



Gemeente Bunschoten
**Revitalisering bedrijventerreinen De Kronkels
en Zuidwenk**
Eindrapport



Rapportnummer: 206X00074.038459_1_4

Datum: 19 juli 2007

Contactpersoon
opdrachtgever: de heer D. Bakker

Projectteam BRO: Fons Ripken, Sven Maas, Nynke Jelles

Trefwoorden: Revitalisering, transformatie, bedrijventerreinen

Beknopte inhoud: Dit rapport beschrijft de revitaliseringsopgave op de bedrijventerreinen de Kronkels en Zuidwenk in de gemeente Bunschoten, alsmede een lange termijnvisie op het transformatieproces op Zuidwenk.

BRO Bostel
Postbus 4
5280 AA Bostel
Bosscheweg 107
Bostel
T +31 (0)411 85 04 00
F +31 (0)411 85 04 01
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

DEEL I – REVITALISERING DE KRONKELS EN ZUIDWENK

1. VIER TERREINEN, VIER DIMENSIES

3

1.1 Achtergrond

3

1.2 Visie op de opgave

3

1.3 Leeswijzer

6

2. DE KRONKELS

7

2.1 Schets van het terrein

7

2.2 Knelpunten

11

2.3 Visie en oplossingen

14

2.4 Vertaling in projecten

16

3. ZUIDWENK

21

3.1 Schets van het terrein

21

3.2 Huidige knelpunten

25

3.3 Korte termijn visie

26

3.4 Vertaling in projecten

27

4. UITVOERING EN INZET

31

4.1 Terreinbeheer en parkmanagement

31

4.2 Organisatie

31

4.3 Financiële raming

32

DEEL II - LANGE TERMIJNVISIE ZUIDWENK

5. LANGE TERMIJN VISIE ZUIDWENK

35

5.1 Inleiding

35

5.2 Visie

35

5.3 Projectorganisatie

43

6. VIER TERREINEN, VIER DIMENSIES

45

BIJLAGEN

A Enquête de Kronkels

B. Uitkomsten enquête de Kronkels

C. Enquête Zuidwenk

D. Uitkomsten enquête Zuidwenk

E. Projectenformats

**Deel I – Revitalisering
De Kronkels en Zuidwenk**

1. VIER TERREINEN, VIER DIMENSIES

1.1 Achtergrond

De gemeente Bunschoten neemt regionaal een sterke economische positie in. Met een concentratie van toonaangevende bedrijven in de foodsector zoals de visindustrie en bakkerijen. De meeste bedrijven zijn gevestigd op de bedrijventerreinen de Kronkels en Zuidwenk. De gemeente is aantrekkelijk gelegen nabij de A1.

Gemeente en georganiseerd bedrijfsleven hebben zowel op de Kronkels als op Zuidwenk de aanzet voor een kwaliteitsimpuls gegeven. Op de Kronkels zal deze impuls vooral bestaan uit ingrepen in de openbare ruimte en het onderzoeken van de mogelijkheden van een instrument voor het gezamenlijk beheer van het terrein. Op Zuidwenk bestaan er plannen voor revitalisering en transformatie. In de afgelopen jaren is Haarbrug-noord ontwikkeld en uitgegeven. Gelijktijdig is de gemeente begonnen met de voorbereiding van de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein Haarbrug-zuid.

In het voorliggend globaal plan wordt ingegaan op de revitalisering en herstructurering van de Kronkels en Zuidwenk. Op basis van het plan zal de detaillering voor de uitvoering opgepakt worden. De rapportage is opgesteld door BRO, Adviseurs in Ruimtelijke Ordening, Economie en Milieu en onder begeleiding van een project-

groep bestaande uit ambtenaren van de gemeente Bunschoten, de ondernemers en de provincie Utrecht.

De ondernemers zijn nadrukkelijk betrokken bij de totstandkoming van de rapportage. In een enquête is gevraagd naar de waardering van de terreinen, naar knelpunten en verbeteropties. Naar de bedrijven op de Kronkels zijn 99 enquêtes verstuurd, waarvan er 35 terug zijn gestuurd. Dit betekent een respons van bijna 35%. Op Zuidwenk zijn 113 enquêtes verspreid richting ondernemers. Hiervan zijn er 68 terugontvangen, wat neerkomt op een respons van circa 60%. Naast de enquête zijn er interviews gehouden met een aantal ondernemers en andere belanghebbenden en is een inloopmiddag georganiseerd op de Kronkels. Op deze middag zijn ondernemers in de gelegenheid gesteld van gedachten te wisselen met adviseurs van BRO over het bedrijventerrein de Kronkels. Ten slotte hebben vertegenwoordigers van de Bedrijvenkring Bunschoten – Spakenburg zitting gehad in de projectgroep.

1.2 Visie op de opgave

Meer dan herstructurering alleen

De revitalisering van de Kronkels en de herstructurering van Zuidwenk zijn geen op zichzelf staande projecten. De verbetering van beide terreinen past in de structuurvisie van de gemeente en sluit nauw aan bij de beleidskaders van rijk en provincie.

Voor de gemeente staat het behoud van de werkgelegenheid en het ondernemerschap van Bunschoten voorop. Veel bedrijven vin-

den hun oorsprong in de gemeente en veel van de werknemers komen uit Bunschoten – Spakenburg. Het optimaal benutten van de beschikbare ruimte voor bedrijven kan gezien worden als een vorm van goed rentmeesterschap.

De hier gepresenteerde plannen volgen op passende en bescheiden schaal de principes van duurzaam en intensief ruimtegebruik, zoals in landelijke en provinciale nota Werklandschappen van de VROM-raad is beschreven. De versterking van het foodcluster past in een lokale uitwerking van Pieken in de Delta van het MinEZ, waarin clustervorming en innovatie binnen sterke clusters als kansen voor behoud van toekomstige economische dynamiek worden gezien.

Vier terreinen, vier dimensies

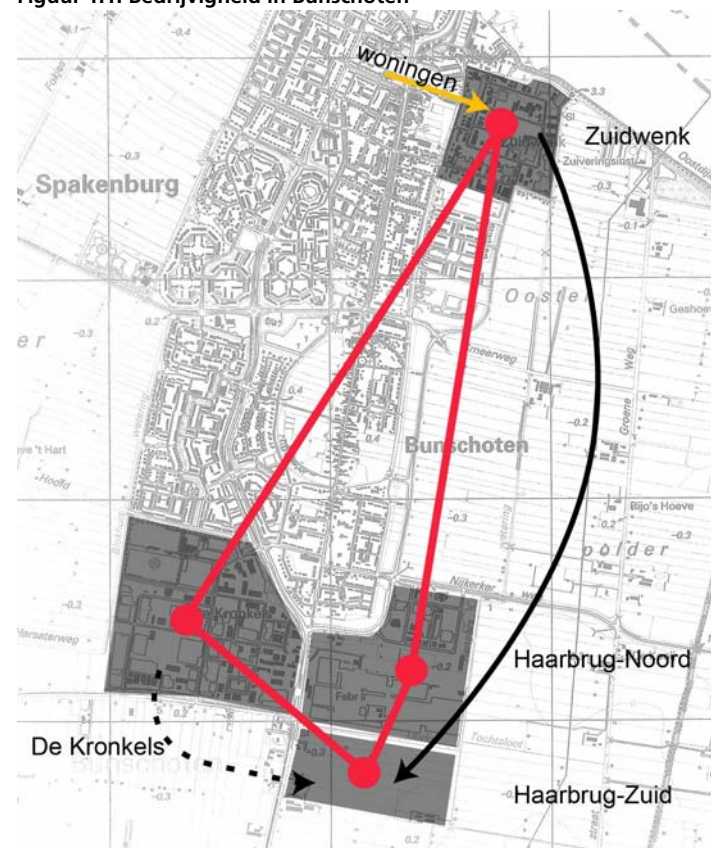
Optimale benutting van het bedrijventerrein wordt in de revitalisering en herstructurering meestal gezien als de ruimtelijke vertaling in het driedimensionale vlak. Alle maatregelen, ook de duurzame, kennen op enigerlei wijze een ruimtelijke uitwerking.

Voor een duurzame economische ontwikkeling van Bunschoten voegt de rapportage de factor 'tijd' toe, als vierde dimensie. De voorgestelde maatregelen zullen samen met de bedrijven en overige partijen zoals de provincie Utrecht in uitvoering worden genomen. Dat betekent, dat afstemming in tijd nodig is en dat voor de uitvoering het gunstigste moment voor zowel de gemeente als de ondernemer gekozen moet worden.

Tijd en planning spelen ook een grote rol bij de ontwikkeling van en afstemming met Haarbrug-zuid. De ontwikkeling van dit nieuwe

terrein zal de ruimte moeten bieden voor bedrijven die op de huidige locaties als Zuidwenk en ook de Kronkels niet langer een optimale vestigingsplaats vinden.

Figuur 1.1: Bedrijvigheid in Bunschoten



Haarbrug-zuid mag dan ook niet gezien worden als een uitbreiding van de beschikbare bedrijfslocaties, maar als de verplaatste ruimte vanuit met name Zuidwenk.

Het recentelijk ontwikkelde Haarbrug-noord betreft het vierde bedrijventerrein van Bunschoten. De beeldkwaliteit op de private kavels van dit terrein heeft een hoge uitstraling. De parkeerdruk op de openbare ruimte is nu echter al merkbaar, wat duidt op te laag gestelde parkeernormen tijdens de uitgifte. Grenzend aan Haarbrug-noord ligt de vestiging van Polynorm. Deze onderneming is de grootste werkgelegenheidsverstrekker en tevens grootste grondgebruiker van de gemeente.

De verschillende terreinen bieden ieder plaats aan verschillende functies en sectoren. Op Zuidwenk is de foodsector zeer sterk vertegenwoordigd en is tevens plaats voor de woonfunctie. Reguliere bedrijvigheid is te vinden op de Kronkels en Haarbrug-noord biedt vooral plaats aan hoogwaardige bedrijvigheid en zakelijke dienstverlening. De toekomstig te ontwikkelen locatie Haarbrug-zuid zal zich richten op lokale bedrijvigheid met de nadruk op de foodsector.

Ruimtebehoefte

Uit de uitgevoerde enquête is naar voren gekomen dat er een aanzienlijke uitbreidings- en verplaatsingsbehoefte bestaat onder de bedrijven op de Kronkels en Zuidwenk. Dit betreffen enkel de bedrijven die de enquête hebben ingevuld en biedt dus geen volledig beeld van de ruimtebehoefte. Een tiental bedrijven op de Kronkels geeft aan een uitbreidingsbehoefte van in totaal 1,65 ha te hebben.

Zes bedrijven kunnen deze uitbreiding niet op de huidige kavel realiseren en overwegen om deze reden verplaatsing naar een andere locatie. Vier bedrijven overwegen om andere redenen te verplaatsen.

De uitbreidings- en verplaatsingsbehoefte op Zuidwenk is aanzienlijk groter. Circa 4,5 ha aan ruimte is nodig om de uitbreidingsplannen van deze bedrijven te faciliteren. Dit betreft de ruimtebehoefte van de zestien bedrijven die aangeven uitbreidingsplannen te hebben. De vier bedrijven met de grootste uitbreidingsbehoefte vertegenwoordigen 3,3 ha van de totale ruimtebehoefte. Dertien van de bedrijven kunnen de uitbreiding niet op de huidige kavel realiseren waardoor verplaatsen noodzakelijk is. Verplaatsing naar Haarbrug-zuid (12 maal ingevuld) of hervestiging op Zuidwenk (13 maal ingevuld) zijn allebei opties voor deze bedrijven.

Toenemende complexiteit

Voor de revitalisering van de Kronkels en Zuidwenk zal rekening gehouden moeten worden met de uitbreidings- en verplaatsingsplannen van de bedrijven en met de ontwikkeling van Haarbrug-zuid.

De samenhang tussen de Kronkels, Zuidwenk en Haarbrug-zuid maken de uitvoering van de revitalisering en met name de herstructurering er niet eenvoudiger op. De uitvoering vraagt dan ook zowel van de gemeente, van de ondernemers als van derden zoals de provincie vasthoudendheid, flexibiliteit en de bereidheid buiten de geijkte oplossingen en ontwikkelperiodes te denken. Hiervoor is een gepaste projectorganisatie en ontwikkelstrategie nodig. In de

voorliggende rapportage wordt ook deze in hoofdlijnen beschreven.

1.3 Leeswijzer

De rapportage bestaat uit twee delen. In deel I worden de revitaliseringstrajecten op de Kronkels en Zuidwenk belicht. Beide terreinen worden in dit eerste deel apart benaderd. In hoofdstuk 2 komt de Kronkels aan bod en in hoofdstuk 3 is er aandacht voor Zuidwenk. De opzet van beide hoofdstukken komt overeen. Eerst wordt een beknopte beschrijving gegeven van het terrein en de beleving door de ondernemers. Vervolgens worden problemen en knelpunten in kaart gebracht die het functioneren van het terrein beperken. Er wordt afgesloten met de visie op de oplossingen en de bijbehorende projecten.

In hoofdstuk 4 komen de analyses van beide terreinen bij elkaar en wordt ingegaan op de wijze waarop de revitaliserings- en herstructureringsopgave uitgevoerd kunnen worden. Hierbij is aandacht voor de organisatorische en financiële invulling van de projecten, de onderlinge afstemming en de ontwikkelstrategie.

Het tweede deel van de rapportage gaat in op de toekomst van Zuidwenk. Een lange termijnvisie wordt gepresenteerd waarin het transformatieproces centraal staat. In het slothoofdstuk worden de verbanden en relaties tussen de revitaliseringstrajecten, de andere bestaande terreinen Haarbrug (Polynorm) en Haarbrug-noord en de aanleg van Haarbrug-zuid in beeld gebracht.

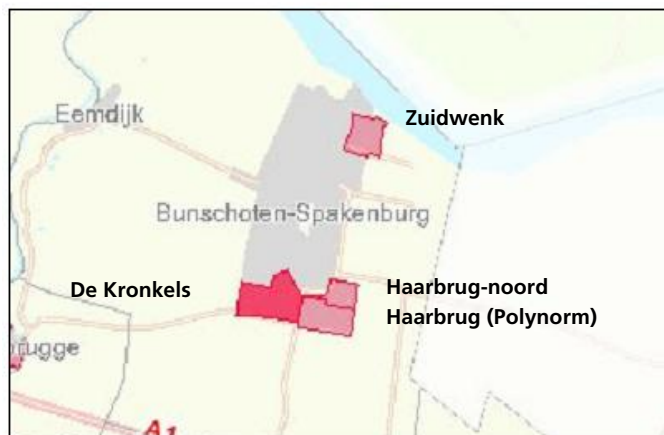
In de bijlagen zijn de enquêteformulieren opgenomen, alsmede de resultaten van de terug ontvangen enquête. Ook worden de projecten aan de hand van een vast projectformat beschreven.

2. DE KRONKELS

2.1 Schets van het terrein

De Kronkels is gelegen in het zuidwesten van de gemeente Bunschoten en met 52 ha het grootste terrein van de gemeente. De Kronkels is een gemengd bedrijventerrein en is ontwikkeld vanaf de jaren zestig. Ten oosten en direct grenzend aan de Kronkels liggen Haarbrug (Polynorm) en Haarbrug-noord. In het noordoosten ligt Zuidwenk.

Figuur 2.1: Situering bedrijventerreinen Bunschoten

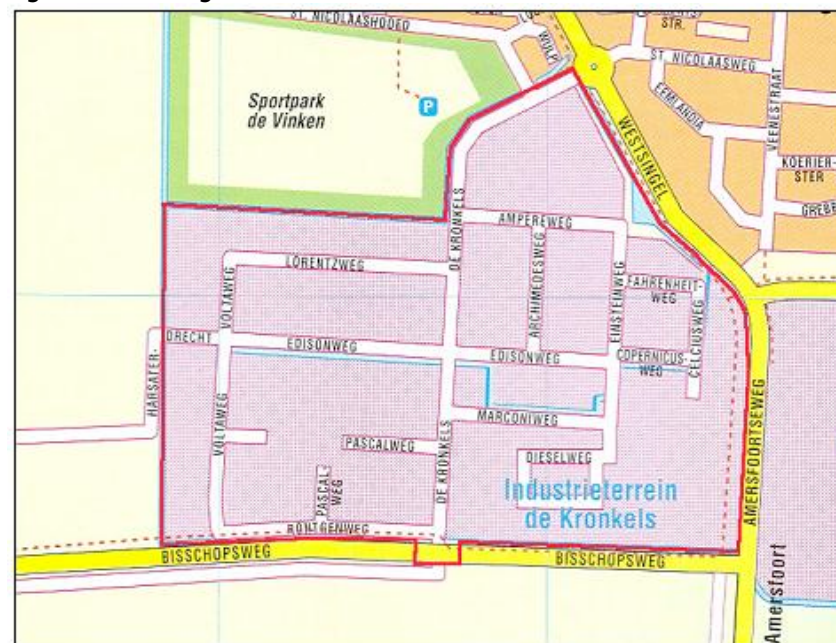


Tabel 2.1: Kenmerken bedrijventerrein de Kronkels

Plannaam	Bruto oppervlakte	Netto oppervlakte	Terreintype
De Kronkels	52	36,91	Gemengd terrein

Bron: IBIS 2006

Figuur 2.2: Plattegrond de Kronkels



Functionele kenmerken

Op de Kronkels zijn 99 bedrijven gevestigd, die gezamenlijk zorgen voor een werkgelegenheid van ruim 1.600 banen. In de sectoren landbouw en nijverheid werken meer dan de helft van het totaal aantal werkzame personen op het bedrijventerrein. Veel bedrijven

zijn gevestigd op omvangrijke kavels. Op delen van het terrein zijn hoge bebouwingspercentages gerealiseerd en is uitbreiding nauwelijks mogelijk. Op andere kavels worden de onbebouwde delen gebruikt voor opslag (figuur 2.4, foto rechtsonder).

Tabel 2.2: Sectorindeling de Kronkels

Sector	Vestigingen	Banen
Landbouw en nijverheid	35	1.021
Handel, horeca en transport	41	420
Zakelijke en financiële dienstverlening	20	129
Overheid en onderwijs	0	0
Non-profit	3	47
Totaal	99	1.617

Bron: Provincie Utrecht

Ruimtelijke kenmerken

De bereikbaarheid van de Kronkels is goed. Bunschoten ligt op korte afstand van de Rijksweg A1, bij het binnenrijden van de gemeente ligt het terrein aan de linkerkant van de N199. De rode lijn in figuur 2.2 begrenst het onderzoeksgebied dat in deze studie is aangehouden. De Kronkels is goed ontsloten met twee hoogwaardige toegangswegen. Aan de zuidkant is het terrein te bereiken via de Bisschopsweg en aan de noordoostkant door de Westsingel (N199). Aan de westkant is het terrein ook nog te bereiken via de Harsaterdrecht. In het zuidwestelijke deel van het terrein ligt een drietal doodlopende straten. In combinatie met de beperkte manoeuvreer ruimte betreft dit een knelpunt waar verkeersonveilige situaties kunnen voorkomen.

De openbare ruimte op het terrein is van een matige kwaliteit, en kan op een aantal plaatsen een impuls gebruiken (figuur 2.4, foto linksonder). Het terrein is ruim van opzet met voldoende ruimte voor infrastructuur en groenvoorziening. Fiets- en voetpaden die worden gescheiden door een fysieke barrière of hoogte verschil zijn in zeer beperkte mate aanwezig. Het merendeel van de private eigendommen beschikt over een passende uitstraling. Op een beperkt aantal plaatsen is sprake van verouderd vastgoed of een matig aanzicht van de kavels. Enkele locaties zijn recentelijk herontwikkeld en beschikken over een hoogwaardige uitstraling (figuur 2.4, foto midden boven en midden onder). De leegstand is minimaal en van structurele leegstand is geen sprake.

Externe veiligheid

Op het terrein is een klein aantal bedrijfswoningen aanwezig. Bedrijfswoningen kunnen een beperking zijn voor de uitbreiding van de omliggende bedrijven. In het vigerende bestemmingsplan worden enkel de bestaande woningen vastgelegd, toevoeging van nieuwe woningen op het terrein is (volgens het bestemmingsplan) niet toegelaten.

Op het terrein zijn risico's in het kader van het Besluit externe veiligheid en inrichtingen (Bevi) aanwezig. Risico's doen zich voor ten aanzien van ammoniak, propaanopslag, LPG-tankstations (figuur 2.4, foto rechtsboven) en PGS 15. De afstandcirkels van de risico's zijn opgenomen in de figuur op pagina 9. Voor een verdere uitwerking van de milieurisico's wordt verwezen naar het bestemmingsplan Kronkels/Haarbrug (Noord), vastgesteld per 19 april 2007.

Een maximale geluidshinder van 50 dB(A) is toegestaan, overeenkomstig de Wet Geluidshinder 1986. Ten aanzien van de verkeersveiligheid treden er problemen op bij de toe- en afrit ter hoogte van de Bisschopsweg en de veiligheid van fietsers in het noordelijke deel van de hoofdas de Kronkels. Het gedeeltelijk ontbreken van een fietspad lang de Kronkels verdient expliciete aandacht.

Figuur 2.3: Milieucirkels de Kronkels



Figuur 2.4: Impressie de Kronkels



2.2 Knelpunten

Aan de hand van een schouw op het bedrijventerrein, de enquête, de inventarisatie door de Bedrijvenkring Bunschoten-Spakenburg en de inlooppiddag is de situatie op de Kronkels in beeld gebracht.

Er is op dit moment geen noodzaak voor een forse herstructurering van het terrein. Er dient wel voor gewaakt te worden dat het terrein niet in een neerwaartse spiraal terechtkomt. Bijvoorbeeld doordat bedrijven, ondanks ruimtegebrek toch steeds meer onbebouwde ruimte op de kavel gaan bebouwen en de parkeerdruk in de openbare ruimte toeneemt. Of doordat het bedrijfsonroerend goed op delen van het terrein te incourant wordt. Tijdig ingrijpen in de kwaliteit van de openbare ruimte, in combinatie met voldoende 'schuifruimte', kan de neerwaartse spiraal voorkomen en investerende ondernemingen geïnteresseerd houden.

Het bieden van voldoende schuifruimte staat in relatie met de ontwikkeling van Haarbrug-zuid. Bedrijven die niet meer uit kunnen breiden op de Kronkels moeten wel opgevangen worden. Zorgvuldige aandacht is nodig voor de ruimte die door deze bedrijven wordt achtergelaten.

De op te lossen knelpunten op de Kronkels worden hier beschreven. De letters van de hier aangegeven knelpunten corresponderen met de letters in de knelpuntenkaart van figuur 2.5:

- a. **Veiligheid fietsers langs de Kronkels:** langs de hoofdverkeersader de Kronkels is maar deels een verhoogd fietspad aanwezig,

waarbij de hoofdweg door middel van verhoogd trottoir wordt gescheiden van het fietspad. Fietsers zijn hierdoor genoodzaakt gebruik te maken van de weg. Hierop bewegen zich ook auto's en vrachtwagens, wat voor gevaarlijke situaties zorgt.

De aanleg van een door een trottoir verhoogd fietspad vanaf de Edisonweg tot de Bisschopsweg is een oplossing voor dit probleem. Een volledig inzicht in de situatie en mogelijkheden ten aanzien van het eigendom en gebruik van groenvoorzieningen en overige onbebouwde ruimte ontbreekt echter en verdient een meer gedetailleerde inventarisatie.

- b. **Uitstraling groenvoorziening:** de kwaliteit en uitstraling van de publieke en private groenvoorziening op het terrein loopt sterk uiteen. Op een aantal plaatsen wordt het groen onderhouden en levert het een positieve bijdrage aan de uitstraling van het gebied, terwijl het groen op andere plaatsen een onverzorgde uitstraling heeft. De kwaliteitnormering van de groenvoorziening is door de gemeente vastgesteld op CROW niveau B.

De diversiteit van de kwaliteit heeft te maken met het versnipperde eigendom. De gemeente is voor een deel eigenaar van het groen, terwijl ook veel bedrijven een deel van het groen in bezit hebben. Het onderhoud door ondernemers varieert sterk en wordt daarnaast uitgevoerd door veel verschillende bedrijven. Ook deze verschillende stijlen van inrichting van het groen zorgen voor een rommelig beeld.

c. **Inbraakgevoeligheid:** er is frequent sprake van inbraken op de Kronkels. Vooral op buitenterreinen vinden dit soort voorvallen regelmatig plaats. De ontsluiting via de Harsaterdrecht is zeer gevoelig voor criminaliteit en wordt daarom ook wel het 'dievenweggetje' genoemd. Het heeft de voorkeur van de ondernemers om deze weg af te sluiten.

d. **Vrachtwagens en trailers langs de weg:** verspreid over het terrein worden trailers en vrachtwagens (langdurig) gestald. Hierdoor wordt de doorstroming van het verkeer belemmerd. Het aantal beschikbare parkeerplaatsen beperkt soms ook de uitstraling van de Kronkels. Vooral langs de Lorentzweg, Edisonweg en Voltaweg is deze problematiek aanwezig. De eigenaren van de voertuigen zouden deze indien mogelijk op eigen terrein moeten stallen. Indien de panden worden uitgebreid, wordt het stallen op eigen terrein alleen maar moeilijker. Dit zorgt voor een intensivering van de problematiek in de openbare ruimte.

Een gebrek aan stringente handhaving werkt verdere groei van het probleem in de hand. Indien strenger wordt gehandhaafd, dient er ook een alternatief te worden geboden voor het stallen van de voertuigen. Op de Kronkels is geen ruimte om dit probleem op te lossen. Braakliggende kavels op andere locaties of een voorziening op het nieuwe bedrijventerrein Haarbrug-zuid komen hiervoor in aanmerking.

e. **Open opslag in openbare ruimte:** op meerdere plaatsen op het terrein vindt opslag in de openbare ruimte plaats. Deze opslag

bestaat voornamelijk uit puin en containers. Voorbeelden van locaties waar deze problemen voorkomen zijn de Archimedesweg en de Lorentzweg.

f. **Schade trottoirbanden:** op meerdere plaatsen op het terrein is sprake van schade aan trottoirbanden. Deze schade is voornamelijk veroorzaakt door vrachtwagens die bochten te scherp nemen of door te beperkte ruimte.

g. **Verkeersveiligheid invalsweg de Kronkels – Bisschopsweg:** de meest gebruikte invalsweg van het bedrijventerrein zorgt voor onveilige verkeerssituaties. Verkeer dat vanuit de richting Baarn het terrein op wil rijden en verkeer dat het terrein verlaat in oostelijke richting heeft te maken met tegemoetkomend verkeer. Vooral de situatie vanuit Baarn richting de Kronkels, waar de maximumsnelheid 80 km per uur bedraagt, zorgt voor gevaarlijke situaties. Daarnaast wordt de doorstroming beperkt door het doorgaande verkeer van en naar Baarn. Het op- en afrijden van het terrein wordt hierdoor, met name in de spits, bemoeilijkt. Ook voor langzaam verkeer is de huidige situatie onveilig. Veel langzaam verkeer steekt de kruising over naar de educatieboerderij de Eemlandhoeve.

2.3 Visie en oplossingen

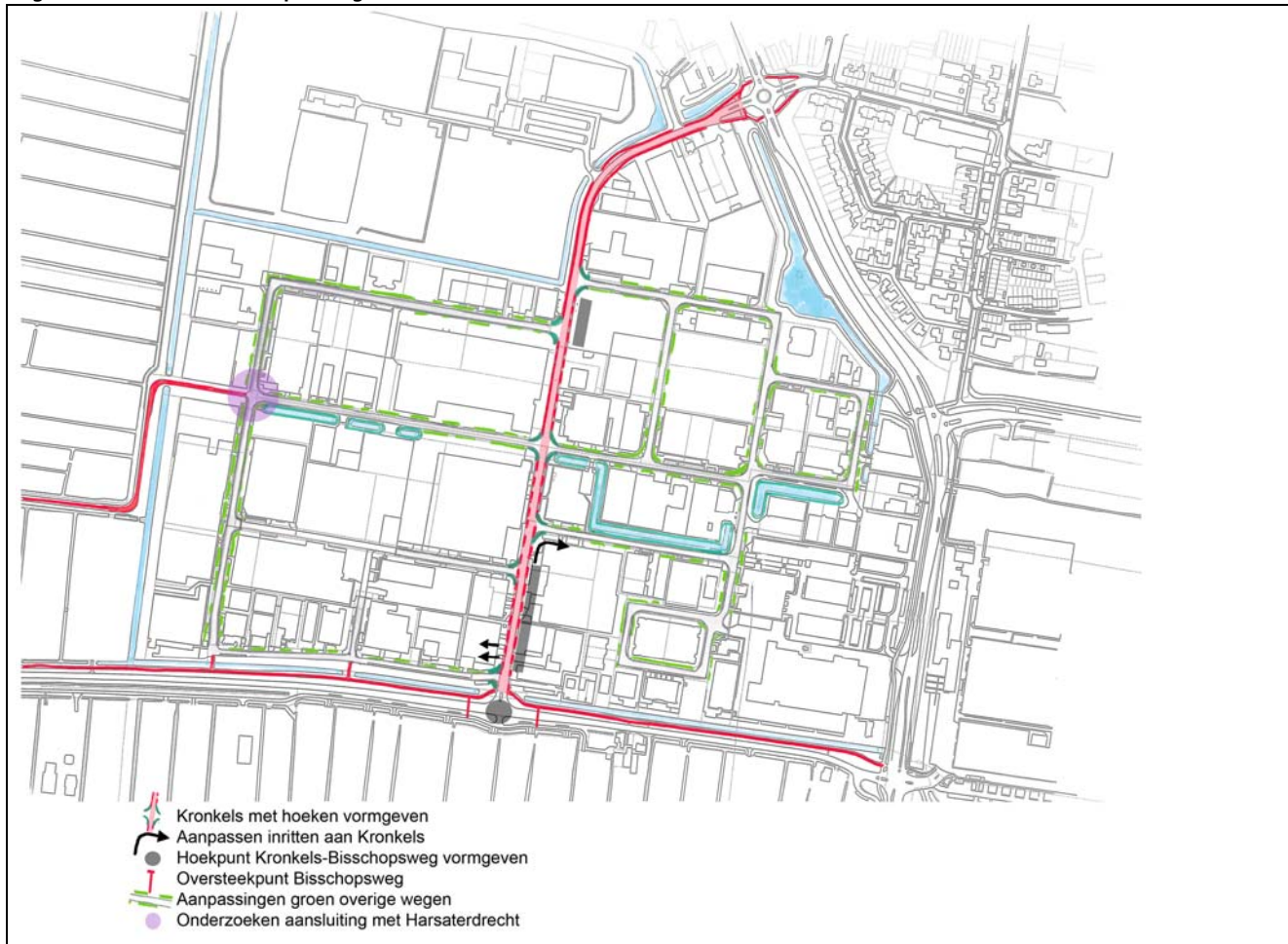
Het bedrijventerrein de Kronkels functioneert over het algemeen naar behoren. Omvangrijke ruimtelijke problemen die het economisch functioneren ernstig aantasten komen niet voor. De problemen hebben vooral betrekking op de inrichting en uitstraling van de openbare ruimte en het onjuiste gebruik van deze ruimte, door een gebrek aan ruimte op de eigen kavel.

De groei en toename van bedrijven geven de economische dynamiek aan. Een dynamiek die ondernemers en gemeente voor de toekomst willen behouden. Hiervoor zijn twee typen maatregelen nodig.

- **Ruimtelijke oplossingen;** praktische oplossingen en beheer op hetzelfde prioriteitsniveau als woonwijken in Bunschoten. De Kronkels is immers de 'buurt' waar een groot aantal mensen door de week een derde van hun tijd verblijft. In 2007 heeft de gemeente een schouw van de wegen laten uitvoeren, een verkeersstudie is nog onder bewerking. In combinatie met een opname van de kwaliteit van het groen (op CROW niveau B), zal bezien moeten worden of in beide onderhoudsprogramma's ten aanzien van budget en planning aanpassingen noodzakelijk zijn. De uitvoering zal, in het verlengde van de beheergroep, per straat met de daar gevestigde ondernemers (eigenaren en gebruikers) worden opgepakt.
- **Organisatorische oplossingen;** zorg voor behoud van voldoende ruimte om te ondernemen. Dat wil zeggen behoud van een goede uitstraling, optimale verkeersafwikkeling en een veilige omgeving. Dat kan worden bereikt door verankering in het be-

stemmingsplan, gezamenlijk overleg en beheer door gemeente en ondernemers. Ook moet elders voldoende ruimte geboden worden voor bedrijven die te groot worden voor de huidige kavel.

Figuur 2.6: Visiekaart met oplossingen de Kronkels



2.4 Vertaling in projecten

Om tot oplossingen te komen, zijn de knelpunten vertaald in projecten. De projecten worden ingedeeld in organisatorische en ruimtelijke oplossingen.

Ruimtelijke projecten:

1. Opwaarderen hoofdader de Kronkels;
2. Nieuwe visie op groenbeheer;
3. Mogelijkheden aanleg rotonde ter hoogte van de afslag Bisschopsweg - de Kronkels;
4. Mogelijkheden voor het afsluiten van de Harsaterdrecht;
5. Verscherpen handhaving ten aanzien van stallen vrachtwagens en opslag in openbare ruimte;
6. Inventariseren aanpak trottoirbanden;
7. Mogelijkheden aanleg breedband;
8. Mogelijkheden collectieve beveiliging;
9. Uitstraling van de bebouwing en de inrichting van de kavels sturen.

Organisatorische projecten:

10. Toetsing bestemmingsplan met praktijk;
11. Opzetten beheergroep;
12. Opzetten KVO-traject (Keurmerk Veilig Ondernemen).

Navolgend wordt specifiek ingegaan op de projecten.

Project 1: Opwaarderen hoofdader de Kronkels

'De Kronkels' heeft niet alleen de functie van ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein, maar ook van doorgaande route voor autoverkeer en fietsers van en naar Bunschoten. Inritten moeten zoveel als mogelijk verplaatst worden naar de zijwegen. De aanleg van verhoogde fietspaden aan weerszijden van de Kronkels heeft als gevolg;

- de veiligheid van de fietsers verbetert aanzienlijk;
- een aantal parkeerplaatsen komt te vervallen. Deze zullen langs de overige wegen moeten worden gecompenseerd;
- gaat ten koste van diverse groenvoorzieningen en de bestaande bomenstructuur. Het rooien van het groen is in strijd met de Groenstructuurvisie 2004 – 2014.

Er moet overlegd worden gevoerd met de eigenaar / gebruiker van de Kronkels nummer 22. Door het laden en lossen wordt de weg gedeeltelijk geblokkeerd.

Alle hoekpunten moeten eenduidig vormgeven worden door overal dezelfde materialisatie en maatvoering (bochtstralen 12 meter), banden en beplanting toe te passen.

Indien bovenstaande variant niet haalbaar blijkt, kan naar andere oplossingen worden gezocht. Een minder ingrijpende, maar ook minder veilige en duurzame oplossing betreft het aanleggen van fietsstroken op de huidige rijbaan. Ook een combinatie van verhoogde fietspaden en het aanleggen van fietsstroken is een mogelijkheid.

Project 2: Nieuwe visie op groenbeheer en regulier onderhoud

De diversiteit in kwaliteit en onderhoudsniveau van de groenvoorziening wordt aangepakt.

De versnippering van het eigendom is de oorzaak van het probleem van de uitstraling van de groenvoorziening. Een nieuwe visie ten aanzien van het groenbeheer dient hiervoor vorm te worden gegeven. De visie gaat in op:

- Het beheer van het groen onderbrengen bij één partij is de beste oplossing. Hiermee kan een eigen identiteit gegeven worden aan de invulling van de groenstroken op het bedrijventerrein;
- Het feit dat ondernemers een bestaande relatie en binding hebben met hun huidige groenbeheerder kan problemen veroorzaken. Transparantie en openbaarheid bij het selecteren van de uitvoerder kan uitkomst bieden. Vooraf worden selectiecriteria opgesteld en kan iedere ondernemer inschrijven op het beheer. De voorwaarden waaronder de selectie wordt uitgevoerd moeten vooraf zijn geaccepteerd door de deelnemers aan het groenbeheer, zodat hier achteraf geen problemen over ontstaan die invloed hebben op het draagvlak van het beheer.

De visie moet uitgaan van kwaliteit op CROW niveau B. Ook het reguliere onderhoud van de algehele openbare ruimte moet aan deze kwaliteitseis voldoen.

Project 3: Aanleg rotonde ter hoogte van de afslag Bisschopsweg - de Kronkels

De aansluiting met de Bisschopsweg van en naar het bedrijventerrein laat te wensen over, onder andere als gevolg van sluipverkeer.

Een betere doorstroming door middel van een rotonde lost dit probleem op. De aanleg verbetert ook de verkeersveiligheid van met name langzaam verkeer.

De inpassing en haalbaarheid van een rotonde moeten nader onderzocht worden. Directe betrokkenheid van de provincie Utrecht is noodzakelijk aangezien zij de beheerder en daarmee beslissingsbevoegde partij betreft.

Project 4: Inbraakgevoeligheid via Harsaterdrecht

De Harsaterdrecht wordt naar de mening van ondernemers regelmatig als vluchtroute voor inbrekers gebruikt. Afsluiting betreft een terugkerende wens van de ondernemers op het bedrijventerrein. Afsluiten van deze weg is echter niet mogelijk, aangezien bestemmingsverkeer gebruik maakt van de weg.

Andere mogelijkheden zoals tijdelijke afsluiting ('s nachts), camera-toezicht of extra surveillance moeten geïnventariseerd worden. Voor de uitvoering van dit project moet aansluiting worden gezocht bij project 8: mogelijkheden collectieve beveiliging.

Project 5: Verscherpen handhaving ten aanzien van het stallen van vrachtwagens en opslag in openbare ruimte

Er moet strenger gehandhaafd worden op het terrein om oneigenlijk gebruik van de openbare ruimte te voorkomen. Als handhaver moet direct met de politie in overleg getreden worden. Een ander aandachtspunt bij deze handhaving is de communicatie richting de ondernemers. Zij dienen op de hoogte te worden gebracht van de

verscherpte handhaving en de mogelijkheid geboden te worden om voor een bepaalde termijn zelf hun zaken op te lossen.

Er moet gezocht worden naar een alternatieve locatie voor de stalling van de vrachtwagens. Braakliggende kavels of een voorziening op het nieuwe bedrijventerrein Haarbrug-zuid komen hiervoor in aanmerking. Een dergelijk gebied biedt mogelijkheden om parkeerplaatsen voor grotere aanhangwagens te realiseren.

Daarnaast moet er continu scherp toegezien te worden op de vergunningverlening bij bouw aanvragen. Bedrijven moeten in beginsel de voertuigen op eigen terrein stallen. Wanneer kavels dichterbij worden bebouwd is er minder ruimte voor het stallen van de voertuigen en zal de druk op de openbare ruimte toenemen.

Project 6: Inventariseren aanpak trottoirbanden

De inrichting van de overige wegen moet per weg of deelgebied nader bekeken worden. Op diverse plaatsen zijn trottoirbanden en andere materialen beschadigd en dienen opnieuw te worden aangelegd. Daar waar nodig moeten bochten worden verruimd of moeten trottoirbanden vernieuwd worden. Om herhaalde schade te beperken kunnen op de trottoirbanden obstakels geplaatst worden.

Om verdere duidelijkheid in het straatbeeld te scheppen moeten aan weerszijden van de wegen de molgoten verbreed worden. Ook moet indien mogelijk overal een zelfde bochtstraal van 12 meter gehanteerd worden. Het consequent doorzetten van een bepaalde structuur zorgt voor eenduidigheid en herkenbaarheid van het terrein.

Project 7: Mogelijkheden aanleg breedband

In de enquête bleek de interesse voor breedband groot te zijn. Vijftien ondernemers gaven aan interesse te hebben.

Het concretiseren van de interesse is de volgende stap. In een op te starten beheergroep moeten gesprekken met aanbieders aangegaan worden, offertes opgevraagd worden en uiteindelijk een contract worden gesloten.

Er moet voorzien worden in een goede kostenverdeelsleutel en de schaal van het project moet duidelijk zijn. Breedband kan apart voor de Kronkels worden aangelegd, maar mogelijk kan het project zich uitbreiden naar andere of zelfs alle bedrijventerreinen in Bunschoten.

De provincie Utrecht biedt begeleiding en subsidie voor dit project.

Project 8: Mogelijkheden collectieve beveiliging

Aansluitend op het onderzoek naar de mogelijkheden voor breedband ligt de concretisering van het gezamenlijk oppakken van de beveiliging op het terrein. In een eerder stadium is een initiatief mislukt als gevolg van bedrijven die niet wilden deelnemen. Daarom moet slagvaardig te werk worden gegaan en mag een aantal freeriders niet zorgen voor een nieuwe mislukking.

Er bestaan mogelijkheden om camerabeveiliging aan te sluiten op een breedbandnetwerk, maar ook diverse andere vormen van collectieve beveiliging zijn mogelijk.

Evenals voor breedband geldt dat voor collectieve beveiliging de schaal van het project op meerdere niveaus kan liggen. De mogelijkheden en kosten voor het aansluiten van een camerasysteem op een breedbandnetwerk moeten daarnaast verder worden geïnventariseerd.

Project 9: Opstellen beeldkwaliteitsplan

Er moet eenduidig omgegaan worden met de kwaliteit en uitstraling van nieuwe of toe te voegen bebouwing. De bebouwing langs de randen van het terrein heeft over het algemeen een hoge kwaliteit. Deze kwaliteit moet in stand worden gehouden. Aan de Kronkels zou de kwaliteit van een aantal panden verbeterd kunnen worden. Op termijn moet de open opslag verdwijnen.

Alle bouwplannen worden momenteel getoetst door de welstandscommissie. De praktijk leert dat ondernemers diverse malen teruggestuurd worden voordat een bouwplan wordt goedgekeurd. Een handreiking in de vorm van een beknopt beeldkwaliteitsplan geeft de ondernemers meer duidelijkheid. In het beeldkwaliteitsplan staan:

- Randvoorwaarden voor nieuwe bebouwing: hoogte, rooilijnen, bebouwingspercentages e.d. (met verschil buitenranden en binnengebied);
- Randvoorwaarden voor het toepassen van hekwerken: afstand tot de straat, kleur en materiaal e.d.;
- Richtlijnen om open opslag niet toe te laten nemen;
- Maatregelen om wildgroei van reclame-uitingen in de vorm van vlaggen, spandoeken te voorkomen.

Ook ná de uitbreiding of verbouwing moet er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein zijn zodat de parkeerdruk op de openbare weg niet vergroot wordt. Dit moet bij de bouwaanvraag, in relatie tot het aantal werknemers, getoetst worden.

Project 10: Monitoring potentiële probleemlocaties

Sinds de uitgifte van de Kronkels zijn bedrijven in verschillende mate gegroeid, zijn panden uitgebreid en worden de kavels steeds intensiever benut. Het terrein wordt daardoor steeds voller en drukker. Ten aanzien van uitbreidingsmogelijkheden verdient de praktische toepasbaarheid van nadere aandacht. Vermeden moet worden dat bij uitbreiding de druk verplaatst van de private kavel naar de openbare ruimte (bijvoorbeeld door parkeren en opslag).

In de tijd dat het bedrijventerrein is aangelegd golden andere normen voor parkeren op eigen terrein dan nu. De normen voor parkeren op eigen terrein moeten daarom scherp gemonitord worden. Indien toetsingsnormen aan de lage kant zijn dienen ze in het bestemmingsplan aangescherpt te worden. De normen uit het vigerende bestemmingsplan zijn vastgesteld in 2002 en aan de krappe kant. Dit wordt onderstreept door de overloop van parkeren naar de openbare ruimte.

Daarnaast kan te intensieve bebouwing van kavels ten koste gaan van de beeldkwaliteit van het terrein. Ten aanzien van beeldkwaliteit moet een (beknopt) beeldkwaliteitsplan worden opgesteld (zie project 9).

Het tijdig herkennen van probleemlocaties is van groot belang voor de toekomstige gebruikerswaarde en uitstraling van de Kronkels. De communicatie met ondernemers is binnen dit project belangrijk. Overleg over de (on)mogelijkheden van uitbreidingsplannen schept eerder duidelijkheid bij ondernemers en gemeente. Ook kunnen alternatieve vestigingslocaties sneller onder de aandacht gebracht worden.

Project 11: Opzetten beheergroep

In een beheergroep kan de uitstraling en samenwerking op het bedrijventerrein verder uitgewerkt worden. Hierbij kan aangesloten worden bij de bestaande ondernemersverenigingen en het contact met de gemeente. De resultaten uit de enquête kunnen hierbij als uitgangspunt dienen. Het onder de aandacht houden van de mogelijkheden is hierbij van belang. Vanuit de onderwerpen breedband en collectieve beveiliging is de dialoog tussen gemeente, ondernemers en andere belanghebbenden gewaarborgd en kan als opstap dienen naar andere mogelijkheden.

Tabel 2.3: Interesse afname collectieve diensten

Onderwerp	Interesse
Collectief groenbeheer	4
Collectief onderhoud van wegen	0
Collectieve beveiliging	14
Bewegwijzering	6
Energie-inkoop	5
Gezamenlijk afvalinzameling	6
Breedband	15
Schoonmaakdiensten	4
Kantoorartikelen	1

Naast het verder uitwerken van de samenwerkingsmogelijkheden op gebied van breedband en collectieve beveiliging zijn er andere onderwerpen die gezamenlijk georganiseerd kunnen worden. De interesse is in tabel 2.3 weergegeven. Op andere onderwerpen is er een minder groot draagvlak te bespeuren. Indien breedband en/ of collectieve beveiliging in de praktijk succesvol blijken, kan echter aangesloten worden op dit resultaat om ook andere onderwerpen gezamenlijk te organiseren.

Een beheergroep biedt een platform om de kwaliteit van het terrein op de lange termijn te waarborgen en vormen van samenwerking mogelijk maken die voor individuele bedrijven niet financieel haalbaar zijn.

Project 12: Opzetten KVO-traject

Het doorlopen van een KVO-traject biedt een brede inventarisatie van de veiligheidsrisico's op de Kronkels en de manier waarop de veiligheid versterkt kan worden. Een KVO traject heeft aandacht voor risico's op gebied van onder andere criminaliteit, brandstichting, auto-inbraak, graffiti en vernieling, zwerfvuil, overval, milieu.

3. ZUIDWENK

3.1 Schets van het terrein

In het noordoosten van de gemeente Bunschoten ligt het bedrijventerrein Zuidwenk. Het terrein is bijna 25 ha groot en volledig uitgegeven. De eerste uitgifteperiode dateert van begin jaren zeventig.

Figuur 3.1: Situering bedrijventerreinen

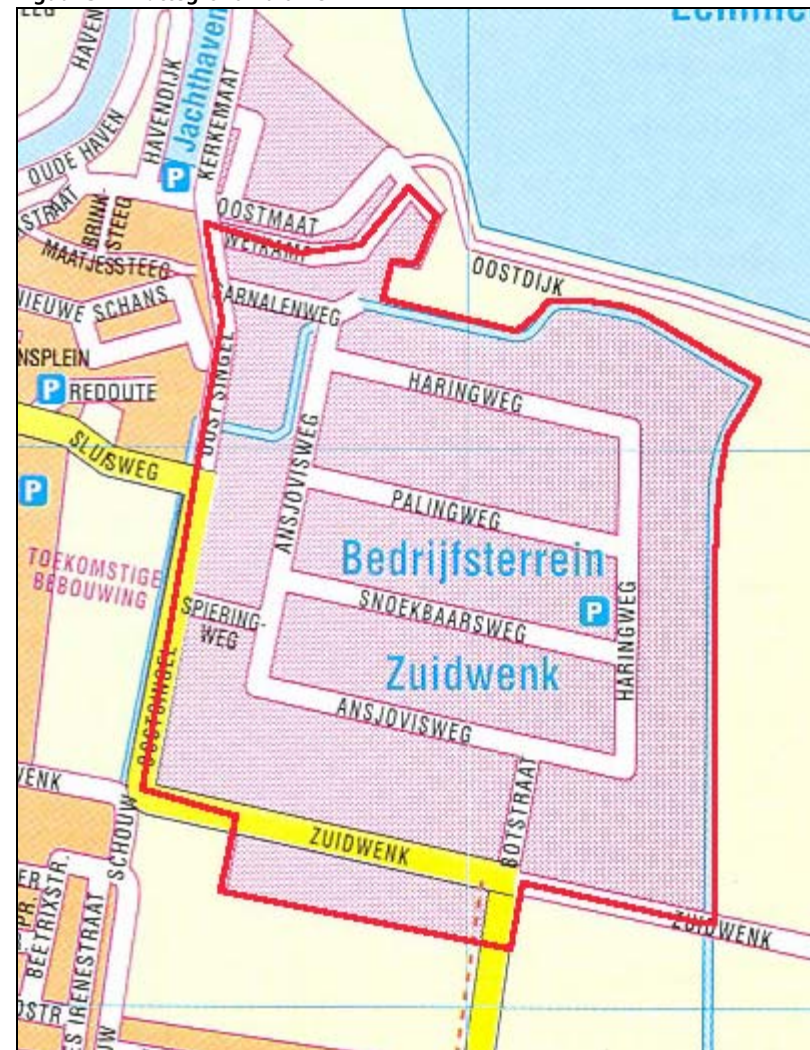


Tabel 3.1: Kenmerken bedrijventerrein Zuidwenk

Plannaam	Bruto oppervlakte	Netto oppervlakte	Terreintype
Zuidwenk	24,6	20	Gemengd terrein

Bron: IBIS 2006

Figuur 3.2: Plattegrond Zuidwenk



Functionele kenmerken

Op Zuidwenk zijn 113 bedrijven gevestigd, die gezamenlijk zorgen voor een werkgelegenheid van ruim 1.300 banen. Daarmee wordt het terrein zeer intensief benut. De werkgelegenheid wordt gedomineerd door het foodcluster bestaande uit visindustrie en een tweetal grote bakkerijen. Er zijn grootschalige visverwerkende bedrijven gevestigd en vele kleine- en middelgrote ondernemingen, met name de ambulante handel, in dezelfde sector. De sectoren landbouw en nijverheid en handel, horeca en transport verzorgen dan ook vrijwel de gehele werkgelegenheid op het bedrijventerrein.

Tabel 3.2: Sectorindeling Zuidwenk

Sector	Vestigingen	Banen
Landbouw en nijverheid	19	525
Handel, horeca en transport	73	599
Zakelijke en financiële dienstverlening	15	136
Overheid en onderwijs	1	1
Non-profit	5	65
Totaal	113	1.326

Bron: Provincie Utrecht

Zuidwenk is een terrein dat voortdurend in beweging is. Bij de aanleg van het terrein in het verleden is beoogd de bedrijvigheid uit het oude centrum van Spakenburg te verplaatsen naar het nieuwe terrein. Op Zuidwenk kregen bedrijven de mogelijkheid door te groeien op relatief korte afstand van de oude locatie. De functies van wonen en werken werden naast elkaar toegestaan en gefaciliteerd en zodoende ontstond een sterk gemengd gebied.

Ruimtelijke kenmerken

Zuidwenk is gelegen in het noordoosten van de gemeente Bunschoten, grenzend aan het centrum van Spakenburg. De rode lijn in figuur 3.2 begrenst het onderzoeksgebied dat in deze studie is aangehouden. Het terrein biedt aan de noord- en oostzijde geen ontsluiting, waardoor de bereikbaarheid wordt beperkt. Het terrein is niet watergebonden en aan- en afvoer van producten geschiedt via de weg. Dit veroorzaakt een aanzienlijke verkeersdruk richting het centrum van Spakenburg. De aanleg van de Oostelijke Randweg heeft de druk op de oorspronkelijke toegangswegen duidelijk verminderd, maar de verkeersdruk blijft groot.

Naast de beperkte bereikbaarheid is het gebrek aan parkeerruimte een knelpunt. Er bestaat de mogelijkheid tegen betaling te parkeren op privaat terrein, maar meerdere bedrijven maken hier geen gebruik van en parkeren hun wagens in de openbare ruimte. Gezien de hoge bruto-netto verhoudingen is er weinig ruimte voor groenvoorzieningen en oplossingen voor de parkeerproblemen. Ook het laden en lossen in de openbare ruimte veroorzaakt problemen. Door het intensieve gebruik loopt de kwaliteit van de verharding, verlichting en het overgebleven groen achteruit. Tevens is er sprake van zwerfvuil en opslag in de openbare ruimte.

De bebouwingspercentages op (delen van) het terrein zijn hoog, waardoor parkeren in de openbare ruimte vaak voorkomt. De hoge bebouwingsdichtheden op de private kavels en de bruto-netto verhoudingen zorgen voor een compact terrein.

De uitstraling van de bedrijfspanden op Zuidwenk loopt sterk uiteen. Op een aantal plaatsen treedt veroudering op, terwijl op andere locaties recentelijk herontwikkeling van panden is gerealiseerd (figuur 3.3, foto rechtsboven en midden onder). Dit zorgt voor een onevenwichtige ruimtelijke uitstraling van het terrein.

Milieu en externe veiligheid

In het vigerende bestemmingsplan voor Zuidwenk van 1974 is geen beperkende milieucategorisering opgenomen. Op het terrein is een aantal bedrijven gevestigd dat in milieucategorie 4 of 5 vallen. Recentelijk is een vergunning verleend voor de vergistingsinstallatie in het noordoostelijke deel van het terrein. Het vergistingsproces geeft veel geurhinder en de ammoniakopslag heeft een cirkel voor plaatsgebonden risico van 45 meter. Er wordt daarnaast ook geurhinder veroorzaakt door rokerijen. Op het terrein is een aantal bedrijfswoningen aanwezig. Deze ondervinden op een aantal locaties overlast van milieu.

De verkeersveiligheid op het terrein is matig. Door de aanwezigheid van zowel de woon- als de werkfunctie op het terrein (figuur 3.3, foto linksonder), lopen deze verkeersstromen door elkaar. Het langzaam verkeer in niet gescheiden van het overige verkeer. Dit zorgt voor onveilige situaties. Vooral de kruising Botstraat – Zuidwenk is een belangrijk knelpunt.

Figuur 3.3: Impressie Zuidwenk



3.2 Huidige knelpunten

Circa dertig jaar na het ontstaan van Zuidwenk zijn diverse bedrijven sterk gegroeid en is de druk op het terrein zodanig toegenomen dat verdere expansie voor bedrijven vrijwel onmogelijk is. Omvangrijke bedrijven die tevens het milieu belasten en de aanwezige woonfunctie, kunnen steeds moeizamer naast elkaar functioneren. Om de uitbreiding van deze bedrijven te kunnen faciliteren wordt Haarbrug-zuid als nieuwe locatie ontwikkeld.

- a. **Gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden door gebrek aan ruimte op kavel;** meerdere bedrijven hebben de grenzen van hun uitbreidingsmogelijkheden op de huidige kavel bereikt. Deze bedrijven zijn vaak meerdere malen uitgebreid, waarbij ze grotere delen van de kavel zijn gaan bebouwen. Uitbreiding is voor deze bedrijven enkel nog te realiseren door aangrenzende kavels en panden op te kopen. Deze mogelijkheden zijn echter niet vaak meer aanwezig.
- b. **Gebrek aan ruimte en kwaliteit in het openbaar gebied;** de beperkte capaciteit van de parkeergelegenheid en infrastructuur levert problemen op voor het laden en lossen en parkeren van voornamelijk vrachtwagens. Eventuele schaalvergroting of verdichting van de bedrijvigheid zal nog meer druk op het openbaar gebied opleveren, wat eigenlijk niet meer mogelijk is. Op veel plekken is het groen verdwenen, bovendien is het overgebleven groen erg versnipperd in eigendom en op sommige plekken in slechte onderhoudstaat. Hierdoor krijgt het gehele terrein een rommelige uitstraling.

- c. **Gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden door milieubelastende activiteiten;** op Zuidwenk vinden activiteiten zoals het roken van vis plaats die milieubelastend zijn. Uitbreiding van de activiteiten gaat vaak gepaard met een stijging van de milieubelasting. De aanwezigheid van de woonfunctie zorgt ervoor dat een toename van de milieubelasting ongewenst is.

De Europese regelgeving op het gebied van milieu en voedselverwerking is steeds strenger. Het is voor de bedrijven steeds moeilijker om aan deze eisen te blijven voldoen. Uitbreiding is niet altijd mogelijk en aanpassingen binnen de bestaande gebouwen is te kostbaar.

- d. **Onduidelijkheid over toekomst terrein;** de onduidelijkheid over de plannen met Zuidwenk legt een druk op de investeringsbeslissingen van bedrijven. Het mogelijk intensiveren van de woonfunctie bedreigt de toekomstpotentie van de locatie. Ondernemers kunnen vaak kleine aanpassingen nog wel realiseren, maar bij een volgende grote uitbreiding voldoet de huidige kavel niet meer. De op dit moment benodigde uitbreiding wordt daarom uitgesteld omdat men twijfelt of de investering niet beter op een nieuwe uitbreidingslocatie gedaan kan worden. Het scheppen van helderheid omtrent de toekomst van de bestaande en nieuwe locaties is dan ook van belang.
- e. **Toegangsweg Botstraat is te smal;** de Botstraat is momenteel de hoofdtoegangsweg naar het terrein. Vrijwel alle bestemmingsverkeer naar Zuidwenk maakt gebruik van deze route. Het profiel van de weg sluit momenteel niet aan op deze func-

tie. Daarnaast is het langzaam verkeer niet gescheiden van het overige verkeer en wordt met grote regelmaat geparkeerd langs de weg. Dit zorgt voor verkeersonveilige situaties.

- f. **Afmetingen en veiligheid van de Zuidwenk;** de weg de Zuidwenk is een belangrijke verbindingsweg tussen de Oostelijke Randweg en de Oostsingel en het centrum van Spakenburg. De weg wordt gebruikt door fietsers, auto's en vrachtauto's. De in aanbouw zijnde parkeergarage in het centrumplan aan de Oostsingel zal nog meer verkeer gaan aantrekken. De bedrijven aan de Zuidwenk trekken daarnaast ook veel vrachtverkeer. Bovendien is door de smalle rijwegen de Zuidwenk momenteel onveilig voor fietsverkeer.

Door de smalle rijweg en veel inritten naar de bedrijven is de weg onveilig voor fietsers en heeft de weg een slechte doorstroming. Er moeten vrij liggende of verhoogde fietspaden gerealiseerd worden, in plaat van de nu geplande fietssuggestiestroken. Om dit mogelijk te maken zullen stroken private gronden moeten worden verworven.

- g. **Onveilige situaties voetgangers en fietsers op het terrein;** de intensivering van het bedrijfsmatige gebruik van het terrein zorgt steeds vaker voor gevaarlijke situaties voor voetgangers en fietsers (zowel bewoners als werknemers).

3.3 Korte termijn visie

Vooruitlopend op de uitvoering van de lange termijnvisie dient het ondernemingsklimaat op Zuidwenk gewaarborgd te blijven, zodat gefaseerde overloop naar Haarbrug-zuid kan plaatsvinden. Hiervoor zullen er op de korte termijn enkele urgente knelpunten moeten worden opgelost. Het gaat hierbij om de volgende ingrepen:

- Regulier onderhoud;
- Verbeteren van de parkeergelegenheid waardoor de openbare ruimte wordt ontlast;
- Het verruimen van de capaciteit van de Botstraat;
- Het verruimen van de toegang ter plaatse van de kruising Zuidwenk – Botstraat – Randweg;
- Verkeersveiligheid en doorstroming van de Zuidwenk verbeteren;
- Faciliteren van gezamenlijke voorzieningen.

Verder zal een aantal projecten worden opgestart die inspelen op de langere termijn:

- Anticiperend op de lange termijn visie verplaatsingen en uitbreidingen sturen;
- Het bestemmingsplan voor de komende 10 jaar zal middels een wijzigingsbevoegdheid rekening houden met de visie op de lange termijn;
- Het in kaart brengen van alle milieuvergunningen.

3.4 Vertaling in projecten

De projecten die hier worden weergegeven richten zich met name op de korte termijn, tot circa 10 jaar. Binnen deze termijn dient enerzijds een gezond ondernemingsklimaat behouden te blijven. Anderzijds dient deze termijn als voorbereiding op het verder vorm geven van de transformatie en herontwikkeling van het gebied. Enkele projecten zijn dan ook voorsorteerprojecten voor de lange termijn ontwikkelingen.

Project 1: Regulier onderhoud

Om het ondernemingsklimaat op Zuidwenk op niveau te houden, moet het bestaande onderhoudsniveau worden verbeterd dan wel op een basisniveau worden gehouden. Ondernemers vragen hierbij specifiek aandacht voor rondslingerend zwerfvuil. Ook andere relatief lichte ingrepen zoals het onderhoud van de infrastructuur, groenvoorziening en verlichting geven een positief signaal naar de ondernemers dat de gemeente het terrein niet links laat liggen. Als basisniveau moet minimaal CROW niveau B worden aangehouden.

De visie van de gemeente over groen en kabels & leidingen wordt hierin meegenomen. De visie moet duidelijkheid ingaan op de verdeling van het groen en de kabels en leidingen. In plaats van aan beide zijden van de straat zowel groen als kabels en leidingen aan één zijde groen en aan de andere zijde kabels en leidingen.

Project 2: Tijdelijke parkeeroplossing

Parkeren is vanwege de beperkte ruimte op de private kavels overgelopen naar de openbare ruimte. Er wordt op Zuidwenk al een terrein als parkeerplaats aan ondernemers met parkeerproblemen

verhuurd. Dit is echter nog niet voldoende om het parkeerprobleem op Zuidwenk helemaal op te lossen. Op onbebouwde kavels op het terrein dient de gemeente (eventueel samen met een marktpartij) een oplossing te creëren. Door een braakliggend perceel te verharderen komt ruimte beschikbaar om vrachtwagens te stallen.

Project 3: Verhogen capaciteit Botstraat en aanpassen kruising Botstraat – Zuidwenk – Randweg

De Botstraat wordt als hoofdtoegangsweg van Zuidwenk zeer veel gebruikt. De groei van het bedrijventerrein heeft geleid tot een te intensief gebruik van deze weg, waardoor de capaciteit onder druk staat.

Als gevolg van het toenemend gebruik van de weg verslechtert de verkeersveiligheid. De Botstraat wordt niet alleen door autoverkeer, maar tevens door fietsers en voetgangers veel gebruikt. Aanpassing van de capaciteit van de Botstraat is dus zowel vanuit effectief bedrijfsmatig gebruik als vanuit veiligheid noodzakelijk. Hierbij moet tevens de kruising Botstraat – Zuidwenk – Randweg worden meegenomen. Hierdoor kan bij een toekomstige opwaardering van de straat de Zuidwenk aangesloten worden op de inrichting van deze kruising.

De (voorhanden) verplaatsing van bedrijven aan de oostzijde van de Botstraat is een ideale gelegenheid om deze ruimte te gebruiken voor het aanpassen van de Botstraat. Vrij liggende fiets- en voetgangerspaden die door een barrière gescheiden zijn van de hoofdweg moeten worden aangelegd. Eerst moet onderzocht worden wat de beste verkeerskundige oplossing is en wat de ruimtelijke en financiële gevolgen van deze keuze zijn. Hierbij moet rekening ge-

houden worden met de lange termijn de bijbehorende verkeersstromen.

Voor de korte termijn moet een parkeerverbod worden ingesteld aan beide zijden van de Botweg met een strikte controle en handhaving.

Project 4: Samenwerkingsmogelijkheden

Het gezamenlijk afnemen van producten en diensten biedt naast kostenbesparing ook andere voordelen. Samenwerking tussen gemeente en ondernemers biedt bijvoorbeeld uitstekende mogelijkheden de dialoog met ondernemers op gang te houden en goed op de hoogte te blijven van hun wensen en eisen. Gezien de lange termijn ontwikkelingsplannen voor Zuidwenk is dit voor beide partijen van belang.

Het reeds lopende initiatief van collectieve energie-inkoop kan als voorbeeld dienen om andere onderwerpen gezamenlijk te organiseren. Er is naast energie-inkoop sprake van een aanzienlijke interesse in collectieve beveiliging, gezamenlijke afvalinzameling en breedband.

Tabel 3.3: Interesse in samenwerkingsmogelijkheden

Onderwerp	Aantal
Collectief groenbeheer	9
Collectief onderhoud van wegen	3
Collectieve beveiliging	21
Bewegwijzering	5
Energie-inkoop	30
Gezamenlijke afvalinzameling	25
Breedband	21
Schoonmaakdiensten	5
Kantoorartikelen	1

Project 5: Bedrijfscontactfunctionaris voor verplaatsingen

Een lopend project betreft de (voorbereiding op de) ontwikkeling van Haarbrug-zuid. De verplaatsing van bedrijven van Zuidwenk naar Haarbrug-zuid zal pas over enkele jaren echt op gang komen. De gemeente moet de situatie wel nauwkeurig te monitoren om handelend op te kunnen treden en ontwikkelingskansen te herkennen wanneer deze zich voordoen.

Het vrijmaken van extra capaciteit voor de bedrijfscontactfunctionaris voorziet in deze behoefte. Deze persoon moet het vaste aanspreekpunt voor de zittende bedrijven op Zuidwenk zijn. Het kennen van de wensen van de bedrijven en de problematiek op de huidige situatie dient op een pro-actieve wijze in kaart te worden gebracht. Op deze wijze kan de gemeente ook meedenken over korte termijn oplossingen en krijgt het daarnaast een duidelijker zicht op de lange termijn.

Project 6: Bestemmingsplan gericht op ontwikkelingsplanologie

Het bestemmingsplan voor de komende 10 jaar dient als overgang tussen de nabije en de verdere toekomst. Het bestemmingsplan voor de komende 10 jaar moet voorkomen dat er ongewenste ontwikkelingen plaats vinden die de transformatie naar een gemengd gebied met intensiever wonen in de weg staan. Een wijzigingsbevoegdheid moet worden opgenomen, waarmee de transformatie naar woningbouw al kan worden doorgevoerd.

Het bestemmingsplan moet uitgaan van ontwikkelingsplanologische uitgangspunten. Tevens dient rekening gehouden te worden met de Nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening (NWRO) en de Grondexploitatiewet (GREX) die beiden in 2008 in werking zullen treden.

De noodzaak van diverse aanvullende onderzoeken moet nader bekeken te worden.

Project 7: Uitvoeren milieuscan alle bedrijven

Om een goed beeld te krijgen van de mogelijkheden voor bloksgewijze herontwikkeling is het nodig om een compleet beeld te hebben van alle verstrekte milieuvergunningen, geurcirkels en risicocirkels e.d. De tijden waarop en de mate van de hinder verschillen per bedrijfsproces. Een actuele kaart geeft direct inzicht in de ontwikkelkansen van bepaalde gebieden. Ook andere voordelen zoals synergiemogelijkheden worden op deze manier in kaart gebracht.

4. UITVOERING EN INZET

4.1 Terreinbeheer en parkmanagement

De kwaliteit van de terreinen in Bunschoten zijn op de langere termijn het meest gebaat bij een gebiedsgerichte organisatie, waarin gemeente, eigenaren, gebruikers en beheerders gezamenlijk de kwaliteit van de bedrijventerreinen handhaven c.q. verbeteren (beheer en parkmanagement). De handhaving is primair de verantwoordelijkheid van de gemeente.

Wanneer de vraag naar producten en diensten gebundeld is, kunnen meer (commerciële) voorzieningen aangeboden worden. Een gebundelde vraag kan door schaalvergroting leiden tot voordeligere tarieven, of een hoger serviceniveau. Organisatorisch bundelen van de vraag (en het aanbod) en zoeken naar, commercieel gezien, de beste alternatieven voor bedrijven kan ondergebracht worden bij een 'ondernemende parkmanager'. Deze persoon gaat met de gebundelde vraag de markt van aanbieders op en tracht op commerciële wijze diensten en voorzieningen aan te wenden.

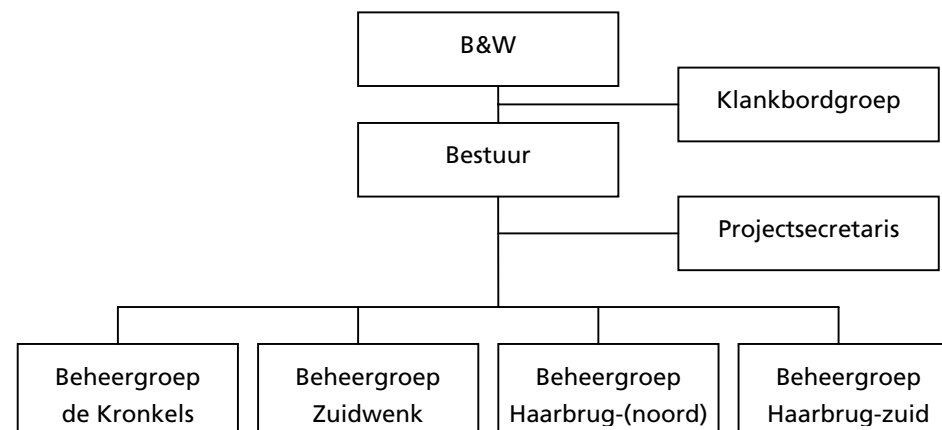
Op gebied van beheer en parkmanagement zijn verschillende projecten opgenomen in de projectenformats (bijlage). Een collectieve aanpak, en daarmee het behalen van commerciële voordelen, is uitgangspunt.

4.2 Organisatie

Herstructurering en revitalisering van Zuidwenk en de Kronkels en de ontwikkeling van Haarbrug-zuid vraagt van de gemeente en van de ondernemers een goede structuur van samenwerking, respect voor elkaars standpunten, flexibiliteit, vasthoudendheid en ondersteuning van derden zoals de provincie Utrecht.

Wellicht de grootste opgave is de activiteiten wel op elkaar af te stemmen, maar niet op elkaar te laten wachten of onderling afhankelijk van elkaar te maken.

Daarom moet een overkoepelende stuurgroep worden ingesteld, bestaande uit het College van B&W. Daarnaast een bestuurlijke klankbordgroep bestaande uit de portefeuillehouder en vertegenwoordigers van de ondernemers en bijvoorbeeld de provincie.



De klankbordgroep hoeft niet structureel te vergaderen, maar kan op afroep bij elkaar komen. Per bedrijventerrein dient een projectgroep onder leiding van één van de directieleden van de gemeentelijke organisatie te worden ingesteld. Deze structuur vraagt een projectsecretaris die voor een groot gedeelte van zijn/ haar tijd wordt vrijgemaakt. De verschillende onderwerpen en thema's worden in beginsel per beheergroep op bedrijventerreinniveau opgepakt.

Ondernemersverenigingen

In de gemeente zijn twee ondernemersverenigingen actief. De Bedrijvenkring Bunschoten-Spakenburg heeft zich recentelijk opnieuw georganiseerd. Een overstijgend bestuur voor geheel Bunschoten en subcommissies per bedrijventerrein zijn geïnstalleerd. Dit collectief vormt een goede spreekbuis en gesprekspartner richting de gemeente. Voor de detailhandel bestaat de Spakenburgse Vishandels Vereniging.

Het overleg tussen de gemeente en de vertegenwoordigers van het bedrijfsleven moet ook na afronding van dit project structureel worden voortgezet. Deze overlegstructuur kan verder worden geïntensiveerd en dienen als opmaat naar een beheersplatform parkmanagement.

Het verwerven van draagvlak voor een dergelijke beheersvorm is echter afhankelijk van concrete, zichtbare, activiteiten en resultaten. Verscherpen van het toezicht op oneigenlijk gebruik van de openbare ruimte en het aanpakken van de groenvoorziening zijn voorbeelden van projecten waarmee op korte termijn resultaten

geboekt kunnen worden. Vanuit deze resultaten kan gewerkt worden aan het intensiveren van de samenwerkingsmogelijkheden op het terrein.

4.3 Financiële raming

In deze rapportage wordt een indicatie gegeven van de financiële consequenties van de maatregelen op de bedrijventerreinen de Kronkels en Zuidwenk. Om de kosten van de maatregelen en de bijbehorende organisatie nog beter in beeld te krijgen dient het navolgende nog te gebeuren:

- specifieker uitwerken inrichting;
- uitwerking financiële aspecten;
- uitwerken / vaststellen (gewenste) beeldkwaliteit beheer;
- opstellen onderhoudsplanung.

In tabel 4.1 wordt een beknopt overzicht gegeven van de projecten op de Kronkels en Zuidwenk. De uitgebreide projectenformats zijn opgenomen in de bijlage.

Tabel 4.1: Overzicht projecten

Projecten De Kronkels					
	Naam project	Participanten	Investering	Dekking	Knelpunt
1.	Opwaarderen hoofdader de Kronkels	Gemeente en bedrijven	€ 410.000,-	100% gemeente	A
2.	Nieuwe visie op groenbeheer en regulier onderhoud	Gemeente en bedrijven	€ 10.000,-	100% gemeente	B
3.	Aanleggen rotonde	Gemeente en omliggende bedrijven	€ 400.000,-	100% gemeente	G
4.	Inbraakgevoeligheid Harsaterdrecht	Gemeente	€ 10.000,-	Gemeente en ondernemers	C
5.	Verscherpen handhaving	Beheergroep de Kronkels, bedrijven de Kronkels, gemeente, politie.	Capaciteitsinzet	Gemeente en politie	D + E
6.	Inventariseren aanpak trottoirbanden	Gemeente	Capaciteitsinzet	100% gemeente	F
7.	Aanleg breedband	Gemeente, aanbieder glasvezel, ondernemers, adviseur	Capaciteitsinzet voor inventarisatie. € 35.000,- externe kosten.	Inventarisatie door gemeente en beheergroep de Kronkels. Aanleg door aanbieder glasvezel	
8.	Mogelijkheden collectieve beveiliging	Ondernemers en gemeente	Capaciteitsinzet voor inventarisatie. € 35.000,- externe kosten.	Inventarisatie door gemeente en beheergroep de Kronkels. Uitvoering door deelnemende bedrijven	
9.	Opstellen beeldkwaliteitsplan	Gemeente en extern bureau	€ 25.000,-	100% gemeente	
10.	Monitoring potentiële probleemlocaties	Gemeente en extern bureau	€ 15.000,-	100% gemeente	
11.	Opzetten beheergroep	Gemeente en bedrijven	Capaciteitsinzet € 12.500,- externe kosten.	Gemeente en ondernemers	
12.	Opzetten KVO traject	Gemeente, ondernemers, politie, brandweer en MKB-Nederland	Capaciteitsinzet € 12.500,- externe kosten.	Gemeente en ondernemers	
Projecten Zuidwenk					
	Naam project	Participanten	Investering	Dekking	
1.	Regulier onderhoud	Gemeente en bedrijven	Begroting	100% gemeente	B
2.	Tijdelijke parkeeroplossing	Gemeente en bedrijven	€ 350.000,-	Nader te bepalen	B
3.	Verhogen capaciteit Botstraat en aanpak kruising Botstraat – Zuidwenk – Randweg	Gemeente, bedrijven en marktpartijen	€ 525.000,-	Gemeente en marktpartijen	E, F, G
4.	Samenwerkingsmogelijkheden	Gemeente en bedrijven	Capaciteitsinzet € 20.000,- externe kosten	Nader te bepalen	
5.	Bedrijfscontactfunctionaris voor bedrijfsverplaatsingen	Gemeente	Capaciteitsinzet	1 fte, circa 60%	A, B, C
6.	Opstellen bestemmingsplan	Gemeente en extern bureau	€ 80.000,-	100% gemeente	
7.	Milieuscan alle bedrijven	Gemeente en extern bureau	€ 25.000,-	100% gemeente	
Totale kosten			€ 1.965.000,-		

De financiële mogelijkheden voor de gemeente Bunschoten om de projecten te bekostigen zijn beperkt. Sowieso dienen de voorgestelde projecten nadrukkelijk afgestemd te worden met de gemeentelijke begroting en budgetten voor het beheer van de bedrijventerreinen. Voorts kunnen indirecte financieringsmogelijkheden bijvoorbeeld zijn:

- subsidiestromen vanuit het de provincie Utrecht;
- meeropbrengsten uit de OZB als gevolg van de waardestijging van vastgoed door kwaliteitsverbetering van de terreinen;
- verhuur van delen van de openbare ruimte aan ondernemers ten behoeve van bijvoorbeeld parkeren;
- een regelmatige bijdrage van ondernemers/ eigenaren in het kader van beheer/ parkmanagement.

De aanpak van de belangrijke verkeersas de Botstraat, inclusief de kruising Botstraat – Zuidwenk – Randweg, is een project dat zowel voor de korte termijn als voor de lange termijn van groot belang is. Met het opwaarderen van deze weg wordt een belangrijke aanzet gegeven voor een kwaliteitsslag in het gebied. De verbreding van de weg en de aanleg van vrij liggende fiets- en voetpaden betreft een belangrijk element van de toekomstige structuur van het gebied.

Daarnaast is de aanpak van de verkeerssituatie ook op de korte termijn van groot belang. Ten eerste voor de bereikbaarheid van het gebied door ondernemers en leveranciers. Maar ook voor de veiligheid van langzaam verkeer.

De herinrichting van de Botstraat is dan ook de schakel tussen het in stand houden van een positief vestigingsklimaat voor ondernemers op korte termijn en de beeldbepalende verkeersas in het transformatieproces op de lange termijn.

Deel II - Lange termijnvisie Zuidwenk



5. LANGE TERMIJN VISIE ZUIDWENK

5.1 Inleiding

Bunschoten-Spakenburg is ontstaan uit twee kernen, het boerendorp Bunschoten, en het vissersdorp Spakenburg. Tezamen zijn deze dorpen uitgegroeid tot één duidelijk afgebakend bebouwd gebied in het groen. Binnen de bebouwingscontour zijn diverse functies ondergebracht, bedrijventerreinen, woonwijken (bestaand en toekomstig) en gemengde gebieden. Met name het centrumgebied van het voormalige Spakenburg is zeer dynamisch, een 'brandpunt', met een menging van bedrijvigheid, horeca, de oude haven, voetbal, toerisme, cultuur en diverse voorzieningen. Rond de Dorpsstraat van oud Bunschoten is een tweede brandpunt van functies met o.a. het gemeentehuis, een bibliotheek en een plein.

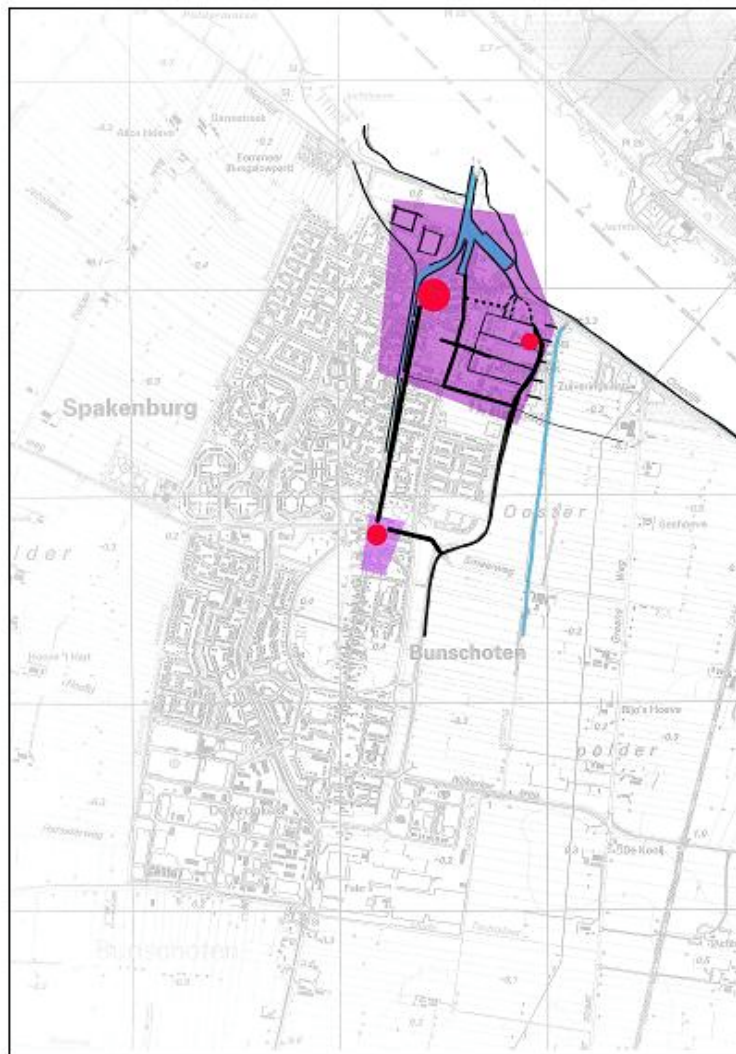
Het bedrijventerrein Zuidwenk bepaalt met haar ambulante handel en visindustrie voor een belangrijk deel de identiteit van de gemeente. Het heeft een bijzondere, eigen sfeer van bedrijvigheid en levendigheid en zet Bunschoten-Spakenburg nadrukkelijk op de kaart. Het heeft het karakter van een haven, alleen zijn het op Zuidwenk nu niet de boten, maar de verkoopkarren die aan het eind van de dag binnenlopen en worden niet de schepen, maar de karren schoongemaakt.

5.2 Visie

De ambitie voor de lange termijn is Zuidwenk te transformeren tot een onderdeel van het centrumgebied, met een groter aandeel woningen. De combinatie van intensiever wonen en werken veroorzaakt nieuwe conflicten op het gebied van milieu, verkeer en veiligheid. Idealiter zullen de grote en milieubelastende bedrijven op de lange termijn verdwijnen waardoor een combinatie van kleinere bedrijven en wonen overblijft. Met name kleine bedrijven uit de ambulante handel kunnen prima behouden blijven in het gebied en passen in een gecombineerde woon-werk omgeving.

De bijzondere kwaliteiten van het gebied worden op deze manier behouden en versterkt en er wordt in Zuidwenk een nieuw Brandpunt gecreëerd. Het gebied krijgt een kwaliteitsimpuls door de toevoeging van woningen, een betere bereikbaarheid en een goede verbinding met het centrum. Er wordt in de visie een onderscheid gemaakt tussen het Middengebied, de Zuidstrook en de Oostrand.

Figuur 5.1: Brandpunten



De visie bestaat uit drie hoofdpunten:

1. Het realiseren van 'Brandpunt Zuidwenk' met een eigen identiteit en dynamiek.
2. Verbeteren wegenstructuur en bereikbaarheid:
 - Goede aansluiting van het nieuwe brandpunt met de hoofdontsluiting. (Oostelijke Randweg)
 - Zuidwenk uit zijn isolement halen door koppeling met het centrum en indien mogelijk de Kuststrook.
 - De weg Zuidwenk verbreden voor betere veiligheid en de bereikbaarheid van het centrum en de. (overeenkomstig de voorkeursvariant zoals vastgesteld in de Raad d.d. 25-01-07 studie verkeer)
3. Drie zones:
 - 3a. Middengebiet:
 - Bloksgewijze woningbouwontwikkeling met een beschut woonklimaat.
 - Behoud van met name de kleinschalige en voor Zuidwenk karakteristieke bedrijvigheid.
 - 3b. Zuidstrook:
 - Rondom 'de Zuidwenk' grotere bedrijven en eventueel grootschalige detailhandel.
 - 3c. Oostrand:
 - Hoogwaardige woningbouw aan oostzijde.
 - Relatie met Rengerswetering en het open landschap.

Figuur 5.2: Toekomstige zonering Zuidwenk



Ad. 1. Brandpunt Zuidwenk

Het nieuwe brandpunt, de plek die het binnenlopen van de nieuwe handel verbeeldt, is de ruimtelijke drager voor de toekomstige Zuidwenk. Deze ruimte ligt in het verlengde van de Oostelijke Randweg en de verbrede Botstraat. De ruimte heeft een vrije vorm en inrichting waardoor de ruimte een eigen identiteit krijgt. De bebouwing is gericht op deze ruimte en heeft een gevarieerde uitstraling.

Figuur 5.3: Toekomstbeeld Zuidwenk



Aan de oostkant van deze ruimte komt vooral wonen in combinatie met werken (aan huis), aan de westkant kleinschalige woongebieden en/ of bedrijven. Ter hoogte van de vergistingsinstallatie, die nog lange tijd op deze plek zal blijven, kan een icoon met een publieksaantrekkende functie komen, bijvoorbeeld een visverkoop-punt voor particulieren.

Figuur 5.4: Referenties woon - werkfunctie



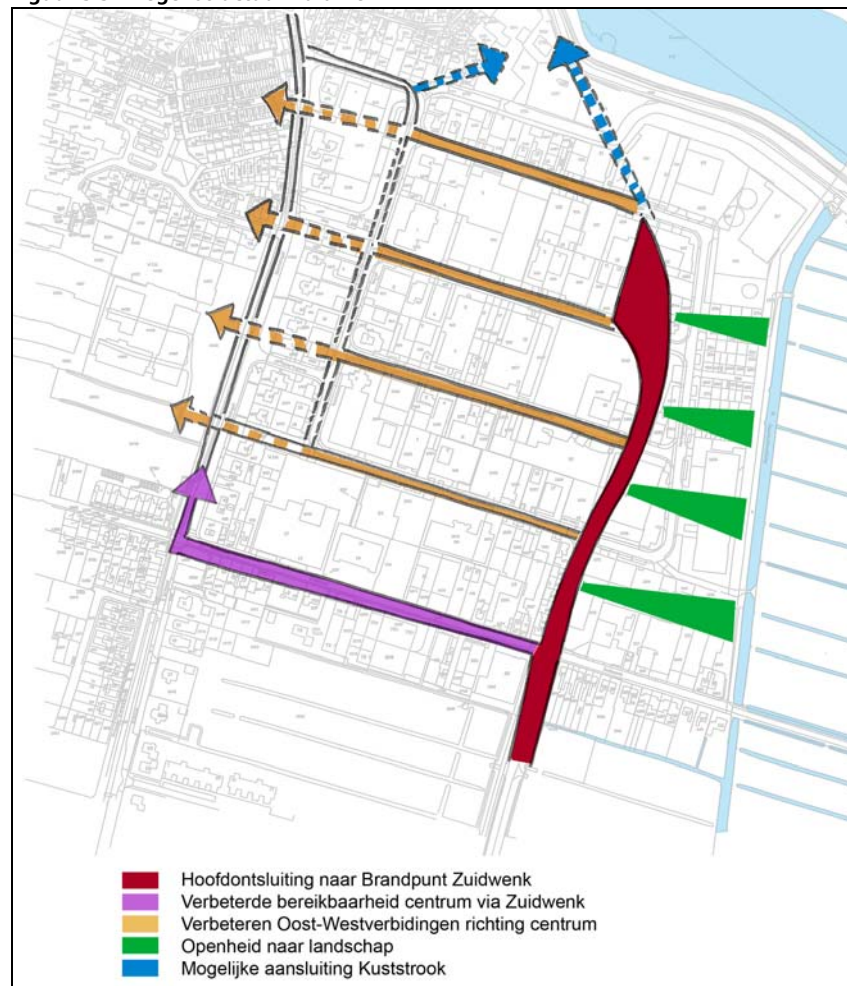
Ad. 2. Wegenstructuur en bereikbaarheid

Zoals hierboven beschreven zal de Oostelijke Randweg via de verbrede Botweg verlengd worden tot het 'Brandpunt Zuidwenk'. Voor een betere bereikbaarheid van de Kuststrook verdient het de voorkeur vanaf het Brandpunt een directe aansluiting te maken richting het noorden. De haalbaarheid hiervan zal nader moeten worden onderzocht en er dient rekening mee te worden gehouden dat de gemeente gekozen heeft voor de variant die uitgaat van een verbinding met de Kuststrook via de Garnalenweg.

De relatie tot het centrum is voorwaarde voor de ontwikkeling van een gemengd, dynamisch middengebiet als onderdeel van het centrum. Door de, voor de gemeente Bunschoten karakteristieke oost-westverbindingen, tussen Zuidwenk en de Oostsingel te verbeteren kan deze relatie tot stand komen. Met name de langzaam verkeersverbindingen verdienen hierbij aandacht.

Het verkeer vanaf de Oostelijke Randweg richting het centrum (en de nieuwe parkeergarage van het centrumplan Spakenburg-Oost) zal vooral via de Zuidwenk op de Oostsingel komen. De Zuidwenk is momenteel niet ruim en veilig genoeg voor deze functie en zal verbreed moeten worden. De veiligheid van de fietsers speelt hierbij een belangrijke rol, er zal gestreefd moeten worden naar vrij liggende fietspaden die door een barrière gescheiden worden van de hoofdweg en een beperking van het aantal inritten.

Figuur 5.5: Wegenstructuur Zuidwenk



Ad. 3. Drie zones

Ad. 3a. Middengebied

Het middengebied wordt een gemengd gebied met vooral wonen en kleinschalige bedrijvigheid. Met name de ambulante handel en karakteristieke kleinere, aan vishandel gerelateerde bedrijven passen goed in het wensbeeld.

De woongebieden in het middengebied worden bloksgewijs ontwikkeld. Als tegenhanger van de bedrijvige omgeving zijn de woningen extra beschut, in de vorm van bijvoorbeeld verkeersluwe woonhofjes. Door de woonstraatjes is in ieder geval geen doorgaand (vracht)verkeer en parkeren is bij voorkeur aan de achterkant gesitueerd. De woonontwikkelingen zijn relatief kleinschalig, passend in het centrum van Spakenburg en bestaan uit circa 25 woningen per blok.

Er zijn verschillende ontwikkelingsscenario denkbaar, al dan niet met behoud van de bestaande infrastructuur. Dit zal later nader ingevuld moeten worden en is afhankelijk van de bedrijfsverplaatsingen. De gemeente heeft een visie voor de inrichting van de wegen ontwikkeld waarbij aan één zijde de kabels en leidingen komen en aan de andere kant het groen. Indien mogelijk wordt deze structuur opgenomen in de nieuwe indeling van het middengebied.

De woningen aan de Oostsingel met daarachter bedrijven aan de Ansjovisweg passen in de opzet van een gemengd gebied. Wellicht is het mogelijk dat het doorgaande karakter van de Ansjovisweg wordt verminderd doordat er één of twee wegen vanaf de Zuidwenk in westelijke richting worden verlengd.

Figuur 5.6: Mogelijke tussenfase middengebied



Figuur 5.7: Referentiebeelden Middengebied



Ad. 3b. Zuidstrook

Aan weerszijde van de straat de 'Zuidwenk' kunnen met name grotere bedrijven komen en blijven en is ruimte voor grotere detailhandel zoals bouwmarkten. Dit gebied zal geen verdere woonbestemming krijgen. De functies sluiten aan op de plannen voor verbreding van de Zuidwenk.

Ad. 3c. De Oostrand

De Oostrand van Zuidwenk is een perfecte woningbouwlocatie voor hoogwaardige woningbouw. In deze strook zal vrijwel alle bedrijvigheid op termijn verdwijnen. Het gebied kan ruim van opzet zijn

met, afhankelijk van de woningtypes en beschikbare gronden, circa 150 tot 200 woningen.

Bij de uitwerking zal aansluiting worden gezocht met het plan 'Rengerswetering' en er kan worden ingespeeld op de plannen van de Rengerswetering een doorgaande vaarroute richting het Eemmeer te maken. Het open landschap biedt eveneens mogelijkheden voor bijzondere woonvormen.

Figuur 5.8: Referentiebeelden Oostrand



De vergistingsinstallatie van Van de Groep zal de komende jaren niet verdwijnen. Deze hoek zal voorlopig dus geen woonbestemming kunnen krijgen en er zal rekening moeten worden gehouden met de milieueisen rond dit bedrijf.

Figuur 5.9: Mogelijke tussenfase Oostrand



Aandachtspunten lange termijn

- De fasering van het 'verkleuringsproces' is een belangrijk aandachtspunt. Door middel van interviews is een globaal beeld ontstaan van mogelijke bedrijfsverplaatsingen. Er zal nog een gedetailleerder beeld moeten worden verkregen van de toekomstplannen van de zittende ondernemers. Aan de hand hiervan wordt duidelijk waar de eerste nieuwe ontwikkelingen te verwachten zijn en op welke locaties bestaande gebruikers zullen blijven zitten.
- De diverse recente ontwikkelingen zoals het project 'Rengerswetering', de Kuststrook, Laakzone en de in aanbouw zijnde centrumontwikkeling Spakenburg-Oost zullen bij de ontwikkelingen van Zuidwenk worden meegenomen.
- De gekozen verkeersvariant voor Oostzijde Bunschoten (2006) zal bij de nieuwe ontwikkelingen moeten worden betrokken.

Figuur 5.10: Milieucirkels Zuidwenk in relatie tot woningbouw (voor zover bekend)



Bron: Gewest Eemland

5.3 Projectorganisatie

De gemeente Bunschoten kiest bij het transformatieproces voor Zuidwenk voor invulling door de markt. Dat betekent dat de tijd en volgorde van ontwikkeling van het gebied ook door de markt worden bepaald. Procesmatig biedt de voorgestelde bloksgewijze ontwikkeling ruimte voor een gefaseerde ontwikkeling met een flexibiliteit in de volgorde van de blokken.

Als eigenaar van de openbare ruimte blijft de gemeente wel een belangrijke speler binnen de transformatieopgave. Daarnaast kan de gemeente door middel van het inrichten van haar projectorganisatie op een aantal manieren sturing geven aan het proces:

- door het opstellen van de ruimtelijke randvoorwaarden in een visie en in bestemmingsplannen. In de visie wordt de toekomstige functionele en ruimtelijke invulling voor het gebied vastgelegd.
- In het bestemmingsplan kan op een gedetailleerder schaalniveau invulling worden gegeven aan de wensen en eisen die de gemeente stelt aan de toekomstige invulling van het gebied. Randvoorwaarden zoals verkaveling, bouwhoogten en beeldkwaliteit geven richting aan de ontwikkeling op kavelniveau.
- Het bestemmingsplan moet een ontwikkelingsplanologische gerichte uitgangspunten bieden en voorsorteren op de Nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening en de Grondexploitatiewet. Hiervoor dient het bestemmingsplan in de toekomst onder andere verankert te zijn in een Structuurvisie.
- De invulling van het gebied door marktpartijen moet dus passen in de visie van de gemeente.

- Door contact te houden met zittende ondernemers kunnen keuzes over investeringen in een vroeg stadium worden afgestemd. Door als gemeente de ontwikkelingen scherp in de gaten te houden, kunnen ondernemers tijdig worden geadviseerd over de consequenties en de toekomstwaarden van hun investeringen. Daar waar investeringen bijvoorbeeld een toekomstig conflict met de woonfunctie op zullen leveren, moet dit worden aangegeven en kunnen alternatieven worden besproken. Zoals de verplaatsing naar een andere locatie.
- Een belangrijke randvoorwaarde is het zorgen voor 'schuifruimte' of verplaatsingsmogelijkheden voor zittende bedrijven op Zuidwenk. Forse uitbreiding zal op Zuidwenk niet veel meer voorkomen. Om de bedrijvigheid en werkgelegenheid te behouden voor de gemeente is de ontwikkeling van Haarbrug-zuid dan ook van groot belang.
- Het proces vraagt een lange termijn aanpak. Er dient een verantwoordelijke te worden aangewezen die alle ontwikkelingen op het bedrijventerrein coördineert en bijhoudt en tevens de brug vormt naar Haarbrug-zuid.
- Een vast beoordelingsteam moet worden samengesteld waarin op vaste momenten ontwikkelingen worden besproken en plannen worden getoetst. In dit team moeten in ieder geval de disciplines ruimtelijke ordening, verkeer, openbare ruimte, grondbedrijf en milieu vertegenwoordigd zijn.
- De projectorganisatie voor de transformatie van Zuidwenk heeft een heel andere taak en doelstelling dan de beheergroep Zuidwenk en beiden dienen dan ook los te staan van elkaar.

6. VIER TERREINEN, VIER DIMENSIES

Ten zuiden van het bestaande bedrijventerrein Haarbrug-(noord), waar onder andere Polynorm gevestigd is, wordt in de toekomst het terrein Haarbrug-zuid ontwikkeld. Het terrein is in de basis bedoeld om de verplaatsingsbehoefte van ondernemers op Zuidwenk op te vangen. Op Zuidwenk heeft een aantal bedrijven geen ruimte meer om te groeien en worden investeringen uitgesteld. Het initiatief voor de ontwikkeling van Haarbrug-zuid moet daarom met spoed worden doorgezet, omdat de onduidelijkheid over de planvorming ondernemers kan doen beslissen weg te trekken uit de gemeente.

Duidelijkheid over de ontwikkeling van Haarbrug-zuid is ook van belang voor de transformatie van Zuidwenk. Onduidelijkheid over de toekomst zal ondernemers eerder doen besluiten te herontwikkelen/ investeren op Zuidwenk en niet te wachten met investeren tot de verplaatsing naar Haarbrug-zuid kan plaatsvinden. De terugverdientijd van de nieuwe investeringen is langer, waardoor verplaatsing naar Haarbrug-zuid wordt uitgesteld en het transformatieproces op Zuidwenk vertraging oploopt.

De ontwikkeling van Haarbrug-zuid kan echter ook niet los worden gezien van de bedrijvigheid en dynamiek op de Kronkels. Diverse bedrijven op de Kronkels opereren op een intensief bebouwd kavel. Uitbreiding door verdere intensivering is niet altijd mogelijk, of ongewenst door de ondernemer of gemeente. Vanuit de onderne-

mer geredeneerd is uitbreiding op de bestaande kavel soms niet meer interessant omdat het de efficiëntie en effectiviteit van het productieproces aantast. De gemeente kan weigeren uitbreiding te faciliteren omdat bijvoorbeeld parkeerdruk en opslag van goederen overlopen naar de openbare ruimte. Hiermee komt het functioneren van het bedrijventerrein als geheel in het gedrang. Er dient daarom rekening gehouden te worden met gematigde overloop van de Kronkels naar Haarbrug-zuid. Het verplaatsen van bedrijven naar Haarbrug-zuid betekent dat er extra ruimte komt om eventuele ruimtelijke, milieu- of verkeerstechnische knelpunten aan te pakken op de Kronkels.

De doorlooptijd van de initiatie- tot en met de realisatiefase van Haarbrug-zuid is circa vijf jaar. Deze periode is voor een aantal bedrijven die niet verder uit kunnen breiden op Zuidwenk of op de Kronkels te lang. Deze bedrijven tonen daarom ook interesse in de overgebleven vrije ruimte op Haarbrug-noord.

De invloed van beslissingen over de aanleg en fasering van Haarbrug-zuid en de investerings- en verplaatsingsbeslissingen van de ondernemers op de verschillende bedrijventerreinen staan allen met elkaar in verband. De installatie van een krachtige projectorganisatie vanuit de gemeente en nadrukkelijke aandacht voor een heldere communicatie is daarom van essentieel belang om de ruimtelijke en economische ontwikkeling van de bedrijventerreinen en ondernemingen in de gemeente te faciliteren.

Bijlagen

Deel A – Enquête de Kronkels

Deel A - Bedrijfsgegevens

De gemeente Bunschoten (opdrachtgever) en adviesbureau BRO (opdrachtnemer) gebruiken de verstrekte gegevens voor:

- bepaling van de revitaliseringsopgave voor de Kronkels;
- inventariseren van de interesse in samenwerkingsmogelijkheden op de Kronkels.

Wilt u de enquête s.v.p. uiterlijk 13 april terugsturen. Een gratis antwoordenveloppe is bijgevoegd. U kunt de enquête ook faxen naar faxnummer 033 – 298 78 06.

1. Algemene bedrijfsgegevens

Naam bedrijf :

Adres :

Plaats :

Contactpersoon :

Functie :

Email :

Telefoonnummer :

2. Wat is de hoofdactiviteit van uw onderneming en kunt u de branche waarbinnen u deze activiteit uitvoert aangeven? (slechts 1 keuze mogelijk)

- ☐ Landbouw
- ☐ Industrie
- ☐ Bouw
- ☐ Handel en reparatie
- ☐ Detailhandel
- ☐ Vervoer, opslag en communicatie
- ☐ Financiële instelling
- ☐ Zakelijke dienstverlening
- ☐ Overige dienstverlening

3. Wanneer is uw bedrijf opgericht?

.....

4. Waar is uw bedrijf indertijd opgericht?

- ☐ Op de Kronkels
- ☐ Elders in Bunschoten
- ☐ Elders in Eemland, namelijk in
- ☐ Buiten Eemland, namelijk in

5. Sinds wanneer bent u gevestigd op de huidige locatie?

.....

6. Wat is de oppervlakte van uw kavel?

..... m²

7. Bent u eigenaar van het pand en de kavel?

- ☐ Pand en kavel zijn geheel in ons eigendom
- ☐ Pand en kavel zijn gedeeltelijk in ons eigendom
- ☐ Pand is niet in ons eigendom.

Eigenaar is:

Adres:

Telefoon:

8. Wat is het totaal aantal fte (fulltimers) binnen uw bedrijf?

.....

U kunt kiezen tussen vraag 9a en vraag 9b. U hoeft dus slechts één van beide te beantwoorden

9. Waar is uw personeel woonachtig? (bij benadering)

a)

Gemeente Bunschoten %

Elders in Eemland %

Van buiten Eemland %

b)

Binnen een straal van 5 km %

Tussen 5 en 10 km %

Tussen 10 en 25 km %

Meer dan 25 km %

10. Op welke afzetmarkt(en) opereert uw bedrijf (vestiging)? (meerdere keuzes mogelijk)

- ☐ Lokaal
- ☐ Regionaal
- ☐ Nationaal
- ☐ Internationaal

Deel B - Vestigingsklimaat gemeente Bunschoten en de Kronkels

11. Wat is uw mening over de kwaliteit van onderstaande vestigingsplaatsfactoren in de GEMEENTE BUNSCHOTEN? (1 = slecht, 2 = matig, 3 = neutraal, 4 = goed, 5 = zeer goed)					
	1	2	3	4	5
- Ligging nabij de Randstad					
- Aanbod van bedrijfsruimte					
- Prijs bedrijfsgrond / bedrijfspand					
- De bereikbaarheid per auto					
- De bereikbaarheid per OV					
- De aanwezigheid van gekwalificeerd personeel					
- Het woon- en leefklimaat					
Ruimte voor toelichting / aanvulling:					
12. Wat is uw mening over de kwaliteit van onderstaande vestigingsplaatsfactoren op DE KRONKELS? (1 = slecht, 2 = matig, 3 = neutraal, 4 = goed, 5 = zeer goed).					
	1	2	3	4	5
- Kwaliteit bedrijfspand					
- Bereikbaarheid per auto					
- Bereikbaarheid per OV					
- Uitstraling van de kavels en opstallen					
- Uitbreidingsmogelijkheden in de hoogte					
- Uitbreidingsmogelijkheden door vergroting van het bebouwd oppervlak					
- Parkeermogelijkheden					
- Laad- en losmogelijkheden op eigen terrein					
- Laad- en losmogelijkheden op openbare weg					
Ruimte voor toelichting / aanvulling:					
13. Wat is uw mening over de kwaliteit van onderstaande onderwerpen in de openbare ruimte op DE KRONKELS? (1 = slecht, 2 = matig, 3 = neutraal, 4 = goed, 5 = zeer goed).					
	1	2	3	4	5
- Wegen / infrastructuur					
- Verlichting					
- Groenvoorziening					
- Mate van aanwezigheid van zwerfvuil					
- Mogelijkheden voor laden en lossen					
- Veiligheid autoverkeer					
- Veiligheid fietsverkeer					
- Veiligheid voetgangers					
Ruimte voor toelichting / aanvulling:					
14. Wat zijn naar uw mening de twee grootste verbeterpunten op de Kronkels?					
1.					
2.					

Deel C – Samenwerkingsmogelijkheden

15. Werkt uw bedrijf samen met één of meerdere andere bedrijven op de Kronkels? ☐ Ja, namelijk op gebied van ☐ Nee
16. In welke van onderstaande diensten/ producten heeft u voor de toekomst mogelijk interesse om gezamenlijk af te nemen? ☐ Collectief groenbeheer ☐ Collectief onderhoud van wegen ☐ Collectieve beveiliging ☐ Bewegwijzering ☐ Energie-inkoop ☐ Gezamenlijke afvalinzameling ☐ Glasvezel / breedband * ☐ Schoonmaakdiensten ☐ Kantoorartikelen ☐ Anders, namelijk * Glasvezel vergroot de snelheid en mogelijkheden voor onder andere internet en telefonie. De grotere capaciteit en ongevoeligheid voor storingen zorgen voor meer gebruiksgemak en een veiliger netwerk. In de toekomst zullen ook andere diensten aangesloten worden op dit netwerk.
17. Wat zouden de TWEE voornaamste redenen zijn om deel te nemen aan gezamenlijke initiatieven op het bedrijventerrein? ☐ Kostenbesparingen ☐ Uitstraling van het bedrijventerrein ☐ Milieuoverwegingen ☐ Anders, namelijk
18. Bent u lid van de ondernemerskring Bunschoten? ☐ Ja ☐ Nee

Deel D - Uitbreidingsplannen

19. Hebt u plannen te investeren in de (beeld)kwaliteit van uw kavel? ☐ Ja, namelijk in ☐ Nee
20. Heeft uw bedrijf uitbreidingsplannen? ☐ Ja ☐ Nee, ga verder naar vraag 24
21. Wat is de omvang van de kaveloppervlakte voor uw uitbreidingsplannen (verschil huidige omvang en toekomstig gewenste omvang)? m ²
22. Kunt u deze uitbreiding realiseren op uw huidige kavel? ☐ Ja ☐ Nee
23. Waar wilt u deze uitbreidingsplannen realiseren? (meerdere antwoorden mogelijk) ☐ Op de Kronkels ☐ Op Haarbrug-Zuid ☐ Elders, namelijk
24. Heeft uw bedrijf verhuisplannen? ☐ Nee ☐ Ja -----> Welke locatie(s) komen in aanmerking voor vestiging van uw bedrijf na de verhuizing? (meerdere antwoorden mogelijk) ☐ De Kronkels ☐ Op Haarbrug-Zuid ☐ Elders, namelijk En op welke termijn wilt u verhuizen?
Vrije schrijfruimte voor opmerkingen
Hartelijk dank voor het invullen van deze enquête. Gaarne dit formulier uiterlijk 13 april terugsturen naar: Gemeente Bunschoten t.a.v. de heer Dirk Bakker Postbus 200 3750 GE Bunschoten-Spakenburg
Of faxen naar nummer 033-298 78 06, t.a.v. de heer Dirk Bakker

Deel B – Uitkomsten enquête de Kronkels

Resultaten enquête de Kronkels te Bunschoten

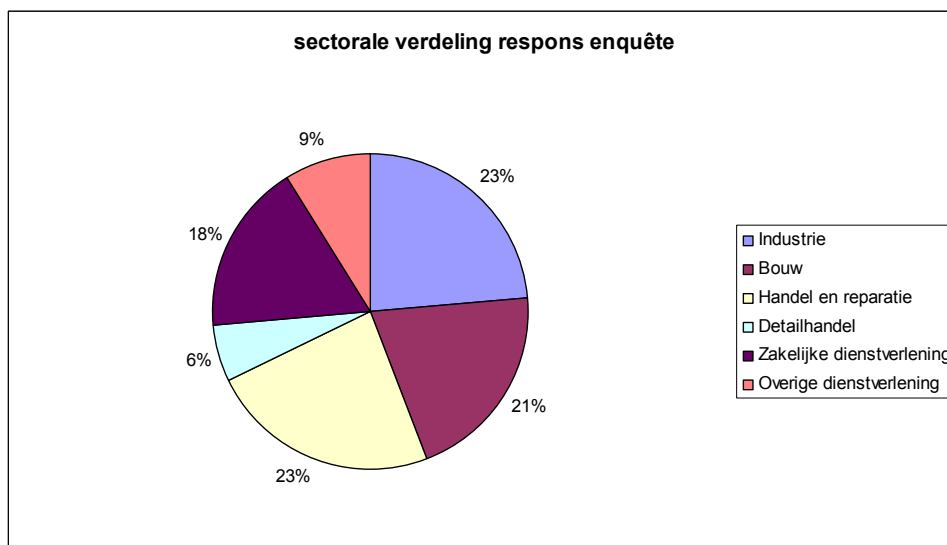
Algemeen:

Aantal verstuurde enquêtes: 99

Aantal respondenten: 35

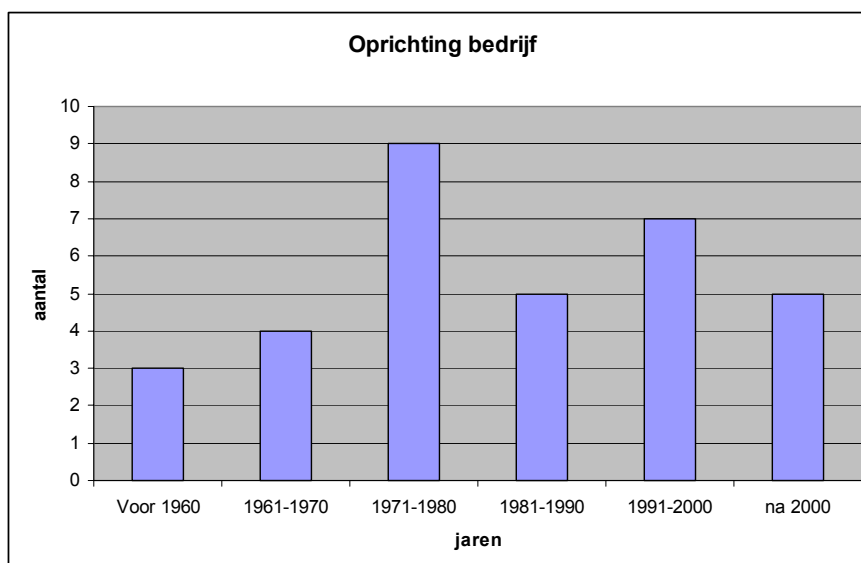
Respons: 35%

Deel A - Bedrijfsgegevens

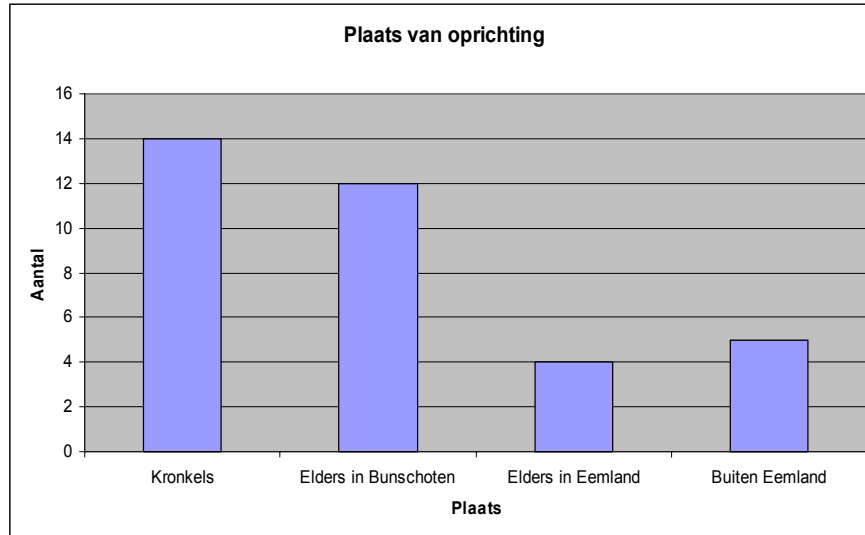


De sectorale verdeling van de respons is te zien in onderstaand figuur. De hoogste respons komt uit de sectoren industrie en handel en reparatie.

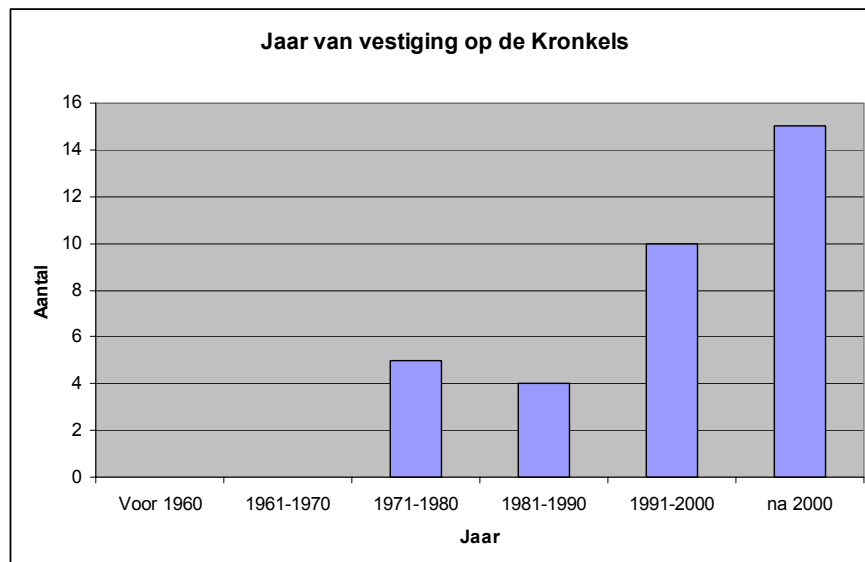
De meeste bedrijven die de enquête ingevuld hebben zijn opgericht tussen 1971-1980. Over het algemeen is de respons redelijk evenredig verdeeld. Zie onderstaande figuur.



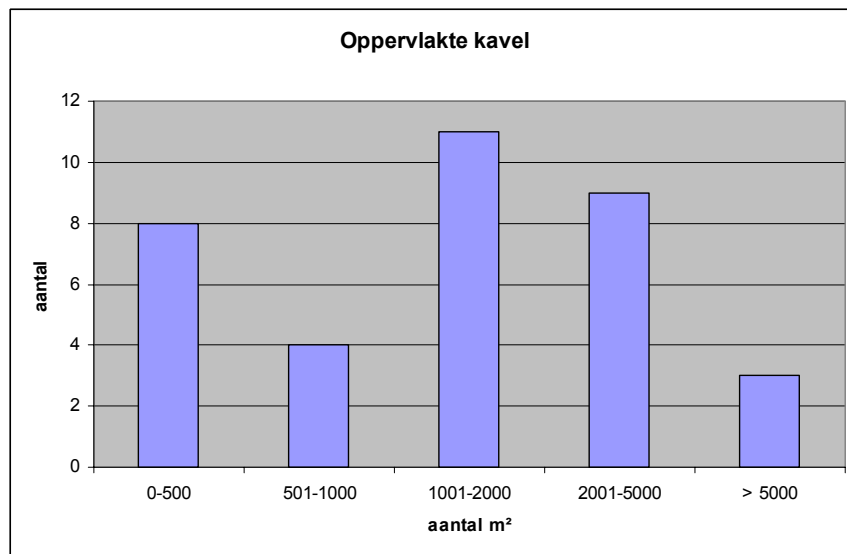
Onderstaande figuur laat de respons zien van de plaats van oprichting van bedrijven. Iets minder dan de helft van de bedrijven is opgericht op de Kronkels. Onder de kopjes elders in Eemland en buiten Eemland worden de volgende locaties genoemd: Assen, Drachten, Almere, Hilversum, Hoogdijk, Soest en Amsterdam.



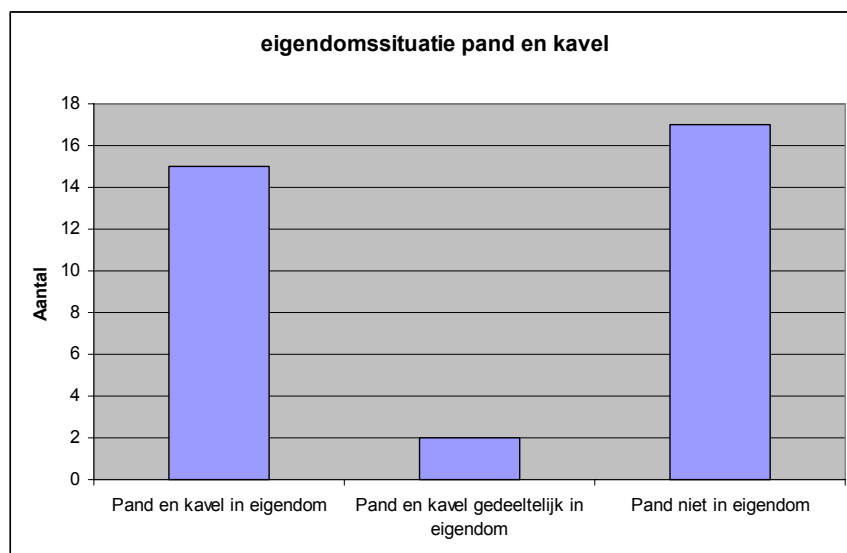
Het jaar van vestiging op de Kronkels is in onderstaande figuur te zien. Het terrein is ontwikkeld vanaf de jaren 60 van de vorige eeuw. Er zijn dus slechts enkele respondenten die op de Kronkels vanaf het eerste uur gevestigd zijn.



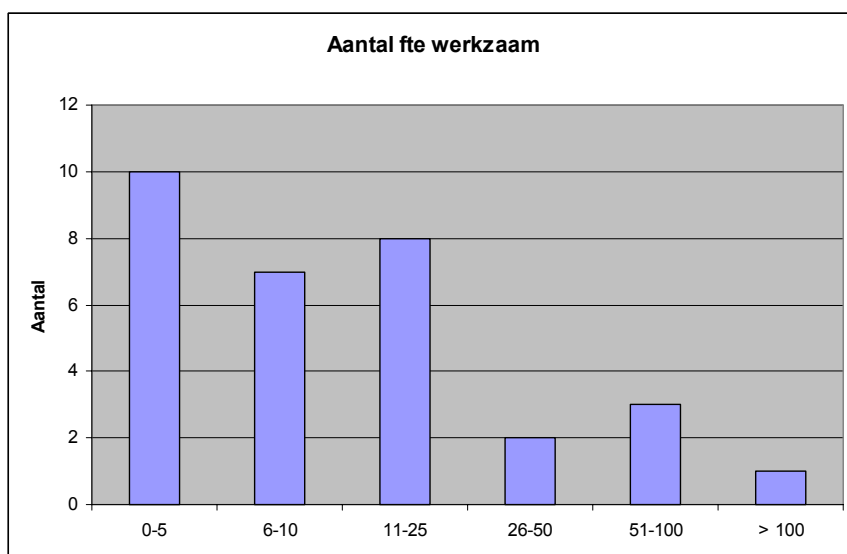
De meeste respondenten heeft of een kleine kavel of een middelgrote kavel. Een kavel van meer dan 5.000 m² komt slechts drie keer voor.



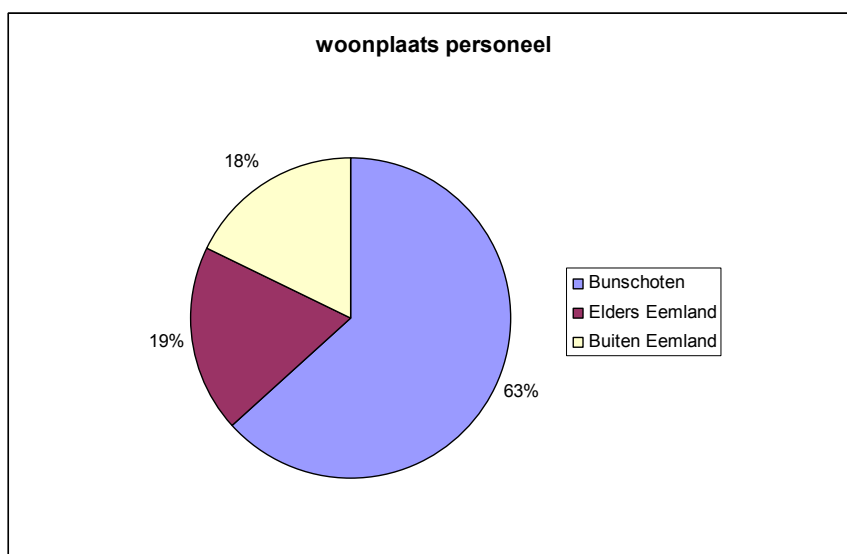
De verdeling tussen pand en kavel in eigendom en pand niet in eigendom is redelijk in evenwicht. Zie onderstaand figuur.

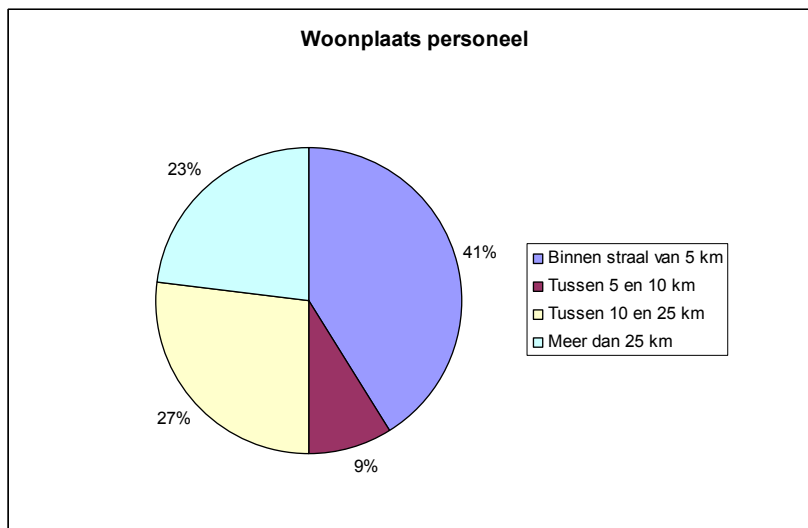


De meeste bedrijven die de enquête hebben ingevuld behoren tot de kleine bedrijven. Het gemiddelde aantal werknemers in de respons is minder dan 50. Dit is te zien in onderstaande figuur.

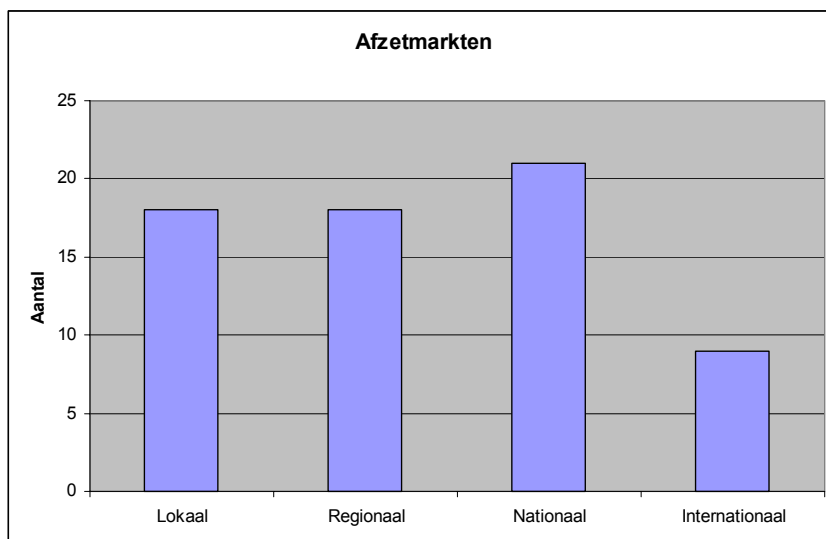


De meeste bedrijven zorgen voor lokale werkgelegenheid. Dit blijkt uit de resultaten waarin de respondenten aangeven dat 63% van het personeel in Bunschoten woont. Ook in de tweede figuur geven de respondenten aan dat 41% van de respondenten binnen een straal van 5 kilometer wonen.





In tegenstelling tot het personeel zijn de afzetmarkten van de respondenten naast lokaal en regionaal ook nationaal en zelfs internationaal in enkele gevallen. Zie onderstaand figuur.



Deel B - Vestigingsklimaat Gemeente Bunschoten en de Kronkels

De ondernemers is gevraagd een mening te geven over verschillende aspecten op het bedrijventerrein. In onderstaande tabellen zijn de gemiddelde scores terug te vinden.

1 = slecht

2 = matig

3 = neutraal

4 = goed

5 = zeer goed

Vestigingsplaatsfactoren in gemeente Bunschoten

Aspect	Gemiddeld rapportcijfer
Ligging nabij Randstad	3,9
Aanbod bedrijfsruimte	3
Prijs bedrijfsgrond/bedrijfspand	2,6
Bereikbaarheid per auto	3,9
Bereikbaarheid per OV	2,6
Aanwezigheid van gekwalificeerd personeel	3,2
Woon- en leefklimaat	3,6

Vestigingsplaatsfactoren op de Kronkels

Aspect	Gemiddeld rapportcijfer
Kwaliteit bedrijfspand	3,4
Bereikbaarheid per auto	3,7
Bereikbaarheid per OV	2,5
Uitstraling kavels en opstallen	2,6
Uitbreidingsmogelijkheden in hoogte	2,8
Uitbreidingsmogelijkheden door vergroting het bebouwd oppervlak	2,4
Parkeermogelijkheden	2,7
Laad- en losmogelijkheden op eigen terrein	3,5
Laad- en losmogelijkheden op openbare weg	2,2

Kwaliteit openbare ruimte op de Kronkels

Aspect	Gemiddeld rapportcijfer
Wegen/Infrastructuur	3,3
Verlichting	3,3
Groenvoorziening	2,7
Mate van aanwezigheid van zwerfvuil	2,6
Mogelijkheden voor laden en lossen	2,5
Veiligheid autoverkeer	2,7
Veiligheid fietsverkeer	2,4
Veiligheid voetgangers	2,2

Er zijn maar weinig aspecten die heel laag scoren. Over de meeste aspecten is de mening neutraal. De vestigingsplaatsen in de gemeente Bunschoten scoren het hoogst. Er is niks wat slecht scoort. Er zijn veel aspecten die tussen matig en neutraal gewaardeerd worden.

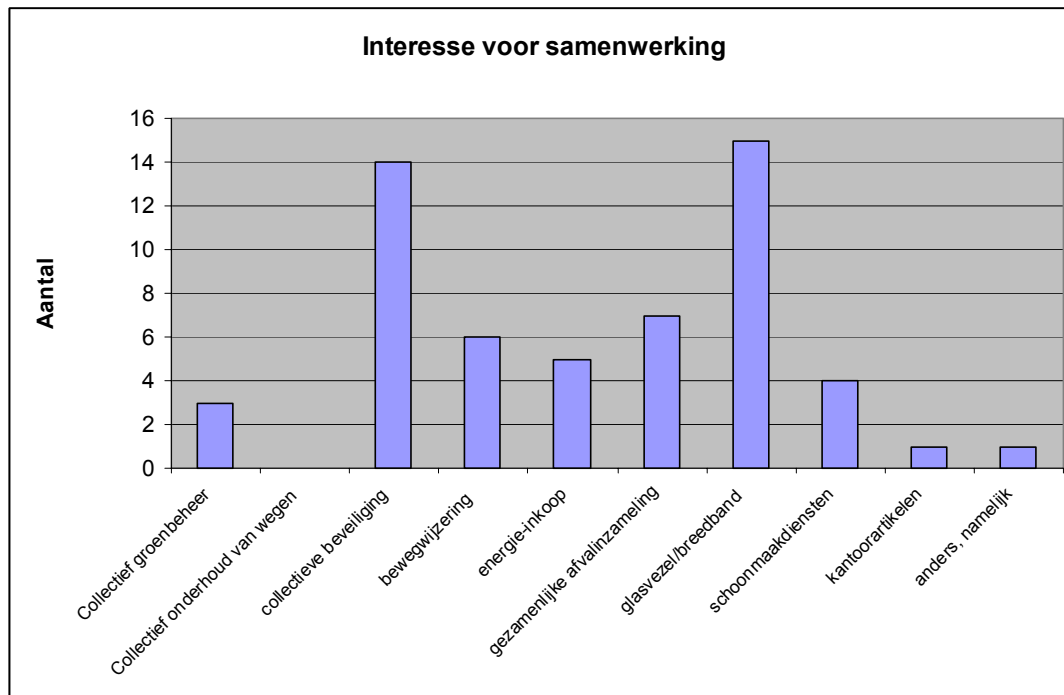
Aangedragen verbeterpunten op het bedrijventerrein die ondernemers het vaakst noemen zijn:

- verbeteren van de verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers;
- meer parkeerplaatsen (voor trailers en aanhangers);
- verbeteren laden en lossen voor vrachtwagens;
- beter onderhoud van het openbaar groen.

Deel C - Samenwerkingsverbanden

Het aantal bedrijven wat met elkaar samenwerkt op de kronkels is minimaal. De enkele bedrijven die wel aangeven samen te werken doen dat op het gebied van spuitwerk, productiewerk en verkoop van dingen.

De respondenten geven aan ze in de toekomst mogelijk interesse hebben in de volgende producten om samen te werken met andere bedrijven.



Redenen om in de toekomst mogelijk te willen samenwerken zijn hieronder in een tabel uiteengezet. De voornaamste reden is kostenbesparing.

Reden	Aantal
Kostenbesparingen	22
Uitstraling bedrijventerrein	17
Milieuoverwegingen	6
Anders	4

Op bedrijventerreinen de Kronkels is 10 van de respondenten lid van de ondernemerskring te Bunschoten, 24 ondernemers geven aan geen lid te zijn.

Deel D – Uitbreidingsplannen

Van de respondenten geven er 6 aan dat ze plannen hebben te investeren in beeldkwaliteit. Het gaat hier om ondernemers uit de sectoren industrie, bouw en handel en reparatie. Dit betreft plannen voor het opknappen van het pand en het plaatsen van bloembakken bij de entree. 27 respondenten geven aan geen plannen te hebben om te investeren in (beeld)kwaliteit.

Van alle respondenten geven er 10 aan uitbreidingsplannen te hebben tegen 19 die er geen hebben. Alle 10 respondenten zijn afkomstig uit de sectoren industrie, bouw en handel en reparatie. De omvang van deze uitbreiding verschilt nogal per ondernemer. Enkele ondernemers hebben slechts interesse in enkele honderden vierkante meters, anderen willen direct forse uitbreidingen realiseren. In deze gevallen betreffen het ruimtevragen van 1.000 – 5.000 m²¹. De 7 respondenten die aangegeven hebben hoeveel m² uitbreidingsruimte ze wensen, claimen in totaal een ruimtevraag van 16.500 m². Extrapoleren we dit cijfer naar het totale aantal bedrijven op het terrein dan ligt op de Kronkels een ruimtevraag van circa 6,5 ha. Zie onderstaande tabel voor het overzicht van uitbreidingsbehoefte.

Sector	Uitbreidingsplannen	Omvang kavel in m ²
<i>Industrie</i>	3	1.000, 4.000
<i>Bouw</i>	5	500, 1.000, 5.000
<i>Handel en reparatie</i>	2	2.000, 3.000
Totaal	10	16.500

Slechts 2 van de 10 respondenten die aangeeft uitbreidingsplannen te hebben, kan deze groei faciliteren op eigen kavel. 2 van de 10 hebben geen antwoord op de vraag gegeven en de andere 6 moeten op zoek naar een nieuwe kavel.

Op de vraag welke locatie het meest interessant is om de uitbreiding te kunnen faciliteren wordt Zuidwenk door alle 6 ondernemers genoemd. Daarnaast wordt Haarbrug Zuid door 4 ondernemers genoemd. Locaties die onder het kopje elders genoemd worden, zijn: Amersfoort, Nijkerk en overal waar mogelijk.

In de vraag over verhuisplannen geven 10 respondenten aan die te hebben, tegen 24 die geen verhuisplannen hebben. Er worden verschillende antwoorden gegeven op de locaties die de ondernemers interessant vinden als uitbreidingslocatie. Zo worden Haarbrug, Amersfoort, Nijkerk, en daar waar mogelijk als potentiële locaties genoemd.

¹ De kanttekening die bij de vraag naar kaveloppervlakten van uitbreidingsplannen (verschil huidige omvang en toekomstig gewenste omvang) geplaatst moet worden is dat de vraag niet altijd goed begrepen werd. In de analyse is getracht de genoemde aantallen m² naar eigen inschatting op waarheid in te schatten.

Deel C – Enquête Zuidwenk

Deel A - Bedrijfsgegevens

De gemeente Bunschoten (opdrachtgever) en adviesbureau BRO (opdrachtnemer) gebruiken de verstrekte gegevens voor:

- bepaling van de revitaliseringsopgave voor Zuidwenk;
- inzicht in de verplaatsingsbehoefte van bedrijven op Zuidwenk.

Wilt u de enquête s.v.p. uiterlijk 13 april terugsturen. Een gratis antwoordenveloppe is bijgevoegd. U kunt de enquête ook faxen naar faxnummer 033 – 298 78 06.

1. Algemene bedrijfsgegevens

Naam bedrijf :

Adres :

Plaats :

Contactpersoon :

Functie :

Email :

Telefoonnummer :

2. Wat is de hoofdactiviteit van uw onderneming en kunt u de branche waarbinnen u deze activiteit uitvoert aangeven? (slechts 1 keuze mogelijk)

- ☐ Landbouw
- ☐ Industrie
- ☐ Bouw
- ☐ Handel en reparatie
- ☐ Detailhandel
- ☐ Vervoer, opslag en communicatie
- ☐ Financiële instelling
- ☐ Zakelijke dienstverlening
- ☐ Overige dienstverlening

3. Wanneer is uw bedrijf opgericht?

.....

4. Waar is uw bedrijf indertijd opgericht?

- ☐ Op Zuidwenk
- ☐ Elders in Bunschoten
- ☐ Elders in Eemland, namelijk in
- ☐ Buiten Eemland, namelijk in

5. Sinds wanneer bent u gevestigd op de huidige locatie?

.....

6. Wat is de oppervlakte van uw kavel?

..... m²

7. Bent u eigenaar van het pand en de kavel?

- ☐ Pand en kavel zijn geheel in ons eigendom
- ☐ Pand en kavel zijn gedeeltelijk in ons eigendom
- ☐ Pand is niet in ons eigendom.

Eigenaar is:

Adres:

Telefoon:

8. Wat is het totaal aantal fte (fulltimers) binnen uw bedrijf?

.....

U kunt kiezen tussen vraag 9a en vraag 9b. U hoeft dus slechts één van beide te beantwoorden

9. Waar is uw personeel woonachtig? (bij benadering)

a)

Gemeente Bunschoten %

Elders in Eemland %

Van buiten Eemland %

b)

Binnen een straal van 5 km %

Tussen 5 en 10 km %

Tussen 10 en 25 km %

Meer dan 25 km %

10. Op welke afzetmarkt(en) opereert uw bedrijf (vestiging)? (meerdere keuzes mogelijk)

- ☐ Lokaal
- ☐ Regionaal
- ☐ Nationaal
- ☐ Internationaal

Deel B - Vestigingsklimaat gemeente Bunschoten en Zuidwenk

11. Wat is uw mening over de kwaliteit van onderstaande vestigingsplaatsfactoren in de GEMEENTE BUNSCHOTEN? (1 = slecht, 2 = matig, 3 = neutraal, 4 = goed, 5 = zeer goed)					
	1	2	3	4	5
- Ligging nabij de Randstad					
- Aanbod van bedrijfsruimte					
- Prijs bedrijfsgrond / bedrijfspand					
- De bereikbaarheid per auto					
- De bereikbaarheid per OV					
- De aanwezigheid van gekwalificeerd personeel					
- Het woon- en leefklimaat					
Ruimte voor toelichting / aanvulling:					
12. Wat is uw mening over de kwaliteit van onderstaande vestigingsplaatsfactoren op ZUIDWENK? (1 = slecht, 2 = matig, 3 = neutraal, 4 = goed, 5 = zeer goed).					
	1	2	3	4	5
- Kwaliteit bedrijfspand					
- Bereikbaarheid per auto					
- Bereikbaarheid per OV					
- Uitstraling van de kavels en opstallen					
- Uitbreidingsmogelijkheden in de hoogte					
- Uitbreidingsmogelijkheden door vergroting van het bebouwd oppervlak					
- Parkeermogelijkheden					
- Laad- en losmogelijkheden op eigen terrein					
- Laad- en losmogelijkheden op openbare weg					
Ruimte voor toelichting / aanvulling:					
13. Wat is uw mening over de kwaliteit van onderstaande onderwerpen in de openbare ruimte op ZUIDWENK? (1 = slecht, 2 = matig, 3 = neutraal, 4 = goed, 5 = zeer goed).					
	1	2	3	4	5
- Wegen / infrastructuur					
- Verlichting					
- Groenvoorziening					
- Mate van aanwezigheid van zwerfvuil					
- Mogelijkheden voor laden en lossen					
- Veiligheid autoverkeer					
- Veiligheid fietsverkeer					
- Veiligheid voetgangers					
Ruimte voor toelichting / aanvulling:					
14. Wat zijn naar uw mening de twee grootste verbeterpunten op Zuidwenk?					
3.					
4.					

Deel C – Samenwerkingsmogelijkheden

15. Werkt uw bedrijf samen met één of meerdere andere bedrijven op Zuidwenk? ☐ Ja, namelijk op gebied van ☐ Nee
16. In welke van onderstaande diensten/ producten heeft u voor de toekomst mogelijk interesse om gezamenlijk af te nemen? ☐ Collectief groenbeheer ☐ Collectief onderhoud van wegen ☐ Collectieve beveiliging ☐ Bewegwijzering ☐ Energie-inkoop ☐ Gezamenlijke afvalinzameling ☐ Glasvezel / breedband * ☐ Schoonmaakdiensten ☐ Kantoorartikelen ☐ Anders, namelijk * Glasvezel vergroot de snelheid en mogelijkheden voor onder andere internet en telefonie. De grotere capaciteit en ongevoeligheid voor storingen zorgen voor meer gebruiksgemak en een veiliger netwerk. In de toekomst zullen ook andere diensten aangesloten worden op dit netwerk.
17. Wat zouden de TWEE voornaamste redenen zijn om deel te nemen aan gezamenlijke initiatieven op het bedrijventerrein? ☐ Kostenbesparingen ☐ Uitstraling van het bedrijventerrein ☐ Milieuoverwegingen ☐ Anders, namelijk
18. Bent u lid van de ondernemerskring Bunschoten? ☐ Ja ☐ Nee

Deel D - Uitbreidingsplannen

19.	Hebt u plannen te investeren in de (beeld)kwaliteit van uw kavel? ☐ Ja, namelijk in ☐ Nee
20.	Heeft uw bedrijf uitbreidingsplannen? ☐ Ja ☐ Nee, ga verder naar vraag 24
21.	Wat is de omvang van de kaveloppervlakte voor uw uitbreidingsplannen (verschil huidige omvang en toekomstig gewenste omvang)? m ²
22.	Kunt u deze uitbreiding realiseren op uw huidige kavel? ☐ Ja ☐ Nee
23.	Waar wilt u deze uitbreidingsplannen realiseren? (meerdere antwoorden mogelijk) ☐ Op Zuidwenk ☐ Op Haarbrug-Zuid ☐ Elders, namelijk
24.	Heeft uw bedrijf verhuisplannen? ☐ Nee ☐ Ja -----> Welke locatie(s) komen in aanmerking voor vestiging van uw bedrijf na de verhuizing? (meerdere antwoorden mogelijk) ☐ Zuidwenk ☐ Op Haarbrug-Zuid ☐ Elders, namelijk En op welke termijn wilt u verhuizen?
Vrije schrijfruimte voor opmerkingen	
Hartelijk dank voor het invullen van deze enquête. Gaarne dit formulier uiterlijk 13 april terugsturen naar: Gemeente Bunschoten t.a.v. de heer Dirk Bakker Postbus 200 3750 GE Bunschoten-Spakenburg Of faxen naar nummer 033-298 78 06, t.a.v. de heer Dirk Bakker	

Deel D – Uitkomsten enquête Zuidwenk

Resultaten enquête Zuidwenk te Bunschoten

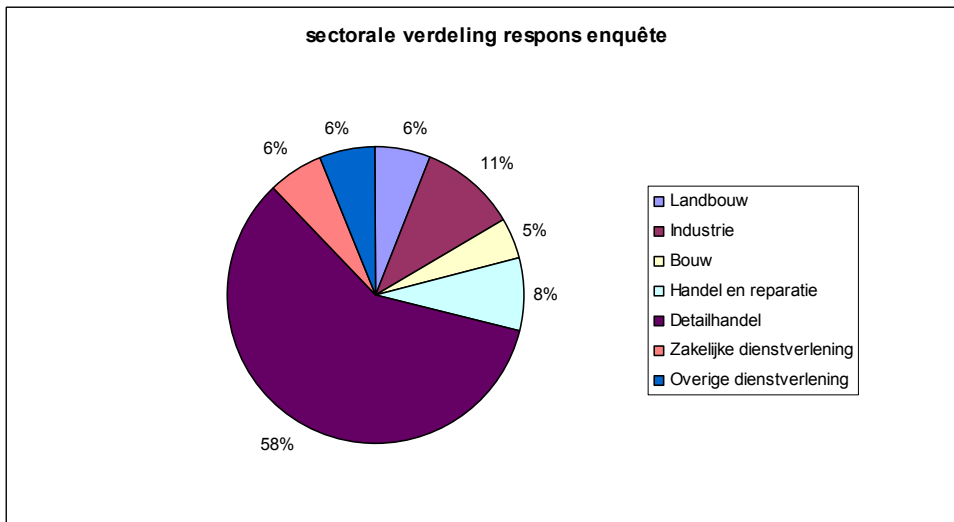
Algemeen:

Aantal verstuurde enquêtes: 113

Aantal respondenten: 68

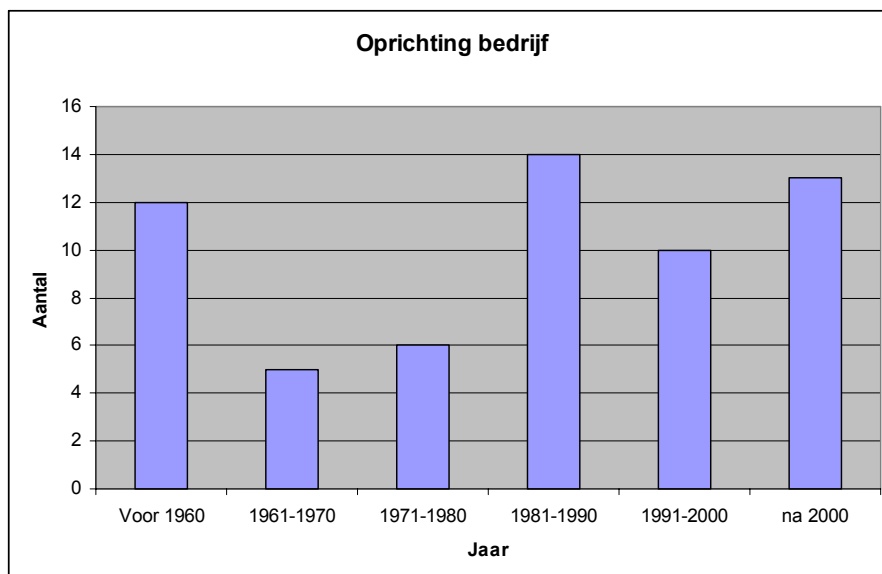
Respons: 60%

Deel A - Bedrijfsgegevens

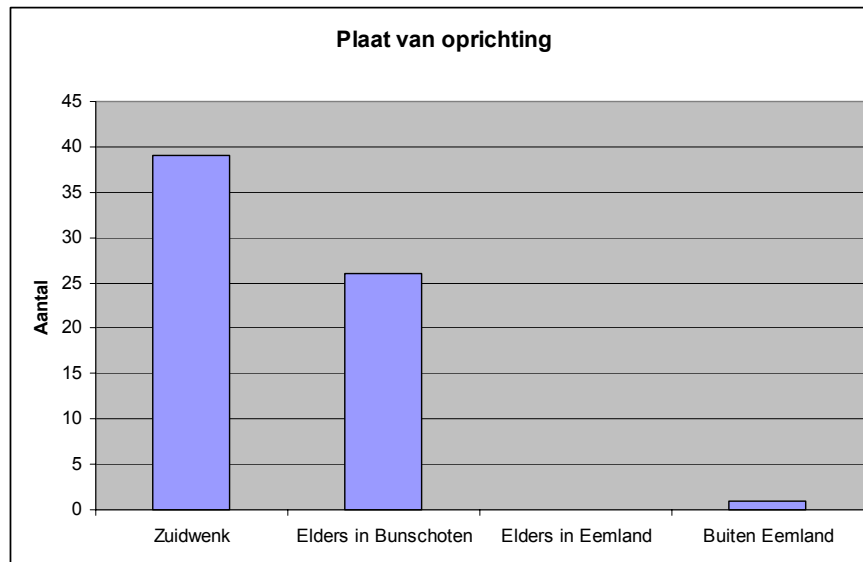


De sectorale verdeling van de respons is te zien in onderstaand figuur. Wat opvalt is de hoge respons van de sector detailhandel. Onder de sector detailhandel vallen onder andere de vele op het terrein gelegen visbedrijven.

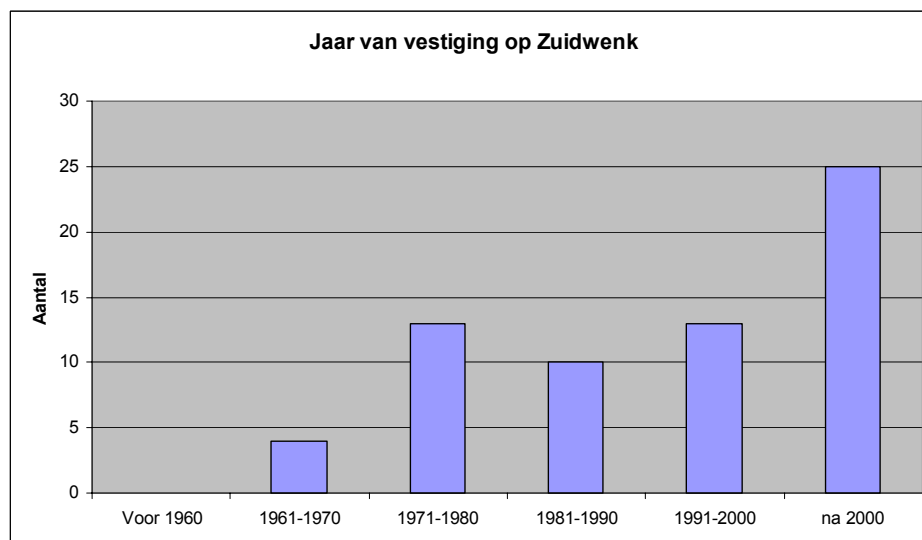
De meeste bedrijven die de enquête ingevuld hebben zijn opgericht tussen 1981-1990. Daarnaast is er ook een grote groep die pas na 2000 is opgericht. De respons van bedrijven die tussen 1961-1970 en 1971-1980 zijn opgericht is iets lager. Zie onderstaande figuur. (Dit kan met aantal bedrijven die er gevestigd zijn te maken hebben)



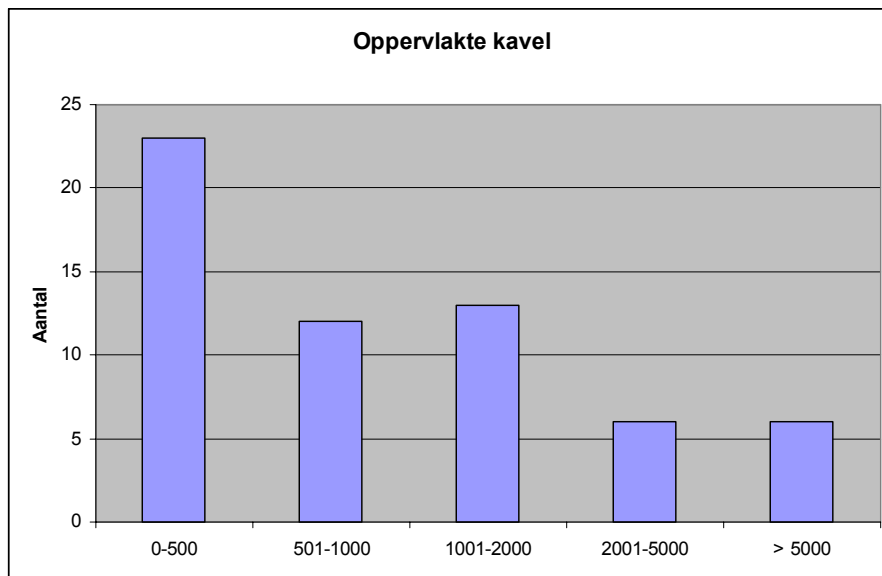
Onderstaande figuur laat de respons zien van de plaats van oprichting van bedrijven. De meeste bedrijven zijn op de Zuidwenk opgericht. Indien dit niet het geval is dan is in bijna alle gevallen het bedrijf ergens anders in Bunschoten opgericht. Er is maar 1 ondernemer die aangeeft buiten Eemland te zijn opgericht.



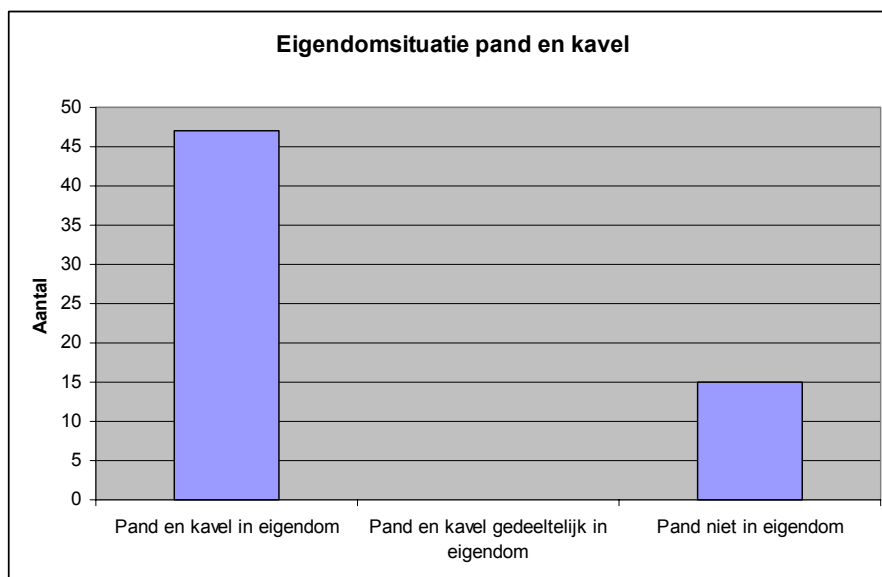
Het jaar van vestiging op Zuidwenk is in onderstaande figuur te zien. Het terrein is ontwikkeld vanaf de jaren 60 van de vorige eeuw. Er zijn dus slechts enkele respondenten die op Zuidwenk vanaf het eerste uur gevestigd zijn.



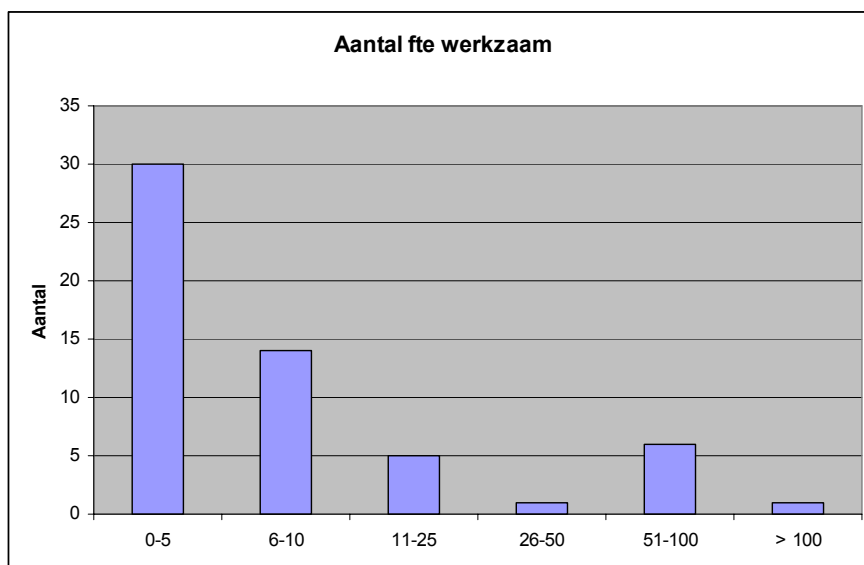
De meeste respondenten heeft een kavel van 0-500 m². Het aantal respondenten met een kavel van meer dan 2000 m² is in de minderheid.



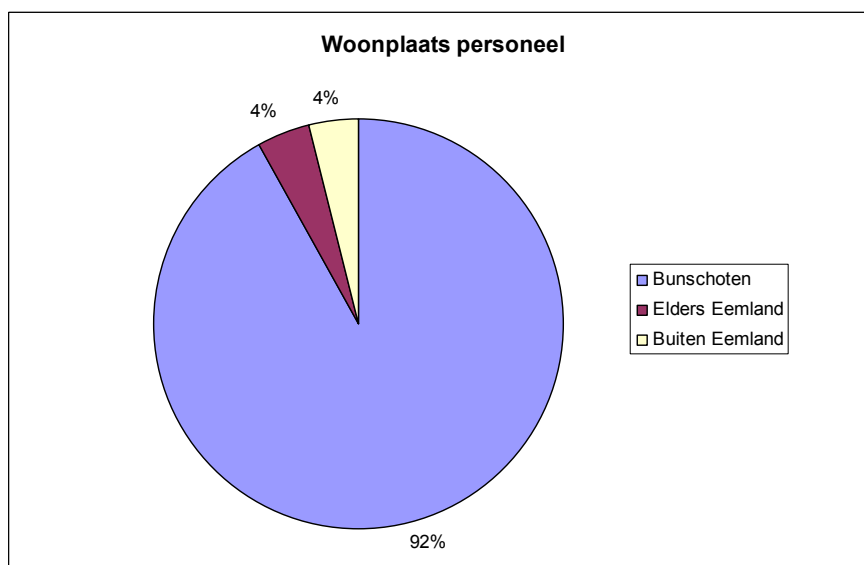
Het grootste deel van de respondenten geeft aan zowel het pand als kavel in eigendom te hebben. Geen een van de respondenten heeft het pand en kavel gedeeltelijk in eigendom.



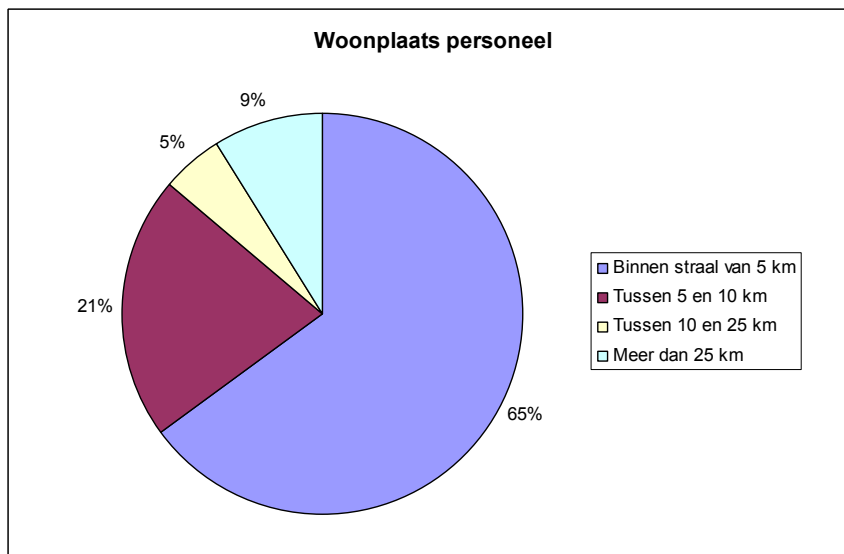
De meeste bedrijven die de enquête hebben ingevuld behoren tot de kleine bedrijven. Het gemiddelde aantal werknemers in de respons is minder dan 50. Dit is te zien in onderstaande figuur.



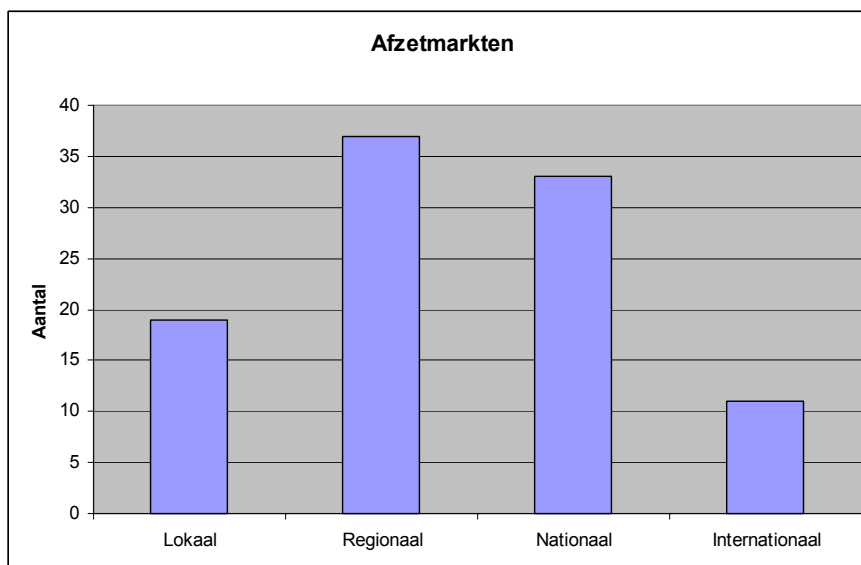
De meeste bedrijven die de enquête hebben ingevuld behoren tot de kleine bedrijven. Het gemiddelde aantal werknemers in de respons is minder dan 50. Dit is te zien in onderstaande figuur.



De meeste bedrijven zorgen voor lokale werkgelegenheid. Dit blijkt uit de resultaten waarin de respondenten aangeven dat 92% van het personeel in Bunschoten woont. Ook in de tweede figuur geven de respondenten aan dat 65% van de respondenten binnen een straal van 5 kilometer wonen.



In tegenstelling tot het personeel zijn de afzetmarkten van de respondenten naast lokaal en regionaal ook nationaal en zelfs internationaal in enkele gevallen. Zie onderstaand figuur.



Deel B - Vestigingsklimaat Gemeente Bunschoten en Zuidwenk.

De ondernemers is gevraagd een mening te geven over verschillende aspecten op het bedrijventerrein. In onderstaande tabellen zijn de gemiddelde scores terug te vinden.

1 = slecht

2 = matig

3 = neutraal

4 = goed

5 = zeer goed

Vestigingsplaatsfactoren in gemeente Bunschoten

Aspect	Gemiddeld rapportcijfer
Ligging nabij Randstad	3,7
Aanbod bedrijfsruimte	2,5
Prijs bedrijfsgrond/bedrijfspan	2,4
Bereikbaarheid per auto	3,7
Bereikbaarheid per OV	2,4
Aanwezigheid van gekwalificeerd personeel	3,2
Woon- en leefklimaat	4

Vestigingsplaatsfactoren op Zuidwenk

Aspect	Gemiddeld rapportcijfer
Kwaliteit bedrijfspan	3,9
Bereikbaarheid per auto	3,7
Bereikbaarheid per OV	2,3
Uitstraling kavels en opstallen	3
Uitbreidingsmogelijkheden in hoogte	2,6
Uitbreidingsmogelijkheden door vergroting het bebouwd oppervlak	2,5
Parkeermogelijkheden	2,5
Laad- en losmogelijkheden op eigen terrein	3,4
Laad- en losmogelijkheden op openbare weg	2,5

Kwaliteit openbare ruimte op Zuidwenk

Aspect	Gemiddeld rapportcijfer
Wegen/Infrastructuur	3
Verlichting	3,1
Groenvoorziening	2,8
Mate van aanwezigheid van zwerfvuil	2,3
Mogelijkheden voor laden en lossen	2,8
Veiligheid autoverkeer	2,8
Veiligheid fietsverkeer	2,5
Veiligheid voetgangers	2,3

Er zijn maar weinig aspecten die heel laag scoren. Over de meeste aspecten is de mening neutraal. De vestigingsplaatsen in de gemeente Bunschoten scoren het hoogst. Er is niks wat slecht scoort. Er zijn veel aspecten die tussen matig en neutraal gewaardeerd worden.

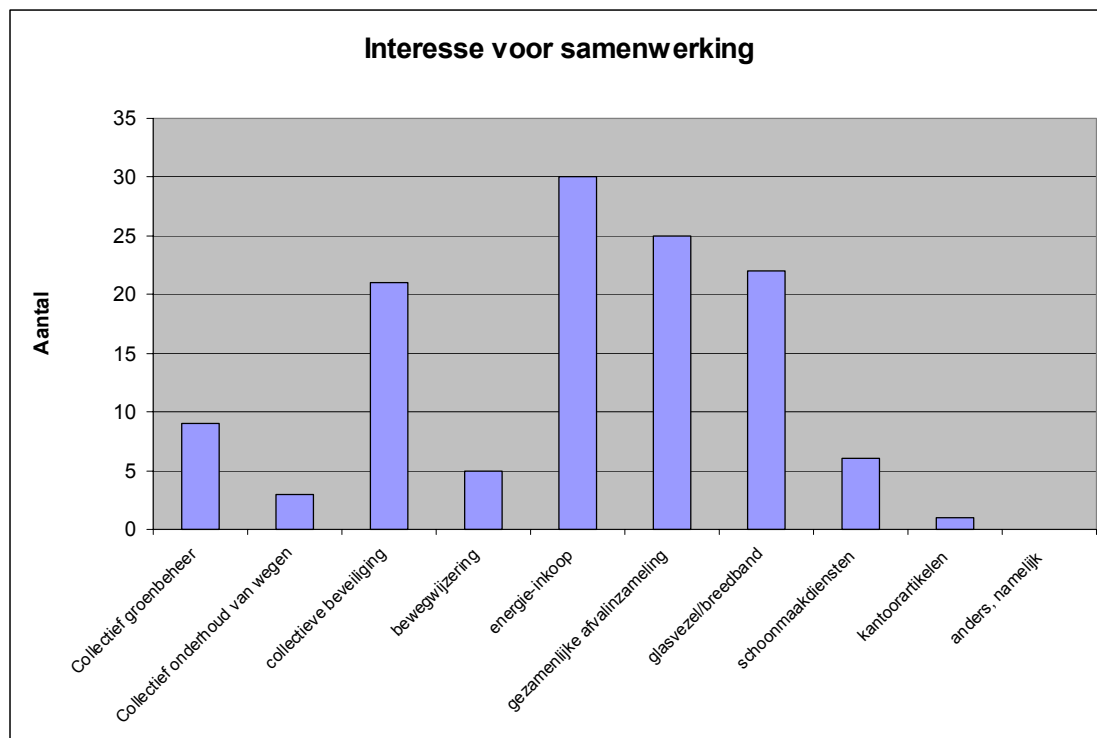
Aangedragen verbeterpunten op het bedrijventerrein die ondernemers het vaakst noemen zijn:

- veiligheid (voor fietsers en voetgangers);
- parkeerproblemen;
- parkeerverbod voor parkeren op openbare weg;
- wegen (verbreding en doorstroming);
- zwerfvuil;
- onderhoud van groenstroken;
- laden en lossen van vrachtwagens.

Deel C - Samenwerkingsverbanden

Van de 63 respondenten geeft 48 aan niet samen te werken met andere bedrijven op het terrein. Voor de 12 die aangaven wel samen te werken, doen dat op het verschillende gebieden. Het meest genoemd wordt verwerking en opslag van vis, gevolgd door toelevering van bedrijven. Ook genoemd zijn zaken op het gebied van ICT en technische installatie.

De respondenten geven aan dat ze in de toekomst mogelijk interesse hebben in de volgende producten om samen te werken met andere bedrijven.



Redenen om in de toekomst mogelijk te willen samenwerken zijn hieronder in een tabel uiteengezet. De voornaamste reden is kostenbesparing.

Reden	Aantal
Kostenbesparingen	39
Uitstraling bedrijventerrein	28
Milieuoverwegingen	12
Anders	2

Op bedrijventerreinen Zuidwenk is 31 van de respondenten lid van de ondernemerskring te Bunschoten, 32 ondernemers geven aan geen lid te zijn.

Deel D - Uitbreidingsplannen

Van de respondenten geven er 10 aan dat ze plannen hebben te investeren in beeldkwaliteit. De meeste ondernemers zijn afkomstig uit de sector detailhandel. Daarnaast betreft het 1 ondernemer uit de industrie, 1 uit de bouw, 1 uit handel en reparatie en 1 van een financiële instelling. Het betreft plannen voor het opnieuw asfalteren en bestraten, het investeren in groen, het realiseren van een betere uitstraling van pand en/of hekwerk. 54 respondenten geven aan geen plannen te hebben om te investeren in (beeld)kwaliteit.

Van alle respondenten geven 23 aan uitbreidingsplannen te hebben tegen 35 die er geen hebben. Van de 23 bedrijven geven er 16 ook de benodigde uitbreidingsruimte aan. De meeste ondernemers die aangeven plannen te hebben behoren tot de sectoren detailhandel en bouwnijverheid. De omvang van deze uitbreiding verschilt nogal per ondernemer. Enkele ondernemers hebben slecht interesse in enkele honderden vierkante meters, anderen willen direct forse uitbreidingen treffen. In deze gevallen betreft het ruimtevragen van 1.000 - 5.000 m². De 16 respondenten die aangegeven hebben hoeveel m² uitbreidingsruimte ze wensen, claimen in totaal een ruimtevraag tussen de 33.510 – 43.610 m². Extrapoleren we dit cijfer naar het totale aantal bedrijven op het terrein dan ligt Zuidwenk een ruimtevraag tussen de 8 en 10 ha. Zie onderstaande tabel voor het overzicht van uitbreidingsbehoefte.

Sector	Uitbreidingsplannen	Omvang kavel in m ²
Landbouw	1	5.000 -15.000
Industrie	4	1.000, 2.000, 10.000
Bouw	1	4.000
Handel en reparatie	1	200
Detailhandel	10	160-260, 200, 300, 400, 500, 1.000, 1.500, 4.000
Zakelijke dienstverlening	1	50
Overige dienstverlening	1	3.200
Totaal	19	33.510 – 43.610

Slechts 9 van de 23 respondenten die aangeeft uitbreidingsplannen te hebben kan deze groei faciliteren op eigen kavel. 1 van de 23 heeft geen antwoord op de vraag gegeven en de andere 13 moeten op zoek naar een nieuwe kavel.

Op de vraag welke locatie het meest interessant is om de uitbreiding te kunnen faciliteren wordt Haarbrug-Zuid het vaakst genoemd. Daarnaast wordt Zuidwenk door 12 ondernemers genoemd. Locaties die onder het kopje elders genoemd worden, zijn: Haarbrug-Noord en Industrierterrein Zuidwenk.

² De kanttekening die bij de vraag naar kaveloppervlakten van uitbreidingsplannen (verschil huidige omvang en toekomstig gewenste omvang) geplaatst moet worden is dat de vraag niet altijd goed begrepen werd. In de analyse is getracht de genoemde aantallen m² naar eigen inschatting op waarheid in te schatten.

In de vraag over verhuisplannen geven 13 respondenten aan die te hebben, tegen 51 die geen verhuisplannen hebben. Er worden verschillende antwoorden gegeven op de locaties die de ondernemers interessant vinden als uitbreidingslocatie. Zo worden Haarbrug-Noord, Haarbrug-Zuid en Zuidwenk genoemd als potentiële locaties genoemd.

Deel E – Projectenformats

PROJECTENFORMATS

Inleiding

De revitalisering van een bedrijventerrein is een lang en dynamisch proces, waarbij het projectenpakket steeds wisselend is. In de beschrijving van de projecten in de projectenformats zit een verschil in het (detail)niveau van uitwerking. Dit komt doordat er sterke verschillen zijn tussen de projecten onderling en doordat er verschillen zitten tussen de fasen waar de individuele projecten nu staan. Het ene project begint met een haalbaarheidsonderzoek, terwijl een ander project zich richt op de concrete ontwerp- en procesvoorbereidingen tot aan bestektekening.

Tijdens de uitvoering van de revitalisering zullen de projecten voortdurend worden gemonitord en geactualiseerd. De projectenformats en de stand van zaken omtrent de uitvoering van de projecten kunnen beschikbaar gemaakt worden via de website. Op deze manier kunnen alle ondernemers en andere belanghebbende partijen de voortgang voortdurend volgen.

Projecten de Kronkels

Project 1: Opwaarderen hoofdader de Kronkels

Beschrijving	Moderniseren van de inrichting van de Kronkels met een herkenbaar profiel. Er wordt uitgegaan van een dwarsdoorsnede van totaal 12 meter: - 7 meter hoofdrijbaan; - 1,5 meter fietspad (beide zijden); - 1 meter voetpad (beide zijden). De trajecten waar reeds fiets- en voetpaden liggen, zijn niet meegenomen in de berekening. Gehanteerde kengetallen: - asfalt hoofdrijbaan € 50,- per m2. - fiets- en voetpad € 66,- per m2.
Beoogd effect	Uniforme inrichting van de openbare ruimte.
Participanten	Gemeente, bedrijven.
Financiering	Invest. ca. € 410.000,- exclusief sloopkosten. In de kengetallen zijn de posten onvoorzien (10%) en voorbereidings-, toezicht- en advieskosten opgenomen (20%).
	Dekking 100% gemeente.

Project 2: Nieuwe visie op groenbeheer en regulier onderhoud

Beschrijving	Het ontwikkelen van visie op de uitstraling en het onderhoud van de groenvoorziening op de Kronkels. Een onderscheid kan worden aangebracht tussen de hoofdader de Kronkels en de overige straten.
Beoogd effect	Bieden van toegevoegde waarde aan het bedrijventerrein door een meer uniforme uitstraling van het groen op CROW kwaliteitsniveau B.
Leerervaringen	Een groene uitstraling, ook wanneer groen als afscherming wordt benut, levert een representatieve uitstraling op, mits het groen ook goed beheerd wordt.

Participanten	Gemeente, bedrijven.
Financiering	Invest. Capaciteitsinzet gemeente. Externe kosten € 10.000,-.
ring	
Dekking	100% gemeente

Project 3: Aanleggen rotonde

Beschrijving	Inrichten kruispunt Bisschopsweg – de Kronkels met een rotonde met 3 aansluitingen en een binnendraaicirkel van 21 meter.
Beoogd effect	Heldere ontsluitingsstructuur de Kronkels. Optimale verkeersveiligheid Bisschopsweg.
Voorwaarden	Bij de inrichting van een rotonde moet rekening gehouden worden met voldoende breedte of overrijdbaarheid voor zwaar en bijzonder vrachtverkeer.
Participanten	Gemeente, provincie en omliggende bedrijven.
Financiering	Invest. € 400.000,- exclusief sloop- en verwervingskosten. In de kengetallen zijn de posten onvoorzien (10%) en voorbereidings-, toezicht- en advieskosten opgenomen (20%).
Dekking	100% gemeente.

Project 4: Inbraakgevoeligheid via Harsaterdrecht

Beschrijving	De Harsaterdrecht wordt gebruikt als vluchtroute bij inbraken. Inventariseren van mogelijkheden om de veiligheid te vergroten.
Beoogd effect	Verkleinen inbraakgevoeligheid.
Voorwaarden	Definitief afsluiten is niet mogelijk in verband met bestemmingsverkeer. Na inventarisatie mogelijkheden aansluiten bij project 8: mogelijkheden collectieve beveiliging.
Participanten	Gemeente.
Financiering	Invest. Circa € 10.000,-.
Dekking	Gemeente. Eventuele bijdrage bedrijven.

Project 5: Verscherpen handhaving

Beschrijving	Opzetten van concrete handhavingsacties om onjuist gebruik van de openbare ruimte tegen te gaan. Met name gericht op: • Parkeren van vrachtwagens en aanhangers op openbare weg. • Opslag in berm / langs openbare weg.
Beoogd effect	Aantal overtredingen af laten nemen, waardoor de uitstraling verbetert. Strategie voor handhaving is een integrale aanpak; uiteenlopende gemeentelijke disciplines zijn betrokken.
Voorwaarden	Meer dan alleen gebruik maken van regelgeving. Ook fysieke maatregelen treffen en ondernemers aanspreken op gedrag.
Participanten	Beheergroep de Kronkels, bedrijven de Kronkels, gemeente, politie.
Financiering	Invest. Capaciteitsinzet gemeente en politie.
Dekking	Gemeente en politie.

Project 6: Inventariseren aanpak trottoirbanden

Beschrijving	Inventariseren schade en oplossingsmaatregelen voor beschadigde trottoirbanden en kapot gereden bochten.
Beoogd effect	Kwaliteitsimpuls en uniforme uitstraling wegenstructuur de Kronkels.
Voorwaarden	Bij de inrichting van bochten moet rekening gehouden worden met voldoende breedte of overrijdbaarheid voor zwaar en bijzonder vrachtverkeer.
Participanten	Gemeente.
Financiering	Invest. Capaciteitsinzet.
Dekking	100% gemeente.

Project 7: Aanleg breedband

Beschrijving	Het digitale dataverkeer groeit sterk. Dit leidt tot een capaciteitsvraag. Er is een groeiende behoefte aan breedband; verbindingen met een capaciteit van 10kb/sec of meer. Dit project is tweeledig: 1. Bepalen of er daadwerkelijk voldoende belangstelling is voor breedband. 2. Overgaan tot de aanleg van een glasvezelnetwerk.
Beoogd effect	De snelheid en veelzijdigheid van breedband (glasvezel) moet voor gebruikers leiden tot een efficiëntere en effectieve bedrijfsvoering en daarmee de concurrentiepositie verbeteren.
Voorwaarden	- Er moet voldoende animo zijn voor aan rendabele exploitatie alvorens tot aanleg van een glasvezelnetwerk wordt overgegaan. Na de haalbaarheidsstudie (vraagbundeling) volgt zodoende een 'go/ no-go' moment. - Aanleg glasvezelnetwerk afstemmen met revitalisering. Bij opwaarderen de Kronkels en/of hertinrichting openbare ruimte moeten werkzaamheden gecombineerd worden.
Participanten	Gemeente, aanbieder glasvezel, bedrijven, eventueel adviseur (expert).
Financiering	Invest. Capaciteitsinzet voor inventarisatie. € 35.000,- externe kosten.
	Dekking - Inventarisatie door gemeente en beheergroep de Kronkels; - Aanleg door aanbieder glasvezel, die het doorberekend in de prijs aan de afnemende bedrijven.

Project 8: Mogelijkheden voor collectieve beveiliging

Beschrijving	Een scan, waaruit moet blijken welke (collectieve) maatregelen genomen kunnen worden, om calamiteiten te voorkomen. Mogelijke maatregelen: - Gezamenlijk afsluiten van een contract met een beveiliging. - Gezamenlijk inkopen van cameradetectie apparatuur. Een combinatie van collectieve beveiliging met de aanleg van breedband is een mogelijkheid die onderzocht kan worden.
Beoogd effect	Risicovermindering. Voorkomen van criminaliteit en eventuele andere ongevallen-, milieu-, schade- en verloederingsrisico's.
Participanten	Deelnemende ondernemers en gemeente. Aangezien op bedrijventerrein ook de publieke ruimte risico's met zich meebrengt is ook de gemeente verantwoordelijk (en betaalt ook mee).
Financiering	invest. - Inventarisatie: capaciteitsinzet gemeente - Camera-observatie: circa € 5.000,- per installatie-punt (uitgaand van een beweegbare camera met monitor). - Uitvoering: afhankelijk van risicoprofiel van bedrijven en terrein. Raming € 500,- tot € 2.500,- per jaar per bedrijf (incl. verzekering, huur detectiesystemen, alarmopvolging, ed.). - Totale externe kosten circa € 35.000,-. Dekking - Inventarisatie: capaciteitsinzet gemeente en beheergroep - Uitvoering: bedrijven en gemeente betalen naar hun aandeel in het totale risico (aandeel openbaar gebied binnen totale risico = ca. 10% van totaal).

Project 9: Opstellen beeldkwaliteitsplan

Beschrijving	Het opstellen van een beeldkwaliteitsplan waarin het gewenste welstandniveau wordt vastgelegd. Het beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader bij de beoordeling van bouwaanvragen en bij transformatieprocessen in bestaande gebieden.
Aanpak	1. Inventariseren bestaand beleid, onderzoek. 2. Bepalen wensbeeld. 3. Opstellen beeldkwaliteitsplan.
Beoogd effect	Het beeldkwaliteitsplan resulteert op termijn in een hogere en/of uniforme beeldkwaliteit op het terrein, hetgeen leidt tot meer representativiteit van het bedrijventerrein en het creëren/ behouden van een goed vestigings- en investeringsklimaat.
Voorwaarden	Het beeldkwaliteitsplan moet aansluiten op het revitaliseringsplan en bestaande particuliere initiatieven. Beeldkwaliteitseisen moeten aansluiten op de behoeften van de (beoogde) gebruikers en passen binnen het vigerende gemeentelijk welstandsbeleid. Het beeldkwaliteitsplan wordt afgestemd op het bestemmingsplan.
Participanten	Gemeente in samenwerking met de bedrijven. Uitvoering door extern bureau.
Financiering	Invest. Ca. € 25.000,- Dekking 100% gemeente.

Project 10: Monitoring potentiële probleemlocaties

Beschrijving	Monitoren van locaties die in de toekomst problemen kunnen veroorzaken als gevolg van uitbreidingsplannen. Bijvoorbeeld door overloop van parkeren en opslag naar de openbare ruimte, of door achteruitgang in beeldkwaliteit. In deze gevallen dienen alternatieve locaties beschikbaar te zijn.
Beoogd effect	Toekomstwaarde van de Kronkels op niveau houden door vroegtijdig problemen te herkennen.
Participanten	Gemeente en bedrijven. Uitvoering door extern bureau.
Financiering	Invest. € 15.000,- Dekking 100% gemeente.

Project 11: Opzetten beheergroep

Beschrijving	Vanuit de bestaande ondernemersverenigingen en het contact met de gemeente een beheergroep opzetten waarin het beheer van de Kronkels en verdere samenwerkingsmogelijkheden worden besproken. De resultaten uit de enquête kunnen hierbij als uitgangspunt dienen.
Beoogd effect	Het bieden van een platform om de kwaliteit van het terrein op de lange termijn te waarborgen en vormen van samenwerking mogelijk maken die voor individuele bedrijven niet financieel haalbaar zijn.
Participanten	Gemeente en bedrijven.
Financiering	Invest. Capaciteitsinzet gemeente en beheergroep. € 12.500,- externe kosten. Dekking Gemeente en ondernemers.

Project 12: Opzetten KVO traject

Beschrijving	Het doorlopen van een KVO traject biedt een brede inventarisatie van de veiligheidsrisico's op de Kronkels en de manier waarop de veiligheid versterkt kan worden. Een KVO traject heeft aandacht voor risico's op gebied van onder andere criminaliteit, brandstichting, auto-inbraak, graffiti en vernieling, zwerfvuil, overval, milieu.
Beoogd effect	Het veiliger en leefbaarder maken van de Kronkels vanuit de volle breedte van het begrip veiligheid.
Participanten	Gemeente, bedrijven, politie, brandweer en MKB-Nederland,
Financiering	Invest. Capaciteitsinzet gemeente en beheergroep. € 12.500,- externe kosten.
	Dekking Capaciteit gemeente en ondernemers. Procesbegeleiding vanuit MKB-Nederland.

Projecten Zuidwenk

Project 1: Regulier onderhoud

Beschrijving	Het onderhoud en beheer op het bedrijventerrein in stand houden. Het gebruik en de uitstraling van de openbare ruimte in stand houden (op CROW niveau B) en knelpunten oplossen.
Beoogd effect	Het ondernemingsklimaat op een acceptabel niveau houden.
Participanten	Gemeente, bedrijven.
Financiering Invest.	Gemeentelijke begroting.
Dekking	100% gemeente.

Project 2: Tijdelijke parkeeroplossing

Beschrijving	Het creëren van een geschikte parkeeroplossing voor vrachtwagens die langs de openbare weg op het bedrijventerrein parkeren.
Aanpak in stappen	1. Inventariseren haalbaarheid en voorwaarden (financiële haalbaarheid (o.a. kostendragers aanleg) en evt. aanvullende wensen). 2. Zoeken en verwerven geschikte locatie (beoordelingscriteria o.a. bereikbaarheid, ligging en beeldkwaliteiteisen locatie).
Beoogd effect	Voorkomen dat de geparkeerde vrachtwagens overlast veroorzaken. Indien er vanuit het (lokale) bedrijfsleven behoefte aan is, kan de parkeervoorzieningen eventueel worden uitgebreid met beveiliging (hekwerken, camera's). Ondernemers met onvoldoende ruimte c.q. voorzieningen op eigen terrein kunnen (tegen betaling) uitwijken naar dit parkeerterrein.

Voorwaarden	Invoering parkeerverbod voor vrachtwagens op openbare weg. Handhaving parkeerverbod.
Participanten	Gemeente en bedrijven..
Financiering Invest.	Circa € 350.000,-. Exclusief verwerving/ huur terrein, afwatering, verlichting en plaatsen hekwerk.
Dekking	Nader te bepalen, afhankelijk interesse van beheerder/ exploitant.

Project 3: Verhogen capaciteit Botstraat en aanpassen kruising Botstraat - Zuidwenk

Beschrijving	Herinrichten van de Botstraat • Asfalteren hoofdroute (6 meter); • Aanpassen kruising Botstraat – Zuidwenk; • Nieuwe verbinding met Haringweg; • Aanleg berm tussen hoofdweg en fietspaden (0,60 meter) fietspaden (2,00 meter) en trottoirs (1,20 meter).
Aanpak	Stappen: 1. Definitief ontwerp. 2. Bestek en uitvoering.
Beoogd effect	Verbetering verkeersstructuur en –veiligheid; Verbetering kwaliteit openbare ruimte; Impuls voor particuliere investeringen.
Uitgangspunten	• 100 meter bestaande Botweg opnieuw asfalteren; • 150 meter nieuwe aanleg over te verwerven terrein, tot aansluiting op Haringweg; • 175 meter nieuwe aanleg tot noordoosthoek Haringweg; • Inrichten kruising op toekomstige aanpak Zuidwenk; • volledige aanleg vrij liggende fiets- en voetpaden.

Participanten	Gemeente, bedrijven, marktpartijen.
Financiering	Invest. Investering circa € 525.000,- exclusief sloop- en verwerfingskosten. In de kengetallen zijn de posten onvoorzien (10%) en voorbereidings-, toezicht- en advieskosten opgenomen (20%).
Dekking	• 1^e deel (verbreden Botweg een aanpassen kruising gemeente. • 2^e deel, aansluiting met en verbreding van Haringweg in gebiedsexploitatie.

Project 4: Samenwerkingsmogelijkheden

Beschrijving	Vanuit de bestaande ondernemersverenigingen en het contact met de gemeente een beheergroep opzetten waarin het beheer van Zuidwenk en verdere samenwerkingsmogelijkheden worden besproken. De resultaten uit de enquête kunnen hierbij als uitgangspunt dienen.
Beoogd effect	Het bieden van een platform om de kwaliteit van het terrein op te waarborgen en vormen van samenwerking mogelijk maken die voor individuele bedrijven niet financieel haalbaar zijn.
Participanten	Gemeente en bedrijven.
Financiering	Invest. Capaciteitsinzet gemeente en beheergroep Zuidwenk. € 20.000,- externe kosten.
Dekking	PM gemeente en beheergroep Zuidwenk.

Project 5: Bedrijfscontactfunctionaris voor verplaatsingen

Beschrijving	Monitoren van de toekomstwensen van bedrijven door structureel contact te houden met de bedrijven.
Beoogd effect	Het goed laten verlopen van de verplaatsing van bedrijven naar Haarbrug-zuid en het herkennen van ontwikkelingsmogelijkheden.
Participanten	Gemeente en bedrijven
Financiering	Invest. Capaciteitsinzet. 1 fte circa 50%.
Dekking	Gemeente, 100%.

Project 6: Opstellen bestemmingsplan

Beschrijving	Actualiseren van het vigerende bestemmingsplan op bedrijventerrein Zuidwenk met ontwikkelingsplanologische uitgangspunten en diverse aanvullende onderzoeken.
Beoogd effect	Het realiseren van één integraal ruimtelijk plan, waarin de gebruiksmogelijkheden en de bouwmogelijkheden van gronden vastgelegd worden. Het nieuwe bestemmingsplan moet beter aansluiten op de ruimtelijk-functionele wensen en plannen van grond- en vastgoedeigenaren en duidelijke en eenduidige verplichtingen stellen die gelden voor het gehele plangebied (opgesplitst naar terreindelen).
Voorwaarden	(Particuliere) initiatieven in het kader van de transformatie dienen in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk gemaakt te worden. Uitbreiding van milieubelastende ondernemingen op Zuidwenk niet toegestaan.
Participanten	Gemeente en extern bureau.
Financiering	Invest. Circa € 80.000,-
Dekking	100% gemeente.

Project 7: Milieuscan alle bedrijven

Beschrijving	Het beeld van de milieubelasting is nog incompleet. Een inventarisatie van alle gebruikers en vergunningen geeft duidelijkheid.
Beoogd effect	Compleet beeld van de milieubelasting van alle gebruikers op Zuidwenk. In kaart brengen van mogelijke synergievoordelen.
Participanten	Gemeente, extern bureau en Gewest Eemland.
Financiering	Invest. € 25.000,-
	Dekking 100% gemeente.