



Gemeente Ridderkerk

Revitaliseringscan Bedrijventerrein Donkersloot

Eindrapportage

Rapportnummer: 206X00070.036965_1

Datum: 10 oktober 2007

Contactpersoon opdrachtgever: Dhr. Eeninkwinkel, Gemeente Ridderkerk

Projectteam BRO: Fons Ripken, Didier Barrois

Trefwoorden: Donkersloot, herstructurering, revitalisering, KVO, parkmanagement.

Beknopte inhoud: Scan van het bedrijventerrein Donkersloot waarbij de noodzaak van revitalisering in kaart is gebracht en actiepunten beschreven zijn.

BRO
Ruimte | om in te leven

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

Inhoudsopgave	pagina	BIJLAGEN
1. INLEIDING	3	
1.1 Aanleiding	3	
1.2 Inhoud startnotitie	3	
1.3 De probleemeigenaar	3	
1.4 Vormen van kwaliteitsverbetering	4	
2. HUIDIGE SITUATIE	7	
2.1 Deelgebied A	8	
2.2 Deelgebied B	10	
2.3 Deelgebied C	12	
2.4 Deelgebied D	15	
2.5 Deelgebied E	17	
2.6 Deelgebied F	19	
3. OVERZICHT	23	
4. CONCLUSIE	27	
5. PROJECTENPROGRAMMA	29	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het College van B&W van de gemeente Ridderkerk heeft in haar collegeprogramma de revitalisering van het bedrijventerrein Donkersloot opgenomen. Door het bedrijventerrein up to date te brengen en te houden kan de aanzienlijke werkgelegenheid op het bedrijventerrein behouden blijven en de lokale economische dynamiek in Ridderkerk worden gefaciliteerd.

Het REO Rijnmond heeft een regionaal procesmanager herstructurering bedrijventerreinen aangesteld om de gemeenten in de regio te ondersteunen met raad en met daad. Het regionaal procesmanagement wordt sedert 2005 ingevuld door BRO. De gemeente Ridderkerk heeft om ondersteuning verzocht bij de voorbereiding van de revitalisering van Donkersloot.

Revitalisering van bedrijventerreinen is in de regel complex, kostbaar en vraagt een aanzienlijke investering in inzet en doorlooptijd. Voordat tot revitalisering of zelfs uitvoerige planvorming overgegaan wordt, is het aan te raden via een korte slag in beeld te brengen wat de grootste knelpunten zijn en hoe het beste ingespeeld kan worden op de economische dynamiek op het bedrijventerrein.

1.2 Inhoud startnotitie

In de notitie wordt ingegaan op de analyse van Donkersloot. Hierbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van kaartbeelden en referentiefoto's om de volgende zaken inzichtelijk te maken:

- De grootste knelpunten, die thans op het bedrijventerrein kunnen worden gesignaleerd (bijvoorbeeld leegstand, milieu en openbare ruimte).
- De dynamiek op het bedrijventerrein, in casu de marktpositie van het terrein en de mate waarin nieuwe investeringen op het bedrijventerrein tot stand komen.

De startnotitie geeft verder een eerste inzicht in de noodzaak van de revitalisering gezien vanuit:

- De invalshoek van ruimtelijke en economische kwaliteit.
- De strategische positie, die de gemeente in de revitalisering in zou kunnen nemen, in casu de mate waarin de gemeente als trekker van de revitalisering, als facilitator of als "schakelaar" tussen wensen en plannen van de bedrijven zou moeten fungeren.

1.3 De probleemeigenaar

Net als andere producten kent een bedrijventerrein een levenscyclus en veroudering in de tijd. Door te investeren in gebouwen en in de openbare en private ruimte kan de levenscyclus worden ver-

lengd. Investeren heeft wel tot gevolg, dat de kavel in huur of productie meer moet opbrengen. Verbeteren van de kwaliteit van een bedrijventerrein of een kavel heeft daarmee ook een opwaarts effect op de functies op het bedrijventerrein.

Daar waar kwaliteitsverbetering van bedrijventerreinen nodig is wordt al snel de gemeente als probleemeigenaar gezien. Dat heeft als risico dat de markt een afwachtende houding gaat aannemen en de private investeringen lang op zich laten wachten of niet gedaan zullen worden.

Een ontwikkelstrategie voor Donkersloot zal derhalve antwoord moeten geven op de vraag of overheidsingrijpen noodzakelijk is. Er kan een onderscheid gemaakt worden in:

- **Wit:** de markt zal zelf tot investeringen overgaan, de rol van de gemeente kan zeer beperkt blijven.
- **Grijs:** zonder gerichte ondersteuning van de gemeente zal de kwaliteitsverbetering niet tot stand komen, maar de markt moet kansen zien om te investeren.
- **Zwart:** kwaliteitsverbetering is niet haalbaar, transformatie naar een andere functie (meestal wonen) ligt voor de hand.

Deze indeling is overigens een kleine variatie op het model dat BRO doorgaans hanteert –zie de publicatie Herstructurering van bedrijventerrein deel 2.

1.4 Vormen van kwaliteitsverbetering

In de vormen “wit” en “zwart” kan de gemeente een rol spelen in de zin van “planologisch mogelijk maken”.

In het “grijze middenveld” zal een afweging gemaakt moeten worden welke maatregelen het meest wenselijk zijn en vooral welke effecten deze op het gedrag van de marktpartijen zullen hebben.

Globaal worden de volgende maatregelen onderscheiden:

1. **Onderhoud:** onderhoud en beheer ter voorkoming van fysieke veroudering (al dan niet via parkmanagement).
2. **Revitalisering:** forse integrale verbetering van het terrein, waarbij de huidige bedrijven gevestigd blijven.
3. **Herprofilering:** door economische veroudering wijzigingen binnen de werkfunctie gebruik makend van bestaand vastgoed.
4. **Herontwikkeling:** slopen vastgoed en bouwrijp maken kavels voor nieuwe werkfunctie.
5. **Transformatie:** wijziging van de functie van het bedrijventerrein als werkfunctie in andere functies: bijvoorbeeld wonen.

Onderhoud en revitalisering dienen vooral door de overheid getrokken opgaven te zijn. Herprofilering en herontwikkeling vindt op kavelniveau plaats en vraagt maatregelen die de markt ertoe aan zetten te investeren.

In 2003 is een rapport van Senter Novem uitgebracht met daarbij de enquêteresultaten van een onderzoek onder ondernemers op Donkersloot Noord.

De respons was gering wat de generaliseerbaarheid van de resultaten naar het gehele terrein beperkt. Mogelijk geeft dit ook aan dat het draagvlak onder de ondernemers klein is.

Uit de enquête kwam naar voren dat:

- Criminaliteit en parkeermogelijkheden werden als problematisch ervaren.
- Onderlingen contacten op het terrein dienden gestimuleerd te worden.
- Bedrijven een negatieve waardering hadden van de expansiemogelijkheden op het terrein.
- Bedrijven waren tevreden over de infrastructuur en de belasting hiervan.
- Andere inrichtingselementen als kavelindeling, groenzones, bewegwijzering en verlichting werden voornamelijk als positief ontvangen.
- Er bestond interesse in collectieve beveiliging van het terrein.

2. HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie geschetst op bedrijventerrein Donkersloot. Het terrein kan in een noordelijk en zuidelijk deel worden verdeeld waarbij de Rotterdamseweg als grens dient. Binnen deze twee gebieden is het mogelijk 6 kleinere gebieden te onderscheiden.

De analyse is uitgevoerd per deelgebied zodat duidelijk wordt waar de pijnpunten voor Donkersloot liggen. Per deelgebied is een beschrijving gegeven van de ruimtelijke kwaliteit waarna inzicht is verschaft in onder andere het bebouwingspercentage, de functiegroep, de leegstand en de hoeveelheid werknemers per deelgebied. Deze onderwerpen zijn uitgewerkt in kaartbeelden die terug te vinden zijn in de bijlagen. In figuur 2.1 is te zien hoe de deelgebieden zijn opgemaakt.

Bedrijventerrein Donkersloot is gelegen tussen de woonwijken van Ridderkerk. Het terrein heeft een bruto oppervlakte van 150 hectare en een netto oppervlakte van 100 hectare. Het terrein is ontsloten via de Rotterdamseweg op de A15.

Functionele kenmerken

Donkersloot is ontwikkeld in fases gedurende enkele tientallen jaren. Alle beschikbare kavels zijn uitgegeven.

Figuur 2.1: Deelgebieden Donkersloot



Naast bedrijven bevinden zich op Donkersloot (met name in het westelijk deel) enkele woningen. Op het bedrijventerrein is beperkt detailhandel aanwezig maar de hoofdfunctie wordt vervuld door productiebedrijven en logistieke bedrijven. Kantoren zijn vooral voor de lokale behoefte gerealiseerd.

Daarmee is Donkersloot een multifunctioneel bedrijventerrein. En is Donkersloot een terrein, van zowel economische, maatschappelijke als ruimtelijke betekenis voor Ridderkerk en omgeving.

2.1 Deelgebied A

Ruimtelijke kenmerken

Deelgebied A is gelegen in het noordelijke deel van Donkersloot. Het gebied wordt afgebakend door de Gildenweg, de Rotterdamseweg en het water langs de Ringdijk.

Het deelgebied is uitgegeven in de periode 1997-2000 en is daarmee één van de terreindelen die als laatste is uitgegeven. Het is een relatief klein gebied dat door water en groen stroken is omgeven. De bebouwing is nog vrij nieuw en ziet er nog goed uit net als de bestrating en het openbare groen.

Infrastructuur

Deelgebied A is voor auto's te bereiken via de Gildenweg middels twee ontsluitingen. Voor fietsers is er naast de Gildenweg een mogelijkheid om via het zuiden en het oosten toegang tot het terrein te krijgen. Het deelgebied kent 3 verschillende wegen die geen doodlopende punten kennen.

Fietsers kunnen het terrein middels gescheiden fietspaden bereiken en voor voetgangers zijn vrijwel overal trottoirs gemaakt. Het wegprofiel is duidelijk en ziet er verzorgd uit. In de meeste gevallen is er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein van bedrijfskavels. Toch staan op de Wolweverstraat parallel aan de Gildenweg erg veel auto's geparkeerd op de openbare weg. Dit doet afbreuk aan de verder goede uitstraling van het deelgebied en vermindert ook de toegankelijkheid van het terrein.



Parkeren aan de Wolweverstraat op de openbare weg.

Duidelijk wegprofiel met trottoirs

Bebouwingspercentage

Deelgebied A kent een gemiddeld bebouwingspercentage. Veel kavels hebben nog ruimte om in de toekomst uit te breiden. In het zuidelijk deel van deelgebied A liggen de bebouwingspercentages lager dan het noordelijk deel.

Parkeren geschiedt op de eigen bedrijfskavels waardoor de lagere bebouwingspercentage tot stand zijn gekomen. In de toekomst kan er nog uitgebreid worden maar dit zal ten kosten gaan van parkeergelegenheid.

Werknemers

Op dit deel van Donkersloot zijn veel bedrijfsverzamelgebouwen te vinden. Per bedrijf is het aantal werknemers vrij laag. Helaas is niet van alle verzamelgebouwen bekend hoeveel mensen er werken waardoor duidelijke uitspraken over werkgelegenheid niet direct kunnen worden gemaakt.

Functiegroepen

In deelgebied A ligt de nadruk op productie. Zo'n 68% van de vestigingen valt onder het label productiebedrijf. In het overgrote deel

van de gevallen gaat het om reguliere productie en in mindere mate de hoogwaardige productie.

Toch heeft dit deel van Donkersloot niet de uitstraling van een reguliere productie locatie. Door de verzorgde bebouwing, het duidelijk wegprofiel en het onderhouden groen ontstaat eerder het beeld van een kantorenlocatie. Op enkele strategische plekken zijn kantoren gevestigd waardoor dit beeld versterkt wordt.



Gebouwen met een goede uitstraling

Parkeren op eigen terrein

Leegstand

In deelgebied A is weinig leegstand. In de bedrijfsverzamelgebouwen staat af en toe een verdieping leeg maar uit de markt is genoeg vraag om deze locatie volledig in gebruik te laten zijn.

Wel is het jammer dat op dit moment juist de kavels aan de Gildenweg leeg staan. Het betreft hier zichtlocaties waardoor nu het idee kan ontstaan dat de leegstand zich over het gehele deelgebied heeft verspreid.

Milieu-gegevens

Vergunningsplichtig	8
Meldingsplichtig	29
Meldings- en vergunningsplichtig	1
Niet in werking	6
Momenteel geen geldige regelgevingen	2

Overige informatie

Deelgebied A ligt dicht tegen de woonkern van Ridderkerk aan maar wordt door het water en de hoger gelegen Ringdijk goed gescheiden van de woningen. Gelegen in het water en groen heeft dit deelgebied een duidelijke afscheiding van de rest van Donkersloot. Doorgaand verkeer zal hier niet snel terechtkomen door de duidelijke hiërarchie in de wegenstructuur. De bebouwing en openbare ruimte zijn in de meeste geval nog zeer nieuw en goed onderhouden.

Verbeterpunten

In deelgebied A doen zich geen grote problemen voor. De bebouwing ziet er goed uit en ook de openbare ruimte draagt bij aan de uitstraling van dit deel van Donkersloot.

Op enkele plekken is er sprake van leegstand maar de markt zou deze op korte termijn moeten kunnen oplossen.

Verbeteringen op het gebied van parkeren kunnen gemaakt worden aan de Wolweverstraat parallel aan de Gildenweg. Op deze locatie staan veel auto's op de openbare weg. Omdat dit de toe-

gang tot het deelgebied is kan het een rommelige indruk geven en de toegang tot het deelgebied bemoeilijken.

Actiepunten:

- Parkeerdruk aanpakken aan de Wolweverstraat.
- Openbare ruimte onderhouden.

2.2 Deelgebied B

Ruimtelijke kenmerken

Deelgebied B is gelegen in het noordelijke deel van Donkersloot. Het gebied wordt afgebakend door de Gildenweg in het westen, de Rotterdamseweg in het zuiden, de Industrieweg in het oosten en het water langs de Ringdijk in het noorden.

Het deelgebied is uitgegeven in de periode 1983-1989. Het is een groot deelgebied dat middels groenstroken in het noorden is gescheiden van de woningbouw. De bebouwing is in vergelijking met deelgebied A al wat ouder. Uitzondering hierop vormt de kantoorlocatie Ridderpoort in het zuiden van het deelgebied. De bestrating is goed.

Infrastructuur

Deelgebied B is niet rechtstreeks aangesloten op de Rotterdamseweg. Al het verkeer komt het terrein op via de Gildenweg (2 aansluitingen) of de Industrieweg (3 ontsluitingen). Ook fietsers betreden via deze toegangsmogelijkheden het deelgebied. Net als deelgebied A kent dit deel van Donkersloot geen doodlopende wegen en is er een duidelijk wegstructuur aangelegd.

Fietsers kunnen het terrein bereiken middels gescheiden fietspaden aan de oostzijde. Aan de westkant bevinden zij zich op de weg. Op het terrein zelf zijn bijna overal trottoirs te vinden. Het wegprofiel is duidelijk en ziet er verzorgd uit. Wel groeit er op enkele plekken veel gras door de tegels van de trottoirs.

In de meeste gevallen is er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein van bedrijven. Maar net als in deelgebied A staan er op de Kolenbranderstraat (parallel aan de Rotterdamseweg) veel auto's geparkeerd op de openbare weg. Ze staan hier niet direct in het zicht door een brede groen strook maar zijn wel erg hinderlijk voor het doorgaande verkeer. In tegenstelling tot deelgebied A rijden er hier ook meer grote vrachtwagens die door de geparkeerde auto's erg moeilijk kunnen manoeuvreren.



Aan de Kolenbranderstraat staan over een lang stuk auto's geparkeerd op de openbare weg.

De weg wordt daardoor erg smal vooral voor vrachtwagens.

Bebouwingspercentage

Deelgebied B heeft aan de noordkant enkele kavels met een laag bebouwingspercentage. Verder liggen er in het gebied verspreid ook nog enkele kavels die voor minder dan 50% bebouwd zijn. Dit geeft enige ruimte voor bedrijven die nog willen uitbreiden.

Het gebied rond de Pottenbakkerstraat en de Valkenierstraat is erg dichtbebouwd. Dit maakt het gebied kwetsbaar. Bedrijven kunnen niet uitbreiden en als ze vertrekken is nog onduidelijk of er nieuwe gebruikers kunnen worden gevonden voor de oude panden.

Werknemers

Deelgebied B geeft een zeer verscheiden beeld qua werknemersaantallen per kavel. Vooral langs de randen van het gebied zijn bedrijven te vinden die veel werknemers hebben. Het centrale deel heeft juist veel minder arbeidsplekken per kavel. Uit het overzicht van de bebouwingspercentages kwam naar voren dat het centrale deel kwetsbaar zou kunnen zijn. Mochten hier bedrijven vertrekken zal dit gelukkig niet direct veel banen kosten omdat het vaak gaat om bedrijven die rond de 5 á 10 medewerkers in dienst hebben.

Functiegroepen

In deelgebied B ligt de nadruk op productie, maar ook de logistieke functie heeft hier zijn plaats gevonden. 75% van de vestigingen valt onder deze functiegroepen. In het geval van de productiegroep is het overgrote deel terug te vinden in de reguliere productie en in mindere mate de hoogwaardige productie.

In tegenstelling tot deelgebied A is dit deel van Donkersloot al wat ouder waardoor sommige gebouwen er enigszins verwaarloosd uit zien. Het gebied heeft veel meer de uitstraling van een "werkplaats"



Groen overwoekert het trottoir.

Oudere bedrijfshallen met verminderde uitstraling.

In deelgebied B is de enige kantoorlocatie gevestigd van Donkersloot. In het zuidelijkste puntje van het deelgebied zijn rond de Ridderpoort enkele kantoorcomplexen gebouwd. Dit deel van het terrein ziet er goed en verzorgd uit.

Leegstand

De leegstand concentreert zich in deelgebied B rond de kantoorlocatie en het oostelijke deel van het gebied. In het gebied staan veel oudere panden waardoor bedrijven vaak zullen uitwijken naar nieuwbouw locaties als die beschikbaar zijn. In dit deel van Donkersloot zou door nieuwbouw elders meer leegstand kunnen gaan ontstaan.

In deelgebied B wordt nog maar beperkt gesloopt en nieuw gebouwd. Kijkend naar de ontwikkelingen op de rest van het terrein zou dit wel mogelijk zijn in de komende jaren.

Milieu-gegevens

Vergunningsplichtig	30
Meldingsplichtig	63
Meldings- en vergunningsplichtig	3
Niet in werking	29
Momenteel geen geldige regelgevingen	8

Overige informatie

Deelgebied B grenst net als Deelgebied A aan woningbouw. De bedrijven worden van de woningen gescheiden door water en de hoger gelegen Ringdijk. Hierdoor zouden beiden geen last van elkaar moeten hebben.

Omdat deelgebied B is gelegen tussen deelgebieden A en C kan er sprake zijn van sluipverkeer. De wegstructuur is echter zo ontsloten dat de toegangswegen van gebied C niet in het verlengde liggen van de toegangswegen van gebied B om zo "sluipverkeer" enigszins te verhinderen.

Verbeterpunten

In deelgebied B is er sprake van nalatig onderhoud. Dit geldt voor de panden zelf maar in sommige gevallen ook voor de openbare ruimte. Grote problemen doen zich niet direct voor, al zal het verloop bij de panden wel in de gaten moeten worden gehouden. Vastgoed is mogelijk zo ver verouderd dat ze in het geval van leegstand niet meer zal worden opgenomen. Op één locatie na is er geen sprake van sloop en nieuwbouw op dit deelgebied.

Aan de Kolenbranderstraat kan er op parkeergebied veel worden verbeterd. Op deze locatie staan veel auto's op de openbare weg geparkeerd. Dit zorgt voor een versmalling van de straat waardoor verkeer gehinderd wordt in de doorgang.

Actiepunten:

- Parkeerdruk aanpakken aan de Kolenbranderstraat.
- Openbare ruimte onderhouden.
- Monitoren verloop van de panden.

2.3 Deelgebied C

Ruimtelijke kenmerken

Deelgebied C is gelegen in het noordelijke deel van Donkersloot. Het gebied wordt begrensd door de rivier De Noord aan de oostzijde, de Ringdijk aan de noordzijde, de Industrieweg aan de westzijde en het havenkanaal aan de zuidzijde.

Het deelgebied is uitgegeven in de periode 1990-1999 direct na de uitgifte van deelgebied B. Het is het grootste deelgebied met enkele zeer grootschalige bedrijfshallen. De bebouwing is net als in deelgebied B al enigszins verouderd. De bestrating is goed en het onderhoud op niveau.

Infrastructuur

Deelgebied C is middels drie toegangswegen ontsloten op de Industrieweg. De kruising van de Industrieweg met de Dokwerkerstraat wordt het intensiefst benut doordat deze het dichtst bij de door-

gaande Rotterdamseweg ligt. Ook fietsers komen via deze toegangsmogelijkheid het deelgebied op. Dit deelgebied heeft een tweetal doodlopende wegen maar deze vormen niet direct een probleem omdat ze in een rustiger deel van het terrein liggen.



Parkeren gerealiseerd in de openbare ruimte.
Noodzakelijk door het hoge bebouwingspercentage.

In de meeste gevallen is er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein van bedrijven. Maar net als in deelgebied A en B staan er op de parallelweg van de industrieweg (de Klompenmakerstraat en de Rietdekkerstraat) veel auto's geparkeerd op de openbare weg. Deze geparkeerde auto's zorgen wederom voor een bemoeilijkte doorgang voor verkeer en in het speciaal vrachtwagens.

Bebouwingspercentage

Over het algemeen is er in deelgebied C sprake van een hoog bebouwingspercentage. Hierbij gaat het vaak om zeer grote loodsen van productiebedrijven of logistieke bedrijven. Vooral de strook tussen de Keurmeesterstraat en de Donkerslootsedijk is zeer dicht bebouwd. Dit maakt het gebied kwetsbaar. Bedrijven kunnen niet meer uitbreiden. Als ze vertrekken is nog onduidelijk of nieuwe bedrijven wel plaats willen nemen in de oude panden. Gezien de

grootte van de panden zullen deze bovendien voor veel soorten bedrijven niet direct bruikbaar zijn.

Werknemers

Deelgebied C heeft een zeer groot aantal werknemers per kavel. Op het gebied rond de Glasblazerstraat na beschikken bijna alle kavels over 50 of meer werknemers.

Als bedrijven uit deelgebied C besluiten te vertrekken kan dit grote gevolgen hebben voor de werkgelegenheid in Ridderkerk. Het monitoren van deze bedrijven zal dan ook zeker moeten plaatsvinden om zo verhuizingen tijdig te kunnen waarnemen en wellicht zo'n bedrijf faciliteren binnen de eigen gemeentegrenzen.

Functiegroepen

Deelgebied C wijkt qua functiegroepen niet veel af van deelgebied B. Ook hier ligt de nadruk op productie en logistieke bedrijvigheid. Deze functiegroepen maken samen bijna 85% van de vestigingen op. In het geval van de productiebedrijven is het overgrote deel terug te vinden in de reguliere productie en in mindere mate in de hoogwaardige productie.

Ook qua uitstraling lijkt deelgebied C op deelgebied B. Ook hier is het vastgoed enigszins verouderd. Op een enkele locatie is het vastgoed al afgebroken maar gebeurt er verder niets met de kavel. Er zijn echter ook plekken waar het vastgoed al is opgeknapt.



Opgeknapt pand met verbeterde uitstraling in deelgebied C.

De meeste kavels zijn bruikbaar voor productieprocessen. Wel is er op dit deel van Donkersloot vaak sprake van zeer grote bedrijfshallen. Dit maakt overname voor startende ondernemingen oninteressant.

Leegstand

Enkele van de grote bedrijfshallen in het noordelijk deel van het terrein staan te huur. Ook de kleinere bedrijfshalletjes aan de Glasblazerstraat staan in steeds grotere aantallen leeg.

Uit informatie verkregen van een makelaar blijkt dat de leegstand veroorzaakt wordt doordat de bedrijfshallen verouderd zijn ten opzichte van de vele nieuw gebouwde bedrijfshallen op andere plekken van het bedrijventerrein Donkersloot.

De verwachting is dat deze trend zich zal doorzetten waardoor deelgebied C extra aandacht vraagt in de komende periode.

Milieu-gegevens

Vergunningsplichtig	25
Meldingsplichtig	54
Meldings- en vergunningsplichtig	3
Niet in werking	28
Momenteel geen geldige regelgevingen	15

Overige informatie

Deelgebied C grenst niet direct aan woningbouw. Hierdoor onderkennen beide functies veel minder hinder van elkaar dan bijvoorbeeld in deelgebied A.

Gelegen aan de oostelijk rand van Donkersloot zal er op deelgebied C net als op deelgebied A weinig sprake zijn van "sluipverkeer". De wegstructuur is zo ontsloten dat het voor iedereen duidelijk is dat een nieuw gebied binnen gereden wordt. In het deelgebied zelf is het alleen vreemd dat de Rietdekkerstraat niet doorverbonden is met Klompenmakerstraat. Dit is echter niet direct hinderlijk voor verkeer op het terrein.

Verbeterpunten

In deelgebied C zijn veel grote kavels met grote bedrijfshallen te vinden. In het gebied zijn ook veel werknemers per kavel geregistreerd. Hier ligt voor dit deelgebied het grootste gevaar. Op de huidige locatie zijn er geen groeimogelijkheden meer voor bedrijven. Het enige alternatief is verplaatsen. Hierdoor zouden veel arbeidsplekken voor Ridderkerk verloren kunnen gaan. Het is dan ook zaak om de bedrijven goed te monitoren, en bedrijven die willen vertrekken een nieuwe mogelijkheid te bieden binnen de eigen

gemeentegrenzen. Ook kan er dan al in een vroeg stadium nagedacht worden over wat er met de oude locatie kan gebeuren, zodat deze niet te lang leegstaat en zal vervallen.

Op het gebied van parkeren treedt hetzelfde probleem op als in deelgebieden A en B. Een oplossing ligt hier door de hoge bebouwingspercentages niet direct voor de hand. Wellicht kan er op de groenstrook tussen de Klompenmakerstraat en de Rietdekkerstraat extra parkeergelegenheid worden gecreëerd.

Actiepunten:

- Parkeerdruk aanpakken aan de Rietdekkerstraat en Klompenmakerstraat.
- Openbare ruimte onderhouden.
- Monitoren verloop van de panden.

2.4 Deelgebied D

Ruimtelijke kenmerken

Deelgebied D is gelegen in het zuidelijke deel van Donkersloot. Het gebied wordt afgebakend door de Ringdijk in het westen, de Havenstraat in het zuiden, de Rotterdamseweg in het noorden en de Donkerslootweg in het oosten. Het deelgebied is uitgegeven in de jaren '60 en is het oudste deelgebied. Het is een relatief klein deelgebied. De bebouwing is op enkele locaties erg verouderd. Op veel plekken zijn echter door de markt initiatieven gestart om de uitstraling te verbeteren.

Infrastructuur

Deelgebied D is door de wegenhiërarchie duidelijk gescheiden van het noordelijke deel van Donkersloot. De hoofdontsluiting is gericht op de Havenstraat middels twee toegangswegen. Verder is er ook een toegang via de Ringdijk aan de noordwestelijke zijde van deelgebied D. Deze ontsluiting staat niet rechtstreeks in verbinding met deelgebied A, maar loopt de kern van Ridderkerk in. Voor fietsers is de toegang via dezelfde wegen geregeld.

De Staalstraat heeft een doodlopende aftakking. Dit zorgt niet direct voor problemen met verkeer dat van het terrein af wil. De wegenstructuur is duidelijk. Het wegdek is van goede kwaliteit en in enkele gevallen net opnieuw neergelegd. Over het gehele deelgebied zijn ook trottoirs te vinden.

Het deelgebied heeft de beschikking over ruim voldoende parkeergelegenheid. Meestal kan dit op eigen terrein van bedrijven maar ook in de openbare ruimte zijn veel parkeerplaatsen aangelegd.



Duidelijk wegprofiel

Trottoirs aanwezig.

Parkeren op eigen terrein maar ook in de openbare ruimte.

Bebouwingspercentage

In deelgebied D is sprake van een hoog bebouwingspercentage. Vooral het centrale deel van het terrein is zeer dicht bebouwd en laat geen ruimte meer voor uitbreiding van bedrijven. Dit maakt het gebied kwetsbaar. Op enkele locaties is nieuwbouw gepleegd. Hier is een verlaging van het bebouwingspercentage waar te nemen. Bij het plegen van de nieuwbouw is goed gelet op de parkeernorm. Ook de bebouwingsnorm lijkt strak in de gaten te zijn gehouden. Dit geeft het terrein een toegankelijker aanzicht en biedt in de toekomst mogelijkheden voor bedrijven die willen uitbreiden.

Werknemers

Deelgebied D geeft een verscheiden beeld als naar het aantal werknemers per kavel wordt gekeken. In enkele gevallen werken er tussen de 25 en 50 mensen op een kavel maar in het overgrote deel blijft dit beperkt tot 1 á 5 werknemers per kavel.

Funciegroepen

Zoals eigenlijk voor het gehele terrein geldt ligt ook in deelgebied D de nadruk op productie. De logistieke bedrijvigheid is hier echter sterk verminderd ten opzichte van deelgebieden B en C. Daar staat een grotere groep ondernemers in de perifere detailhandel tegenover.

Qua uitstraling zijn er nog plekken die verbeterd kunnen worden, maar op veel plaatsen is al de juiste weg ingeslagen. Er wordt nieuwbouw gepleegd en van sommige panden is de voorgevel aangepakt. Vooral de westelijk rand van het deelgebied, gelegen tegen

de woonkern aan behoeft enige aanpak. Hier bevinden zich enkele sterk verouderde werkplekken met daarboven een woonfunctie.



Verouderde werkruimte in combinatie met woonfunctie.

Leegstand

In dit deelgebied staan niet veel panden leeg. Er worden momenteel panden gebouwd die in gebruik dienen te worden genomen. Eerder gerealiseerde nieuwbouw is direct in gebruik genomen. Ook in de verouderde bedrijfshallen aan de westelijke zijde van het deelgebied is weinig tot geen leegstand.

Milieu-gegevens

Vergunningsplichtig	11
Meldingsplichtig	70
Meldings- en vergunningsplichtig	6
Niet in werking	17
Momenteel geen geldige regelgevingen	8

Overige informatie

Deelgebied D grenst direct aan de woonkern van Ridderkerk. De functies werken en wonen zouden met elkaar kunnen conflicteren in het gebied rond de Noordenweg en de Ringdijk. Ook aan de

Havenstraat in het zuidelijke deel van Deelgebied D zijn woningen te vinden.

Het ligt voor de hand dat op deze plekken in de toekomst keuzes dienen te worden gemaakt tussen de functies wonen en werken.

In deelgebied D wordt veel nieuwbouw gepleegd, maar ook worden oude panden aangepakt. Deze krijgen in enkele gevallen een geheel nieuwe voorgevel waardoor de uitstraling van het gebied sterk verbetert.

Verbeterpunten

In deelgebied D wordt vanuit de markt hard gewerkt aan het verbeteren van de uitstraling. Op enkele locaties is nieuwbouw gepleegd of worden oude voorgevels verbeterd.

Door de nieuwbouw rond de Houtstraat en Lierenstraat oogt dit gebied nog wat rommelig. Dit zal echter op korte termijn verbeteren. De gemeente moet hier aan meehelpen door de openbare ruimte zo nodig in orde te brengen en te houden.

Vooraf de bedrijfshallen aan de Noordenweg tegen de woonkern aan zullen aangepakt moeten worden. Enkele staan leeg of worden slecht onderhouden waardoor dit deel van het terrein er slecht bijligt.

Actiepunten:

- Openbare ruimte onderhouden.
- Monitoren verloop van de panden.

2.5 Deelgebied E

Ruimtelijke kenmerken

Deelgebied E is gelegen in het zuidelijke deel van Donkersloot. Het gebied wordt afgebakend door de bewoning aan de Westmolen-dijk in het westen, de Havenstraat in het noorden en de Donkerslootweg in het oosten en zuiden.

Het deelgebied is verdeeld uitgegeven in de jaren '70 is begonnen met de Havenkade, in 1997 het grootste deel van Voorzand waarna in de periode 2000-heden de Gieterijstraat in ontwikkeling is gebracht. Het is een relatief klein deelgebied. De bebouwing is in het overgrote deel van de gevallen vrij nieuw. In dit deelgebied is een ontwikkeling te zien in de richting van PDV.

Infrastructuur

Deelgebied E is verdeeld in drie gebieden door drie verschillende toegangswegen die niet met elkaar zijn verbonden. Alle drie de wegen zijn doodlopend. Wel zijn ze op zo'n manier geconstrueerd dat men via een ronde gemakkelijk van het terrein af kan rijden. Keren is dus niet noodzakelijk. Ook voor fietsers en voetgangers is er geen doorsteek van het ene deel van het terrein naar het andere.

Er zijn hier voldoende parkeervoorzieningen gecreëerd. Vooral op de Gieterijstraat is dit nodig vanwege de aanwezigheid van de Gamma en enkele andere PDV vestigingen. Ook op de andere plekken is echter voldoende ruimte vrij gemaakt voor parkeren.

Bebouwingspercentage

Door de grote hoeveelheid ruimte die gereserveerd is voor parkeerplekken is het bebouwingspercentage in dit deelgebied vrij laag in vergelijking met de andere deelgebieden. Ook is er aan de Gieterijstraat nog op verscheidene plekken ruimte voor nieuwbouw.

Door de ruime opzet van het gebied is er in de toekomst voor bedrijven nog ruimte om te kunnen groeien. Dit heeft een gunstig effect op de levensduur van het gebied.

Werknemers

Deelgebied E heeft voor het grootste deel vestigingen met tussen de 10 á 25 werknemers, een enkele uitschieter zoals de Gamma daar gelaten. Doordat hier veel nieuwbouw is gepleegd is nog niet van alle vestigingen bekend hoeveel mensen er daadwerkelijk werken.

Funcatiegroepen

Deelgebied E heeft een gevarieerd type bedrijvigheid. Net als in de rest van Donkersloot is er ook hier veel ruimte voor productiebedrijven. In dit deelgebied komen ook kantoorachtige bedrijven en PDV bedrijven voor.

Bedrijven zoals de Gamma, Roobol en een healthcentre hebben rond de Gieterijstraat een plek gevonden. De locatie is hier ook geschikt voor door de ligging dicht tegen de woongebieden van Ridderkerk aan.

De uitstraling kan door de nieuw gebouwde bedrijfshallen en kantoorgebouwen erg goed worden. Daar er nu nog terrein braak ligt is dit echter lastig vast te stellen. Het gebied rond de Havenkade kan nog wel een verbeterslag gebruiken, maar deze zal gezien de ontwikkelingen op de andere delen naar verwachting niet achterblijven.

Milieu-gegevens

Vergunningsplichtig	5
Meldingsplichtig	15
Meldings- en vergunningsplichtig	2
Niet in werking	2
Momenteel geen geldige regelgevingen	1

Overige informatie

Deelgebied E grenst direct aan de woonkern van Ridderkerk. De functies werken en wonen zouden met elkaar kunnen conflicteren in het gebied rond de Westmolendijk. Hier is al rekening mee gehouden door enige afstand te handhaven tussen de bedrijvigheid en het woongebied. De functie die wordt uitgeoefend op deelgebied E is bovendien veel minder zwaar, waardoor de functie werken minder snel zal conflicteren met de functie wonen als bijvoorbeeld in deelgebied D.

Net als in deelgebied D wordt ook hier veel nieuwbouw gepleegd. Dit zal rond de Gieterijstraat nog moeten worden afgerond. Uit de markt is in ieder geval voldoende vraag naar de nieuw gebouwde bedrijfshallen. Leegstand komt in dit deelgebied dan ook nauwelijks voor.

Verbeterpunten

Door de markt wordt er al zeer veel opgepakt in deelgebied E. Er is de laatste jaren veel nieuwbouw gerealiseerd. De gebieden rond Voorzand en de Gieterijstraat komen daardoor op een goed niveau. In dit deelgebied liggen de grootste problemen nog rond de Havenkade. Verwacht wordt dat ook deze locatie door de markt zal worden opgepakt doordat de directe omgevingsverbetering hier een impuls toe geeft. De gemeente zou kunnen assisteren door alvast de openbare ruimte aan te pakken en gesprekken aan te gaan met eigenaren in het gebied.

Actiepunten:

- Openbare ruimte onderhouden.
- Volgen van marktpulsen voor gebied rond de Havenkade.

2.6 Deelgebied F

Ruimtelijke kenmerken

Het laatste deelgebied ligt in het zuidelijke deel van Donkersloot. Het gebied wordt afgebakend door de Rotterdamseweg in het noorden en oosten, de Donkerslootweg in het westen en een strook water langs het Havenkanaal in het zuiden.

Het deelgebied is uitgegeven in de jaren '70 en daarmee één van de oudere delen van Donkersloot. Het deelgebied heeft een gemiddelde grootte. De bebouwing is gedateerd op één nieuwbouw ontwikkeling na. De bestrating en de overgang naar privaat terrein zijn aan de mindere kant.

Infrastructuur

Deelgebied F heeft maar 1 ontsluitingsweg, gelegen aan de westelijke zijde via de Donkerslootweg. Hier begeeft zich daarom vooral bestemmingsverkeer. De zuidzijde is wel ontsloten via de Havenstraat en Havenkanaal, maar deze leiden niet naar een grote ontsluitingsweg.

Het terrein kan door de Havenstraat af te rijden dwars over gestoken worden. Via de Tinstraat en de Nikkelstraat kan men rondrijden over het deelgebied.

Het wegprofiel is hier minder duidelijk dan op andere deelgebieden. Trottoirs zijn nauwelijks aanwezig en privaat terrein loopt ongemerkt over in de openbare ruimte.



Onduidelijke overgang van privaat naar publiek gebied.

Parkeren op eigen terrein naast de openbare weg.

Er zijn hier voldoende parkeervoorzieningen. Het parkeren gebeurt vrijwel overal op eigen terrein dicht tegen de openbare weg aan.

Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage is voor bijna het gehele terrein tussen de 60 en 75% met hier en daar een uitschieter naar beneden.

Deze uitschieters liggen vooral langs de zuidelijke en oostelijke rand. Het terrein beschikt dus over enige speelruimte om uitbreidingen van bedrijven te faciliteren.

Er ligt 1 kavel met een zeer hoog bebouwingspercentage aan de Nikkelstraat in het oosten van het deelgebied. Deze locatie zal in de gaten moeten worden gehouden, zodat de gemeente het bedrijf bij eventuele uitbreidingswensen kan faciliteren.

Werknemers

De hoeveelheid medewerkers per kavel is in dit deelgebied zeer verschillend. Verspreid over het deelgebied zijn bedrijven aanwezig met meer dan 50 werknemers in dienst, maar er zijn evenzoveel bedrijven aan te wijzen met minder dan 5 medewerkers. De ondernemingen met weinig werknemers concentreren zich rond de kleine bedrijfshallen aan de Tinstraat.

Funcatiegroepen

Deelgebied F is vooral gefocust op productie en dan vooral de hoogwaardige productie. Aan de zuidzijde aan de Nikkelstraat bevinden zich 2 grote logistieke ondernemingen. Aan de Donkerslootweg zijn enkele kantoorachtige bedrijven gesitueerd. Zij zorgen voor een goed beeld richting de doorgaande weg.

Ook de nieuw ontwikkelde bedrijfshallen aan de Tinstraat hebben een goede uitstraling en kunnen wellicht een aanzet zijn voor andere bedrijven om ook iets aan hun panden te doen.

Milieu-gegevens

Vergunningsplichtig	15
Meldingsplichtig	31
Meldings- en vergunningsplichtig	4
Niet in werking	15
Momenteel geen geldige regelgevingen	5

Overige informatie

Deelgebied F grenst aan de zuidkant aan een woongebied. Deze worden door een strook groen en water goed van elkaar gescheiden. Verder wordt het deelgebied enkel omringd door andere delen van Donkersloot.

De ontwikkeling van nieuwe bedrijfshallen aan de Tinstraat kan voor het terrein aanleiding zijn om aan eigen panden iets te verbeteren. De gemeente zou hierop kunnen inspringen door de openbare ruimte aan te pakken en bijvoorbeeld een duidelijker wegprofiel aan te leggen.

Aan de noordzijde van het deelgebied aan de Nikkelstraat ligt een kavel leeg welke momenteel wordt gebruikt om hoogwerkers te parkeren. Deze kavel zou gebruikt kunnen worden als schuifplek om ontwikkelingen op het terrein in gang te brengen.

Verbeterpunten

In dit deelgebied is een start gemaakt met het oppakken van verbeteringen aan het vastgoed. Op een deel van het terrein zijn ondernemers overgegaan tot het plegen van nieuwbouw. Toch heeft dit deelgebied een slechte uitstraling.

Het grootste minpunt is de slechte overgang van private grond in openbaar terrein. Door het openbare terrein beter in te richten zou de gemeente bedrijven kunnen aanzetten ook hun eigen kavels aan te pakken.

Actiepunten:

- Openbare ruimte onderhouden.
- Aanpakken wegprofiel, overgang van private naar publieke grond.

3. OVERZICHT

Uit de analyse van het terrein valt af te leiden dat Donkersloot her en der problemen kent. Uit de marktanalyse is gebleken dat er voor Donkersloot extra aandacht besteed dient te worden aan de hoge bebouwingspercentages, de veroudering van bedrijfsruimten en de parkeerproblematiek.

Uit informatie van makelaars blijkt dat er sprake is van enige langdurige leegstand maar dat deze niet direct veroorzaakt wordt door de omgeving maar meer door de veroudering van het vastgoed. De uitstraling van de panden laat te wensen over. Onderhoud wordt nagelaten waardoor de panden niet aantrekkelijk zijn om in te vestigen.

Noordelijk deel

Vooraf het noordelijke deel van Donkersloot kent de genoemde problemen. Dit is gevaarlijk omdat hier ook een groot deel van de werkgelegenheid is gesitueerd. Er zullen stappen ondernomen moeten worden om de situatie niet verder te laten verslechteren.

De gemeente kan echter niet direct iets doen aan het verslechteren van de bedrijfsruimten omdat dit een taak is van de eigenaren zelf. Wel kan de gemeente kijken of er in sommige gevallen ruimte kan worden gewonnen om extra parkeerplaatsen te realiseren. Ook kan gezocht worden naar een oplossing voor bedrijven die niet meer kunnen uitbreiden op de eigen kavel.

Door dit laatste goed te monitoren kan de gemeente voorkomen dat een bedrijf de gemeente verlaat. De gemeente zou voor het desbetreffende bedrijf kunnen gaan kijken voor een geschiktere locatie.

Door het verhuisgedrag te monitoren en in de revitalisering met het verhuisscenario rekening te houden, kan voordeel uit de verhuizingen worden getrokken. De markt zal de kansen hier, mits de randvoorwaarden worden geschapen, herkennen en oppakken.

Mogelijk is de buurman van een vertrekkend bedrijf niet geïnteresseerd in uitbreiding van zijn onroerend goed. In dat geval zal een nieuwe koper gezocht moeten worden. Ook dat kan de markt gewoon oppakken. Uit de overzichtskaart van het bebouwde oppervlak valt echter af te leiden dat in een aantal gevallen de grenzen van de bouwkavels al bereikt zijn. Dit zal voor een nieuwe koper een belemmering zijn om het pand te kopen. Om herontwikkeling van het vastgoed mogelijk te maken, zal een hogere functiecategorie in beeld komen. De gemeente speelt in dat geval een rol om het planologisch-juridisch kader hierop af te stemmen.

Zuidelijk deel

Ook in het zuidelijk deel zal goed gelet moeten worden op bedrijven die uit hun jasje dreigen te groeien. Toch speelt dat op dit deel van Donkersloot in mindere mate omdat er veel nieuwbouw is gepleegd die nog zeker enkele jaren mee zou moeten kunnen.

De gemeente kan wel een aanzet geven tot verbetering op deelgebied F, door het wegprofiel aan te pakken en op deze manier wellicht ondernemers over te halen ook iets aan hun kavel te doen.

Op deelgebied D zijn de eigenaren zelf al aan de slag gegaan met het verbeteren van het gebied. Veel panden zijn gesloopt en opnieuw neergezet en op andere plekken zijn gevels gerenoveerd of panden uitgebreid.

Aan de hand van bouwvergunningaanvragen wordt duidelijk dat in de jaren '94-'95-'96 een eerste slag is gemaakt waarna vanaf 2000 hier vervolg aan is gegeven. Ook de gemeente gaat hier nu in mee door voor de jaren 2007 en 2008 een groot deel van het onderhoudsbudget te besteden in dit deelgebied. € 129.965,- van in totaal € 314.965,- zal besteed worden in deelgebied D. Een goede manier om het initiatief van de eigenaren in het gebied te belonen.

Parkmanagement

Op Donkersloot heeft men rond 2001-2002 getracht middels een parkmanagementorganisatie enige zaken rondom duurzaam ondernemen op te starten. Dit gebeurde vanuit de stichting Gezamenlijk en Duurzaam Ondernemen Ridderkerk. Dit is destijds niet van de grond gekomen doordat slechts 40 ondernemers mee wilden werken aan het collectief. Dit was te weinig om het project succesvol te maken.

Op 30 november 2006 hebben gemeente Ridderkerk, de Stichting Gezamenlijk en Duurzaam Ondernemen Ridderkerk en het bedrijf InSite/PMR een samenwerkingsovereenkomst getekend. Deze heeft

als doel om samenwerking op het gebied van parkmanagement en duurzaam ondernemen bij de Ridderkerkse bedrijf structureel vorm te geven. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om samenwerking op het gebied van energie-inkoop en inkoop van kantoormiddelen, afvalinzameling, beveiliging, Arbo-zaken en personeelszaken.

Inmiddels is de Stichting Gezamenlijk en Duurzaam Ondernemen Ridderkerk onderdeel geworden van de RONDO (Ridderkerkse Ondernemers Organisatie) waardoor een breed platform is ontstaan om parkmanagement en duurzaam ondernemen vorm te geven bij de Ridderkerkse bedrijven.

De gemeente zou via deze parkmanagementorganisatie goed in contact kunnen komen en blijven met de bedrijven en bijvoorbeeld ook het onderhoud voor het terrein via deze organisatie laten verlopen. Hierdoor kan de kwaliteit van de ruimte beter worden gewaarborgd en kunnen ondernemers er toe worden aangezet iets aan hun eigen pand en kavel te doen.

KVO-traject

Een tweede traject dat opgestart is behelst het behalen van het certificaat Keurmerk Veilig Ondernemen. Voor dit traject is een stuurgroep opgericht met hierin mensen van de gemeente, politie, brandweer en bedrijventerreinvereniging.

Naast onderzoek naar overlast, inbraak, brandpreventie en dergelijke is hierbij ook onderhoud en verkeersveiligheid op het bedrijventerreinen bekeken.

Het succes van veilig ondernemen is vooral afhankelijk van een goede samenwerking. De bestaande samenwerking dient inhoud gegeven te worden en te worden geformaliseerd. Het keurmerk levert voor ondernemers, personeel, eigenaren en overige bewoners, maar ook voor gemeente, politie en brandweer een win-win situatie op.

Voor de gemeente zijn er voordelen als het gaat om de kwaliteit van het fysieke beheer van openbare ruimten alsmede op het gebied van sociaal/economische ontwikkelingen.¹

Beheer is essentieel bij de aanpak van onveiligheid en criminaliteit. Immers, slecht beheer draagt bij aan de verloedering en verpaupering van een gebied. Uit de enquête voor het KVO-traject blijkt dat een aantal ondernemers klaagt over het uitblijven van herstel van kapotte dingen alsmede te weinig schoonmaakbeurten.

Ook op het gebied van verkeersveiligheid komen zaken naar boven die al eerder zijn geconstateerd. Zo vinden ondernemers dat er te weinig parkeergelegenheden zijn en er eigenlijk voor vrachtwagens een aparte parkeerplaats zou moeten worden gerealiseerd.

¹ KVO-B Veiligheidsanalyse Bedrijventerrein Donkersloot Ridderkerk, 2007

4. CONCLUSIE

Donkersloot kent probleemgebieden. De meeste problemen treden op bij de uitstraling van verouderd vastgoed, de daaruit volgende leegstand en parkeerproblemen op enkele plekken.

Op enkele delen van Donkersloot is duidelijk te merken dat de markt zorgt voor verbetering. De gemeente geeft hier gehoor aan door in die gebieden ook zelf veel te investeren bij de aanleg van wegen, voetpaden en groen.

De twee trajecten (parkmanagement en KVO) zouden door de gemeente aangegrepen kunnen worden om Donkersloot naar een goed onderhouds- en beheerplannen te brengen. Beide trajecten kunnen samen gevoegd worden, waardoor voorkomen wordt dat zaken dubbel worden opgepakt of juist niet worden meegenomen. Het terrein kan dan één keer goed onderhanden genomen worden. Hierbij zou wellicht gebruik kunnen worden gemaakt van subsidiegelden van de provincie.

Door de investering in de groenvoorziening, verlichting, wegen, parkeergelegenheden en overige openbare ruimten kunnen deze naar een hoger niveau worden gebracht waarna middels de parkmanagementorganisatie de verdere onderhoudslijn kan worden afgesproken en een hogere kwaliteitsniveau kan worden vastgelegd.

Op deze manier kan de gemeente het bedrijventerrein langer bruikbaar houden en meteen voldoen aan de voorwaarde die voor het KVO-traject moeten worden behaald.

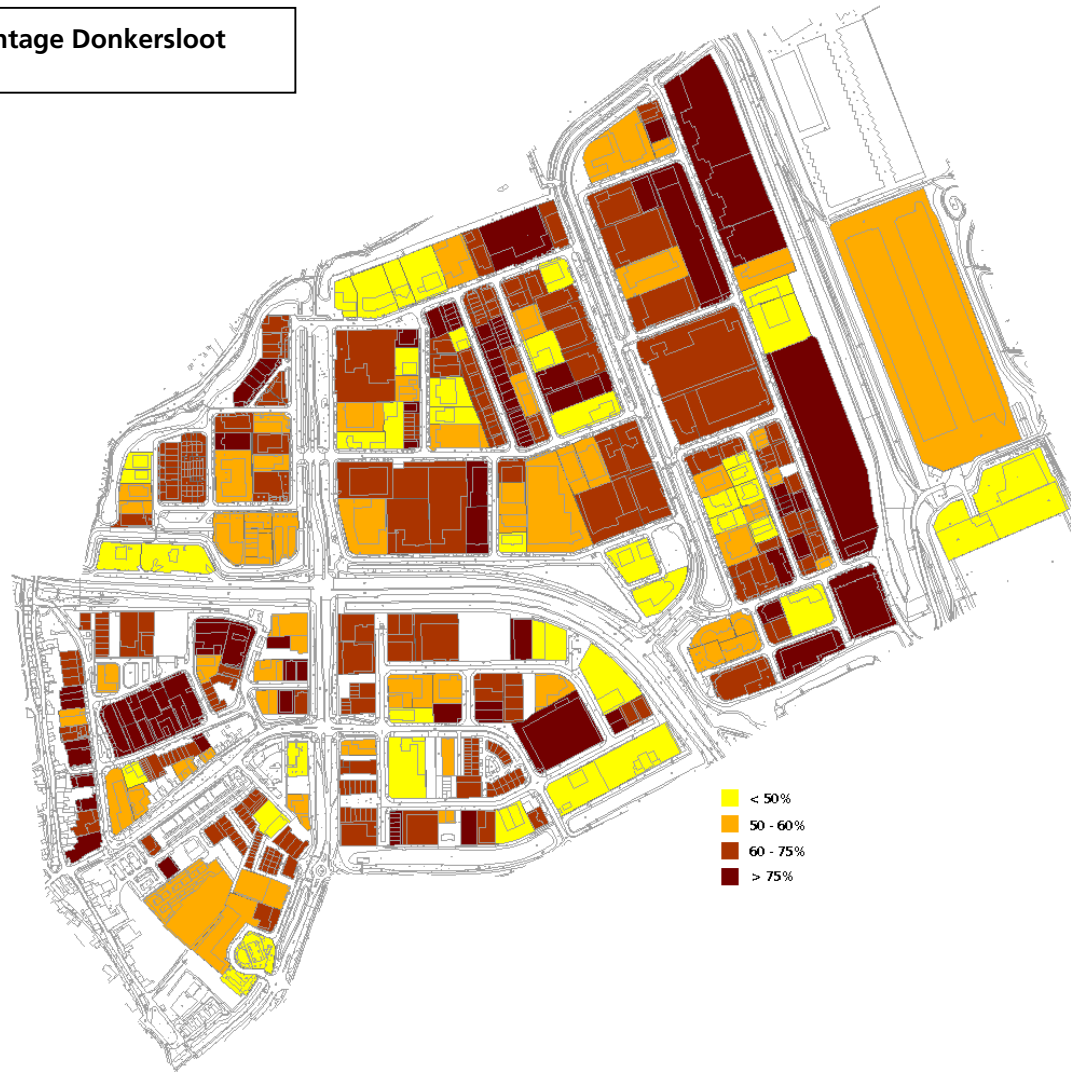
5. PROJECTENPROGRAMMA

Deelgebied	Project	Trekker	Budget (2007-2008)	Kosten Geen Budget	Toelichting
Deelgebied A	Parkeerdruk aanpakken aan de Wolweverstraat			€ 16.000	Creëren 20 parkeerplaatsen (€ 4.000 per 5 plaatsen)
	Openbare ruimte onderhouden	Gemeente	€ 35.000		Rijbaan asfalteren (Gildenweg)
	Openbare ruimte onderhouden	Gemeente	€ 2.000		Diverse klein onderhoud
Deelgebied B	Parkeerdruk aanpakken aan de Kolenbranderstraat			€ 24.000	Creëren 30 parkeerplaatsen (€ 4.000 per 5 plaatsen)
	Openbare ruimte onderhouden	Gemeente	€ 35.000		Rijbaan asfalteren (Gildenweg)
	Openbare ruimte onderhouden	Gemeente	€ 5.000		Voetpad herstraten (Kolenbranderstraat)
	Openbare ruimte onderhouden	Gemeente	€ 2.000		Diverse klein onderhoud
	Monitoren verloop van de panden				
Deelgebied C	Parkeerdruk aanpakken aan de Rietdekkerstraat en Klompenmakerstraat			€ 24.000	Creëren 30 parkeerplaatsen (€ 4.000 per 5 plaatsen)
	Openbare ruimte onderhouden	Gemeente	€ 2.000		Diverse klein onderhoud
	Monitoren verloop van de panden				
Deelgebied D	Openbare ruimte onderhouden	Gemeente	€ 5.000		Rijbaan asfalteren (Donkerslootweg)
	Openbare ruimte onderhouden	Gemeente	€ 50.000		Voorsorteerstrook asfalteren (Rotterdamseweg)
	Openbare ruimte onderhouden	Gemeente	€ 46.440		Parkeerterrein en voetpad herstraten (Staalstraat)
	Openbare ruimte onderhouden	Gemeente	€ 16.525		Voetpaden herstraten (Lierenstraat)
	Openbare ruimte onderhouden	Gemeente	€ 10.000		Parkeerterrein herstraten (Zinkstraat-Lierenstraat)
	Openbare ruimte onderhouden	Gemeente	€ 2.000		Diverse klein onderhoud
	Monitoren verloop van de panden				

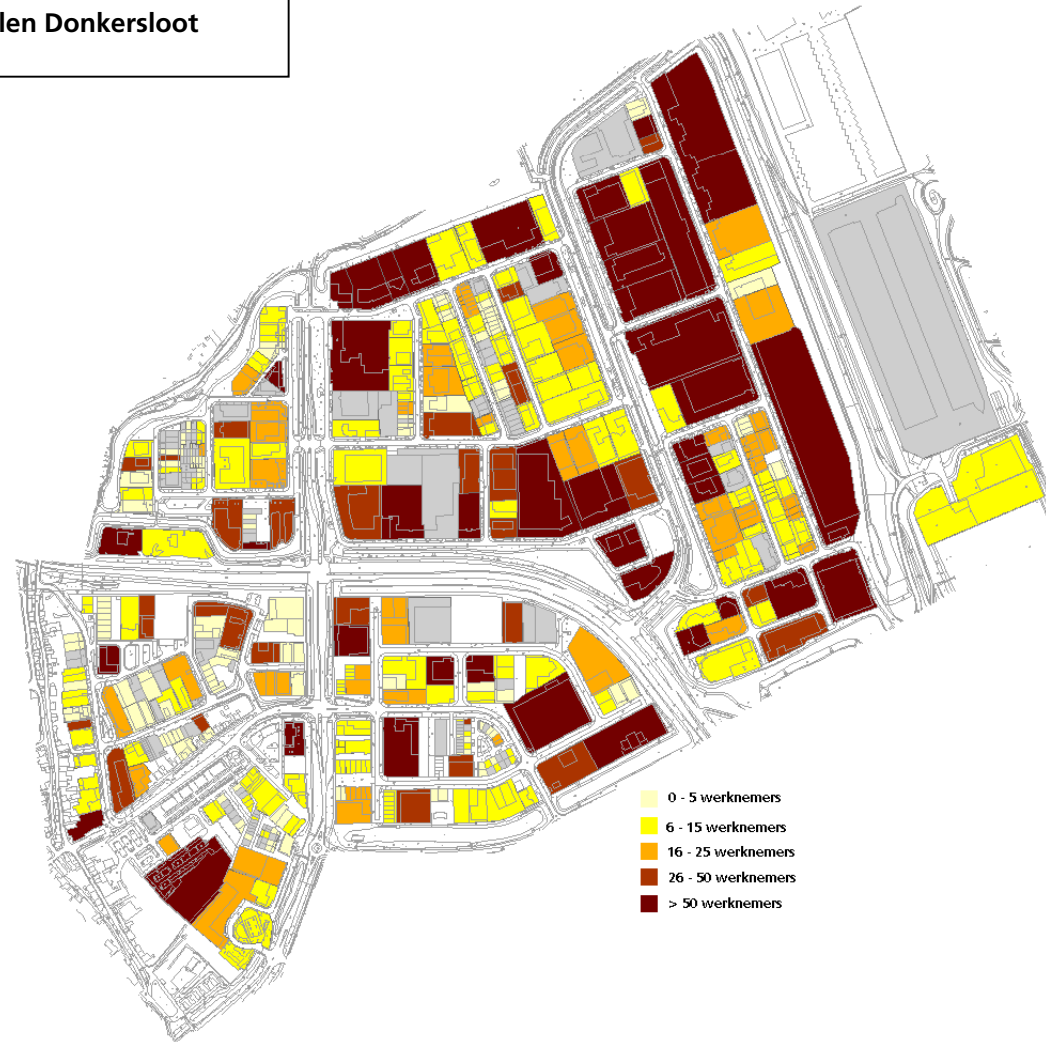
Deelgebied E	Openbare ruimte onderhouden	Gemeente	€ 5.000		Rijbaan asfalteren (Donkerslootweg)
	Openbare ruimte onderhouden	Gemeente	€ 2.000		Diverse klein onderhoud
	Volgen van marktimpulsen voor gebied ronde de Havenkade				
Deelgebied F	Openbare ruimte onderhouden	Gemeente	€ 15.000		Rijbaan asfalteren (Donkerslootweg)
	Openbare ruimte onderhouden	Gemeente	€ 55.000		Voorsorteerstrook asfalteren (Rotterdamseweg)
	Openbare ruimte onderhouden	Gemeente	€ 25.000		Rijbaan en fietspad asfalteren (Havenstraat)
	Openbare ruimte onderhouden	Gemeente	€ 2.000		Diverse klein onderhoud
	Aanpakken wegprofiel, overgang van private naar publieke grond.			€ 225.000	Aanleg stoep 1.850 mtr. * 3 mtr. * € 40,-
			€ 314.965	€ 289.000	
TOTAAL					€ 603.965

BIJLAGEN

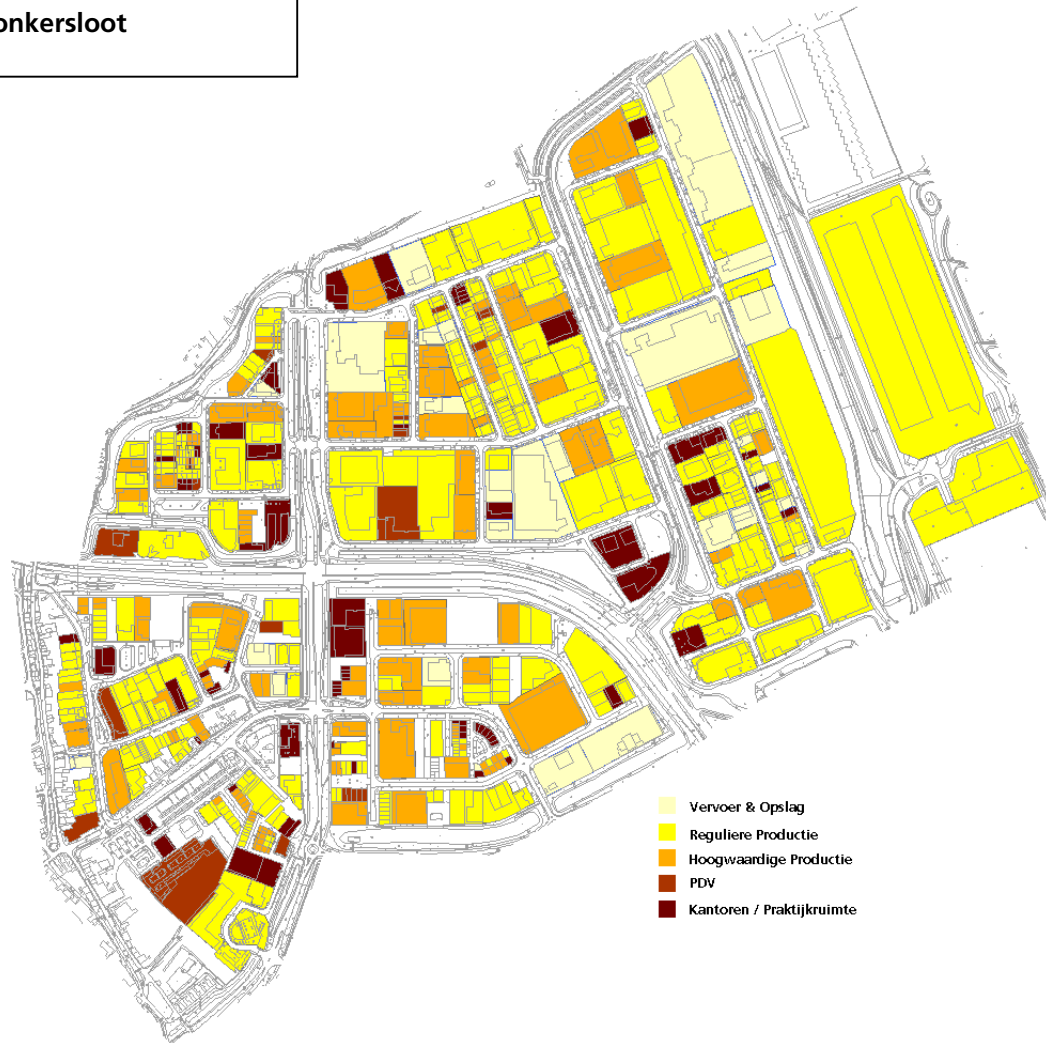
Kaart 1: Bebouwingspercentage Donkersloot



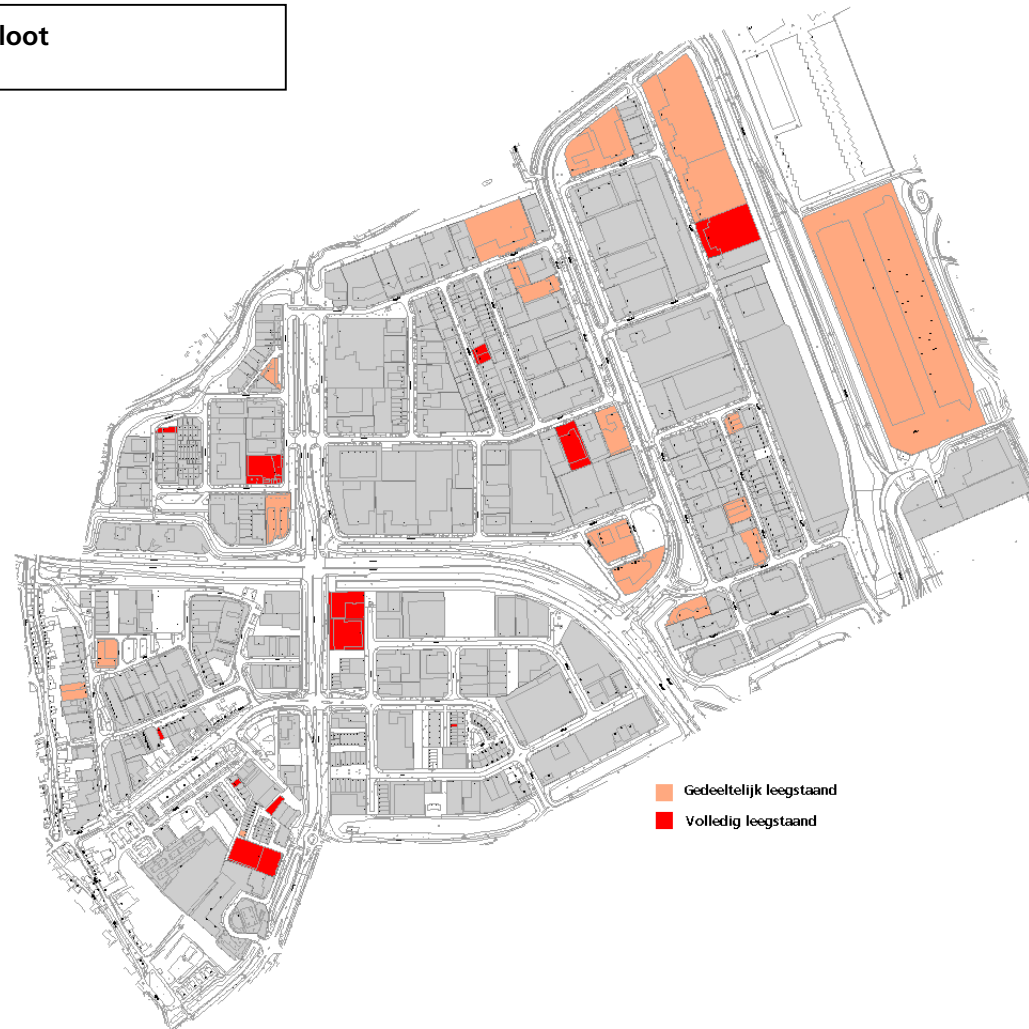
Kaart 2: Werknemersaantallen Donkersloot



Kaart 3: Functiegroepen Donkersloot



Kaart 4: Leegstand Donkersloot



Kaart 5: Parkeerproblematiek Donkersloot

