorp)
- Dhr. J. Hulleman (Constructiebedrijf Hulleman VOF)
- Dhr. G. Hey (Hey Beheer)

Oost NV

- Dhr. Vincent Graauwmans (projectmanager bedrijfsomgeving)

Stuurgroepleden

Gemeente Ermelo

- Mw. Esther Verhagen (wethouder Economische Zaken en Openbare Werken)
- Dhr. Johan van Rhenen (afdelingshoofd Openbare Werken en ambtelijk opdrachtgever)
- Dhr. Rob Boshouwers (projectleider herstructurering Veldzicht-Zuid)

Bedrijvenkring Ermelo

- Dhr. Henk van Bruggen (voorzitter)
- Dhr. Bonnie Wopereis (bestuurslid)

Provincie Gelderland

- Dhr. Kas Klein (accountmanager regio Noord Veluwe)

Oost NV

- Dhr. Vincent Graauwmans (projectmanager bedrijfsomgeving)

Voor de totstandkoming van het businessplan voor de bedrijfsomgeving voor bedrijventerrein Veldzicht-Zuid in de gemeente Ermelo is de werkgroep tweemaal bijeen gekomen. Ook de stuurgroep heeft tweemaal vergaderd. Daarnaast is er driemaal een informatiebijeenkomst met alle ondernemers op het terrein georganiseerd en is met diverse ondernemers, vastgoedeigenaren en huurders individueel gesproken.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Beleidsmatige context	4
1.3 Leeswijzer	5
2. Situatieschets Veldzicht-Zuid	6
2.1 Ligging en bereikbaarheid	6
2.2 Kenmerken en bestemmingsplan Veldzicht	6
2.3 Wegenstructuur en interne bereikbaarheid	7
2.4 Kwaliteit wegen en groen	7
2.5 Ruimtelijke kwaliteit en uitstraling	7
2.6 Kwaliteit vastgoed	8
2.7 Woningen	8
2.8 Leegstand	9
2.9 Overige constatering	9
3. Inventarisatie belangrijkste knelpunten	10
3.1 Water en riolering	10
3.2 Verkeer	10
3.3 Groen	11
3.4 Duurzaamheid	11
3.5 Overige wensbeelden	12
3.6 Tevredenheid	12
4. Maatregelen Veldzicht-Zuid	14
4.1 Project 1; Verbeteren verkeersveiligheid en ontsluiting Verkeer	14
4.2 Project 2; Aanpassen groenstructuur, opstellen groen- en beheerplan	15
4.3 Project 3; Opstellen beeldkwaliteitplan Veldzicht-Zuid	15
4.4 Project 4; Opstellen duurzaamheidsplan Veldzicht-Zuid en verduurzaming openbare verlichting	15
4.5 Project 5; Structureel beheer – Parkmanagement	16
5. Financiën en begroting	18
6. Communicatie, organisatie en planning van de uitvoering	19
6.1 Communicatie	19
6.2 Organisatie	19
6.3 Planning	20

Bijlagen

Bijlage 1 – De grondwaardekubus

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Bedrijventerrein Veldzicht-Zuid in de gemeente Ermelo is een klassiek voorbeeld van een gefaseerd uitgegeven, gemengd bedrijventerrein waar in de loop der jaren, door een geleidelijk proces van verandering, veroudering is opgetreden. Om verdere fysieke en economische achteruitgang tegen te gaan en de kwaliteit van het terrein te verbeteren heeft Oost NV, in opdracht van de gemeente Ermelo en de bedrijvenkring BKE, in 2007 een eerste scan over bedrijventerrein Veldzicht-Zuid opgesteld. In augustus 2009 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de gemeente Ermelo, de bedrijvenkring BKE en Oost NV om afspraken te maken over de vervolgfase van duurzame versterking. Hiertoe is door Oost NV op 28 augustus 2009 een plan van aanpak opgesteld.

Door omstandigheden is dit plan van aanpak niet uitgevoerd en is er ruim een jaar weinig tot geen voortgang geboekt. In september 2010 zijn de contacten tussen gemeente, bedrijvenkring en Oost NV weer aangehaald en is besloten een doorstart te maken met de herstructurering van Veldzicht-Zuid. Door het college van B&W is dit project hoog op de prioriteitenlijst voor de komende bestuursperiode geplaatst. De gemeente heeft hierbij de keuze gemaakt om gebruik te maken van de diensten van het A-team. Het A-team is een team van vastgoed- en bedrijventerreinprofessionals van de Provincie Gelderland en Oost NV. Zij werken vanuit de filosofie dat herstructurering van bedrijventerreinen een samenwerking van gemeente en ondernemers is, en dat eigenaren bereid zijn te investeren op het moment dat zij toegevoegde waarde op hun vastgoed kunnen realiseren. De inzet van het A-team voor Veldzicht-Zuid richt zich vooral op het in beeld brengen van de kansen die het bedrijfsleven, en vooral de vastgoedeigenaren, zelf op het terrein zien, mede in relatie tot het realiseren van verbeteringen in de openbare ruimte. Doel van het A-team is een beeld te krijgen van de investeringskansen op het terrein én de individuele kavels.

Op 12 oktober 2010 is tijdens een avond met de ondernemers en eigenaren een plan van aanpak gepresenteerd om tot de herstructurering van bedrijventerrein Veldzicht-Zuid te komen. Het A-team heeft in de periode oktober 2010 t/m februari 2011 een schouw gedaan en gesprekken gevoerd met vastgoedeigenaren, gebruikers en makelaars op Veldzicht-Zuid. Na het opstellen van een vastgoedanalyse door Oost NV is vanaf maart 2011 een start gemaakt met het uitwerken van concrete maatregelen ter verbetering van het bedrijventerrein en het opstellen van een Businessplan voor de Bedrijfsomgeving. Hiervoor zijn een werkgroep en stuurgroep opgericht. Ter ondersteuning om het thema kwaliteit uit te werken en keuzes te maken voor de aanpak van knelpunten is door adviesbureau Royal Haskoning een kwaliteitsscan van Veldzicht-Zuid opgesteld. Het Businessplan voor de Bedrijfsomgeving is onderdeel van een subsidieaanvraag bij de Provincie Gelderland om het kader van het Provinciaal Herstructureringsprogramma Bedrijventerreinen 2009-2013 (PHP) financiële middelen beschikbaar te stellen voor de herstructurering van Veldzicht-Zuid.

1.2 Beleidsmatige context

De Provincie Gelderland zet in haar structuurvisie sterk in op het herstructureren van bedrijventerreinen. De filosofie hierbij is dat de overheid investeert in maatregelen die de intrinsieke waarde van het terrein vergroten, zoals reconstructie van wegen, verbetering van de ontsluiting, bodemsanering en planologische en milieuhygiënische ruimte. Herontwikkeling van private kavels wordt in principe opgepakt door private eigenaren in het gebied. Elementen die de Provincie belangrijk vindt bij herstructurering zijn:

- Duurzaamheid en zorgvuldig ruimtegebruik
- Ruimtelijke kwaliteit
- Mobiliteit en OV bereikbaarheid
- Behoud of versterking van de werkgelegenheid

- Toepassing van de grondwaardekubus (zie voor verdere uitleg bijlage 1)

In het Provinciaal Herstructureringsprogramma Bedrijventerreinen 2009-2013 (PHP) is bedrijventerrein Veldzicht-Zuid opgenomen als één van de terreinen die in aanmerking komen voor een financiële bijdrage van de provincie Gelderland voor het realiseren van een herstructureringsopgave. Tussen de gemeente Ermelo en de provincie Gelderland vinden reeds lange tijd structurele contacten plaats waarbij door de provincie sterk wordt aangestuurd op een snelle revitalisering van Veldzicht-Zuid. Mede dankzij de inspanningen van het A-Team is het proces in een stroomversnelling geraakt en hebben de werk- en stuurgroep herstructurering Veldzicht-Zuid eind september 2011 het Businessplan voor de Bedrijfsomgeving uitgewerkt. Met dit plan wordt beoogd het bedrijventerrein een kwalitatieve impuls te geven, o.a. door het verbeteren van de fysieke bereikbaarheid, het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het realiseren van duurzaamheidsmaatregelen.

1.3 Leeswijzer

In het tweede hoofdstuk wordt een situatieschets van het bedrijventerrein Veldzicht-Zuid gegeven. In het derde hoofdstuk zijn de belangrijkste knelpunten geïnterpreteerd. In het vierde hoofdstuk zijn de concrete maatregelen die leiden tot een verbetering van het bedrijventerrein nader uitgewerkt. De financiën en begroting zijn in het zesde hoofdstuk weergegeven. Tot slot staat in het zesde en laatste hoofdstuk beschreven op welke manier de communicatie, organisatie en planning van de uitvoering wordt ingevuld.

2. Situatieschets Veldzicht-Zuid

2.1 Ligging en bereikbaarheid

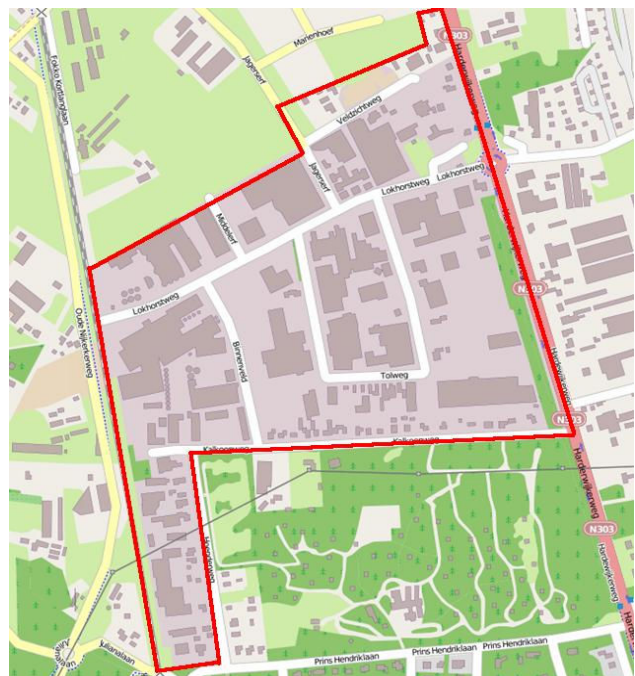
Bedrijventerrein Veldzicht ligt (grotweg) tussen de kernen van Ermelo en Harderwijk. Aan de noord- en oostzijde is het terrein goed bereikbaar via de snelweg A28 waarvan de op- en afritten op minder dan twee kilometer afstand van het terrein liggen. Vanuit het zuiden is de N303 Harderwijkseweg de meest gebruikelijke aanrijdroute. Deze verbindingswegen zorgen ervoor dat vrachtverkeer en andere voertuigen niet door (woon)wijken hoeven te rijden om bij Veldzicht te komen. De belangrijkste entree tot het terrein is de rotonde Harderwijkseweg - Lokhorstweg. Via duidelijke zichtbare bewegwijzeringborden staat Veldzicht(-Zuid) hier aangegeven.



Ligging Veldzicht t.o.v. de omgeving

2.2 Kenmerken en bestemmingsplan Veldzicht

Veldzicht is een gemengd bedrijventerrein, waar bedrijven tot milieucategorie 4 gevestigd kunnen zijn. De totale omvang van het terrein is 35 hectare, waarvan de laatste 7 hectare in 2007 is uitgegeven. Het vigerende bestemmingsplan "Veldzicht" dateert uit 1979 en is sindsdien niet herzien. Het plangebied in het kader van de herstructureringsopgave heeft betrekking op het terrein Veldzicht-Zuid dat begrensd wordt door de Harderwijkseweg (oostzijde), de spoorlijn Amersfoort-Zwolle (westzijde), een deel van de Veldzichtweg en de Lokhorstweg (noordzijde) en de Kalkoenweg (zuidzijde). De planvoorschriften kennen een categorie "woondoeleinden" alsmede een categorie "doeleinden van handel en bedrijf". De op de plankaart in het bestemmingsplan aangewezen gronden voor woondoeleinden zijn bestemd voor eengezinshuizen. Deze zijn verspreid over het terrein terug te vinden. De voor handels- en bedrijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor ambachtelijke-, handels- en dienstverlenende bedrijven. Voor de bestemming handel en bedrijf geldt een maximaal bebouwingspercentage van 70% en een maximale bouwhoogte van twaalf meter. Op Veldzicht-Zuid is geen sprake van segmentering of thematisch ingedeelde zones. Het terrein is daarmee een klassiek voorbeeld van een gefaseerd uitgegeven gemengd bedrijventerrein waar in de loop der jaren, door een geleidelijk proces van verandering, veroudering is opgetreden. Om verdere achteruitgang te voorkomen en het terrein een nieuwe, kwalitatieve impuls te geven is het is daarom nu tijd om in te grijpen.



Afbakening bedrijventerrein Veldzicht-Zuid

2.3 Wegenstructuur en interne bereikbaarheid

De wegenstructuur op Veldzicht-Zuid is redelijk overzichtelijk. Het oude, bestaande zuidelijke deel en het nieuwe noordelijke deel van het bedrijventerrein wordt fysiek gescheiden door de Lokhorstweg, dat als centrale weg over het terrein kan worden beschouwd. Opvallend is het brede trottoir en de brede groenstrook van de Lokhorstweg in verhouding tot een relatief smal weggedeelte. Sowieso zijn de wegprofielen (wegbreedte) op het bedrijventerrein minimaal. Ook de boogstralen (de bochten) zijn erg krap. Gelet op de verkeersveiligheid is dit ongewenst. De zijstraten van de Lokhorstweg (Jagerserf en Tolweg) zijn enigszins onoverzichtelijk. Wat verder opvalt is dat de Tolweg zeer smal is en veel op de openbare weg wordt geparkeerd.



De Lokhorstweg; brede trottoirs en brede groenstroken

Ook ontbreekt het aan voorzieningen voor bijvoorbeeld fietsers. Zo zijn er geen fietssuggestiestroken of andere voorzieningen aangebracht in de openbare infrastructuur. Veldzicht-Zuid wordt collectief beveiligd door het bedrijf MPL Beveiligingsdiensten dat met beveiligingsauto's het terrein surveilleert. Verder is er geen collectieve beveiliging in de vorm van bijvoorbeeld beveiligingscamera's.

2.4 Kwaliteit wegen en groen

De openbare wegen zijn op de meeste plaatsen van redelijke kwaliteit. Er zijn wel beschadigingen waarneembaar. Over het algemeen is sprake van een zichtbaar onderscheid tussen openbare en private ruimte. Wel is op dit punt hier en daar verbetering mogelijk. Op een aantal plaatsen op het terrein is de kwaliteit van de openbare ruimte ronduit slecht. Ook het overigens weinig aanwezige openbare groen is van matige tot slechte kwaliteit. De entree van het terrein bij de rotonde Harderwijkseweg - Lokhorstweg heeft een goed geordende en kwalitatief hoogwaardige uitstraling. Dit is mede te danken aan de aanwezigheid van enkele representatieve bedrijfspanden en een overzichtelijke openbare infrastructuur. Verderop op het terrein blijkt echter dat het onderhoud van zowel de wegen als het groen erg matig is. Met name als het gaat om het onderhoud van het groen is een hogere frequentie van snoeien en onkruid verwijderen wellicht aan de orde. Daarnaast is er soms zwerfvuil aanwezig op het terrein. Dit beeld wordt bevestigd in de kwaliteitsscan van Royal Haskoning, waarin de onderhoudsstaat van de groenvoorzieningen een slechte score krijgen.



Slechte kwaliteit bermen op de Lokhorstweg

2.5 Ruimtelijke kwaliteit en uitstraling

De entree van Veldzicht-Zuid aan de oostkant van de Lokhorstweg heeft een uitstekende ruimtelijke uitstraling. Zowel de rotonde, de bewegwijzering en de wegenstructuur zijn logisch en overzichtelijk ingedeeld. Het relatief nieuwe pand van autobedrijf Schouten dat zo'n vijf jaar geleden is geopend draagt ook bij aan een kwalitatief hoogwaardig beeldkwaliteit van het terrein. De ruimtelijke kwaliteit van Veldzicht is echter niet overal goed te noemen, hoewel het merendeel van de bedrijfsbebouwing en private kavels een redelijke uitstraling heeft. De beeldkwaliteit verslechtert naar mate men verder op het terrein komt. Voor Veldzicht is geen vastgesteld beeldkwaliteitplan. Ook door gebrek aan een duidelijke segmentering of clustering van functies heeft dit geleid tot gevarieerde bebouwing waardoor een verrommelde uitstraling ontstaat en is er sprake van verharding van gevel tot gevel. Met name in het achterste gedeelte van het terrein (Binnenveld en Tolweg) is sprake van een onwenselijke combinatie van wonen en werken. Zoals gezegd is de kwaliteit van de openbare wegen redelijk goed te noemen maar is de openbare ruimte en met name het groen matig onderhouden. Meer eenheid in bestrating, verlichting e.d. zou de ruimtelijke kwaliteit van het terrein ten goede komen.



Zwerfvuil, onkruid en scheve palen aan de Lokhorstweg

De ruimtelijke kwaliteit op een aantal private kavels is wel van goede kwaliteit, met name bij bedrijven als Dusseldorp en St. v/d Brink Transport. Hier is duidelijk geïnvesteerd in het kwalitatief inrichten van de eigen kavel, het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein en het aanbrengen van groen en verlichting. Parkeren is overigens wel een probleem op andere plaatsen op het terrein. Dit heeft mede te maken met het maximale bebouwingspercentage van 70% zoals opgenomen in het bestemmingsplan Veldzicht. Veel kavels zijn nagenoeg volgebouwd waardoor er nauwelijks mogelijkheden zijn voor parkeren op eigen terrein. Dit is zichtbaar op de Tolweg, waar veel en hinderlijk op de openbare weg wordt geparkeerd. Ook op het Middelerf staan vrachtwagen(combinaties) op de openbare weg. Een andere punt van aandacht is de opslag van goederen op eigen terrein tot aan (en soms zelfs over) de rooilijn, dit geeft een rommelige en onoverzichtelijke uitstraling.



Opslag tot aan de rooilijn op de Tolweg

2.6 Kwaliteit vastgoed

Het vastgoed op Veldzicht-Zuid is deels gedateerd en stamt uit de beginfase van de ontwikkeling van het terrein (80-er jaren van de vorige eeuw). Het betreft deels laagbouw tot maximaal twee verdiepingen, maar er bevindt zich ook een aantal bedrijfsverzamelgebouwen met drie verdiepingen op het terrein. Relatief goedkope bouwmaterialen, met name plaatmateriaal en eenvoudige typen baksteen, vormen de basis voor veel van de aanwezige bedrijfsruimtes. Dit vertaalt zich in een wat saaie, maar functionele uitstraling van het terrein.



Eenvoudige bedrijfsgebouwen met een functionele uitstraling op Veldzicht

Ondanks dat er sprake is van veelal gedateerd vastgoed, zijn er weinig echt verloederde bedrijfsruimtes/kavels op het terrein te vinden. Wel laat het onderhoud van een deel van de kavels behoorlijk te wensen over waarbij echter ook tal van positieve uitzonderingen te vinden zijn. Zo heeft bijvoorbeeld het pand van Bouwcenter Filippo, dat halverwege de Lokhorstweg is gevestigd, een hoogwaardige en moderne uitstraling. De kwaliteit en bouwstijl van het vastgoed verschilt van pand tot pand en van straat tot straat. Dit zorgt voor een weinig eenduidige uitstraling en geeft delen van het terrein een rommelig karakter. Op Veldzicht zijn geen uitgifbare kavels meer en in de afgelopen jaren zijn er weinig initiatieven genomen om tot een upgradering van het vastgoed te komen. Echte hoogwaardige bedrijfs- dan wel kantoorpanden zijn nauwelijks op Veldzicht te vinden wat vanwege de functie, de leeftijd en het karakter van het terrein niet direct als een gemis wordt gezien.

2.7 Woningen

Op Veldzicht staat een relatief groot aantal woningen, vaak in combinatie met een aangrenzend bedrijfspand. Met name langs de Tolweg en de Hoenderweg zijn deze te vinden. De woningen zijn over het algemeen goed onderhouden. Een opvallende en vreemd ogend object op het terrein, hoewel dit niet als probleem wordt ervaren, is een paardenbak naast een particuliere woning, grenzend aan een grote loods. Een dergelijk object treft men zelden aan op een bedrijventerrein.



Woningen op Veldzicht (geel omcirkeld)

2.8 Leegstand

Er is sprake van structurele leegstand op het terrein, met name bij een aantal bedrijfsverzamelgebouwen waar bedrijfs- dan wel kantoorruimte wordt aangeboden. Bij de meeste panden is alleen huur van één of meerdere kantoorpanden mogelijk. Navraag bij een aantal vastgoedeigenaren leert dat er, door gebrek aan beschikbare ruimte elders op het terrein of in de nabije omgeving, weinig tot geen animo is om het vastgoed op korte termijn te verkopen. Verder zijn er geen braakliggende kavels en worden geen nieuwe kavels meer uitgegeven. Wel heeft Dusseldorp een kavel in bezit langs het Binnenveld waar, behalve buitenopslag, nauwelijks gebruik van wordt gemaakt. Deze kavel komt wellicht in aanmerking voor een nieuwe functie.



Leegstaande kantoorpanden aan de Tolweg

2.9 Overige constatering

- De bebouwingsdichtheid op Veldzicht is hoog. Dit heeft een drietal oorzaken:
 1. Het in het bestemmingsplan opgenomen bebouwingspercentage tot maximaal 70%.
 2. Het bedrijventerrein is gefaseerd uitgegeven. De meeste bedrijven hebben in de loop der jaren een aanbouw gerealiseerd op hun kavel en zitten nu aan het maximale bebouwingspercentage.
 3. Door het ontbreken van segmentering of clustering zijn bedrijven met verschillende bedrijfsfuncties kriskras door elkaar geplaatst op het terrein.
- Er is een groot verschil in kaveloppervlakte en kavelgebruik per bedrijf. Zo heeft transportbedrijf St. v/d Brink een enorme kavel waar voornamelijk vrachtwagens worden geparkeerd (laag bebouwingspercentage), terwijl andere, kleinere bedrijven slechts een kleine kavel hebben waar zij tot 70% van het bebouwingspercentage hebben gebruikt.
- Veldzicht kent slechts enkele lokale vastgoedeigenaren die veelal een groot aantal panden in bezit hebben en deze verhuren.
- De kern van de bedrijven op Veldzicht wordt gevormd door (middel)grote lokale ondernemers die al jarenlang op het terrein actief zijn. Ze hebben een lokaal/regionaal bekende naam en een vaste klantenkring. Op het terrein zijn een aantal gevestigde autobedrijven en het bouwcenter Filippo direct georiënteerd op de individuele consument. Deze aspecten vormen een belangrijk aandachtspunt bij het inschatten van de ontwikkelpotentie van het terrein.

3. Inventarisatie belangrijkste knelpunten

Op basis van de schouw van het terrein zoals die in het vorige hoofdstuk is beschreven en meerdere gesprekken en bijeenkomsten met beleidsmedewerkers, ondernemers, vastgoedeigenaren en huurders zijn de kansen en knelpunten op het Veldzicht-Zuid in kaart gebracht.

3.1 Water en riolering

Op het bedrijventerrein Veldzicht, en met name bij de kruising Lokhorstweg-Binnenveld, wordt de afgelopen jaren bij extreme regenval overlast ervaren doordat water uit de riolering komt. Daarbij dragen andere factoren, zoals laagliggende percelen, niet bij aan een goede afwatering.

Om de overlast bij (extreme weergesteldheid) zoveel mogelijk te beperken, zijn in het Basis Rioleringsplan extra maatregelen aangedragen om de opvang capaciteit te vergroten. Zo is de aanleg van een extra waterberging een mogelijkheid evenals extra maatregelen aan het rioleringsstelsel.



Ernstige wateroverlast bij Presswood zowel op het buitenterrein als in pandig, zomer 2010

3.2 Verkeer

Op een aantal plaatsen op het bedrijventerrein worden verkeerskundige knelpunten geconstateerd. Op Veldzicht-Zuid is sprake van veel vrachtverkeer (met name door de aanwezigheid van enkele grote transportbedrijven) waardoor er veel verkeersbewegingen zijn en ook regelmatig op zowel openbare als op private ruimte wordt geladen en gelost. Door de smalle wegenstructuur op Veldzicht-Zuid levert dit op een aantal plekken gevaarlijke en ongewenste situaties op. Dit speelt met name op een specifiek gedeelte aan het begin van de Lokhorstweg, waar twee smalle, dicht bij elkaar gesitueerde zijstraten (Jagerserf en Tolweg) er voor zorgen dat uitrijdende vrachtwagens elkaar lastig gelijktijdig kunnen passeren. De ondernemers en eigenaren geven aan dat ze graag een verandering in deze verkeerssituatie zouden zien. Ook het Binnenveld en de Tolweg zijn relatief smal van karakter. Dit komt de verkeersdoorstroming en verkeersveiligheid niet ten goede. Verder wordt aangege-



Ongevallenanalyse Veldzicht-Zuid 2005-2009

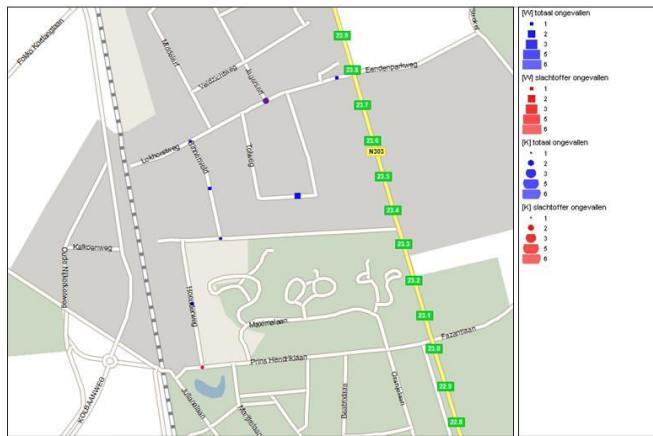


Locatie op de Lokhorstweg waar vrachtwagens elkaar door korte draaicirkel maar moeilijk kunnen passeren

dat er overlast is van vrachtwagens die op de openbare weg worden geparkeerd. Dit is met name het geval op het Middelerf waar vrachtwagens of opleggers tijdelijk worden neergezet. Ook het gebrek aan voorzieningen voor fietsers baart de ondernemers zorgen. Veldzicht-Zuid wordt intensief gebruikt door fietsers, met name ook door schoolgaande kinderen. Er zijn echter nauwelijks voorzieningen voor fietsers aangebracht en daarom is het erg gevaarlijk, zeker in combinatie met het vele vrachtverkeer dat van de smalle wegen gebruik moet maken. Ook voor voetgangers is het lastig om veilig over het terrein te lopen. Uit de ongevallenanalyse 2005-2009 blijkt dat er in de afgelopen jaren tien ongevallen op Veldzicht hebben plaatsgevonden, waarbij eenmaal een gewonde is gevallen. Dit is niet bijzonder hoog, maar geeft wel aan dat bij een gelijkblijvende verkeerssituatie zeer waarschijnlijk structureel twee ongevallen per jaar zullen plaatsvinden. De gemeente ziet graag een verbetering van de verkeersveiligheid bij de herstructurering van het terrein. Parkeren op de openbare weg is ook een probleem, met name op de Tolweg. Door ruimtegebrek op de eigen kavels worden veel auto's op de openbare weg geparkeerd, wat tot gevaarlijke situaties leidt. Ook de aanwezigheid van veel transportbedrijven (vrachtwagens op de openbare weg) en een taxibedrijf versterken dit probleem.

3.3 Groen

Zoals ook blijkt uit de kwaliteitsscan van Royal Haskoning is er veel groen op het bedrijventerrein maar is de kwaliteit vaak slecht. Met name de matig onderhouden groenvoorzieningen in de openbare ruimte zorgen voor een rommelig beeld en kwalitatief laagwaardige uitstraling. Een goed voorbeeld is de groenstrook op de kruising Lokhorstweg – Binnenveld. Niet alleen geeft dit slecht onderhouden stuk groen een verloederde en verwaarloosde uitstraling, het zorgt ook nog eens voor gevaarlijke verkeerssituaties vanwege het gezichtsbelemmerende karakter. Zowel ondernemers als beleidsmedewerkers van de gemeente zijn van mening dat er een duidelijke keuze gemaakt moet worden; of het groen beter beheren en zorgen voor een goede uitstraling, of helemaal weghalen. Daarbij dient wel te worden opgemerkt dat het wenselijk is om zowel in de openbare ruimte als op de private kavels een zelfde groene uitstraling te realiseren. De ambitie van de gemeente en ondernemers is om een duidelijk beleids- en beeldplan groen voor Veldzicht op te stellen. Uitgangspunten daarbij zijn een gematigd kwaliteitsniveau (B) en onderhoudsarm excessief beheer.



3.4 Duurzaamheid

Verschillende bedrijven zijn zeer ambitieus op het gebied van duurzaamheid. Met name Presswood International profileert zich als een bedrijf waar duurzaamheid, kwaliteit en productinnovatie belangrijke onderdelen van de dagelijkse bedrijfsvoering zijn. Zo worden bijvoorbeeld kunststof pallets gemaakt en houden onderdelen van de Vierhouten Group B.V. zich bezig met onder meer het produceren van biodiesel en het recyclen van industriële vetten. Ook andere bedrijven geven aan in hun productieproces duurzame maatregelen te hebben genomen, hoewel niet alle ondernemers specifieke verbeteringen kunnen noemen. Op het gebied van energiebesparing worden op dit moment nog weinig initiatieven genomen. Een aantal bedrijven, o.a. Ducky Dons, geeft aan weinig energie nodig te hebben omdat slechts een beperkt aantal kantoorgebouwen verwarmd en gekoeld moet worden. Voorzichtige interesse is er wel bij een aantal ondernemers en eigenaren om een collectieve energiescan te laten maken. Op basis van de uitkomsten van deze energiescan kunnen bedrijven individueel bekijken welke energiebesparende maatregelen genomen kunnen worden. Voor overige collectieve duurzaamheidsmaatregelen is zeer weinig animo. Slechts een enkel bedrijf geeft aan te willen overwegen om gebruik te maken van een breedbandvoorziening, mocht deze worden aangelegd op Veldzicht-Zuid. De gemeente zelf heeft voorzichtige plannen om ook Veldzicht-Zuid te betrekken bij de duurzaamheidsambities van de gemeente Ermelo. Het vervangen van de huidige lantaarnpalen door LED-verlichting is hierbij de meest concrete maatregel zoals voorgesteld. Het uitvoeren van een duurzaamheidsplan lijkt hier de meest voor de hand liggende eerste stap. Daarnaast ziet de gemeente graag dat, in overleg en samenwerking met de ondernemers, er naar duurzame oplossingen voor het oplossen van de waterproblematiek wordt gekeken.

3.5 Overige wensbeelden

Tot slot zijn er nog drie andere wensbeelden geïnventariseerd:

- Bij zowel gemeente als ondernemers bestaat de wens om de beeldkwaliteit te verbeteren. Een aantal wegen is te smal voor een goed functionerende groenvoorziening. Binnen het smalle wegprofiel zou i.p.v. groen ook gewerkt kunnen worden met een “bijzondere invulling van de verharding”. Dit is bijvoorbeeld van toepassing op de Tolweg.
- Segmentering
- De entree versterken door de rotonde bij Schouten te herzien voor wat betreft de inrichting van het groen. Uit verkeerskundig oogpunt hoeft de huidige situatie niet gewijzigd te worden.

3.6 Tevredenheid

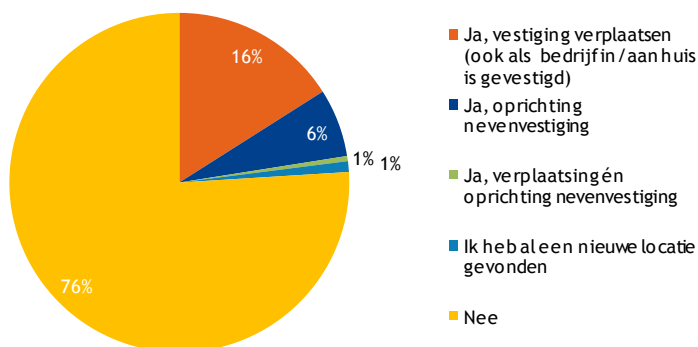
In januari 2011 is door onderzoeks- en adviesbureau STOGO een grootschalig onderzoek gedaan naar de ruimtevraag in de gemeente Ermelo. Een van de aandachtspunten van dit onderzoek is de waardering van ondernemers op de bedrijventerreinen in Ermelo. Ten aanzien van de resultaten

m.b.t. het bedrijventerrein Veldzicht-Zuid kunnen op basis van de gegevens van 54 respondenten de volgende bevindingen worden gemeld:

Liefst 91% van de ondernemers gevestigd op Veldzicht-Zuid is (zeer) tevreden over het huidige pand. Slechts vier ondernemers geven aan dat zij hierover zeer ontevreden zijn. Over de omgeving op Veldzicht-Zuid is 82% (zeer) tevreden. Vijf ondernemers geven aan dat zij zeer ontevreden zijn over de omgeving op Veldzicht-Zuid. Ondanks dit overwegend positieve oordeel over het pand en de omgeving geeft meer dan de helft (52%) van de ondernemers gevestigd op Veldzicht-Zuid aan dat zij knelpunten op hun huidige locatie ondervinden. Deze knelpunten hebben voornamelijk betrekking op de kwaliteit van het openbare gebied rondom het bedrijf en de interne wegenstructuur. Uitgesplitst naar verschillende onderdelen ziet het overzicht met knelpunten zoals door ondernemers op Veldzicht-Zuid ondervonden er zo uit (bron: STOGO Onderzoek 2011):

	Veldzicht Zuid	
	<i>Aantal</i>	<i>%</i>
Kwaliteit openbare gebied rondom bedrijf	14	50%
Interne wegenstructuur	9	32%
Parkeersituatie in het openbare gebied	5	18%
Geen uitbreiding mogelijk van het pand	5	18%
Kwaliteit van de nutsvoorzieningen	3	11%
Anders	3	11%
Kwaliteit van de bedrijfspanden in de omgeving	2	7%
Kwaliteit van het wegdek	2	7%
Bereikbaarheid	2	7%
Uitstraling van het pand	2	7%
Problemen met de gemeente inzake bestemmingsplannen/vergunningen	2	7%
Problemen met laden en lossen	1	4%
Pand niet representatief	1	4%
Bebording / verwijzing	0	0%
Geen goede indeling van de kavel	0	0%
Aantal respondenten	28	

De resultaten van het onderzoek van STOGO komen duidelijk overeen met de bevindingen uit de gesprekken met ondernemers en de gemeente, de Vastgoedanalyse zoals opgesteld door Oost NV en de kwaliteitsscan van Royal Haskoning. Uit het onderzoek blijkt ook dat het merendeel van de ondernemers en eigenaren op Veldzicht-Zuid weinig animo heeft om binnen nu en een aantal jaar te verplaatsen. Minder dan een kwart van de bedrijven heeft een serieuze verplaatsingsbehoefte binnen 3 en 5 jaar.



Bron: STOGO onderzoek + advies, 2011

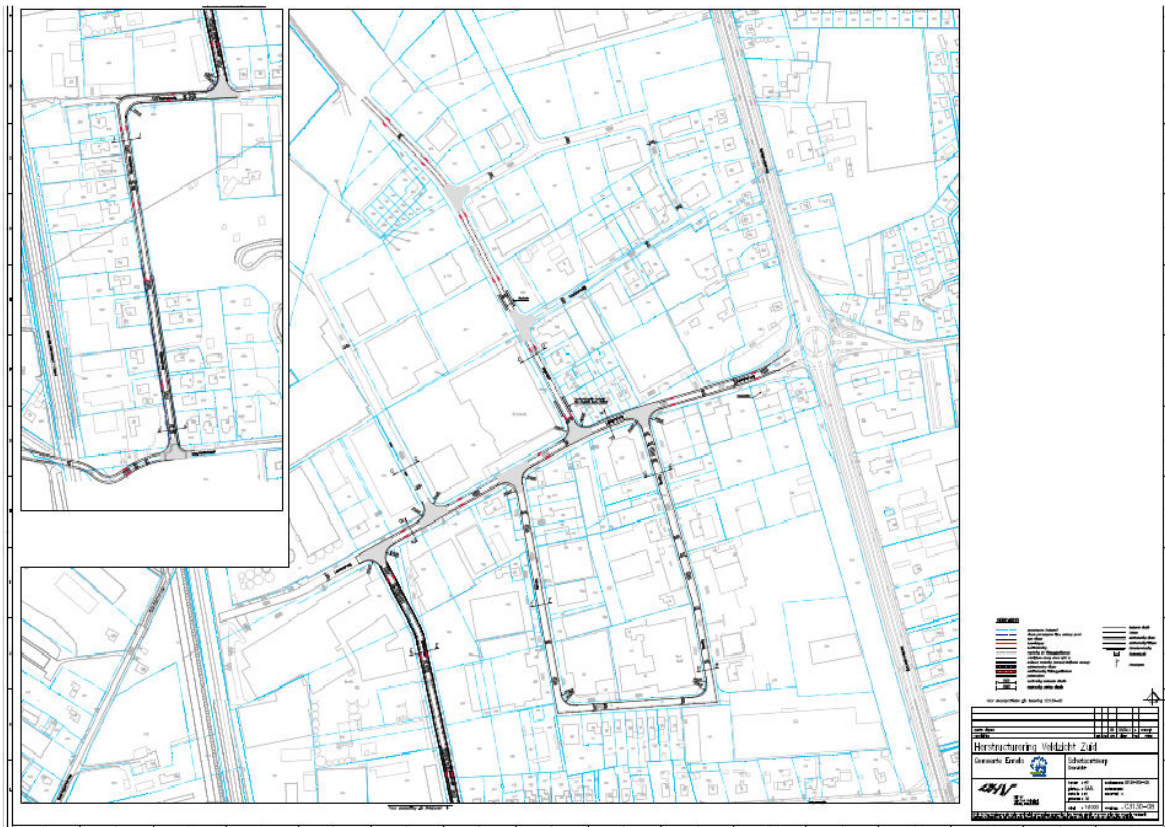
De analyse dat de bedrijven sterk gebonden zijn aan Ermelo en daardoor niet geneigd zijn om snel te verhuizen sluit aan bij het landelijk beeld over de verhuisbereidheid van bedrijven in Nederland. Om Veldzicht-Zuid ook in de toekomst aantrekkelijk te houden voor het lokale bedrijfsleven is het nu tijd om maatregelen te nemen. Op basis van de inventarisatie van de belangrijkste knelpunten zoals die in dit hoofdstuk zijn beschreven zijn een vijftal concrete verbeteringsmaatregelen opgesteld.

4. Maatregelen Veldzicht-Zuid

Op basis van de inventarisatie van kansen en knelpunten zijn in samenwerking tussen de werkgroep herstructurering Veldzicht-Zuid) en de stuurgroep herstructurering Veldzicht-Zuid (zes concrete maatregelen opgesteld die leiden tot een kwalitatieve verbetering van het bedrijventerrein. Deze maatregelen vloeien voort uit de kansen en knelpunten zoals deze in samenwerking tussen de gemeente en ondernemers zijn geconstateerd.

4.1 Project 1; Verbeteren verkeersveiligheid en ontsluiting

Het verbeteren van de verkeersveiligheid op Veldzicht-Zuid heeft zowel bij de ondernemers als de gemeente grote prioriteit. Op basis van gesprekken met diverse partijen, rekenmodellen en andere beschikbare informatie zijn door een adviesbureau varianten uitgewerkt ter verbetering van de verkeersveiligheid. Na uitgebreide discussie binnen de werkgroep herstructurering Veldzicht-Zuid is de keuze gemaakt om in het kader van de herstructurering van Veldzicht-Zuid onderstaande tot uitvoering te brengen. In deze variant worden fietssuggestiestroken gerealiseerd op meerdere delen van het terrein. De Tolweg, nu 6 meter breed, wordt verbreed naar deels 8, deels 7 meter. Ook de Lokhorstweg wordt verbreed naar 8 meter. Daarnaast worden de kruispunten verbreed waardoor vrachtwagens elkaar gemakkelijker kunnen passeren. Een andere belangrijke maatregel is het aanpassen van de kruisingen. Deze krijgen een bredere bochtstraal en worden beter herkenbaar gemaakt. De concrete maatregelen zijn ingetekend in onderstaand profielschets van het terrein.



Deze variant voldoet het meest aan de wensen en eisen van zowel ondernemers als de gemeente. De maatregelen voorzien in een verbreding van het wegprofiel op de meest bereden wegen op het terrein waardoor er een betere en veiligere ontsluiting ontstaat. Daarnaast zorgt het aanbrengen van fietssuggestiestroken op de weg voor een veiligere verkeerssituatie voor niet gemotoriseerd verkeer. Verder wordt bekeken of ongewenst parkeren in het openbaar gebied (regel is dat dit op

eigen terrein plaatsvindt) met kan worden tegengegaan. En wordt nog onderzocht op er een bushalte op het terrein kan worden opgenomen.

De kosten voor het realiseren van de gewenste maatregelen voor het verbeteren van de verkeersveiligheid en ontsluiting worden geraamd op € 750.000,-

4.2 Project 2; Aanpassen groenstructuur, opstellen groen- en beheerplan

Zoals in de analyse is aangegeven is er sprake van kwalitatief laagwaardig, slecht onderhouden groen op het terrein waardoor een laagwaardige ruimtelijke uitstraling ontstaat. Dit is zowel van toepassing op de openbare als in de private ruimte. Daarnaast is er soms sprake van onduidelijkheid over het gebruik van bermen en erfafscheidingen tussen gemeentelijke gronden en private kavels. Door het verbeteren van het openbaar groen in relatie tot het private groenonderhoud kan een aanzienlijke kwaliteitsslag worden gerealiseerd. Door gemeente en ondernemers is aangegeven dit plan gezamenlijk op te willen pakken. Gekozen is om een gezamenlijk groen- en beheerplan op te stellen. Hierin zal worden onderzocht op welke manier in de toekomst het beheer van het openbaar én private groen gezamenlijk op te pakken. Hiervoor zullen (formele) afspraken tussen gemeente en ondernemers gemaakt moeten worden. Daarnaast voorziet het project (deels) in de aanleg van nieuwe groenvoorzieningen, waarbij versobering en onderhoudsarm beheer de uitgangspunten zijn. Om te voorkomen dat er op termijn opnieuw ontevredenheid ontstaat over het groen op Veldzicht-Zuid en er opnieuw moet worden ingegrepen wordt tegelijkertijd een collectief beheerplan opgesteld.

De kosten voor deze maatregel worden begroot op € 50.000,-

4.3 Project 3; Opstellen beeldkwaliteitsplan Veldzicht-Zuid

Uit de vastgoedanalyse van Oost NV blijkt dat een aantal panden op het Veldzicht-Zuid met een beperkte ingreep een modernere uitstraling kunnen krijgen. Dit verbetert niet alleen de kwalitatieve uitstraling van het pand (en het terrein), ook neemt de vastgoedwaarde toe. Daarnaast is het van belang dat de fysieke uitstraling van de panden op het terrein aan een minimale kwalitatieve ondergrens voldoen. Voorkomen moet worden dat binnen een paar jaar na afronding van het herstructureringsproces het terrein opnieuw in een negatieve spiraal terecht komt, waardoor de uitstraling van het terrein weer verslechterd.

De gemeente is van mening dat de dynamiek op het bedrijventerrein van onderaf tot stand komt. Door nu te investeren in de openbare ruimte wil de gemeente een voorbeeld geven aan de vastgoedeigenaren om ook zelf in actie te komen. De beeldkwaliteit en inrichting van zowel openbare als private ruimte kan immers aanzienlijk worden verbeterd. Soms kan dit worden gerealiseerd door zeer eenvoudige maatregelen te nemen, zoals het op dezelfde plaats aanbrengen van uniform vormgegeven huisnummer en naambord of het plaatsen van uniforme hekwerken in de rooilijnen. Door het herindelen van onder meer voorterreinen kan het parkeren op eigen terrein worden bevorderd, buitenopslag beperkt en de bestrating aangepast worden aan de inrichting van de openbare weg. Ook bijvoorbeeld het opknappen van de gevels zal tot een kwalitatieve impuls leiden.

Het verbeteren van de private panden en kavels is primair een verantwoordelijkheid van de ondernemers zelf. Ter ondersteuning en inspiratie om de ondernemers te wijzen op mogelijkheden om zelf investeringen te doen wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit biedt de vastgoedeigenaren op Veldzicht-Zuid een handvat voor de aanpak van hun pand en voorterreinen.

De kosten voor het laten opstellen van een beeldkwaliteitsplan en het uitwerken van individuele verbetervoorstellen worden begroot op € 10.000,-

4.4 Project 4; Opstellen duurzaamheidsplan Veldzicht-Zuid en verduurzaming openbare verlichting

Zorg voor een duurzame en veilige omgeving is één van de speerpunten van het Ermelose college van B&W. Ook bij de herstructurering van Veldzicht-Zuid wordt nadrukkelijk gekeken naar kansen en mogelijkheden om het terrein te verduurzamen en extra kwaliteit te realiseren. .

In het kader van de verduurzaming van Veldzicht-Zuid en de gemeentelijke doelstelling om zuinig om te gaan met energie is één van de ideeën om de straatlantaarns op Veldzicht-Zuid te vervangen door nieuwe, duurzame lantaarnpalen met LED-verlichting. Deze maatregel brengt twee grote voordelen met zich mee:

- 1) LED-verlichting gebruikt minder energie dan traditionele verlichting. Hierdoor wordt op jaarbasis veel geld bespaard op de energierekening en is minder onderhoud nodig. Ook de lichtstraal is anders waardoor er voor de omgeving minder overlast is
- 2) Het vervangen van de straatlantaarns draagt bij aan een uniforme uitstraling tussen Veldzicht-Noord en Veldzicht-Zuid. Op Veldzicht-Noord, het nieuwe gedeelte van het terrein, zijn deze duurzame lantaarnpalen reeds geplaatst. Door het vervangen van de oude straatlantaarn op Veldzicht-Zuid door nieuwe exemplaren met LED-verlichting wordt een stevige duurzame en kwalitatieve impuls gegeven aan het terrein

Het vervangen van de straatlantaarns door lantaarnpalen met LED-verlichting is een nadrukkelijke wens van zowel ondernemers als de gemeente. De kosten voor plaatsing van de lantaarnpalen met DCC coating en LED-verlichting worden begroot op € 81.500,-. Waarbij er van uit wordt gegaan dat de meerkosten voor duurzame lantaarnpalen worden gedeeld door gemeente en provincie, Beide € 34.462,50.

Uit gesprekken met ondernemers is gebleken dat er, met name door de onbekendheid met het onderwerp, op dit moment slechts in beperkte mate animo is voor het oppakken van collectieve duurzaamheidsprojecten. Tegelijkertijd is geconstateerd dat er op individueel niveau wel talloze duurzaamheidsinitiatieven worden genomen door de bedrijven. Daarnaast is er tijdens de informatiebijeenkomsten ook serieus interesse getoond in mogelijkheden van collectieve maatregelen. Zo zijn er voorbeelden gegeven van mogelijke collectieve maatregelen als het realiseren van groene sedumdaken en/of gevels, het collectief inkopen van groene stroom of het plaatsen van zonnecollectoren. Dit zijn nadrukkelijk voorbeelden van duurzaamheidsmaatregelen waar zowel provincie als gemeente graag hun medewerking aan willen verlenen.

Een gedachte die besproken is het aantrekkelijk maken voor ondernemers om het hemelwater dat op hun kavels valt niet via het riool maar via een op eigen kavel aan te leggen voorzieningen af te koppelen. Wanneer ondernemers overgaan tot dit soort maatregelen zal hiervoor ook een bijdrage van de gemeente voor verkregen worden. In de begroting is er van uitgegaan dat als ondernemers voor ongeveer € 100.000,00 aan maatregelen uitvoeren de gemeente de helft hiervan compenseert (wanneer de provincie hiervoor extra subsidie verleent). Dit bedrag is als stelpost in de begroting opgenomen.

In de uitvoeringsfase van de herstructurering van Veldzicht-Zuid zal concreet aandacht worden besteed aan mogelijkheden om het terrein verder te verduurzamen. Hiervoor zal in samenwerking tussen ondernemers en gemeente een gezamenlijk duurzaamheidsplan worden opgesteld. Uit dit plan moet blijken op welke manier ondernemers collectieve duurzaamheidsinitiatieven kunnen realiseren en waar bij (individuele) bedrijven wellicht extra kansen liggen om energie te besparen, de uitstoot van CO₂ te reduceren of andere milieuwinsten te behalen. Ook kunnen bedrijven met eigen duurzaamheidsplannen via dit project een extra stukje ondersteuning krijgen om hun plannen daadwerkelijk te realiseren.

De kosten voor het laten opstellen van een gezamenlijk duurzaamheidsplan worden begroot op € 20.000,-. Waarbij er van uit wordt gegaan dat de meerkosten voor duurzame lantaarnpalen worden gedeeld door gemeente en provincie, Beide € 34.462,50.

In het kader van het realiseren van een kwaliteitsslag bij de herstructurering van bedrijventerreinen heeft de provincie Gelderland extra middelen beschikbaar voor dit soort initiatieven. In de begroting is er van uitgegaan dat de bijdrage van de provincie in deze uit € 84.462,50- bestaat naast de bijdrage van € 500.000,00 ten behoeve van de herstructurering.

4.5 Project 5; Structureel beheer – Parkmanagement

Op dit moment zijn er geen afspraken tussen ondernemers en gemeente op het gebied van structureel beheer. Ook is er geen parkmanagement organisatie op het bestaande terrein. Zowel ondernemers als gemeente hebben de wens uitgesproken om tijdens en na afronding van het herstructureringsproces een duurzame relatie op te bouwen rondom het beheer en onderhoud van het bedrijventerrein. In het groen- en beheerplan zullen hier concrete afspraken over worden gemaakt. Belangrijk is echter dat ook op andere onderwerpen (te denken valt aan verkeersveiligheid, uitstraling, ruimtegebruik, collectieve inkoop en duurzaamheid) ook gezamenlijke afspraken worden gemaakt.

Om deze samenwerking formeel vorm te geven is het van belang dat er afspraken worden gemaakt over het structureel beheer op Veldzicht-Zuid. In eerste instantie wordt dit gedaan door een halfjaarlijkse cyclus te doorlopen, waarbij een gezamenlijke schouw wordt uitgevoerd, actiepunten worden vastgelegd, een actiedocument wordt opgesteld en nadere afspraken worden gemaakt over de uitwerking daarvan. Een dergelijke werkwijze is eenvoudig, kostenefficiënt en doeltreffend en zorgt ervoor dat ondernemers en gemeente elkaar blijven aanspreken op de kwaliteit en het functioneren van het bedrijventerrein.

Op langere termijn kan deze wijze van samenwerken leiden tot de oprichting van een parkmanagementstructuur. Op dit moment is dit echter nog niet aan de orde. Dit heeft met name te maken met de huidige organisatiegraad op Veldzicht-Zuid. Niet alle bedrijven zijn aangesloten bij de Bedrijvenkring Ermelo. Voor de toekomst, mede gelet op de uitbreidingsfase van Veldzicht-Noord, is het echter wenselijk dat meer bedrijven zich aansluiten bij de ondernemersvereniging zodat er gezamenlijk actiepunten kunnen worden opgepakt. Dit kan worden gerealiseerd door diverse ondernemers te betrekken bij de opzet van structureel beheer. In gezamenlijkheid kunnen projecten gericht op collectieve inzameling van afval, inkoop van collectieve beveiliging en bewegwijzering worden opgepakt. Op die manier kan het voordeel van samenwerken ervaren worden en een structurele relatie worden uitgebouwd. Idealiter leidt dit in de toekomst tot een formele samenwerking in de vorm van een parkmanagementorganisatie, zodat het structureel beheer van het Veldzicht-Zuid ook lang na afronding van het herstructureringsproject wordt gewaarborgd.

De kosten voor het initiëren van een structurele vorm van beheer en op termijn uitgroei naar formele samenwerking in de vorm van een parkmanagementorganisatie wordt begroot op € 20.000,-.

5. Financiën en begroting

Begroting Publieke investeringen herstructurering bedrijventerrein Veldzicht-Zuid				
Project 1. Verbeteren verkeersveiligheid en ontsluiting	Totaal (raming)	Uitvoeringstermijn	Opmerking	
Herinrichting Lokhorstweg	€ 300.000,-	2012 – 2014	Verbreding wegen en kruispunten Aanpak onveilige kruispunten Aanbrengen fietssuggestiestroken Plaatsen bushalte	
Herinrichting Middelerf	€ 10.000,-			
Herinrichting Jagerserf	€ 80.000,-			
Herinrichting Binnenveld	€ 130.000,-			
Herinrichting Tolweg	€ 200.000,-			
Herinrichting Kalkoenweg	€ 10.000,-			
Herinrichting Hoenderweg	€ 10.000,-			
Herinrichting Julianalaan	€ 10.000,-			
TOTAAL project 1	€ 750.000,-			
Project 2. Aanpassen groenstructuur, opstellen groen- en beheerplan				
	€ 50.000,-	2012-2013	Opstellen en (deels) uitvoering groenplan leidt tot de totstandkoming van de gewenste groenstructuur	
Project 3. Opstellen beeldkwaliteitsplan Veldzicht-Zuid				
	€ 10.000,-	2012	Opstellen plan van aanpak voor gewenste toekomstige uitstraling; openbare ruimte, panden en kavels	
Project 4. Opstellen duurzaamheidsplan Veldzicht-Zuid en uitvoeringmaatregelen				
	€ 101.500,-	2012	Uitwerking duurzaamheidsplan met kansen voor o.a. energiebesparing en CO2-reductie op bedrijventerrein	
Stelpost Hemelwaterafvoer afkoppelen				
	€ 100.000,-	2013	Onder voorwaarde van investering van de ondernemers in uitvoering afkoppelingsmaatregelen.	
Project 5. Structureel beheer/parkmanagement				
	€ 10.000,-	2012 -2014	Opzetten duurzame relatie rondom het beheer en onderhoud van Veldzicht-Zuid	
Communicatie				
	€ 8.000,-	2012-2014	Communicatie over voortgang herstructurering	
TOTAAL directe kosten	€ 955.914,-			
Projectmanagement / VTU (15%)	€ 144.086,-		VTU = Voorbereiding, Toezicht en Uitvoering	
TOTALE kosten herstructurering Veldzicht-Zuid	€ 1.068.925		Bijdrage gemeente: € 534.462,50 Bijdrage provincie Gelderland: € 534.462,50	
Inclusief stelpost afkoppelen hemelwater	€ 1.168.925,-		Bijdrage ondernemers € 50.000,- Bijdrage provincie Gelderland € 50.000.	

6. Communicatie, organisatie en planning van de uitvoering

6.1 Communicatie

Dit Businessplan voor de bedrijfsomgeving voor bedrijventerrein Veldzicht-Zuid is tot stand gekomen in samenwerking tussen de gemeente Ermelo en de ondernemers. In totaal zijn er drie informatiebijeenkomsten met de ondernemers georganiseerd. Daarnaast is via de werkgroep met de ondernemers overlegd over de te nemen maatregelen en verantwoordelijkheden van zowel overheid als bedrijfsleven in het gehele herstructureringsproces.

Voor het welslagen van het project is het van belang om over de voortgang van het herstructureringsproject optimaal te communiceren. Enerzijds om betrokken ondernemers te informeren, anderzijds om alvast te werken aan een breed draagvlak voor de deelplannen na de oplevering. Als communicatiemiddelen worden ingezet de gemeentelijke website, een gemeentelijke nieuwsbrief, periodieke nieuwsbrieven en het organiseren van tussentijdse informatiebijeenkomsten in samenwerking met de bedrijvenkring Ermelo over de voortgang van de plannen.

Communicatiedoelstellingen

- Burgers en bedrijven in de gemeente Ermelo informeren over de voortgang van de revitalisering.
- Inbreng van mening en ideeën van burgers en bedrijven inventariseren voordat plannen ten uitvoer worden gebracht.
- Bedrijven aanspreken op hun eigen verantwoordelijkheid daar waar het gaat om te komen tot een betere kwaliteit (inrichting en beheer) op het eigen kavel en wat betreft duurzaamheid

Communicatieplan

Na akkoord van het college en de raad wordt het herstructureringsplan ingediend voor subsidie bij de provincie Gelderland. Na goedkeuring van de subsidieaanvraag doet zich een communicatiemoment voor.

Daarna start de voorbereiding van de uitvoering. Eén van de onderdelen daarvan is het opstellen van een kort en krachtig communicatieplan.

In dit plan staat welke communicatiemiddelen worden ingezet, wanneer en door wie zodat we zeker weten dat de informatievoorziening voor de uitvoering goed geregeld is.

De intentie is om, na een positief besluit t.a.v. de provinciale subsidiegelden, begin 2012 te starten met de voorbereiding van de verschillende projecten. De fysieke uitvoeringsactiviteiten van de infrastructurele werkzaamheden zullen in 2013 plaatsvinden. Hierbij worden nadere formele afspraken gemaakt tussen de gemeente en ondernemers. Daarnaast zal bij de start van de fysieke uitvoering een bouwboard worden onthuld waarmee de officiële start wordt aangegeven.

Kosten communicatie

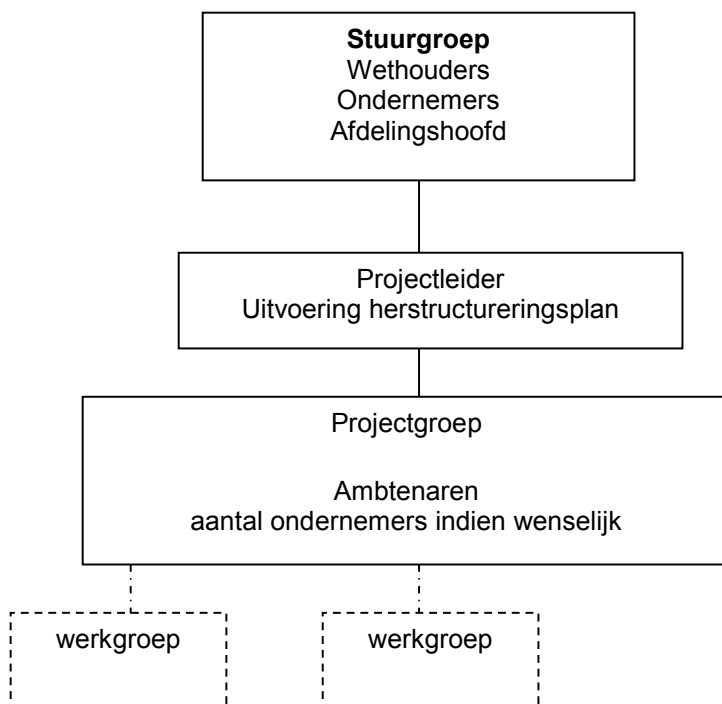
Bouwboard	€ 4.000,-- (2 stuks a € 2.000,- per bord)
Themanummer	€ 1.500,--
Nieuwsbrieven	€ 500,--
Overige communicatiekosten	€ 2.000,-

6.2 Organisatie

Voorgesteld wordt voor de uitvoering van de revitaliseringplannen binnen de gemeente een integraal projectteam in te stellen. De coördinatie is in handen van de gemeentelijke projectleider herstructureringsplan. De projectleider zorgt voor integrale en optimale interne en externe afstemming en bewaakt de planning en voortgang. Voor deelplannen kunnen aparte werkgroepen worden gevormd. Daarnaast zullen waar nodig externe bureaus worden ingeschakeld om specifieke onderdelen van maatregelen uit te voeren. Dit alles wordt gedaan in goede afstemming met de

gemeentelijke projectleider Om deze werkzaamheden te kunnen financieren worden 15% VTU kosten (Vorbereiding, Toezicht en Uitvoering) gereserveerd op basis van de totale directe investeringskosten. Dit is een gebruikelijk percentage bij dit soort grootschalige ruimtelijke projecten. Uiteindelijk wordt de uitvoering van de civiele werken uitbesteed aan een aannemer.

Voor de sturing op de totale uitvoering van het herstructureringsplan wordt een stuurgroep van wethouders de ambtelijke opdrachtgever (het afdelingshoofd) en een aantal ondernemers ingesteld. De projectleider legt verantwoording af aan deze stuurgroep over de voortgang van het plan. Schematisch ziet dat er zo uit:



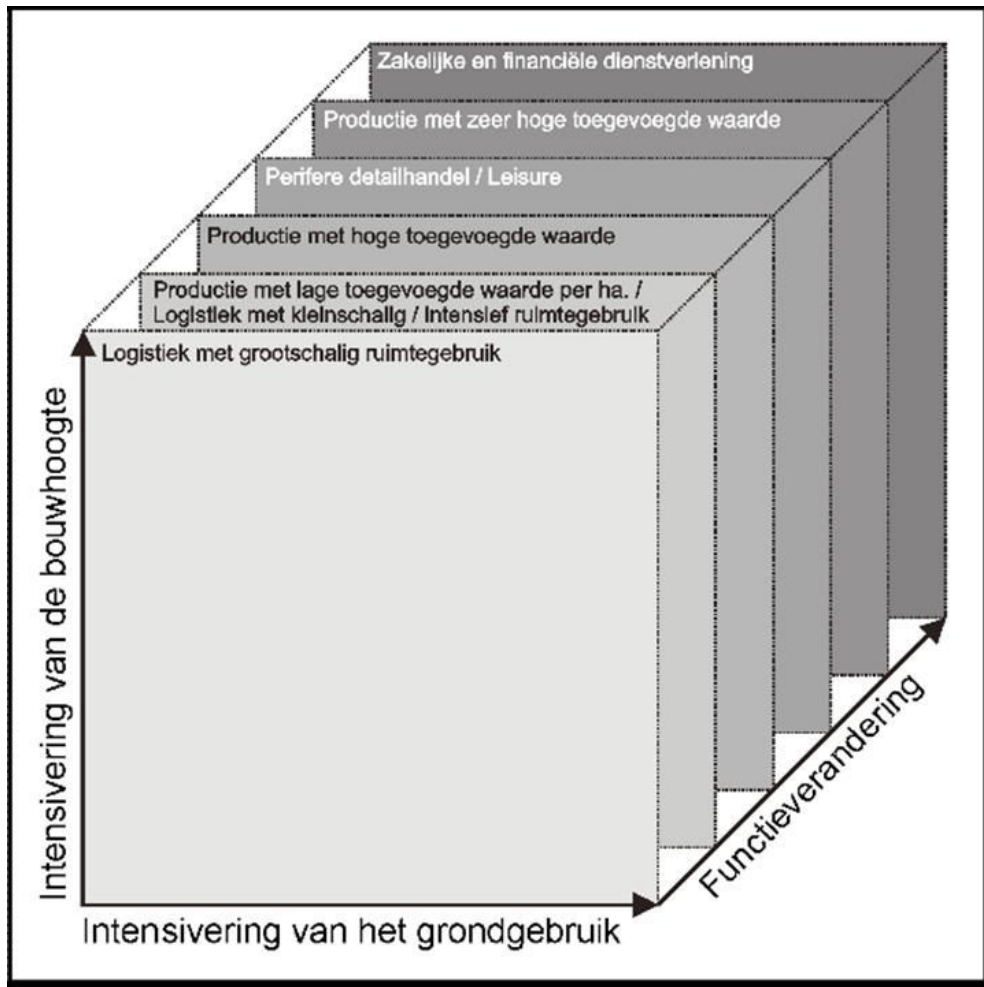
Met name voor het project ter verbetering van de verkeersveiligheid en ontsluiting zal een stevige inzet van de gemeentelijke projectleider worden verwacht. Bij de uitvoering van de andere projecten is ook een nadrukkelijke rol voor de ondernemers weggelegd. Hierover zullen in de stuurgroep en projectgroep afspraken over worden gemaakt tussen de gemeente en de ondernemers. De gemeente ziet zichzelf in het vervolg, behalve voor de uitvoering van de infrastructureel werkzaamheden, als ondersteunend aan de ondernemers en verwacht dan ook een actieve opstelling. Zowel in tijd als geld.

6.3 Planning

Het streven is om na akkoord in 2012 door de provincie Gelderland bestekken te laten opmaken en de tekeningen van de diverse maatregelen te laten opstellen. In de loop van 2012 kan worden aanbesteed en begin 2013 met de uitvoering worden gestart. De verwachting is dat alle maatregelen uit het plan eind 2014 gereed zijn.

Bijlage 1 - De grondwaardekubus

Marktwerving gaat over het natuurlijk gedrag van ondernemers en eigenaren wanneer de overheden de dynamiek op bedrijventerreinen in alle opzichten faciliteren. Dat gedrag komt uiteindelijk tot uitdrukking in de drie parameters van de grondwaardekubus. Elk van de drie is een manier om opbrengsten te genereren:



1. Het intensiveren van het grondgebruik. Concreet komt dit neer op het vergroten van het bebouwingspercentage. Intensivering van het grondgebruik wordt beperkt door twee factoren:
 - De maximale ruimte die het bestemmingsplan daarvoor biedt. Wij ervaren dat die vaak niet wordt onderbouwd door een bij het type gebruik passende norm. Het zijn dus niet de wensen van de gebruiker (en daarmee de duurzaamheid van het gebruik) die daarbij centraal staan, maar overwegingen van (andere aspecten van) ruimtelijke kwaliteit.
 - De minimale flexibiliteit die er nodig is om op de kavel te parkeren en logistiek op te lossen. Indien laden en lossen en parkeren op de openbare weg plaatsvinden, is dat ook een signaal dat de kavel zelf al praktisch maximaal benut wordt voor het primaire bedrijfsproces.

2. Het veranderen van de functie.

Dat is een manier om een bestaand pand of kavel een hogere opbrengst te laten genereren, zelfs na sloop en nieuwbouw. Een magazijn kan bijvoorbeeld een productiehal worden. Of een grote hal kan opgesplitst worden in kleinere eenheden voor bedrijfjes in verschillende branches. Of een hal kan gesloopt worden om vervangen te worden door diverse kantoren of een bedrijfsverzamelgebouw.

3. Het vergroten van de bouwhoogte.

Meestal is dat het gevolg van het veranderen van functie. Het vergroten van de bouwhoogte met behoud van functie is in de praktijk een signaal dat de ondernemer heel graag op de huidige locatie wil blijven zitten. Dan maakt het nog heel veel uit of dit uit nood is (er is geen voldoende aantrekkelijk alternatief) of dat de huidige plek zelf een bijzondere kwaliteit voor hem heeft. Meestal is vergroting van de bouwhoogte met behoud van functie een teken dat de kavel het einde van zijn levenscyclus nadert. De volgende cyclus kan dan alleen met functieverandering gepaard gaan. Daarom is vergroting van de bouwhoogte in combinatie met functieverandering een teken dat een nieuwe levenscyclus begonnen is.

De kubus is ook een manier om de sturing van Provincie en gemeenten te categoriseren:

- Vergroting van het bebouwingspercentage wordt meestal met volle medewerking en zonder zware besluitvorming toegestaan. Het is een manier om bedrijvigheid te behouden en faciliteren (EZ) en tegelijkertijd de ruimte zuinig te gebruiken (RO).
- Vergroting van de bouwhoogte wordt om diezelfde reden eveneens welwillend benaderd. Zeker als het betreffende bedrijf beeldbepalend is voor de lokale c.q. regionale economie en / of niet tot de hogere milieucategorieën behoort.
- Functieverandering (al dan niet in combinatie met vergroting van de bouwhoogte) is daarentegen wel een zaak die vaak veel stof doet opwaaien. Zeker als daardoor een niet gewenste functie mogelijk wordt (bijvoorbeeld PDV) of een wel gewenste functie (bijvoorbeeld hoogwaardige maakindustrie) komt te vervallen. De functievlakken in de kubus zijn bepaald door een eigen analyse van BRO van nationale cijfers ten aanzien van ruimteproductiviteit. Die is gedefinieerd als de toegevoegde waarde die bedrijven van die functie per hectare genereren. Het resultaat kan opgevat worden als een gestandaardiseerde functielijst die op elke locatie weer qua samenstelling en volgorde geijkt dient te worden. Aangezien de grondwaarde sterk samenhangt met de ruimteproductiviteit, is de lijst ook als leidraad gebruikt voor de functie-as van de grondwaardekubus.