

H E R S T R U C T U R E R I N G S P L A N

Bedrijventerrein AMBACHTSWEG MAARSBERGEN



April 2017



ondernemers Ambachtsweg

INHOUDSOPGAVE

Voorblad.....	1
1. Inleiding	2
1.1. De rol en verantwoordelijkheid van de betrokken partijen...	3
1.1.1. De gemeente Utrechtse Heuvelrug	3
1.1.2. De gevestigde bedrijven	4
1.1.3. De provincie Utrecht	4
1.1.4. De regio Zuid Oost Utrecht	4
1.1.5. De omwonenden... ..	4
1.1.6. Leeswijzer.....	4
2. Korte beschrijving van het bedrijventerrein	5
2.1 De locatie en korte beschrijving	5
2.2 Doelstelling en visie ten aanzien van het bedrijventerrein	6
2.2.1 De gemeentelijke structuurvisie	6
2.2.2 De structuurnota bedrijventerreinen	6
2.2.3 De Provinciale ruimtelijke structuurvisie	7
3. De herstructureringsopgave/uitvoeringsagenda	8
3.1. Haalbaarheidsonderzoek Maarsbergen-Oost	9
3.2. Plan van Aanpak "Herstructurering Ambachtsweg"	10
4. Herstructurering Ambachtsweg	12
4.1. Uitvoeringsmaatregelen.....	12
4.1.1. Bepaling locatie voor lang parkeren van vrachtwagens	12
4.1.2. Uitbreiden parkeercapaciteit van personenwagens.....	13
4.1.3. Verbetering bewegwijzering bedrijven van en naar N226.....	14
4.1.4. Verbetering individuele bewegwijzering bedrijven bij de entree van het bedrijventerrein Ambachtsweg (uitstraling).....	15
4.1.5. Verbeteren van de openbare ruimte langs Ambachtsweg overgang prive/openbaar gebied	18
4.1.6. Verbeteren van de openbare ruimte langs de Ambachtsweg (wadi's)	17
4.1.7. Verbeteren ICT capaciteit.....	18
4.2. Nadere Onderzoeken.....	19
4.2.1. Onderzoek naar duurzame waterhuishouding/infiltratie/hergebruik regenwater	19
4.2.2. Toekomstwaarde bedrijventerrein	20
4.2.3. visualisatie herstructurering	21
5. Cumulatief overzicht te verwachten investeringen...	21

1. Inleiding

In het kader van de voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein aan de oostzijde van de kern Maarsbergen is een integrale ruimtelijke visie opgesteld, die heeft geleid tot een door de gemeenteraad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug op 25 september 2014 vastgesteld haalbaarheidsonderzoek.

Na vaststelling van het haalbaarheidsonderzoek is de integrale ruimtelijke visie uitgewerkt naar een voorontwerp- en inmiddels ook een ontwerpbestemmingsplan “Uitbreiding bedrijventerrein Maarsbergen Oost”.

De relatie tussen de uitbreiding van het bedrijventerrein én de herstructurering van het bestaande terrein is dat de provincie Utrecht als voorwaarde stelt dat uitbreiding pas kan plaatsvinden als (onder andere) de herstructurering van het bestaande bedrijventerrein is verzekerd door middel van een herstructureringsplan (artikel 3.20 Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna: PRV).

In de PRV staat tevens dat uit de onderbouwing moet blijken dat de uitbreiding in overeenstemming is met het regioconvenant. Op 29 juni 2012 is door een vijftal gemeenten in Zuidoost Utrecht, waaronder de gemeente Utrechtse Heuvelrug het “Regioconvenant Bedrijventerreinen Regio Zuidoost Utrecht” met de provincie Utrecht ondertekend. In het regioconvenant zijn afspraken vastgelegd over zowel het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen als het herstructureren van bestaande terreinen. In het convenant is bovendien vastgelegd dat voor te herstructureren terreinen herstructureringsplannen moeten worden opgesteld. Een dergelijk herstructureringsplan dient volgens het convenant tenminste het volgende te bevatten:

- a. een probleemanalyse van openbare en private ruimte en op basis daarvan een meerjarenvizie op het desbetreffende geprioriteerde bedrijventerrein (deels al ingevuld door bestaande onderzoeken);
- b. betrokkenheid van het bedrijfsleven en andere maatschappelijke organisaties;
- c. het aantal hectares dat aangepakt zal worden, onderscheiden in privaat en publiek terrein;
- d. voorgenomen investeringen en de bijbehorende financiële onderbouwing voor de uitvoering van het plan van aanpak;
- e. fasering van de uitvoering.

Tenslotte is bepaald dat het herstructureringsplan goedgekeurd moet worden door de gemeenteraad.

In bijlage 3 van het regioconvenant is de regionale programmering bedrijventerreinen opgenomen, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin (voor Maarsbergen uitbreiding met ca. 7,8 ha netto bedrijventerrein in de segmenten handel, logistiek en productie).

Zoals gezegd is in het door de gemeenteraad op 25 september 2014 vastgestelde haalbaarheidsonderzoek vastgelegd dat geen 7.8 hectare, maar 5.7 hectare nieuw bedrijfsterrein in Maarsbergen zal worden gerealiseerd.

In bijlage 4 van het convenant is vervolgens de herstructureringsopgave van bestaande bedrijventerreinen opgenomen.

Met deze nota wordt de herstructureringsopgave ingevuld. Na vaststelling van deze rapportage door de gemeenteraad krijgt deze de status van Herstructureringsplan waarmee wordt voldaan aan hetgeen in de PRV is bepaald en in het convenant is afgesproken. In de toelichting op het bestemmingsplan Uitbreiding bedrijventerrein Maarsbergen Oost is de behoefte aan bedrijfsterrein conform de ladder van duurzame verstedelijking nader onderbouwd.

1.1 De rol en verantwoordelijkheid van de betrokken partijen

1.1.1 De gemeente Utrechtse Heuvelrug

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft het regioconvenant mede ondertekend en is derhalve ook op procesniveau verantwoordelijk voor de nakoming van deze afspraken. Om deze reden faciliteert de gemeente het proces om te komen tot het herstructureringsplan. Zoals hiervoor gesteld dient een herstructureringsplan door de gemeenteraad te worden vastgesteld.

Daarnaast is de gemeente Utrechtse Heuvelrug, samen met Wolfswinkel Reiniging en Heuvelrug Wonen, bezig om te komen tot de aanleg van het nieuwe bedrijventerrein, direct grenzend aan het bestaande bedrijventerrein Ambachtsweg. Tevens wordt voorzien in woningbouw ten noorden van de Haarweg. Bovendien is de gemeente verantwoordelijk voor de realisatie van een adequate ontsluiting, in de vorm van een te reconstrueren Rottegatsteeg en Griftdijk, in combinatie met de realisatie van een knip in de Haarweg, zodat het vrachtverkeer van en naar het bedrijfsterrein Ambachtsweg en Maarsbergen Oost buitenom wordt geleid en niet langer via de Haarweg door de kern van Maarsbergen hoeft te rijden. Hierbij is ook de onderlinge samenhang met het huidige bedrijventerrein (ontsluiting/zonering) en de herstructurering ervan nadrukkelijk van belang. Dit betekent dus dat de gemeente een nadrukkelijke rol speelt in de ontwikkelingen in Maarsbergen Oost en daarin de ruimtelijke regie voert.

De gemeenteraad heeft verder het bestaande bedrijventerrein Ambachtsweg van een nieuwe planologische regeling voorzien door op 14 november 2016 het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" vast te stellen.

Tenslotte is de gemeente eigenaar en beheerder van de openbare ruimte binnen het bedrijventerrein.

1.1.2 De gevestigde bedrijven

De eigenaren en gebruikers/huurders op het bedrijventerrein zijn direct belanghebbende bij de herstructureringsopgave, aangezien zij baat hebben bij een goed functionerend bedrijventerrein. Dit betekent dat zij medeverantwoordelijk zijn voor maatregelen die in het kader van de herstructurering zullen worden getroffen, zowel in procesmatige, inhoudelijke als financiële zin.

1.1.3 De provincie Utrecht

In de inleiding is reeds aangegeven dat de provincie Utrecht in de PRV randvoorwaarden heeft opgenomen die de gemeente in acht moet nemen om te komen tot een uitbreiding van het bedrijventerrein. Daarnaast is de provincie medeondertekenaar van het Regioconvenant Bedrijventerreinen Zuidoost Utrecht en heeft in dat kader haar invloed uitgeoefend op de regionale samenhang van de ontwikkelingen rondom bedrijventerreinen in dit deel van de provincie.

1.1.4 De regio Zuidoost Utrecht

De regio Zuidoost Utrecht is in die zin betrokken, dat op regionale schaal door het vaststellen van eerdergenoemd Regioconvenant de kaders zijn bepaald ten aanzien van de ontwikkelingen rondom bedrijventerreinen. Zij zal zelf de uitvoering van het convenant moeten monitoren (afstemmen) zodat de regionale samenhang gewaarborgd wordt.

1.1.5 De omwonenden

Het bedrijventerrein Ambachtsweg grenst, gescheiden door een brede groenstrook aan de westzijde aan een bestaande woonwijk (omgeving Proosdijlaan, Ridder Fulcolaan) en aan de Marezhof. De Marezhof is nog in ontwikkeling. De bewoners zullen in april 2017 worden geïnformeerd over de uit te voeren en te onderzoeken herstructureringsmaatregelen.

1.1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het bestaande bedrijventerrein Ambachtsweg en worden de gemeentelijke en provinciale doelstellingen en beleidsvisies beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de historie en achtergrond en verdere uitwerking van de herstructureringsopgave beschreven, toegespitst op bedrijventerrein Ambachtsweg.

Hoofdstuk 4 beschrijft de concrete herstructureringsmaatregelen. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 een cumulatief overzicht van de met de herstructurering geraamde investeringen gegeven, inclusief een kostenverdeling over ondernemers, gemeente en derden.

2. Korte beschrijving van het bedrijventerrein

2.1 De locatie en korte beschrijving



De locatie is gelegen aan de oostzijde van de kern Maarsbergen en grenst aan het toekomstige bedrijventerrein Maarsbergen Oost. Het bedrijventerrein is min of meer organisch ontstaan. De vergunningen voor de bedrijven en bedrijfswoningen zijn met toepassing van (het voorheen geldende) artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening verleend.

De structuur van het bedrijventerrein wordt als het ware bepaald door de Ambachtsweg zelf. De wijze waarop de gebouwen op de percelen staan is nadrukkelijk minder gestructureerd. Er is sprake van een bedrijventerrein met een groot aantal bedrijfs-woningen. Op het bedrijventerrein bevindt zich één perceel (Ambachtsweg 5) met daarop een zelfstandig kantoorpand. Dit kantoorpand is slecht bezet en staat al langere periode deels leeg. Dit komt de uitstraling van het perceel en de omgeving niet ten goede. Recent is het perceel Ambachtsweg 5 verkocht en inmiddels worden met de nieuwe eigenaar gesprekken gevoerd over herontwikkeling van het perceel. Naar verwachting zal dit de herstructurering ten goede gaan komen.

Ook qua bedrijvensoorten is er sprake van diversiteit, variërend van een kantoren-centrum tot een afvaloverslagbedrijf. De bedrijven in de zwaarste milieucategorie zijn met name te vinden achter op het bedrijventerrein richting de spoorlijn Arnhem-Utrecht.

De openbare ruimte is op zich duidelijk gestructureerd, echter de kwaliteit van de inrichting laat op sommige plaatsen te wensen over. Dat komt met name doordat op enkele plaatsen in de berm geparkeerd wordt. Dit laatste is het gevolg van te weinig parkeerplaatsen op eigen terrein c.q. te weinig bezoekersparkeerplaatsen. Ook het parkeren van vrachtauto's op de openbare weg geeft een rommelig straatbeeld.

2.2 Doelstelling en beleidsvisie ten aanzien van het bedrijventerrein

2.2.1 De gemeentelijke structuurvisie

In de gemeentelijke structuurvisie 2030 "Groen, dus vitaal" is aan de hand van een zestal thema's richting gegeven aan de gewenste ontwikkeling van de gemeente. Ten aanzien van het thema 'wonen en werken' is opgenomen dat daar maatwerk voor geboden zal worden binnen het saldo van de 'rode contouren'.

In deze visie wordt verwezen naar de gemeentelijke structuurnota bedrijventerreinen waarin eerst gekeken zal worden naar de inpassing van bestaande bedrijven in reeds bestaande bedrijventerreinen en vervolgens pas naar uitbreiding van bedrijventerreinen. Vraag naar en aanbod van bedrijfsterreinen staan daarin dus centraal.

2.2.2 De structuurnota bedrijventerreinen

In deze nota is onder andere gebruik gemaakt van een inventarisatie van bedrijventerreinen die door de provincie Utrecht in 2009 is uitgevoerd. Wezenlijke knelpunten die opgelost moeten worden, worden hierin niet benoemd. Wel wordt aangegeven dat een kwaliteitsslag gemaakt moet worden om het bedrijventerrein toekomstbestendig te maken.

Gesteld kan worden dat het handhaven van dit bedrijventerrein in combinatie met een bescheiden revitalisering voldoende perspectief biedt voor de toekomst.

Voor het bedrijventerrein aan de Ambachtsweg is het volgende beeld geschetst:

- Er is veel groen in de vorm van groenstroken en bomen aanwezig;
- De Ambachtsweg heeft een breed profiel;
- Er zijn te weinig parkeerplaatsen op uitgeefbaar terrein waardoor op enkele plekken de bermen gebruikt worden als parkeerterrein. Op het terrein zijn diverse typen bedrijven gevestigd;
- Er zijn verschillende vormen van bedrijfspand aanwezig;
- De staat van het pand is over het algemeen redelijk tot goed.

Aandachtspunten zijn:

- De (beperkte) aanwezigheid van leegstand vastgoed;
- leegstand van vastgoed (met name één kantoorgebouw dat gedeeltelijk leeg staat);
- Hoge bebouwingspercentages op sommige kavels;
- Uitbreidingsbehoefte bij enkele ondernemers;
- Infrastructuur bezien in relatie tot uitbreiding van het bedrijventerrein.

Verder wordt in de nota aangegeven dat bij de uitbreiding van het bedrijventerrein in Maarsbergen Oost het bestaande bedrijventerrein een kwaliteitsimpuls moet krijgen. Indien dit gelijktijdig gebeurt dan levert deze impuls een kostenbesparing op, waardoor een hoger kwaliteitsniveau kan worden gerealiseerd.

Door middel van intensivering van de bebouwingsmogelijkheden zou een ruimtewinst van circa 1 ha terrein behaald kunnen worden. De ruimtewinst is mede afhankelijk van de nieuwe invulling en de hierdoor gecreëerde behoefte aan extra parkeerruimte.

2.2.3 De Provinciale ruimtelijke structuurvisie en verordening

In de PRS/PRV wordt de uitbreiding van het bedrijventerrein in Maarsbergen in ruimtelijk en programmatisch opzicht mogelijk gemaakt. Echter, vanuit een goede ruimtelijke ordening is daarbij een koppeling aangebracht tussen uitbreiding van bedrijventerreinen enerzijds en het goed benutten van bestaande bedrijventerreinen anderzijds. In de inleiding is al op deze koppeling ingegaan.

3. De herstructureringsopgave/uitvoeringsagenda voor bedrijventerrein Ambachtsweg

Er zijn diverse bronnen gebruikt om inzicht te krijgen in de maatregelen die getroffen moeten worden om de herstructurering tot stand te kunnen brengen. In de eerste plaats is dat de inventarisatie die aan de Structuurnota Bedrijventerreinen ten grondslag ligt (zie hiervoor paragraaf 2.2.2).

In de tweede plaats heeft Buck Consultants de Bedrijventerreinatlas Zuid Oost Utrecht (2011) opgesteld. Daarin is per bedrijventerrein aangegeven wat de sterke en zwakke punten zijn en welke verbetermaatregelen genomen zouden kunnen worden om die zwakke punten weg te nemen. Volgens Buck bestaat het toekomstperspectief voor het bedrijventerrein aan de Ambachtsweg uit het handhaven van woonwerkcombinaties (en inbreiding daarvan) en het onderzoeken van de mogelijkheid van parkmanagement in het kader van de herstructurering.

In 2012 heeft de Kamer van Koophandel in nauwe samenwerking met de ondernemers een 'lokale' inventarisatie opgesteld van de zwakke punten en daar verbetervoorstellen voor gedaan. In het voorjaar van 2013 is er vervolgens een schouw van het terrein uitgevoerd door gemeente, Ontwikkelings Maatschappij Utrecht (verder OMU), Kamer van Koophandel en ondernemers, met als doel te onderzoeken of aan deze inventarisatie nog aspecten moeten worden toegevoegd. Dat bleek niet het geval te zijn (m.u.v. een aantal door ondernemers genoemde ongemakken als een slecht functionerende riolering en wateroverlast van overmatig hemelwater bij zware buien).

Opvallend is dat alle hiervoor genoemde bronnen grote overeenkomsten vertonen waar het gaat om de sterke en zwakke punten van het bedrijventerrein Ambachtsweg, ondanks de verschillende aanpak en de perioden waarin deze zijn opgesteld (tussen 2009 en 2012).

De belangrijkste thema's die naar voren komen zijn:

- de parkeerproblematiek als gevolg van te weinig beschikbare parkeercapaciteit;
- de ontsluiting van het terrein naar de provinciale weg N226 en vervolgens naar de rijksweg A12;
- de grote mate van diversiteit van de bedrijven;
- het gemengde karakter van bedrijventerreinen met veel bedrijfswoningen;
- weinig tot geen samenhang tussen de ondernemers.

In de volgende paragraaf worden deze thema's verder concreet in beeld gebracht: van probleemstelling tot uitvoeringsmaatregel(en).

3.1. Haalbaarheidsonderzoek Maarsbergen-Oost

Na de verkenningen die in 2012 zijn gedaan, is op initiatief van de Ondernemers Sociëteit Maarn Maarsbergen (verder OSMM), ondersteund door de Kamer van Koophandel, in 2013 een enquête aan de keukentafel gehouden bij de eigenaren en gebruikers van het bedrijventerrein Ambachtsweg. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het gezamenlijke haalbaarheidsonderzoek van de gemeente Utrechtse Heuvelrug en initiatiefnemer Wolfswinkel Reiniging B.V. voor de gebiedsontwikkeling Maarsbergen Oost. Nadat de provincie Utrecht in mei 2013 op hoofdlijnen heeft ingestemd met de inhoud van de integrale gebiedsontwikkeling, inclusief de daarin opgenomen basisrapportage voor de herstructureringsmaatregelen, heeft de gemeenteraad het haalbaarheidsonderzoek op 25 september 2014 vastgesteld.

De basisrapportage voor de herstructurering bestond op dat moment uit de volgende 11 punten:

1. Bepaling locatie voor langparkeren van vrachtwagens;
2. Uitbreiden parkeercapaciteit van personenwagens;
3. Verbetering van vindbaarheid en van de entree van het bedrijventerrein (uitstraling);
4. Verbeteren van de veiligheid op het bedrijventerrein (inbraakgevoeligheid);
5. Adequate publiekrechtelijke regelgeving voor de bestaande bedrijven;
7. Instandhouding van het gebied als gemengd gebied (wonen en werken);
8. Verbeteren van de ict-infrastructuur;
9. Verbeteren verkeersontsluiting van het bedrijventerrein;
10. Verbeteren van de organisatie van de ondernemers (gezamenlijkheid);
11. Verbeteren van de openbare ruimte.

Deze basisrapportage is na vaststelling van het haalbaarheidsonderzoek gebruikt als basis voor het bereiken van consensus en gezamenlijke focus op de herstructurering.

Dit heeft medio 2015 geleid tot overeenstemming met de ondernemers over een wat andere clustering van de hierboven geformuleerde basisrapportage voor de herstructureringsmaatregelen.

Daarbij zijn door voortschrijdend inzicht enkele eerder benoemde herstructureringsmaatregelen uit de basisrapportage vervallen en zijn er twee nieuwe onderzoeksvragen toegevoegd aan de lijst die onderdeel uitmaakte van het haalbaarheidsonderzoek Maarsbergen Oost. Het resultaat was het Plan van Aanpak “Herstructurering Ambachtsweg”.

3.2. Plan van Aanpak “Herstructurering Ambachtsweg”

Op 29 oktober 2015 hebben de ondernemers hun plan van aanpak “Herstructurering Ambachtsweg” aangeboden aan burgemeester en wethouders.

De ondernemers geven in hun plan de volgende aandachtsgebieden aan:

1. Toekomstwaarde terrein
2. Parkmanagement/BedrijvenInvesteringsZone (BIZ)
3. Ontsluiting en parkeren
4. Duurzaamheid
5. Herstructurering aandachtspunten

Deze vijf aandachtsgebieden zijn nader omschreven in een tweetal nieuw uit te voeren onderzoeken en een achttal concrete herstructureringsmaatregelen.

De twee nieuwe onderzoeken betreffen:

A.

De wens om onderzoek te gaan doen naar de haalbaarheid van fysieke duurzaamheidsmaatregelen, in het bijzonder naar de mogelijkheden van infiltratie en/of hergebruik van regenwater.

Hiermee kan naast de doelstelling tot het tegengaan van verdroging op de Heuvelrug invulling gegeven worden aan een oplossing voor een van de knelpunten uit de schouw van 2013 (door gemeente, OMU, KvK en ondernemers) waarin wateroverlast en een slecht functionerende hemelwaterriolering als probleem werden benoemd. Daarnaast zijn er op het bedrijventerrein Ambachtsweg bestaande bedrijven met een grote waterbehoefte voor hun bedrijfsvoering. Mogelijk zijn hier synergievoordelen voor overheid (waterschap-gemeente) en bedrijfsleven te behalen alsmede winst voor de natuurlijke waterhuishouding ter plaatse.

B.

De wens om onderzoek te gaan doen naar een betere toekomstwaarde van het bedrijfsterrein, door te onderzoeken of de conserverende bestemmingsplanregeling in het op 14 november 2016 vastgestelde bestemmingsplan Bedrijventerrein 2016, verder kan worden geoptimaliseerd naar een ontwikkelingsbestemmingsplan dat maximale kansen biedt voor toekomstige wensen tot functieverandering, via flexibiliteitsregels, binnenplanse wijzigings- en vrijstellingsbevoegdheden. Op deze wijze kan tevens invulling worden gegeven aan de uitkomsten van de analyse van Buck Consultants in 2011 die aangaf dat het toekomstperspectief voor het bedrijventerrein aan de Ambachtsweg bestaat uit het handhaven van woon-werkcombinaties (en inbreiding daarvan).

De concrete uitvoeringsgerichte herstructureringsmaatregelen voor de Ambachtsweg betreffen:

- A. Realiseren vrachtautoparkeerplaats(en);
- B. Realiseren bezoekersparkeerplaatsen in openbaar gebied;
- C. Realiseren bedrijfsbewegwijzering op bedrijfsterrein Ambachtsweg;
- D. Realiseren bewegwijzering op N226 van en naar Ambachtsweg;
- E. Verbeteren openbaar gebied, entree Ambachtsweg;
- E. Verbeteren overgang openbaar gebied/privékavels;
- F. Verbeteren ICT capaciteit.

Ten opzichte van de ten tijde van het haalbaarheidsonderzoek geformuleerde maatregelen zijn inmiddels de volgende maatregelen vervallen of al in uitvoering:

1. Een adequate publiekrechtelijke regeling voor de bestaande bedrijven.

Deze maatregel is inmiddels ingevuld in het kader van de procedure voor het bestemmingsplan Bedrijventerreinen.

De gemeenteraad heeft inmiddels het bestaande bedrijventerrein Ambachtsweg van een nieuwe planologische regeling voorzien door op 14 november 2016 het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen” vast te stellen. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk nu er geen beroep is ingesteld bij de Raad van State. Het is een conserverend bestemmingsplan met een integrale en unanieme planregeling voor alle 6 de bedrijfsterreinen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Met ingang van 2019 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. Als gevolg van deze wet zal de gemeente haar ruimtelijke beleid integraal heroverwegen en aanpassen. De wens om de verdere mogelijkheden te verkennen naar een verbeterde toekomst waarde van dit bedrijventerrein zal in het kader van deze discussie worden meegenomen. Om deze reden vervalt het hierboven genoemde onderzoek onder B in de oorspronkelijk vorm en wordt deze in lijn gebracht met de nieuwe Omgevingswet.

2. Verbeteren van de veiligheid.

Uit nader onderzoek onder de ondernemers blijkt dat inbraakgevoeligheid geen issue is dat bij nader inzien beschouwing behoeft. De ondernemers hebben hun vastgoed adequaat beveiligd.

4. Herstructurering Ambachtsweg

4.1. Uitvoeringsmaatregelen

4.1.1. Bepaling locatie voor lang parkeren van vrachtwagens

Probleem	Hinder van langdurig geparkeerde vrachtwagens langs de weg
Toelichting	Primair vinden de ondernemers dat ieder bedrijf op eigen terrein dient te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Voorziening voor lang parkeren vrachtwagens in openbaar gebied kan voor sommige bedrijven toch wenselijk zijn. Indien parkeren op eigen terrein, dan wel op een parkeerstrook buiten de Ambachtsweg wordt opgelost, dient aansluitend een parkeerverbod voor het parkeren van vrachtauto's langs de Ambachtsweg te worden ingevoerd.
Maatregel	Bij de aanleg van bedrijventerrein Maarsbergen Oost zal een langparkeerplaats in openbaar gebied worden aangelegd. Na realisatie van deze langparkeerplaats zal een parkeerverbod worden ingesteld langs beide zijden van de Ambachtsweg.
Initiatiefnemer	Van Wolfswinkel legt parkeerstrook aan
Betrokken partijen	Gemeente (verkeersbesluit en plaatsen verkeersborden)
Investeringsbedrag	€ 200,-- , gemeente (plaatsen verkeersborden)
Exploitatiebedrag	€ 150,-- gemeente
Uitvoeringsjaar	2019

4.1.2. Uitbreiden parkeercapaciteit van personenwagens

Probleem	Ongestructureerd parkeren in bermen/rommelige aanblik kapotte bermen
Toelichting	Primair vinden ondernemers dat ieder bedrijf op eigen terrein dient te voorzien in parkeerbehoefte. Bij sommige bedrijven is er vanwege logistieke redenen waar bij laden en lossen de bedrijfsinrit is geblokkeerd toch behoefte aan additionele parkeercapaciteit voor bezoekers parkeren in openbaar gebied.
Maatregel	Aanleg twaalf parkeerplaatsen in openbaar gebied, afgeschermd door hagen met een uitstralingsniveau conform bestaande parkeerplaatsen bij Ambachtsweg 27 en voor het overige in overeenstemming met het groene straatbeeld. Na realisatie parkeerplaatsen plaatsen borden met parkeerverbod voor beide zijden van de ambachtsweg + zijtak.
Initiatiefnemer	IkV herstructurering gemeente + bijdrage van ondernemers
Betrokken partijen	Gemeente (verkeersbesluit, omgevingsvergunning, plaatsen verkeersborden)
Investeringsbedrag	€ 1.000,-- per parkeerplaats te verdelen over gemeente/ondernemers in verhouding 3/4 1/4. Totale kosten € 12.000,--- € 200,--, gemeente (plaatsen verkeersborden)
Exploitatie bedrag	€ 100,-- per parkeerplaats = € 1.200,--, gemeente
Uitvoeringsjaar	2019
Opmerkingen	Parkeerplaatsen worden gelijktijdig aangelegd met de activiteit 4.1.7.

4.1.3. Verbetering bewegwijzering bedrijventerreinen Ambachtsweg en Maarsbergen Oost van en naar N226

Probleem	Door de knip in Haarweg voor vrachtverkeer, als gevolg van de realisatie van bedrijventerrein Maarsbergen Oost zal de bewegwijzering van bedrijventerrein Maarsbergen Oost en bedrijventerrein Ambachtsweg van en naar de N226 aangepast moeten worden.
Toelichting	Maatregelen zijn direct gevolg van keuzes die gemeente maakt en heeft gemaakt tav de toekomstige ontsluiting van het bedrijventerrein Maarsbergen Oost. Ondernemers Ambachtsweg zijn daarin zelf geen partij anders dan belanghebbende.
Maatregel	Aanpassing bewegwijzering op N226 Aanpassing bebording op N226 en Griftdijk, Rottegatsteeg Aanpassing bebording Haarweg ter plaatse van knip in de Haarweg voor vrachtautoverkeer
Initiatiefnemer	Gemeente
Betrokken partijen	Gemeente
Investeringsbedrag	€ 7.500,-- voor rekening gemeente
Exploitatie bedrag	Is berekend bij investering
Uitvoeringsjaar	2019
Opmerkingen	Kosten worden opgenomen in project knip Haarweg, aanpassing Rottegatsteeg/Griftdijk dat door de gemeente Utrechtse Heuvelrug zal worden uitgevoerd. Kosten Van Wolfswinkel in lump sum afspraak opgenomen in anterieure overeenkomst

4.1.4. Verbetering individuele bewegwijzering van bedrijven bij de entree van het bedrijventerrein Ambachtsweg (uitstraling)

Probleem	Matige kwaliteit/uitstraling entree
Toelichting	Bij ontwikkeling bedrijventerrein Maarsbergen Oost is goede vindbaarheid van bedrijven op bedrijventerrein Ambachtsweg van belang
Maatregel	Plaatsen verwijzingsbord bij entree Ambachtsweg
Initiatiefnemer	Ondernemers Ambachtsweg
Betrokken partijen	Gemeente (vergunning plaatsing bord)
Investeringsbedrag	€ 2.500,--, ondernemers
Exploitatie bedrag	€ 100 ondernemers
Uitvoeringsjaar	2018/9
Opmerkingen	Afstemming met bebording op bedrijventerrein Maarsbergen Oost is van belang om tot uniformiteit te kunnen komen.

4.1.5. Verbetering van de openbare ruimte langs de Ambachtsweg (uitstraling overgang privé - openbaar gebied)

Probleem	Matige uitstraling bermen en overgang privé - openbaar
Toelichting	De bermen langs de Ambachtsweg zijn van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Zij bestaan veelal uit gras en worden mede gebruikt voor parkeren. Daardoor beschadigen bermen. Er is een mooie laanstructuur met bomen maar de overgang tussen openbaar gebied en privéterrein ziet er rommelig uit.
Maatregel	Verbeteren overgang openbaar - privé door aanplant haag rond aan te leggen parkeervakken en bij entree Ambachtsweg. Graskei-enverharding bij Ambachtsweg verwijderen
Initiatiefnemer	Gemeente/ondernemers
Betrokken partijen	Gemeente/ondernemers
Investeringsbedrag	€ 4.000,--, Gemeente
Exploitatie bedrag	€ 500,-- (snoeien hagen), Ondernemers
Uitvoeringsjaar	2019
Opmerkingen	

4.1.6. Verbeteren van de openbare ruimte langs de Ambachtsweg (uitstraling aanleg wadi's)

Probleem	Matige uitstraling, beschadigde bermen
Toelichting	De bermen worden mede gebruikt voor parkeren. In het kader van het onderzoek naar infiltratiemogelijkheden en afkoppeling van hemelwater wordt onderzocht of de aanleg van wadi's in de bermen langs de Ambachtsweg mogelijk is, inclusief de zijtak en zo mogelijk met gebruikmaking van het groengebied tussen bedrijventerrein en Marezhof. Op een wadi zal niet geparkeerd worden.
Maatregel	Verlagen bermen door aanleg wadi/gebruik openbaar bos/groen als infiltratiegebied.
Initiatiefnemer	Ondernemers/gemeente
Betrokken partijen	waterschap
Investeringsbedrag	€ 2.000,--, In onderzoek of subsidie kan worden verkregen van Waterschap. Gemeente neemt € 2.000,-- voor haar rekening.
Exploitatie bedrag	geen extra kosten
Uitvoeringsjaar	2018
Opmerkingen	Deze maatregel kan aan de orde komen indien het onderzoek naar het afkoppelen/hergebruik en of infiltratie van regenwater van de percelen aan de Ambachtsweg uitwijst dat de aanleg van wadi's bijdraagt aan de verduurzaming van het bedrijventerrein.

4.1.7 Verbeteren ICT capaciteit

Probleem	Beperkte ict capaciteit
Toelichting	Op dit moment is er geen glasvezelnetwerk aanwezig op het bedrijventerrein Ambachtsweg.
Maatregel	Aanleg glasvezelkabelnetwerk
Initiatiefnemer	ondernemers
Betrokken partijen	Gemeente ikv toestemming om met kabels in bermen Ambachtsweg te mogen liggen
Investeringsbedrag	€ 20.000,--, ondernemers
Exploitatie bedrag	€ tlv nutsbedrijf
Uitvoeringsjaar	2019 in samenhang met aanpassingen 4.1.6. 4.1.5 en 4.1.2
Opmerkingen	Door in samenhang uit te voeren met 4.1.2 4.1.5. en 4.1.6 zijn kostenbesparingen te realiseren

4.2. Nadere onderzoeken

4.2.1 Onderzoek naar duurzame waterhuishouding/infiltratie/hergebruik

Probleem	Verdroging Heuvelrug in combinatie met wateroverlast
Toelichting	De verdroging van de Heuvelrug is een ontwikkeling die aandacht vraagt. Bij overvloedige regenval ontstaat nu reeds wateroverlast en de verwachting is dat dit in de nabije toekomst steeds vaker en steeds ernstiger kan gaan voorkomen. Dit noodzaakt tot het nadenken over oplossingen. Tenslotte kan met het treffen van voorzieningen in het openbaar gebied, zoals de aanleg van wadi's de uitstraling van het bedrijventerrein worden verbeterd. Verder kan gekeken worden of het openbaar groen/bos gebruikt kan worden voor infiltratie. Verontreinigd water mag niet worden geïnfiltreerd. (Beperkt) schoon hemelwater mag via wadi's infiltreren. Er komen geen infiltratieriolen.
Maatregel	Onderzoek of er synergievoordelen voor natuur, overheid (waterschap-gemeente) en bedrijfsleven te behalen zijn. Voor de natuur kan dit infiltratie van regenwater via wadi's in de bermen van de Ambachtsweg + zijtak zijn, als ook het benutten van de groenstrook tussen bedrijventerrein en de Marezhof voor infiltratie. Via oppompen van hemelwater uit het hemelwaterriool behoeft er minder grondwater opgepompt te worden door bedrijven en kan hemelwater hergebruikt worden door de bedrijven met een grote behoefte aan proceswater.
Initiatiefnemer	Ondernemers/gemeente
Betrokken partijen	Waterschap en gemeente als waterbeheerder en beheerder openbaar gebied
Investeringsbedrag	Voor onderzoeksfase geschat op € 3.000,--. Gemeente UH betaalt € 1.500,-- In onderzoek is of subsidie kan worden verkregen van Waterschap Indien haalbaar dan investeringen voor gemeente/waterschap en ondernemers (die baat hebben bij proceswater). Bijdrage/subsidie van waterbeheerder voor uitvoering
Exploitatie bedrag	Nu nog onbekend
Uitvoeringsjaar	2017 onderzoek, 2019 uitvoeren
Opmerkingen	Het betreft in dit stadium alleen het uitvoeren van een analyse naar de haalbaarheid. Leidt analyse tot uitvoerbare maatregelen dan volgt separaat traject met waterschap/gemeente en belanghebbende ondernemers over kosten en verdeling daarvan.

4.2.2. Toekomstige ontwikkelmogelijkheden bedrijventerrein Ambachtsweg

Probleem	Te weinig planologische ontwikkelmogelijkheden voor bestaande bedrijven
Toelichting	Voor alle bedrijventerreinen is een conserverend bestemmingsplan (bedrijventerreinen) vastgesteld. Ondernemers willen onderzoek doen naar trends en toekomstontwikkelingen. Met ingang van 2019 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. Het gedachten-goed achter de Omgevingswet is het bieden van meer lokale afwegingsruimten integraal werken aan vernieuwende oplossingen voor maatschappelijke, economische en vooral ook ruimtelijke opgaves van deze tijd en de verdere toekomst. Een belangrijke wijziging is dat bestemmingsplannen verdwijnen. In de plaats daarvan komt er één omgevingsplan per gemeente. Dat omgevingsplan omvat alle regels over de fysieke leefomgeving. De bedoeling is dat het omgevingsplan flexibel is. Het gemeentebestuur moet aan de hand van de verschillende omgevingswaarden gaan bekijken wat voor een locatie de optimale omgevingskwaliteit is. De wetgever gebruikt hiervoor de metafoor van het mengpaneel. Het moet mogelijk zijn om door het “mengen” van eisen voor lucht, geluid en geur een optimale kwaliteit van de leefomgeving te krijgen. De wens bij de ondernemers om de verdere mogelijkheden te verkennen naar een verbeterde toekomst waarde van dit bedrijven terrein zal in het kader van deze discussie worden meegenomen. De uitkomst hiervan zal zijn dat het gemeentelijke beleid/omgevingsplan hierop wordt aangepast.
Maatregel	Brainstormsessie door ondernemers met deskundigen naar de mogelijkheden Toetsing aan zowel wettelijke kaders (Rijk, provincie, waterschap en gemeente) op basis van Omgevingswet, als aan beleidsmatige kaders . Aanpassingen worden meegewogen in omgevingsplan voor de gemeente.
Initiatiefnemer	Fase 1. Brainstormsessie : ondernemers ism deskundigen Odru Fase 2. Toetsing wettelijke kaders : gemeente Fase 3. Toetsing beleid : gemeente
Betrokken partijen	Ondernemers , gemeente en extern deskundigen
Investeringsbedrag	Fase 1: Brainstormsessie. Eigen kosten ondernemers Fase 2: gemeente Fase 3: gemeente,
Exploitatie bedrag	Geen
Uitvoeringsjaar	2019/20

opmerkingen	Indien onderzoek leidt tot conclusie dat een en ander ingepast zou moeten (oordeel gemeenteraad) worden bij nieuw op te stellen Omgevingsplan dan kunnen de aanpassingen ook bruikbaar zijn voor de ondernemers op de overige 5 bedrijfsterreinen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug
-------------	--

4.2.3. Visualisatie herstructurering

Door Kien ontwerp wordt na het besluit van burgemeester en wethouders op het concept herstructureringsplan een schematische weergave getekend van de mogelijk in openbaar gebied en op de overgang tussen openbaar gebied en privéterrein te realiseren herstructureringsmaatregelen, zodat voor de gemeenteraad de bestaande en de mogelijk toekomstige eindbeeld wordt gevisualiseerd.
Kosten hiervan bedragen ca € 500,-- excl BTW.

5. Cumulatief overzicht te verwachten investeringen + overzicht exploitatiekosten (alle bedragen excl. BTW)

Jaar	Gemeente	Ondernemers	Derden	Exploitatie	tlv
2017	500	0	0	0	
2017	1.500	0	1.500 (waterschap subsidie ?)		
2018	2.000	2.500	2.000 (waterschap subsidie afkoppelen?)	100	Ondern.
2019	20900	24.000		600 1.350	Ondern. Gem.
totaal	24.900	26.500	3.500	2.050	

5.1. Toelichting op verdeling van te maken kosten en wijze van uitvoering van de individuele maatregelen/onderzoeken

De kosten (alle bedragen exclusief BTW) zijn verdeeld op basis van het principe van baat alsmede van het principe van dragen van inhoudelijke verantwoordelijkheid. Daar waar in het schema gemeente staat kan ook de initiatiefnemer van het realiseren van bedrijventerrein Maarsbergen Oost, Wolfswinkel Reiniging in beeld komen als het gaat om uitvoeren van maatregelen of het bijdragen in kosten. De onderlinge verhouding tussen de gemeente en Wolfswinkel Reiniging wordt in dit herstructureringsplan vastgelegd.

In het kader van het haalbaarheidsonderzoek is een principe de afspraak gemaakt dat de gemeente en Van Wolfswinkel de gemeentekosten voor de herstructurering in een verhouding 3/5^e deel 2/5^e deel zullen betalen. De kosten voor de herstructurering bedragen € 24.900,-- Van dit bedrag heeft € 7.500,-- betrekking op de aanpassing Rottegatsteeg/Griftdijk. Daarover is reeds in het kader van de anterieure overeenkomst een lump sum afgesproken tussen gemeente en Van Wolfswinkel inzake de maximale bijdrage van Van Wolfswinkel.

Resteert in het kader van de herstructurering € 17.400,-- Conform de verdeelsleutel draagt Van Wolfswinkel voor € 6.960,-- bij in de gemeentelijke kosten.

De ondernemers hechten eraan, dat de uit te voeren werkzaamheden zoveel mogelijk door eigen bedrijven van de Ambachtsweg worden uitgevoerd, zodat de kosten voor alle partijen zo laag mogelijk kunnen worden gehouden.