

Schouw Bedrijventerrein Mijdrecht



OKRA

Oudegracht 23 • 3511 AB UTRECHT
The Netherlands • T. +31 (0)30 273 42 49
mail@okra.nl • www.okra.nl

COLOFON

TITEL	23-196_Mijdrecht Bedrijventerrein schouw
DATUM	januari 2024
AUTEUR	OKRA
I.S.M	–
KLANT	De Gemeente Ronde Venen
FILE NAAM	23-196_Mijdrecht Bedrijventerrein schouw_8mrt
STATUS	

DISCLAIMER

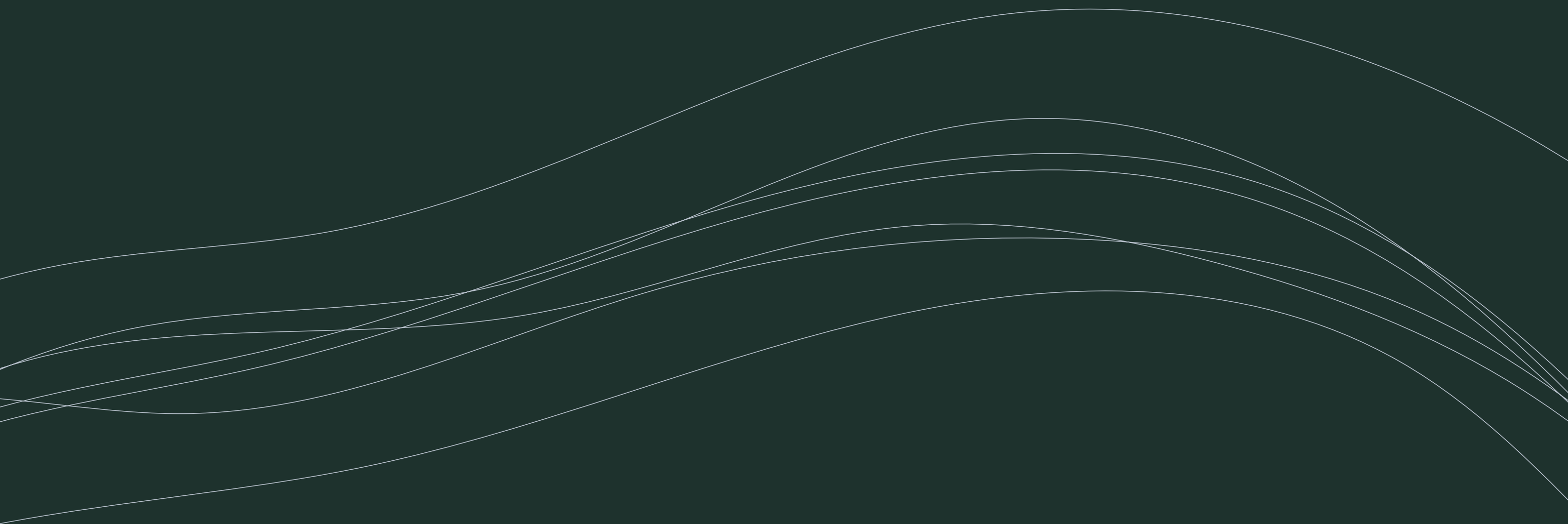
Alle rechten zijn voorbehouden, zowel voor het gehele werk als delen ervan. Niets uit dit document mag in enige vorm of op enige wijze worden verveelvoudigd, openbaar gemaakt of opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, fotocopie en digitale vermenigvuldiging in begrepen. Voor iedere vorm van gebruik is schriftelijke toestemming van OKRA. OKRA kan in (werk)documenten gebruik maken van afbeeldingen van derden. Indien de opdrachtgever kiest voor publicatie van deze (werk) documenten, wordt van de opdrachtgever verwacht dat deze indien van toepassing de benodigdebeeldrechten zelfstandig zal verwerven. Mocht iemand in dit document een illustratie aantreffen, waarop hij of zij rechten kan doen gelden of een niet correcte bronvermelding aantreffen, gelieve zich dan te melden bij de opdrachtgever.
--

Inhoudsopgave

INLEIDING	4
EERSTE INDrukKEN	5
VERSLAG VAN DE SCHOUW	13
SWOT ANALYSE	15
ACTIEPLAN	20

Bedrijventerrein Mijdsrecht

van Schouw tot Actieplan



Inleiding

De gemeente De Ronde Venen werkt momenteel aan haar eerste Omgevingsvisie. Om tot deze visie te komen treedt de gemeente graag in gesprek met inwoners en ondernemers over de toekomst van De Ronde Venen in 2040. Van woningbouw, verkeer en energie tot natuur, economie en recreatie. Wat vinden inwoners en ondernemers prettig of mooi in de gemeente en waar zien ze verbeterpunten?

Het bedrijventerrein Mijdrecht speelt voor de gemeente een belangrijke rol om economisch en sociaal vitaal te blijven. Op sommige plekken op het bedrijventerrein ziet de gemeente kansen voor verbetering, herstructurering, het veiliger of klimaatbestendig maken van het terrein.

In opdracht van de gemeente De Ronde Venen heeft ontwerpbureau OKRA zich hierover gebogen en trad zij op 7 december (tijdens een zogeheten 'schouw') met betrokkenen in gesprek.

De oogst van onze analyse en dat gesprek treft u aan in deze rapportage. Te starten met onze eerste indruk, een beeldverslag van de schouw, een SWOT-analyse en een voorstel voor een actieplan.

Dit actieplan is bedoeld als basis om concrete stappen te zetten naar een aantrekkelijk en toekomstbestendig Bedrijventerrein Mijdrecht.

Wat ons opvalt...

Grote variëteit aan bedrijven ('organisch gegroeid')



Wat ons opvalt...

Openbare ruimte oogt sleets



Wat ons opvalt...

Een rommelige uitstraling



Wat ons opvalt...

Gevaarlijk voor fietsers



Wat ons opvalt...

Ontbreken voorzieningen voetgangers



Wat ons opvalt...

Minimale groenstructuur



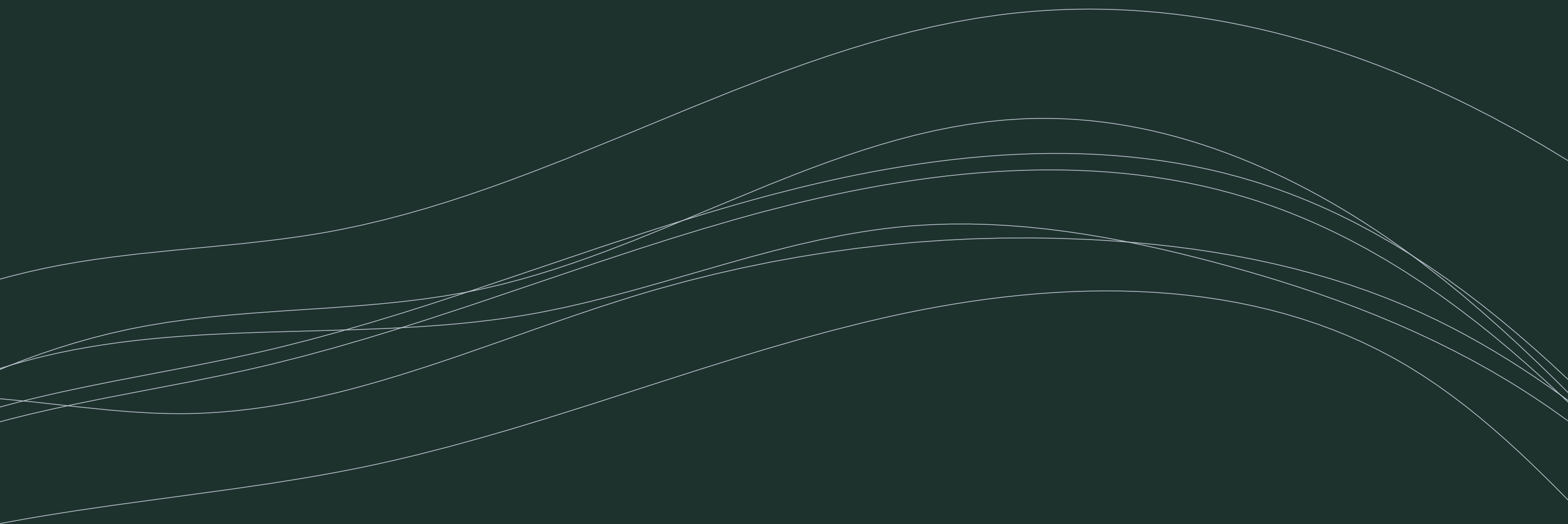
Wat ons opvalt...

Onduidelijk gebruik groene tussenstroken

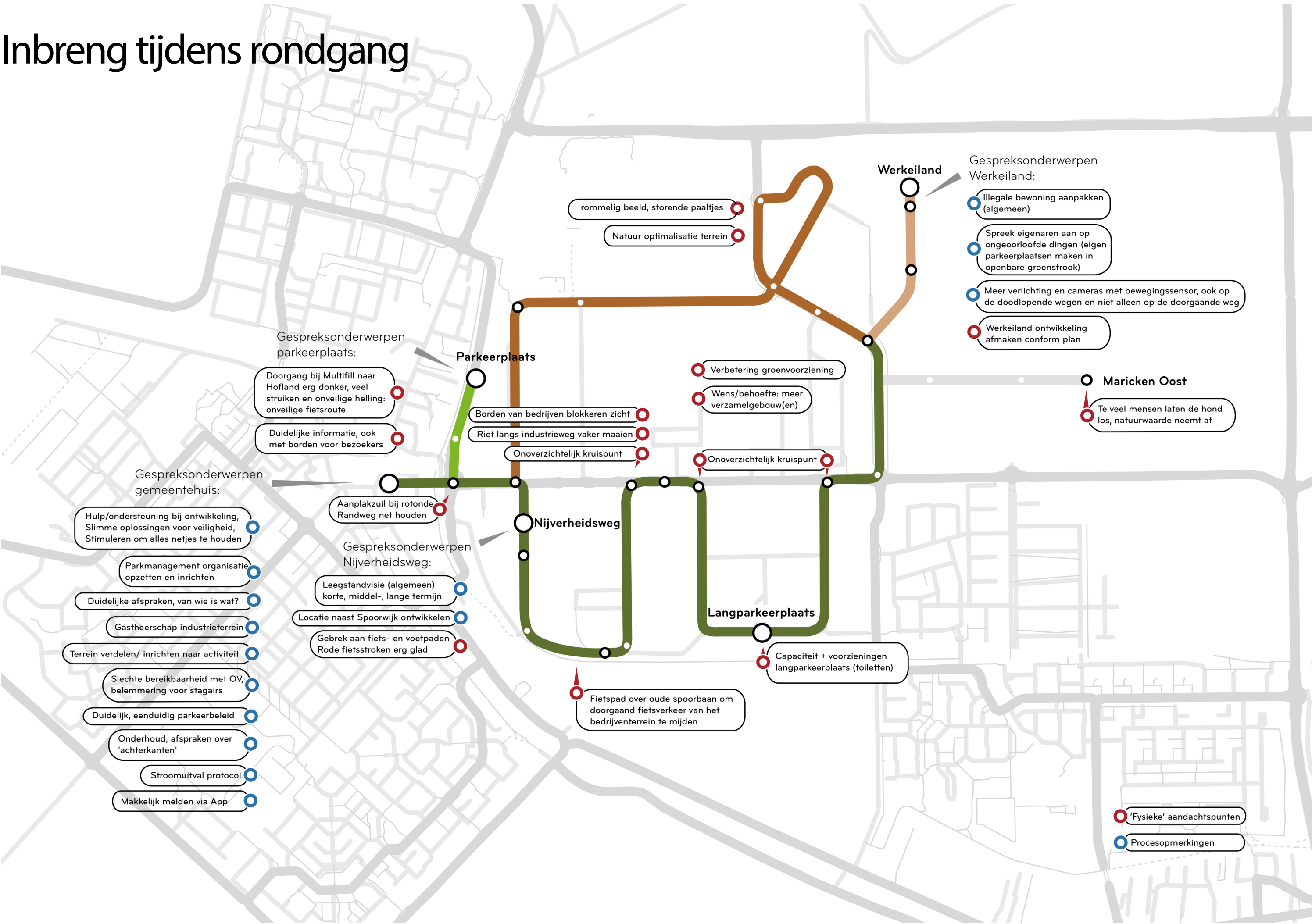


Verslag van de Schouw

7 december 2023



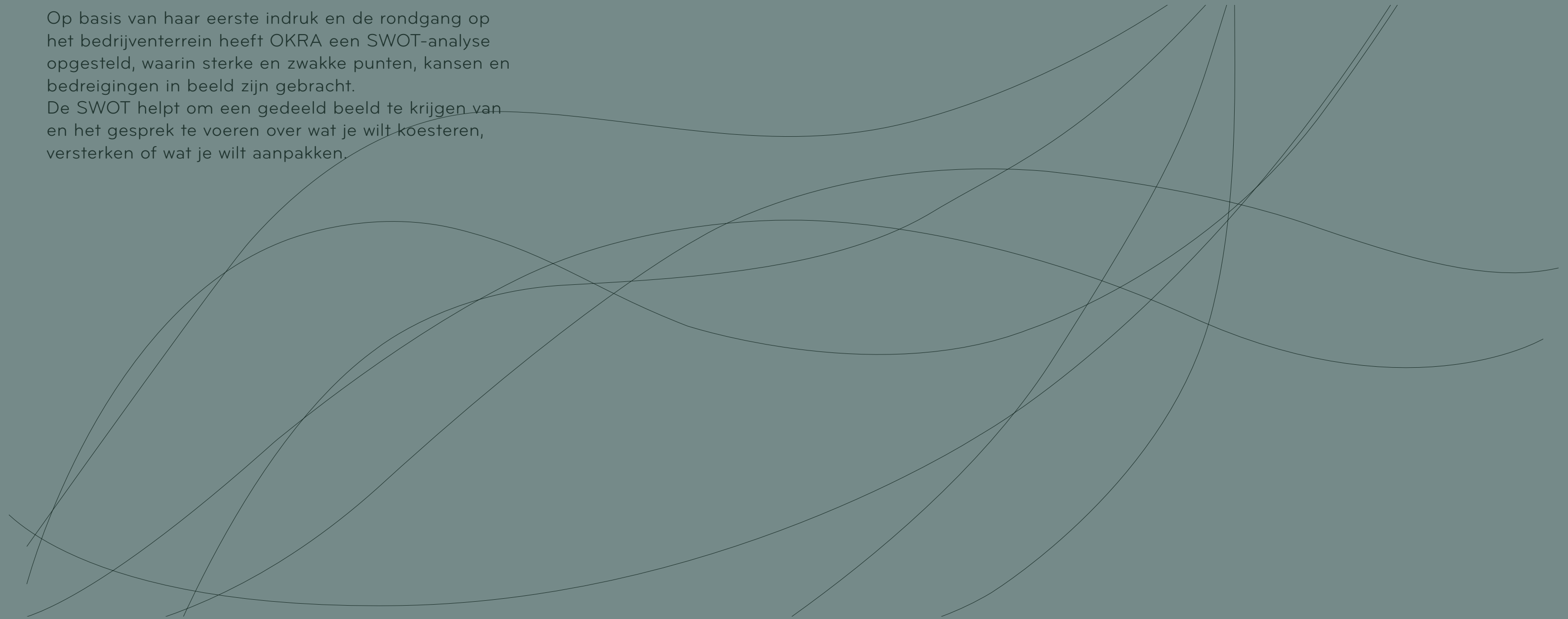
Inbreng tijdens rondgang



SWOT Analyse

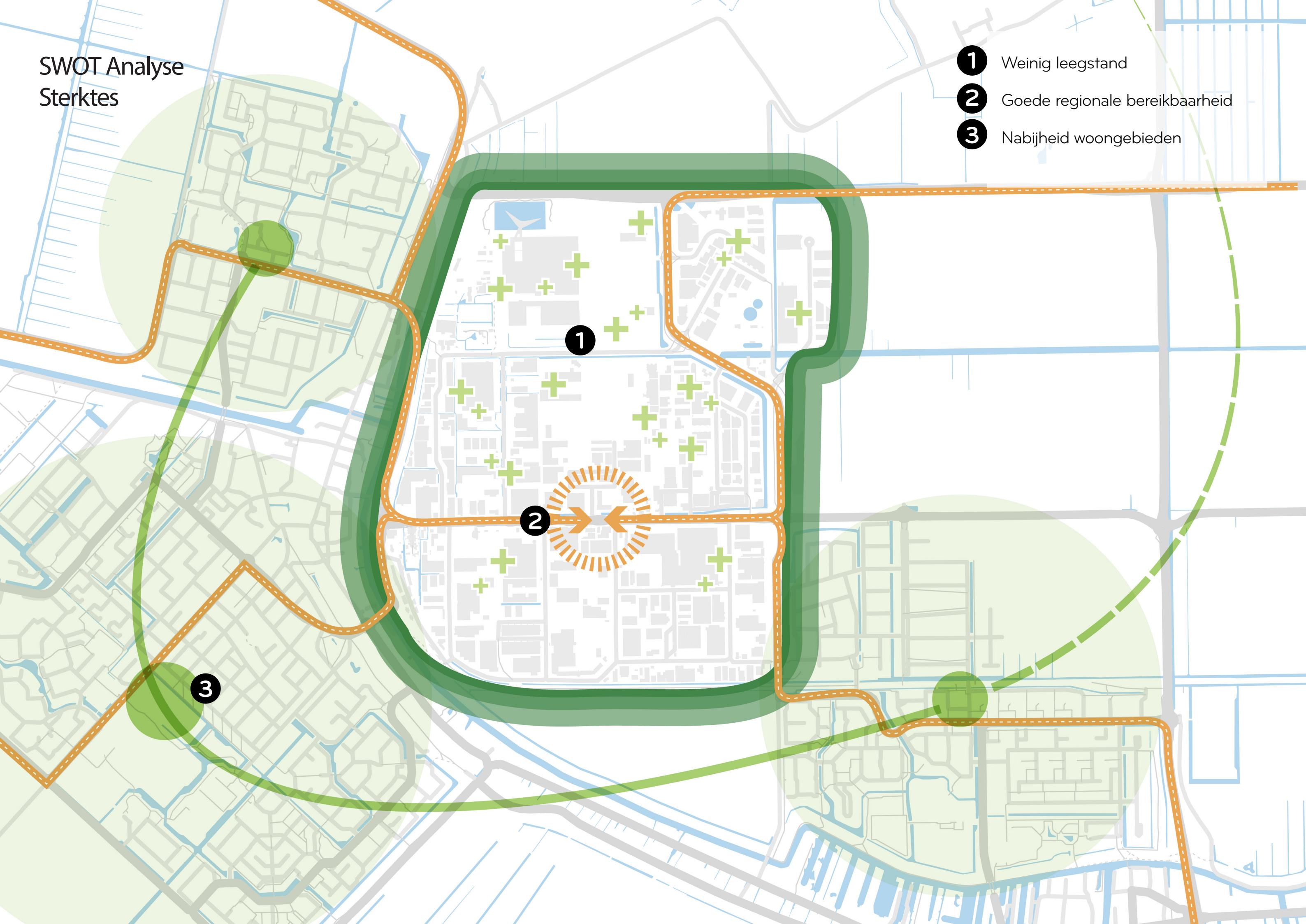
Op basis van haar eerste indruk en de rondgang op het bedrijventerrein heeft OKRA een SWOT-analyse opgesteld, waarin sterke en zwakke punten, kansen en bedreigingen in beeld zijn gebracht.

De SWOT helpt om een gedeeld beeld te krijgen van en het gesprek te voeren over wat je wilt koesteren, versterken of wat je wilt aanpakken.



SWOT Analyse
Sterktes

- 1 Weinig leegstand
- 2 Goede regionale bereikbaarheid
- 3 Nabijheid woongebieden



SWOT Analyse
Zwaktes

- 1 Organisch gegroeid
- 2 Industrieweg druk en onveilig
- 3 Geen recreatieve mogelijkheden/
zwakke groenstructuur
- 4 Beperkte organisatiegraad
- 5 Rommelig door hekken, borden, paaltjes
- 6 Onvoldoende voorzieningen
langparkeren



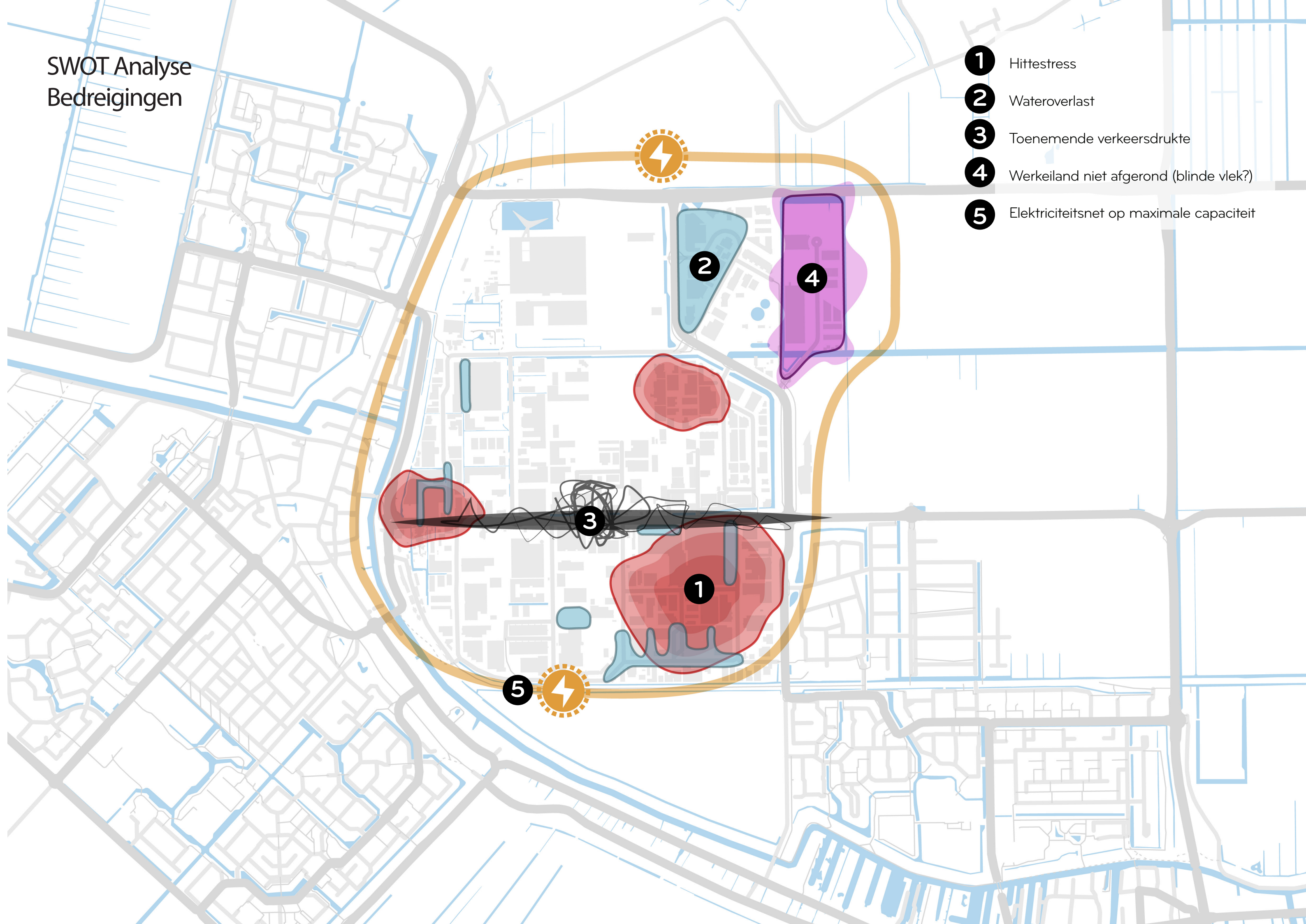
SWOT Analyse
Kansen

- 1 Ruime wegprofielen/groenstructuren
- 2 Actieve Ondernemersclub (VIB)
- 3 Verlegging N201
- 4 Recreatieve verbinding
- 5 Platte daken bieden kansen voor klimaatadaptatie



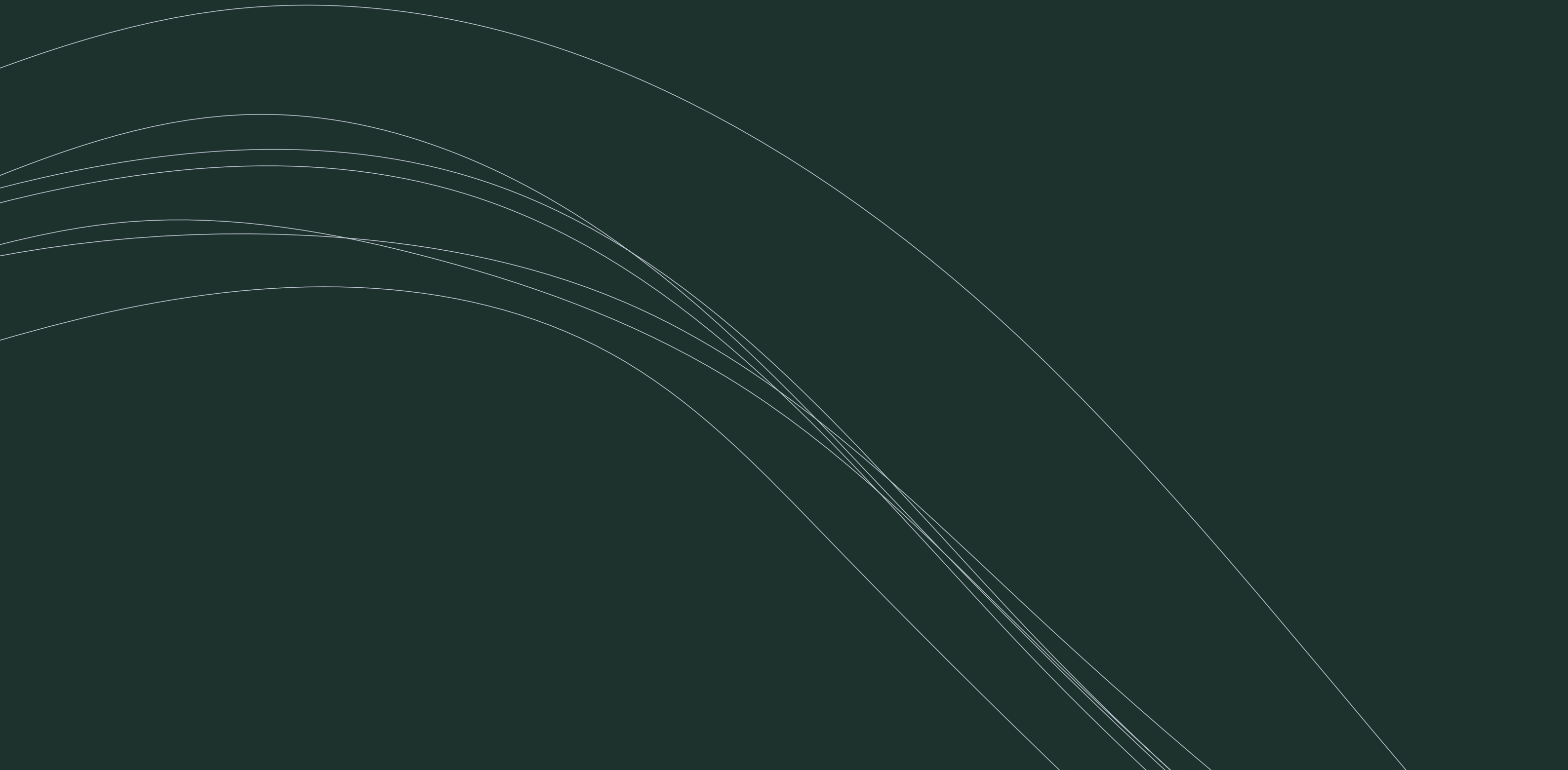
SWOT Analyse
Bedreigingen

- 1 Hittestress
- 2 Wateroverlast
- 3 Toenemende verkeersdruk
- 4 Werkeiland niet afgerond (blinde vlek?)
- 5 Elektriciteitsnet op maximale capaciteit



Actieplan

Bedrijventerrein Mijdrecht naar een hoger plan



Van Schouw naar Actieplan

Tijdens de rondgang zijn veel verschillende aandachtspunten ingebracht en voorstellen gedaan. Maar hoe zetten we dit om naar actie?

Hiervoor is het actieplan bedoeld dat in deze paragraaf wordt toegelicht. Het actieplan is een voorstel, op basis van de gesprekken die gevoerd zijn op 7 december en 11 januari jl. Het actieplan kan pas succesvol worden als partijen hier zelf ook mee aan de slag gaan. Daarvoor is het belangrijk om hier komende maanden verder mee aan de slag te gaan, en het aan te scherpen of bij te stellen waar dat nodig is om zo met elkaar stappen verder te komen.

KORTE TERMIJN

Allereerst constateert OKRA dat er tijdens de gesprekken zowel vanuit de zijde van de gemeente als vanuit de bedrijven een duidelijke 'drive' is om gezamenlijk stappen te zetten. De huidige situatie, met een bedrijventerrein dat verouderd raakt en hier en daar misverstanden over gedragsregels en onuitgesproken ambities, is een situatie die men graag wil doorbreken. Als eerste stap is het belangrijk dat de organisatiegraad verstevigd wordt, zodat alle betrokkenen elkaar makkelijker kunnen bereiken. Weten waar je informatie kan halen en brengen is een fundamentele eerste stap. De VIB speelt hierin al een belangrijke rol, maar niet alle ondernemers zijn hierop aangesloten en soms ontbreekt ook inzicht in het gemeentelijk handelen. Een online platform op de gemeentelijke website kan hierin een rol spelen.

Voor de korte termijn is verder een gezamenlijke agenda voorzien. Met te agenderen onderwerpen

die naar voren zijn gekomen tijdens de schouw waar intensievere samenwerking op gewenst is, of waar onduidelijkheid over is. Genoemd zijn, in elk geval: gastheerschap, gebruik- en gedragsregels, parkeren veiligheid, klimaatadaptatie en mobiliteitstransitie. Vanuit de beoogde samenwerking kunnen deze thema's bij de kop gepakt worden, waarmee zowel geïnvesteerd wordt in inhoudelijk gedeelde beelden/inzet, maar ook in het samen optrekken. Het voorstel is om minimaal ééns per kwartaal een inhoudelijke bijeenkomst te organiseren. De thema's kunnen dan, en vervolgens in kleiner committee, in eigen tempo verder uitgediept worden en doorvertaald worden in onderlinge afspraken.

Parallel aan deze 'korte termijn acties' wordt voorgesteld om twee kwartiermakers aan te stellen, één vanuit de gemeentelijke kant en één namens de ondernemers, die de opdracht krijgen om te verkennen hoe een intensievere samenwerking vorm kan krijgen. Bijvoorbeeld een vorm van parkmanagement: hoe zou dit eruit kunnen zien en wat is haalbaar? De kwartiermakers stellen samen een eerste voorstel op dat voor de zomer van 2024 besproken kan worden met de achterbannen om koers te bepalen.

MIDDELLANGE TERMIJN

In 2024 staan er verder diverse strategische beleidsplannen op de rol. Sommige processen of voorbereidingen hiervoor zijn reeds gestart, andere starten binnenkort. Het gaat om het opstellen van een beeldkwaliteitsplan, een bedrijventerreinstrategie, een mobiliteitsplan en, vanuit de kant van de ondernemers,

het initiatief 'EnergieHub'. In deze beleidsplannen kunnen verschillende kansen en verbeterpunten voor het bedrijventerrein doorvertaald worden in aangescherpt beleid of concrete uitvoeringsplannen. De totstandkoming van deze beleidsplannen zal ook samenwerking vergen tussen gemeente en ondernemers, om de haalbaarheid en uitvoerbaarheid over en weer te borgen.

'LANGE' TERMIJN

Tot slot werkt de gemeente De Ronde Venen ondertussen aan haar Omgevingsvisie. Veel van de onderwerpen die op korte en lange termijn bij de kop gepakt kunnen worden zullen ook hierin moeten landen: ze kunnen in de Omgevingsvisie worden vastgelegd of er kunnen verdere ambities en groeiplannen in de visie worden vastgesteld.

Met het gezamenlijk doorlopen van de hiervoor genoemde acties kunnen stappen gezet worden waarmee de aantrekkelijkheid en toekomstbestendigheid van het bedrijventerrein Mijdrecht een impuls kan krijgen.

Op de volgende pagina's treft u een overzicht van het actieplan en een tabel waarin de inbreng uit de schouw gekoppeld wordt aan het actieplan.

Ter inspiratie heeft OKRA tot slot twee concrete ruimtelijke opgaven benoemd, die als drager kunnen fungeren om opgaven met elkaar in verband te brengen en tot een samenhangend perspectief te komen.

ACTIEPLAN 2024

BEDRIJVENTERREIN MIJDRECHT



Overzicht inbreng en acties

Thema	Actieplan onderdeel	Actiepunten	Wie?	Wanneer?
Organisatiegraad	1. VERSTERKEN SAMENWERKING, EN 2. KORTE TERMIJN AGENDA	Aanwijzen kwartiermakers Website inrichten als platform Updates voor website Aanmelden bij VIB of platform Thema-bijeenkomsten organiseren (korte termijn agenda). Heldere afspraken maken (per thema)	Gemeente en bedrijven Gemeente Bedrijven Bedrijven Bedrijven i.s.m. gemeente Bedrijven	Eerste helft 2024 Eerste kwartaal 2024 Doorlopend Eerste helft 2024 1 Bijeenkomst per kwartaal Doorlopend
Gastheerschap		Stimuleren + elkaar aanspreken om netjes te houden Goed gebruik aanplakzuil Onderhoud aanplakzuil Jaarlijkse campagne verbeteren van uitstraling van bedrijventerrein	Bedrijven Bedrijven Gemeente Bedrijven	Doorlopend Doorlopend 3x per jaar Doorlopend
Veiligheid		Licht op beweging/meld app Opzetten campagne bekendheid en werving deelnemers camerabeveiliging Opzetten stroomuitval protocol Aanpak ondermijning Aanpak illegale bewoning	Bedrijven Bedrijven en SBB Bedrijven Gemeente en bedrijven Gemeente en bedrijven	Samen tijdpad afspreken Eerste helft 2024 Samen tijdpad afspreken Doorlopend Doorlopend
Groenbeleid	3a. BEELDKWALITEITSPLAN	Opstellen analyse benutten openbare ruimte Regels voor ruimtelijke uitstraling Kaders voor groenstroken Afspraken over onderhoud Vormen projectgroep parkeren, groen en klimaatadaptatie	Gemeente Gemeente en bedrijven Bedrijven en gemeente	Eerste helft 2024 Tweede helft 2024 samen tijdpad afspreken
Beleid en visie bedrijventerrein	3b. BEDRIJVENTERREIN STRATEGIE	Onderzoek naar ruimtebehoefte van lokale ondernemers Strategische ordening bedrijventerrein Kansen i.v.m. omlegging N201 Mogelijkheden verzamelgebouw(en) Omvang en voorzieningen langparkeren Afstemming wonen en werken	Gemeente Gemeente	Eerste helft 2024 Tweede helft 2024
Energie	3c. ENERGIEHUB	Verder vormgeven Energyhub Uitvoering Energyhub in Mijdrecht	Bedrijven Bedrijven	Doorlopend Doorlopend
Mobiliteit	3d. UITVOERING MOBILITEITSPLAN	Uitvoering stimuleren van fietsgebruik door medewerkers Onderzoeken mogelijkheden carpoolapp voor bedrijventerrein Onderzoeken van deelfietsen bij OV-knooppunt Mijdrecht Centrum Onderzoek voet- en fietspad Oude Spoor Afrondende werkzaamheden Vermogensweg Opstellen uitvoeringsplan, inzet: * implementatie STOMP principe * veiliger inrichting Industrieweg * voetgangersvoorzieningen verbeteren * fietsvoorzieningen verbeteren * veiliger doorgang Constructieweg - Hofland	Bedrijven en gemeente Bedrijven en gemeente Gemeente en bedrijven Gemeente Gemeente Gemeente Gemeente	Eerste helft 2024 Eerste helft 2024 Eerste helft 2024 Eerste helft 2024 Tweede helft 2024 Tweede t/m vierde kwartaal 2024 Beoogde uitvoering 2025-2028
Lange termijn visie	4. OMGEVINGSVISIE	Lange termijn agenda Bedrijventerrein, ambities: * groeimodel ordening bedrijventerrein * robuust mobiliteitssysteem * oplossingen netcongestie * recreatieve groenstructuur * klimaatadaptatie	Gemeente	Opstellen visie in 2025

VOORBEELD RUIMTELIJKE OPGAVE BEELDKWALITEITSPLAN met elkaar in gesprek over groenstroken



Aanwezige groenstroken binnen het bedrijventerrein

In haar analyse heeft OKRA becijferd dat er binnen het bedrijventerrein ruim 7 hectare aan groenstroken aanwezig is. De groenstroken hebben op de meeste plekken ook substantiële breedte (circa 5 meter) en bieden daarmee een palet aan kansen. Een gezamenlijk kader voor de inrichting van deze groenstroken kan bijdragen aan de uitstraling van het bedrijventerrein en kan het bedrijventerrein ook beter 'leesbaar' maken voor de bezoeker door er een logische functionele ordening in aan te brengen.

Functionele kansen voor de groenstroken zijn in elk geval:

- ruimte voor wandelen
- betere verkeersveiligheid (ruimte en overzicht)
- waterbuffering
- bomen tegen hittestress
- verbetering biodiversiteit (vergroening)

In het kader van een beeldkwaliteitsplan of welstandsnota kunnen gemeente en ondernemers met elkaar verder in gesprek treden over de inrichting van de groenstroken.

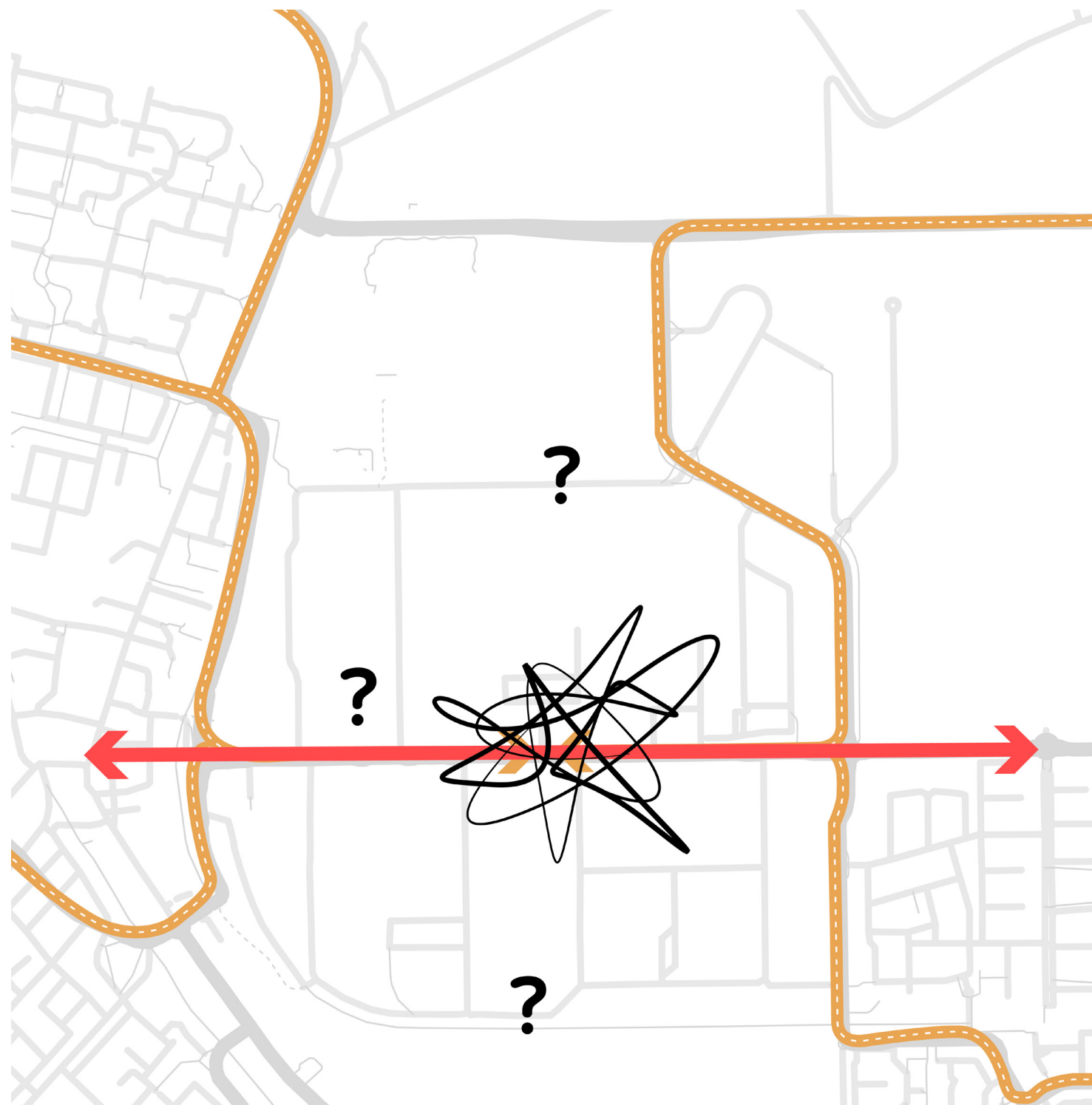


Huidige staat van de groenstroken



VOORBEELD RUIMTELIJKE OPGAVE MOBILITEITSPLAN

mobilitetsknoop oplossen



Op de Industrieweg komen alle vervoersmodaliteiten samen

De lastigste uitdaging om bedrijventerrein Mijdrecht toekomstbestendig te maken is in ogen van OKRA het oplossen van de mobiliteitsopgave. Er is sprake van een historisch gegroeide situatie: waar het bedrijventerrein zich eerst bevond buiten de dorpskern van Mijdrecht, is het nu gelegen centraal binnen de gemeente De Ronde Venen met ruimtelijke ontwikkelingen aan zowel west- als oostzijde. Gevolg is een combinatie van vrachtverkeer, autoverkeer, fietsverkeer, en hier en daar wandelaars op het fietspad, op het Bedrijventerrein en in het bijzonder op de Industrieweg. Uit oogpunt van verkeersveiligheid een zeer onwenselijke situatie. Om tot verbetering van deze situatie te komen is het belangrijk de verkeersstromen te ontvlechten en daarmee elke verkeersstroom afzonderlijk passende, veilige ruimte te geven. Het ontvlechten van de verkeersstromen vergt een visie op de ordening van het bedrijventerrein: waar is ruim baan voor bezoekersstromen gewenst? Waar kan vrachtverkeer veilig afgewikkeld worden en hoe kunnen werknemers veilig op de fiets of met OV naar hun werk komen? Het advies is om de uitwerking van het mobiliteitsplan vanuit deze brede scope (een goede ordening van het bedrijventerrein) aan te vliegen om zo te komen tot een toekomstbestendig systeem.



Het ontbreken van veilige fiets- en wandelroutes

