



los stad om land



Businessplan voor
bedrijfsomgeving Panhuis | **Kesteren**

Businessplan voor bedrijfsomgeving Panhuis Kesteren - 24 september 2013

Leden klankbordgroep:

- Jan de Heus: Heudra (www.heudra.com)
- Jan Timmer: Bouwbedrijf J.G. Timmer (www.jgtimmer.nl)
- Rob Lievestro: Recticel b.v (www.recticel.com)
- Jacob van Tuijl: P.C. van Tuijl Kesteren BV (www.pcvantuijl.nl)
- Jeanette van de Pas: Go-Tan B.V. (www.go-tan.nl)
- Joanne Arends: Vlastuin (www.vlastuin.nl)

Projectgroep gemeente Neder Betuwe:

- Paul Hospers
- Cees Timmer
- Sandra Meullenbruck
- Arie van der Staaij

LOS stadomland:

- Foke de Jong
- John Lonink
- Jeanine Beekman

LOS stadomland B.V.

Postbus 142

5201 AC 's Hertogenbosch

Veemarktkade 8

5222 AE te 's Hertogenbosch.

Tel: 073 - 7113770

info@losstadomland.nl

www.losstadomland.nl

Inhoudsopgave

1 Inleiding	7
Leeswijzer	9
2 Proces	11
3 Inventarisatie en analyse	13
Ontstaansgeschiedenis	13
Bedrijfswoningen	13
Drie verschillende sferen	15
4 Doorkijk lange termijn	17
Panhuis 1 en Panhuis 2	17
Eén Panhuis	19
Schuifruimte	19
5 De maatregelen	21
Thema 1 Logistiek	21
Thema 3 Parkeren Trailers	33
Thema 4 Buitenopslag	34
Thema 5 Groen	35
Thema 6 Identiteit	39
Thema 7 Straatmeubilair	45
6 Toekomstbestendigheid	47
7 Uitvoering	49
Bijlage	53





Voorwoord

Voor u ligt een plan om van het bedrijventerrein Panhuis een nóg betere bedrijfsomgeving te maken. Het Panhuis kent sterke ondernemers en bedrijven. Dat is een belangrijke kracht. Deze kracht willen we behouden en inzetten om een aantal knelpunten weg te nemen. Daarom hebben ondernemers en gemeente de handen ineen geslagen om, ondersteund door de provincie Gelderland, een reeks aan maatregelen te benoemen om de knelpunten weg te nemen. Het is een echt ondernemersplan geworden, waarin die maatregelen staan waarvan ondernemers aangeven dat ze echt bijdragen aan een toekomstgericht Panhuis. Het gaat bijvoorbeeld om verbeteringen op het gebied van veiligheid, verkeer en parkeren, het verbeteren van de uitstraling van panden, buitenruimtes en openbaar gebied en het versterken van de identiteit(en) van het terrein. Daarnaast is er met veel enthousiasme gewerkt aan het verkrijgen van het Keurmerk Veilig Ondernemen. De audit is met succes doorlopen, de uitvoering van enkele noodzakelijke maatregelen is in voorliggend plan opgenomen. De inkt is dus nog niet droog, terwijl het eerste resultaat er al ligt!

Nu komt het op de verdere uitvoering aan. De gemeente zal hierbij samen optrekken met de recent opgerichte Ondernemersvereniging Panhuis Kesteren zodat de komende jaren de schop in de grond gaat en de verbeteringen zichtbaar worden. Opvallend is dat het in nauwe samenwerking tussen ondernemers (vereniging) en gemeente opstellen van het revitaliseringsplan direct al tot dynamiek leidt. Ondernemers weten elkaar en de gemeente goed te vinden. Dat geeft vertrouwen om de maatregelen niet alleen uitgevoerd te krijgen, maar er ook gezamenlijk op toe te zien dat de verbeteringen beklijken. Zo wordt het Panhuis klaar voor de toekomst.

J. Hoogstraten
Voorzitter Ondernemersvereniging Panhuis Kesteren

Ir. C.W. Veerhoek
Burgemeester gemeente Neder-Betuwe



1 Inleiding

De gemeente Neder-Betuwe heeft begin 2012 het A-team van de provincie Gelderland en Oost-NV ingeschakeld om een goede analyse te krijgen van problemen en kansen van de bedrijventerreinen in de gemeente. Deze analyse was nodig om vervolgens de opgave te kunnen formuleren voor het toekomstbestendig maken van de bedrijventerreinen. Dan betekent dat de vastgoedwaarde, de verhuurbaarheid en de functionaliteit ook in de toekomst gewaarborgd wordt.

De conclusie is dat het Panhuis een duidelijke revitaliseringsopgave heeft. Voor de terreinen de Heuning en de Bonegraaf volstaan kleinere ingrepen.

In mei 2013 heeft de gemeente Neder-Betuwe aan LOS stadomland gevraagd dit revitaliseringsplan samen met de ondernemers en in afstemming met de provincie op te stellen.

Het Panhuis is dus aan een revitalisering toe. We zien dat in de afgelopen 40 jaar het er vol en druk geworden is. Tegelijkertijd kan worden geconcludeerd dat het Panhuis een dynamisch en gezond bedrijventerrein is. Er is nauwelijks sprake van leegstand, de ondernemers zijn juist op zoek naar ruimte voor uitbreiding. De ondernemers die in het Panhuis zijn gevestigd vallen op door een actieve meedenkende houding. Het voorliggende plan is dan ook een echt ondernemersplan geworden, de voorgestelde maatregelen zijn door de ondernemers naar voren gebracht en geprioriteerd.

De officiële term die we gebruiken voor dit revitaliseringsplan is: Businessplan voor de Bedrijfsomgeving (BvB). Dit Businessplan voor de bedrijfsomgeving is nadrukkelijk een plan van 'gevel tot gevel'. Dat betekent dat er niet alleen uitspraken worden gedaan over de openbare ruimte, maar gaat ook over de (zichtbare) buitenruimte op de percelen van de ondernemers en de uitstraling van hun bedrijfspanden.

In de afgelopen maanden is door de ondernemers zelf de procedure opgepakt die nodig is voor het verkrijgen van het **Keurmerk Veilig Ondernemen**. De audit hiervoor is inmiddels met succes doorlopen. Op 4 september 2013 zijn de werkzaamheden afgerond en is de KVO een feit. De benodigde ruimtelijke ingrepen worden meegenomen in dit BvB.

Zoals gezegd is de 'Vastgoedanalyse en kwaliteitsscan bedrijventerreinen gemeente 'Neder Betuwe' van het A-team van de provincie en Oost N.V. als belangrijke input gebruikt. De belangrijkste conclusies waren:

- onduidelijke wegenstructuur en inrichting (fiets-voetganger);
- weinig groen en van wisselende kwaliteit;
- straatmeubilair slechte kwaliteit;
- uitstraling panden van wisselende kwaliteit;
- veel "wild" parkeren;
- goede ligging en bereikbaarheid;
- geen structurele leegstand;
- KVO op eigen initiatief/totstandkoming;
- goede onderlinge afstemming en samenwerking.



Plankaart

Het Businessplan heeft tot doel afspraken tussen ondernemers en gemeente over ruimtelijke ontwikkelingen vast te leggen. In het kader van de revitalisering worden concrete maatregelen in de openbare ruimte, op de particuliere terreinen en aan de gebouwen voorgesteld. Daarnaast geeft het een doorkijk naar meer structurele ingrepen voor de lange termijn.

In samenwerking met de ondernemers is gezocht naar oplossingen die het hele Panhuis ten goede komen. De schuifruimte in de openbare ruimte is beperkt. Ondernemers hebben de bereidwilligheid getoond om op eigen terrein een deel van de problemen op te lossen.

Leeswijzer

De hoofdstukken 1 en 2 zijn inleidende hoofdstukken over kader en proces. Hoofdstuk 3 geeft een korte ruimtelijke en historische analyse over Panhuis als geheel. Hoofdstuk 4 beschrijft de structurele concepten en ingrepen op het hoogste schaalniveau (netwerk) voor de langere termijn. In hoofdstuk 5 zijn alle concrete ingrepen beschreven geordend in een zevental thema's voor de korte en middellange termijn. Hoofdstuk 6 geeft een doorkijk naar de toekomst met betrekking tot beheer.



Plangebied van gevel tot gevel



Inventarisatie 2^{de} ondernemersavond

2 Proces

Vanaf het begin is er een interactief proces ingericht om de input van de ondernemers zo optimaal mogelijk te faciliteren.

In mei 2013 is er een klankbordgroep opgericht met daarin een vertegenwoordiging van ondernemers, de voorzitter van de ondernemersvereniging Panhuis, een gemeentelijke vertegenwoordiging, de gemeentelijke projectleider en 2 ontwerpers van LOS stadomland. Deze klankbordgroep is tijdens de totstandkoming van het plan 6 x bij elkaar geweest. Hun taak was te reageren op de plannen, waar nodig bij te sturen en het voorbereiden van de brede bijeenkomsten met alle ondernemers van Het Panhuis.

In totaal zijn er 3 brede bijeenkomsten met de ondernemers geweest. In november 2012 is er een avond geweest waarin de uitkomsten van het onderzoek van Oost NV gepresenteerd zijn. Op 28 mei 2013 heeft er een werkbijeenkomst plaatsgevonden om te komen

tot mogelijke oplossingen. In kleinere groepen is aan de hand van de discussie over verschillende thema's een echte verdieping gekomen. Op deze avond ontstonden al snel de contouren van de verschillende oplossingen. Op 27 juni 2013 zijn de oplossingen en varianten gepresenteerd aan de groep ondernemers. Voor een aantal varianten is de mening gepeild. Uiteindelijk leverde dat een lijst op met concrete projecten. Op deze avond is door de ondernemers een prioritering gegeven aan de verschillende projecten van deze lijst. Na deze brede avonden is er de mogelijkheid geboden aan alle ondernemers nog nader te reageren op de rondgestuurde poster met alle projecten en varianten.

De betrokkenheid en bereidheid tot meedenken is erg groot bij de ondernemers. Vaak wordt er letterlijk over de grenzen van het eigen perceel gekeken om uiteindelijk tot goede oplossingen te komen. Het resultaat is een de lijst met projecten waar de inventiviteit en verantwoordelijkheid vanaf straalt.





1966



1977

3 Inventarisatie en analyse

Ontstaansgeschiedenis

Het Panhuis ligt aan de oostkant van het dorp Kesteren ten noorden van de spoorlijn Arnhem-Tiel. Op de kaart van 1958 komt het Panhuis nog niet voor. Wat opvalt op deze kaart is de bijzondere landschappelijke noord-zuid-lijn die onderdeel vormt van de Grebbelinie. In de kaart van 1966 wordt het begin van Panhuis zichtbaar door de aanleg van de Panhuizerweg en de Industrieweg.

Ook zien we op de kaart dat de Panhuizerweg de eerste bebouwing van het bedrijf Recticel verschijnt. Wat daarnaast opvalt is de agrarische school gelegen aan de Industrieweg.

Op de kaart van 1977 heeft het Panhuis al bijna de contour zoals we kennen van de huidige situatie. De meeste bedrijfspercelen zijn uitgegeven en de bebouwing ligt als losse korrels op de ruime kavels. In het midden lijkt nog een groot onbebouwd terrein te liggen. Tussen 1977 en nu zien we vooral nog een uitbreiding aan de oostzijde rond de Batterijenweg (huidige babypark). Daarnaast een grote intensivering binnen de contouren van het bedrijventerrein: onbebouwde terreinen worden bebouwd en bestaande bedrijfspanden uitgebreid. De uitbreiding/opschaling van de bedrijfspanden gaat soms door tot er een aaneengesloten bebouwing ontstaat. Wat opvalt is dat de infrastructuur van het Panhuis nog nagenoeg hetzelfde is gebleven, zowel de hoeveelheid wegen, de maaswijdte en de dimensionering is hetzelfde als in 1977.

De bedrijven in Panhuis hebben sinds 1977 een uitbreiding en opschaling van bedrijfspanden, bedrijfsactiviteiten en voertuigen gekregen. Als gevolg daarvan zijn de activiteiten die in de buitenruimte van de bedrijfskavels plaatsvinden (zoals parkeren en opslag etc), naar de randen van de kavels “geduwd”. De logistieke ruimte is in deze tijd niet groter geworden. Door een gebrek aan schuif- en overruimte wordt de openbare ruimte gebruikt voor parkeren, opslag en manoeuvreerruimte. Hierdoor ontstaan er knelpunten en gevaarlijke situaties.

Bedrijfswoningen

Binnen het bestemmingsplan is de mogelijkheid geboden een bedrijfswoning te bouwen mits direct gekoppeld aan bedrijfsactiviteiten. De meeste bedrijfswoningen liggen aan de Tielsestraat/Spoorstraat aan het doorgaande lint. Maar ook in het hart van het Panhuis zijn een aantal woningen te vinden. Binnen de huidige context levert dat een verrassende variatie op. De aanwezigheid van bedrijfswoningen zorgt voor variatie in architectuur en gebruik buitenruimte binnen het bedrijventerrein. Daarnaast verhogen zij de sociale controle met name ‘s avonds en in het weekend.



Locatie bedrijfswoningen



Drie sferen

Drie verschillende sferen

Het Panhuis kent in de huidige situatie drie verschillende sferen.

Allereerst de bedrijven direct ontsloten aan de Tielsestraat/Spoorstraat. Zij liggen aan de doorgaande weg tussen Kesteren en Opheusden. Dit lint ontsluit verderop woningen en bedrijven zoals boomkwekerijen en boomgaarden.

Het tweede deel is Panhuis rond de Panhuizerweg en Hogeveldseweg. Dit vormt het hart van het bedrijventerrein. Hier is de sfeer en uitstraling zoals je kan verwachten in een bedrijventerrein. Grote bedrijfspanden met golfplaten bekleding. Verharde buitenruimtes met buitenopslag. Veel logistieke bewegingen van trucks.

Het derde deel wordt gevormd door Babypark en Batterijenweg e.o. Wat opvalt is de groene lommerrijke uitstraling en kwalitatief hoogwaardige buitenruimte. Het is duidelijk helemaal op de consument gericht in een relaxte, nostalgische sfeer.



4 Doorkijk lange termijn

In de gesprekken met de klankbordgroep en ondernemers viel elke keer op dat er duidelijk twee schaalniveaus zijn waarop de problemen en dus ook oplossingen spelen.

Op de korte en middellange termijn zijn een aantal concrete projecten te definiëren. Dit zijn overzichtelijke en haalbare projecten en ook als zodanig beschreven in het volgende hoofdstuk. Voor problemen/knelpunten op structuurniveau is lang en uitgebreid gediscussieerd. Oplossingen zijn altijd ingrijpend en duur omdat het Panhuis geen overruimte heeft. De mogelijke ingrepen liggen duidelijk over de planhorizon en scope heen van dit BvB. Toch is het belangrijk om het gedachtegoed te borgen in bijvoorbeeld een toekomstige structuurvisie.

Onderstaand een weergave van de ideeën die vanuit de discussie naar voren kwamen. Het zijn duidelijk nog 'ruwe' ideeën, die nader denkwerk en detaillering vragen.

Panhuis 1 en Panhuis 2

Panhuis kent twee toegangen vanaf de Spoorstraat/Tielsestraat. De toegang direct gekoppeld aan de Batterijenweg kan gezien worden als belangrijkste toegang tot het gebied van Babypark. De toegang direct gekoppeld aan de Panhuizerweg is de meest logi-

sche toegang naar de bedrijven aan de Panhuizerweg/Hogeveldseweg en omgeving. Er is een "tussenschakel" in de vorm van de Industrierweg, hieraan ligt o.a. Helicon.

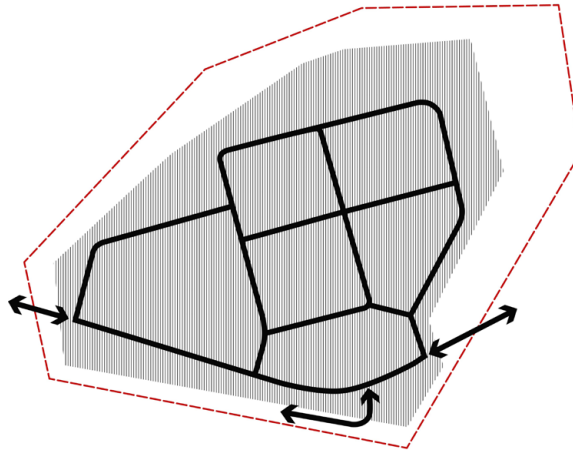
Zoals al uit de analyse blijkt is er een groot verschil in sfeer, gebruik en soort bedrijven tussen deze twee delen.

Het voorstel is om in het vervolg over twee Panhuizen te spreken. Dit is eigenlijk een formalisatie van het huidige gebruik. Daardoor ontstaat er een Panhuis 1 (Panhuizerweg/Hogeveldseweg e.o.) en een Panhuis 2 (Babypark e.o.). Dit zal op de korte termijn vooral in de bewegwijzering (project O) tot uitdrukking komen. De Industrierweg ter hoogte van Helicon krijgt (project A en B) twee drempels en wordt daardoor minder aantrekkelijk voor doorgaand (vracht)verkeer.

In de bijlage zijn een aantal verkeerstellingen opgenomen. Het blijkt dat er nu 80 vrachtwagen bewegingen over deze "tussenschakel" gaan. Het is gezien het aantal goed mogelijk dat deze in het vervolg rechtstreeks via de Panhuizerweg Panhuis binnenkomen.

Op netwerkniveau zijn verschillende modellen denkbaar die voortbouwen op de huidige structuur:

Panhuis 1 en 2 zullen zich steeds meer als twee zelfstandige delen ontwikkelen. Het stukje Industrierweg bij Helicon kan een lagere plaats krijgen in de hiërar-



Eén Panhuis principe



Doorwerking van het één Panhuis principe

chie van wegen. In de toekomst zal verder geïnvesteerd kunnen worden in de logistieke ruimte van het Panhuis door de aanleg van nieuwe wegen die de hoofdstructuur kortsluiten. Uiteindelijk zal Panhuis 1 een tweede toegangsweg moeten krijgen om de lus goed te kunnen bedienen. Als het wenselijk is wordt daardoor een tweede knip in de Industrieweg mogelijk. Alle kruisingen met de Spoorstraat/Tielsestraat zullen in de vorm rotondes worden opgelost. Firma van Tuijl zal direct vanaf de Hogevelsdseweg worden ontsloten. Hiermee ontstaat een duidelijke scheiding van verkeerssoorten. Panhuis 1 met vooral het zware verkeer en Panhuis 2 met voornamelijk consumentenverkeer. Een nieuwe route van het doorgaande fietsverkeer aan de zuidzijde van het spoor zal ook moeten worden onderzocht. Hiermee kunnen namelijk conflictsituaties kunnen fietsers en afslaand vrachtverkeer worden voorkomen.

Eén Panhuis

Een heel ander model is denkbaar door de Spoorstraat/Tielsestraat als onderdeel te zien van het bedrijventerrein. Zoals op de kaart is te zien ontstaat daardoor een volwaardig netwerk waardoor de drie gebieden (m.n. de zuidkant van de Spoorstraat) een geheel gaan vormen. Naast een aantal nieuwe wegen en doorbraken voor de auto zou dit betekenen dat het doorgaande fietspad aan de zuidkant van het spoor gelegd gaat worden.

Schuifruimte

Een ontwikkeling op structuurniveau die wel op korte termijn gaat spelen is een beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein aan de noordzijde ten behoeve van het bedrijf Vlastuin. Uit de analyse van Oost NV en ook in het proces om te komen tot het voorliggende plan is gebleken dat het Panhuis een erg “vol” terrein is. Veel kavels kennen nog nauwelijks onbebouwde ruimte. Ook is er vrijwel geen leegstand, als er bedrijfsruimte op de markt komt is deze meestal in een mum van tijd verkocht of verhuurd. (recent nog het grote voormalige terrein van BAM) De beoogde uitbreiding van Vlastuin past binnen het beleid (structuurvisie) van de gemeente. De provincie heeft om een integraal plan en benadering gevraagd om een uitbreiding goed te kunnen beoordelen. Voorliggend document is dat plan. Daarbij zijn er elementen ingebracht waardoor de uitbreiding ook voordelen biedt voor het hele terrein. Het betreft een combinatie met een uitbreiding van openbaar toegankelijke parkeerplaatsen voor werknemers en bezoekers van het terrein, en de aanleg en instandhouding van een vrachtwagenparkeerterrein. Dit zijn zaken die zonder een dergelijke combinatie moeilijk te realiseren zijn, maar wel als duidelijke knelpunten naar voren zijn gebracht, zowel vanuit de analyse als door de ondernemers. Zo wordt de uitbreiding (mede) een vliegwiel voor de revitalisering.



Projectenkaart

5 De maatregelen

In hoofdstuk 4 hebben we een beschrijving gegeven van de opgave en eventuele oplossingen op structuurniveau. In dit hoofdstuk zullen de ingrepen op een lager schaalniveau voor de korte en middellange termijn worden beschreven.

Binnen dit revitaliseringstraject is de analyse en inventarisatie van het Panhuis consequent opgebouwd rond een zevental thema's. Daardoor zijn de gesprekken over oplossingen altijd binnen de context van het thema gezocht. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een lijst met concrete projecten.

Binnen een thema is de huidige situatie met opgave beschreven, van daaruit volgen een of meerdere projecten.

Thema 1 Logistiek (A-F)

Thema 2 Parkeren Personen (G)

Thema 3 Parkeren Trailers (H)

Thema 4 Buitenopslag (I)

Thema 5 Groen (J-K)

Thema 6 Identiteit (L-N)

Thema 7 Straatmeubilair (O-Q)

Thema 1 Logistiek

In de huidige situatie kent het Panhuis een aantal onduidelijke en onveilige verkeerssituaties. Door middel van beperkte maatregelen in bestrating en omliggend groen kan de verkeersveiligheid verbeterd worden.

Project A - Hoek Industrierweg/Batterijenweg

Analyse

De voorrangssituatie van deze kruising/splitsing is onduidelijk. Er wordt gebruik gemaakt van twee kleuren verharding waarmee een voorrangssituatie wordt gesuggereerd die er in werkelijkheid niet is. Het is namelijk een gelijkwaardige kruising/splitsing. Daarnaast is hier veel fietsverkeer wat van en naar het schoolgebouw Helicon gaat. Dit bij elkaar levert een onveilige situatie op.

Oplossing

Het realiseren van een uitrit-constructie op de Industrierweg ter hoogte van het Helicongebouw. Op deze manier ontstaat er een voorrangssituatie op de Industrierweg (vanaf Tielsestraat)-Batterijenweg als doorgaande straat. Dit kan in de vorm van een drempel. In feite wordt de Industrierweg daarmee in het gehele verkeersnetwerk gedegradéerd, conform het gedachtegoed van Panhuis 1 en 2 zoals besproken in hoofdstuk 4.



Bestaande situatie Industrieweg



Visualisatie Industrieweg

Project B - Hoek Industrierweg/Hogeveldse weg

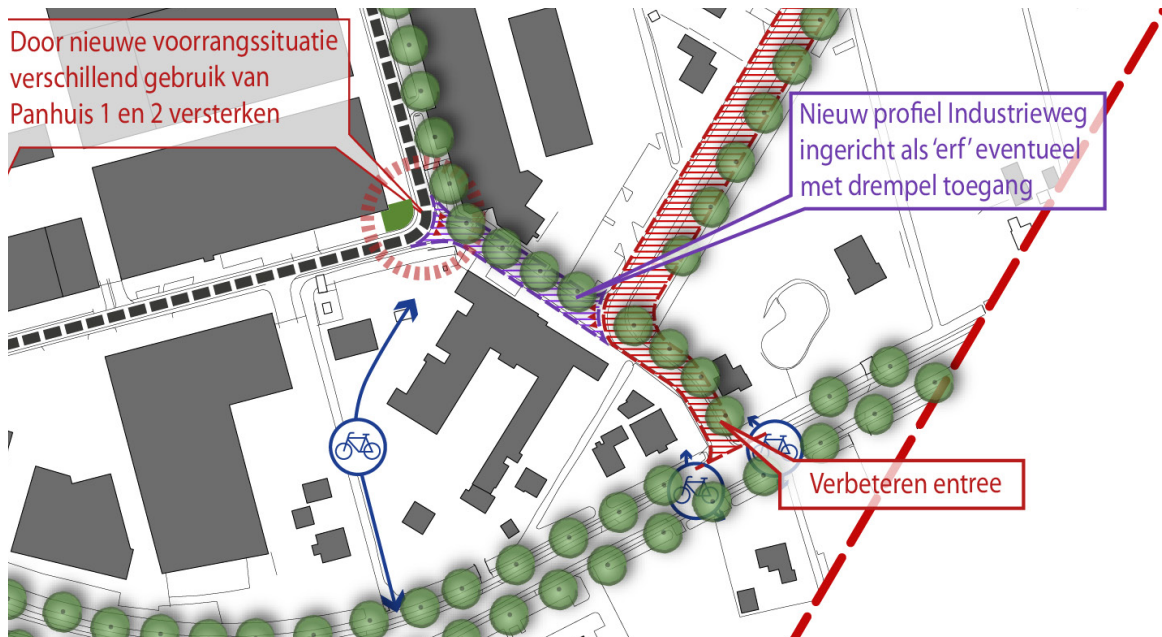
Analyse

De problematiek is hier vergelijkbaar als op de hoek Industrierweg/Batterijenweg. De voorrangssituatie is onduidelijk door de verschillende materialen en kleur van de bestrating.

Oplossing

Het realiseren van een uitrit-constructie op de Industrierweg. Daardoor ontstaat er een voorrangssituatie op de Industrierweg (vanaf Panhuizerweg)-Hogeveldseweg als doorgaande straat. Dit kan in de vorm van een drempel.

In combinatie met de drempel bij Helicon wordt het stukje Industrierweg voor Helicon lager in de rangorde. De drempels zullen er voor zorgen dat het onaantrekkelijk is voor vrachtverkeer om deze weg te nemen en daarbij krijgt Helicon op deze manier een verkeersluwe voorruimte. Ook voor het fietsverkeer van en naar Helicon is de voorrangssituatie nu helder geworden.





Project C - Hoek Panhuizerweg/Industrieweg

Analyse

Het is een onoverzichtelijke kruising doordat er aan de oostzijde (Westreenen) (hoge) buitenopslag tot aan het hek staat en doordat aan de westzijde het groen hoog is doorgeschoten tot aan de rand weg. Ook valt op dat er aan de westzijde geen rabatstrook aanwezig is, hierdoor wordt de logistieke ruimte nog kleiner. In de Panhuizerweg is een flauwe bocht ter hoogte van de kruising met de Industrieweg. Trucks hebben de neiging aan de linkerkant van de weg te gaan rijden (van zuid naar noord) om het verkeer van rechts ruimte te geven. Dit samen met het fietsverkeer van en naar Helicon levert gevaarlijke situaties op.

Oplossing

Aan de westzijde wordt het groen teruggesnoeid en een rabatstrook aangelegd, dit zal het verkeer meer zicht en ruimte geven.

Daarnaast wordt onderzocht of er met de ondernemer afspraken te maken zijn over de hoogte van de buitenopslag op de hoek.



Project D - Industrierweg tussen Tielsestraat en Batterijenweg

Analyse

Dit is een van de twee toegangswegen vanaf de (doorgaande) Tielsestraat/Spoorstraat naar het Panhuis. Ten opzichte van de toegangsweg Panhuizerweg is de Industrierstraat erg smal gedimensioneerd. Het lijkt bijna een privé oprit en dat levert verwarring op bij een eerste bezoek aan het Panhuis. Op dit moment is de breedte 6 meter en dat is eigenlijk te smal voor het huidige gebruik. Daarbij wordt sporadisch geparkeerd aan dit stukje weg.

Oplossing

Aan de oostkant is er een mogelijkheid de weg te verbreden tot maximaal 9 meter. Dit levert een royale weg op met mogelijkheid voor fiets (suggestie) stroken. (zie schets) Bij het verbeteren van de entree hoort ook het opwaarderen van het beeld. Er bestaan plannen om de verouderde woning te slopen en op een wat grotere afstand van de weg een nieuwe woning te bouwen. Daarbij kan door het aanbrengen van een heg en bomenrij, en door het plaatsen van een 'beeldmerk' op de hoek een goede markering en uitstraling worden bereikt.





Bezoek onze modelwoning op de 2e etage

RECREAPARK

RECREAPARK N

Project E - Bocht Batterijenweg

Analyse

Halverwege de Batterijenweg maakt de weg een flauwe bocht. In deze bocht wordt aan de oostzijde van de weg door trailers (langdurig) geparkeerd. In combinatie met de bocht levert dat een onoverzichtelijke situatie op. Daardoor wordt er door vrachtverkeer dat gebruik maakt van de Batterijenweg (van zuid naar noord) aan de linkerkant van de weg gereden.

Oplossing

De Batterijenweg wordt aan de oostzijde heringericht, waardoor het onmogelijk wordt om nog trailers in de bocht te parkeren. Het parkeren van trailers aan de westzijde van de Batterijenweg en bij de entree (Industrieweg) wordt verboden. In project H wordt beschreven hoe een nieuwe vrachtwagenparkeerplaats aan de Hogeveldeweg gerealiseerd wordt. Voor een viertal trailers zullen op de rechte stukken tegenover de bedrijven parkeerplaatsen worden gemaakt.





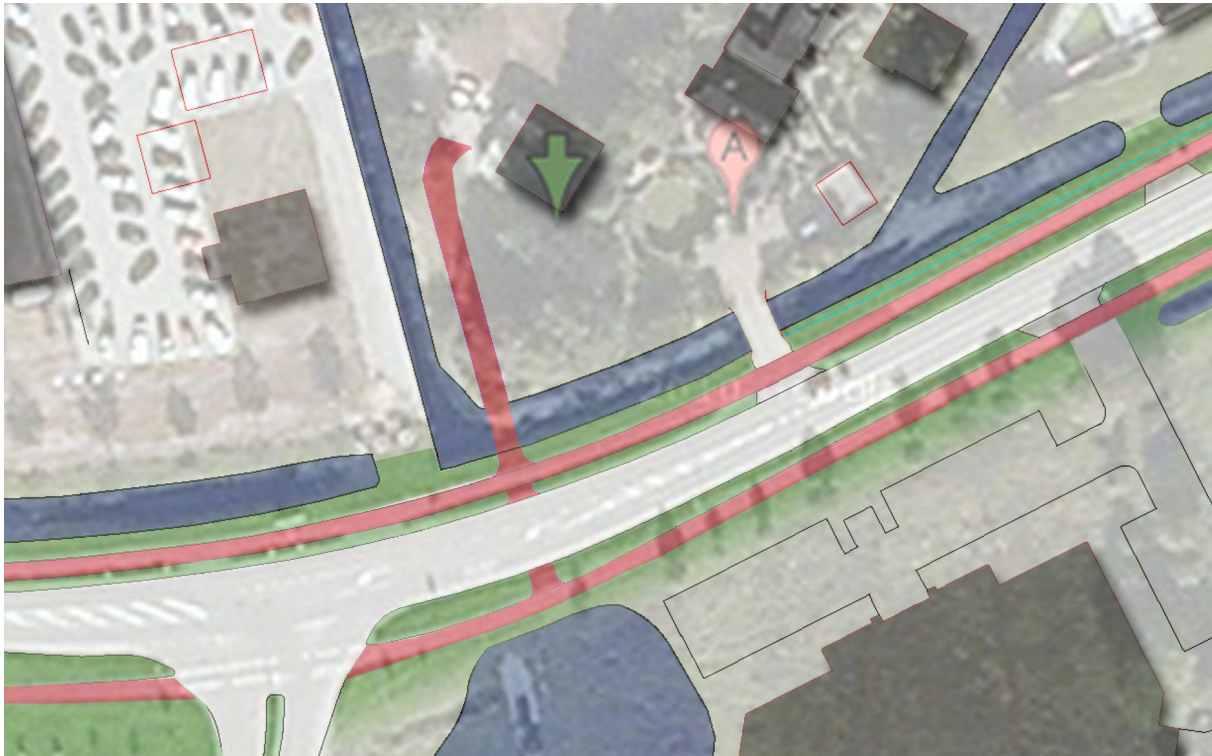
Project F - Fietsverbinding Tielsestraat-Helicon

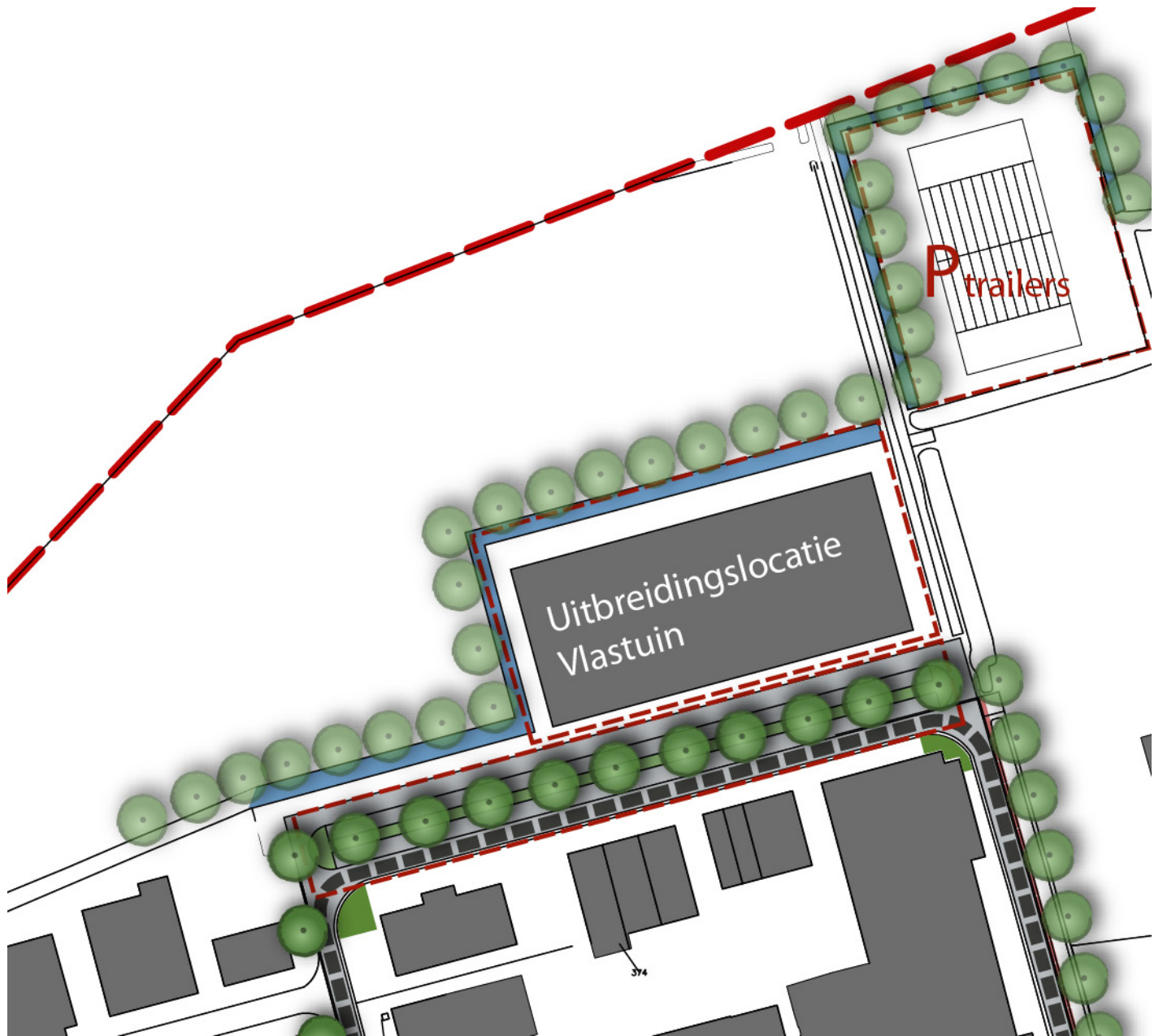
Analyse

Zoals al eerder genoemd kent Helicon veel fietsverkeer. Op dit moment komt dit verkeer voornamelijk vanuit de Tielsestraat en gaat via de Industrierweg naar de school. Doordat het eerste stukje industrieweg erg smal is (zie D) en doordat er op dit stuk overgestoken moet worden levert dit een en gevaarlijke verkeerssituatie op. Op dit stuk Industrierweg-Batterijenweg zijn ook veel verkeersbewegingen van vrachtverkeer van en naar de Firma Van Tuijl.

Oplossing

Aan de westzijde van het schoolgebouw op het terrein van Helicon ligt een mogelijkheid een fietspad te maken voor eigen gebruik direct aangesloten op het fietspad aan de Tielsestraat. Daardoor kunnen de leerlingen via die zijde op het schoolterrein komen en maken ze minder gebruik van de Industrierweg. Daarbij is ook aandacht nodig voor een veilige oversteekplaats voor fietsers vanaf de Broekdijk en de zuidzijde van de Spoorstraat en Tielsestraat.





Detail uitwerking parkeerstrook

Thema 2 Parkeren personen

Project G - Parkeerstrook noordzijde Panhuizerweg

Analyse

Door de schaal- en oppervlaktevergroting van de bedrijfspanden is het parkeren voor medewerkers vaak naar de rand van het perceel geduwd. Op dit moment kunnen de meeste bedrijven (dit is niet het geval op de Hogevelsdeweg) niet passen en meten alles op het eigen terrein oplossen. Daar wordt over een lange strook op de weg langgeparkeerd. De auto's zijn hoofdzakelijk afkomstig van medewerkers en bezoekers van de firma Vlastuin.

Oplossing

Aan de noordzijde van het bedrijventerrein is een lange strook openbaar parkeren (voornamelijk gestoken parkeren). Ten noorden van deze strook wordt een nieuwe openbare parkeerstrook aangelegd, gespiegeld aan de bestaande. Dit is een capaciteitsvergroting van circa 80 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zullen voornamelijk door medewerkers en bezoekers van Vlastuin, maar ook door andere bedrijven in de omgeving worden benut.

Thema 3 Parkeren Trailers

Project H - Vrachtwagenparkeerplaats Hogevelsdeweg

Analyse

Op verschillende plaatsen worden trailers geparkeerd voor korte of langere tijd. Het parkeren voor lange tijd (maanden) kan gezien worden als buitenopslag en is onwenselijk. Met name op de Batterijenweg en Industrieweg levert dat in de huidige situatie onveilige verkeerssituaties op. Er is behoefte aan een duidelijke en veilige plek waar trailers kunnen staan en chauffeurs kunnen overnachten. En een veilige plek waardoor zaken als diefstal van lading en/of diesel en beschadiging worden voorkomen. Ook op de schaal van de gemeente is het belangrijk dat zo'n voorziening geboden wordt. De realisatie van een trailerparkeerplaats geeft tevens een oplossing voor het vervallen van de (onbeveiligde) parkeerplaats bij de brandweergarage van Opheusden.

Oplossing

Aan de noordzijde van het voormalige BAM terrein is plaats voor een vrachtwagenparkeerplaats voor ongeveer 20 trailers. Een bijkomend voordeel is dat



vanuit het KVO voorzien is in het plaatsen van een camera op de hoek Hogeveldseweg en Panhuizerweg. Overdag zal het terrein gebruikt kunnen worden als (personen)parkeerplaats en bedrijfsterrein door de firma Vlastuin.

Thema 4 Buitenopslag

Project 1 - Gedragscode buitenopslag

Analyse

Buitenopslag vindt plaats op allerlei manieren. Soms is het bewust als uitstalling van artikelen en soms uit nood geboren in verband met de beperkte ruimte op het perceel. Buitenopslag van tanks aan de rand van het perceel aan de openbare weg is zelfs verplicht in verband met bereikbaarheid bij calamiteiten. Het is

opvallend dat de bedrijfspanden zelf behoorlijk anoniem en gelijkvormig zijn, maar de buitenopslag rommelig en gevarieerd is. Uit de discussie met de klankbordgroep en op de ondernemersavonden blijkt dat men het geaccepteerd heeft en dat er ook niet veel keuze lijkt om het heel anders op te lossen.

Oplossing

Het is belangrijk dat er een code komt waar iedereen zich aan houdt. Deze code zou in een paar regels door de ondernemersvereniging kunnen worden opgeschreven. Daarin zal in elk geval duidelijk moeten worden gemaakt dat opslag op de openbare weg/openbare parkeerplaatsen niet toegestaan is. Verder moet het vooral gaan over goed huismeesterschap. Zorg dat het er netjes uitziet, de ander er geen last van heeft en er geen rondslingerend afval is.



Thema 5 Groen

Analyse

Panhuis is rond de Panhuizerweg/Hogeveldseweg (Panhuis 1) ingericht om optimaal de industriële activiteiten en logistieke bewegingen te bedienen. Groen heeft daar een ondergeschikte rol in. We zien hier en daar restgroen in de vorm van een haagje met een boom. Verder zijn rond de woningen tuinen aangelegd met soms een grote solitaire boom. Aan de Panhuizerweg zijn een aantal hoeken groen ingericht.

Langs de Hogeveldseweg zien we een A-watergang met groen talud, en aan de noordzijde van de Panhuizerweg en aan de Spoorstraat zijn om verschillende redenen bomenrijen gezet. Aan de Panhuizerweg is de bomenrij een onderdeel van de landschappelijke

inpassing, maar aan de zuidzijde van de Spoorstraat staan er vooral bomen om de grote bedrijfsdozen te camoufleren. Verder zien we aan de noordzijde van Spoorstraat een bomenrij die vanuit het oosten het lint begeleidt, maar abrupt ophoudt bij de kruising met de Panhuizerweg.

Het gedeelte van de Batterijenweg/Babypark is daarentegen erg groen ingericht met bomen en hagen. Daardoor ontstaat er een groene en landelijke sfeer.

Project J - Robuuste groenstructuur

De maat en schaal van de ruimtes en bebouwing is in Panhuis (met uitzondering van Babypark e.o.) groot. Het groen daarentegen heeft de schaal van een tuin en wordt daardoor snel “stofferend” en van ondergeschikt belang. Een robuuste groenstructuur in de vorm van





een consequent aanwezige bomenrij past beter bij de maat en schaal van het Panhuis. Daarnaast draagt het bij aan de totale uitstraling van het bedrijventerrein en levert het een bijdrage aan de afvang van fijnstof.

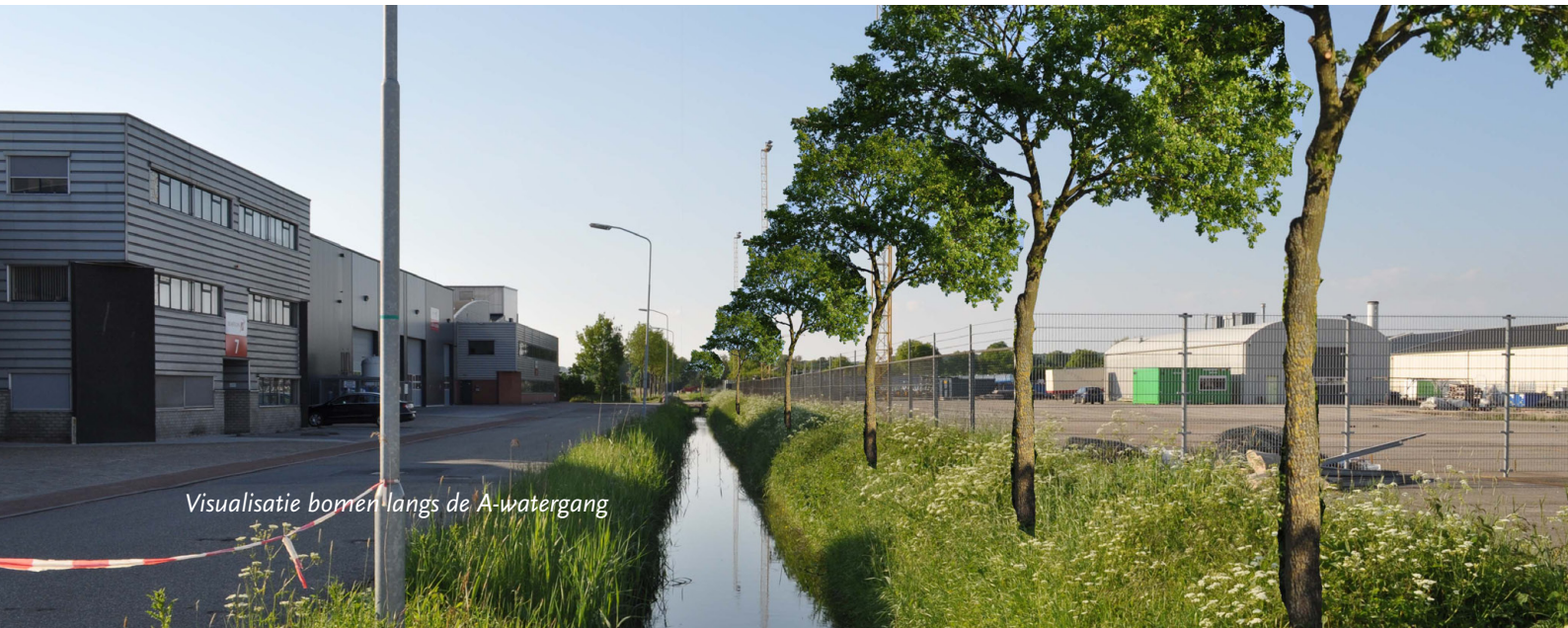
Wij stellen voor de bomenrij die aanwezig is aan de noordzijde aan de Panhuizerweg verder toe te passen aan: de oostzijde, aan de insteek van de A-watergang aan de Hogeveldse weg en op de ontbrekende stukken aan de noord en zuidzijde van de Spoorstraat/Tielsestraat. Langs de Panhuizerweg is slechts beperkt ruimte voor bomen in verband met logistiek en parkeren.

Project K - Groene hoeken

De twee hoeken van de kruising Panhuizerweg/Nijverheidsweg zijn met laag groen ingeplant. Dat heeft als gevolg dat deze splitsing overzichtelijk is en een prettige uitstraling heeft. Wij willen de op het Panhuis gevestigde ondernemingen uitdagen ontwerpen te maken voor de vergroening van (hun) hoeken.



Principe van robuuste groenstructuur



Visualisatie bomen langs de A-watergang



Thema 6 Identiteit

Project L - Supersize

Analyse

Het Panhuis ziet eruit als elk ander bedrijventerrein met dezelfde leeftijd. De fysieke verschijningsvorm is niet onderscheidend. De bedrijfspanden zijn in het algemeen bekleed met hetzelfde soort plaatmateriaal in een tint grijs. Bedrijfslogo's zijn bescheiden en soms geheel afwezig. Vaak is niet zien of af te leiden wat een bedrijf produceert.

Opvallend aan het Panhuis is de hier aanwezige ondernemingszin en dynamiek. Deze zaken zijn helaas niet direct zichtbaar.

Als er een verouderd of weinig representatief pand staat in een straat met goede panden heeft dat direct een negatief effect op de vastgoedwaarde, verhuur- en verkoopbaarheid

Oplissing

De grote gesloten anonieme gevels kunnen ook als etalage gaan fungeren voor het bedrijf dat er in gevestigd is.

Wij introduceren de term “supersize”. De vraag aan de ondernemingen is om een “supersize” uiting van bedrijfsnaam en/of product op de gevel te monteren, plakken of schilderen. De afbeelding zou ook een sfeer kunnen uitdrukken of een detail uitbeelden. Als het maar onder de paraplu Supersize kan vallen.

Deze manier van werken heeft een vorm van regie nodig. De ondernemersvereniging van het Panhuis kan hier een rol in spelen. We zien een aantal succesfactoren:

- begin een met een groepje van ongeveer zeven bedrijven die dit zien zitten. Zij hebben een voortrekkersrol, anderen zullen volgen;
- schrijf een ideeën prijsvraag uit bij een opleiding in de grafische industrie. (zie bijlage);
- zorg dat de gemeente haar welstandsbeleid aanpast aan het idee van Supersize.



Bestaand beeld



Bestaand beeld



Visualisatie Recticel



Visualisatie GoTan



Visualisatie Recticel



Visualisatie recticel

Project M - Duurzaamheid

Analyse

Duurzaamheid is een containerbegrip en kan gaan over water, energie, afval, verkeer & vervoer, grondstoffen en materialen. Maar ook over sociale cohesie. Een revitalisering moet het bedrijventerrein toekomstbestendig maken. Daar hoort het thema duurzaamheid nadrukkelijk bij. Op dit moment gaan de ontwikkelingen in duurzame technieken en toepassingen erg snel. De terugverdientijd wordt steeds korter, waardoor de drempel om over te gaan op aanschaf steeds lager wordt. De argumenten om duurzame technieken toe te passen komen niet alleen vanuit moderne bedrijfsvoering, maar ook vanuit identiteit en uitstraling. Panhuis kan zich in de regio onderscheiden door de zichtbare toepassing van duurzame technieken.

We constateren dat er op het gebied van duurzaamheid al een aantal zichtbare en minder zichtbare projecten binnen Panhuis lopen:

Recticel is aan het experimenteren met een foamlaag wat toegepast kan worden op daken en in gevels, waar planten op en aan groeien. Deze foam zorgt voor waterbuffering en filtering. De planten zorgen voor afvang van fijnstof. Op de (proef)daktuin van Recticel lopen zelfs kippen.

Firma van Tuijl produceert groene energie, gebruikt dat zelf en levert energie aan een aantal andere bedrijven binnen Panhuis.



Bestaand beeld



Visualisatie Panhuizerweg ter hoogte van Recticel

Helicon wil in haar onderwijsprogramma steeds nadrukkelijker duurzaamheid en toepassingen een plek geven en is op zoek naar casussen.

Oplossingen

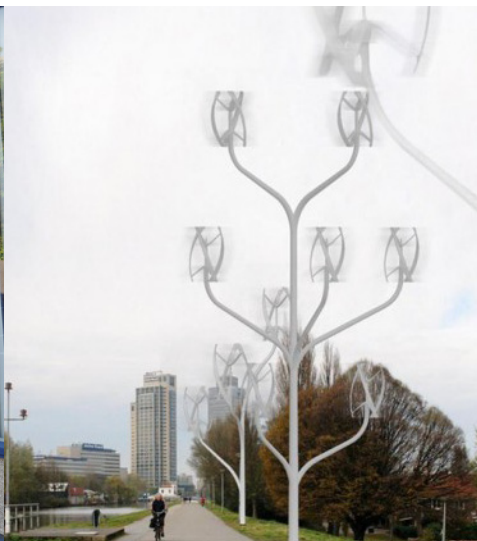
In Panhuis wordt in eerste instantie geconcentreerd op energie en water.

Panhuis heeft veel ongebruikt dakvlak. De ondernemers zijn zich er van bewust dat dit (deels)gebruikt kan worden voor de opwekking van zonne-energie of isolatie/waterberging. Het is een individuele beslissing van de ondernemers om uiteindelijk over te gaan op de benodigde investering.

Aan de Panhuizerweg (n-z) is geen ruimte om een robuuste groenstructuur in de vorm van bomen toe te passen. Een alternatief kan zijn artificiële bomen die energie produceren. In de markt zijn zowel windturbine-bomen als zonnepaneel-bomen verkrijgbaar.

Het experiment van Recticel met betrekking tot het “vergroenen” van gevels en daken kan worden opgeschaald over heel Panhuis, inclusief Helicon. Helicon zou een rol kunnen spelen in het overnemen van het experiment door een proeftuin/proefopstelling te maken op eigen terrein.

Om de elementen van duurzaamheid verder te onderzoeken wordt er door ondernemers en gemeente een duurzaamheidsscan uitgevoerd.



Referentiebeelden gevelexperiment Recticel

Referentiebeeld “Weg van de toekomst” Oss

Wijk 't Panhuis

Panhuizerweg

Recticeel

Wildkamp B.V.

Hooge Veldseweg

Lijverheidseweg

Industrieweg

De Ruijssen Accountants

Profi-Step b.v. Bedrijfsleiding

Watterijenweg

W. Waterbeel bv

De Bypark/Tienepark



Project N - Verharding

Om ervoor te zorgen dat het Panhuis een degelijke en verzorgde uitstraling krijgt is het wenselijk dat er door de ondernemers eens kritisch gekeken wordt naar de bestrating van hun eigen terrein. Momenteel is er een wildgroei aan verschillende soorten en kleuren verharding, dat geeft een rommelige uitstraling. Dit rommelige beeld kan eenvoudig aangepakt worden door eenduidig materiaalgebruik te kiezen voor de stukken eigen terrein die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Een voorbeeld zou kunnen zijn om een rode betonstraatsteen te kiezen die wel sterk genoeg is voor vrachtverkeer.

Thema 7 Straatmeubilair

Project O - Bewegwijzering

De twee ingangen van Panhuis worden niet consequent op de dezelfde manier aangegeven op de ANWB borden. Daardoor ontstaat verwarring en lijkt het alsof het bedrijventerrein Panhuis maar één toegangsweg heeft. Door te kiezen voor Panhuis 1 en Panhuis 2 ontstaat er meer duidelijkheid. Dat betekent dat er voor elke toegang een eigen ANWB bord moet komen. Panhuis wordt op dit moment op de ANWB -borden aangeduid als “t Panhuis”. Dit zal worden veranderd in ‘Panhuis’ . Dat geldt ook voor de verdere bewegwijzering. Er zijn twee niveau’s van informatie: Aan de twee toegangswegen (Panhuis 1 en 2) aan de Tielsestraat/ Spoorstraat worden de straten aangegeven. En per straat worden de bedrijfsnamen aangegeven.

Project P - Straatlantaarns

Na de schouw in het kader van het KVO is geconstateerd dat de lantaarns te lage lichtcapaciteit hebben voor de toepassing van camerabeveiliging. Daarom zullen de lampen (van geel naar wit licht) vervangen moeten worden. Daarnaast zijn er nog een paar lantaarns extra nodig.

Project Q - Camera's

Op de volgende plaatsen worden in het kader van het KVO camera's geplaatst: Op de hoek Hogeveldseweg/ Panhuizerweg. Op de hoek Industrierweg/Tielsestraat. En op de hoek Panhuizerweg/ Spoorstraat.

6 Toekomstbestendigheid

Ook in 1997 is een revitaliseringsplan voor het Panhuis gemaakt. Deze is toen samen met de ondernemers gemaakt en een aantal onderdelen (vooral openbare ruimte) zijn uitgevoerd. Ondernemers hebben dit proces en de uitkomst als positief ervaren. Tussen de totstandkoming van het plan en nu was er geen organisatie of aanspreekpunt die de follow-up van het revitaliseringsplan regelde.

Revitaliseren is een doorlopend proces en moet geregisseerd worden.

Ondertussen heeft het Panhuis een ondernemersvereniging met een actief bestuur. Deze heeft geheel op eigen kracht een KVO gemaakt, was onderdeel van de klankbordgroep tijdens het huidige revitaliseringsproces en heeft veel ideeën voor de toekomst.

Het is belangrijk dat in de toekomst een vorm van parkmanagement tot stand komt. Het lijkt logisch dat hier een rol is weggelegd voor het bestuur van de ondernemersvereniging met de beleidsmedewerker economische zaken van de gemeente Neder-Betuwe. Het parkmanagement zal zich, in het verlengde van het revitaliseringsplan, o.a. bezig houden met het dagelijks beheer en onderhoud van de collectieve en private

buitenruimtes van het bedrijventerrein en behartigt de collectieve belangen van de gevestigde bedrijven. Een belangrijke stap is het behalen van het KVO. Dit is immers een continue proces, dat een structurele inzet van de ondernemers (vereniging) vraagt.

Daarnaast speelt het een rol in de naleving van de gedragscode buitenopslag (project I). Het kan tevens de regie voeren over de transformatie van de gevels volgens het 'supersize' principe (project L).

Voor de uitvoering van de in dit plan opgenomen maatregelen wordt er een stuurgroep in het leven geroepen met inbreng vanuit de ondernemers (vereniging) en gemeente. Deze stuurgroep komt tweejaarlijks bij elkaar en houdt de regie op de uitvoering van de maatregelen. Voor de verschillende maatregelen komen er afhankelijk van de directe betrokkenheid werkgroepjes. Op deze wijze wordt de uitvoering van de maatregelen geregeld. Ook voor de periode daarna is het van belang vinger aan de pols te houden. Het is immers niet de bedoeling dat we over 10 jaar weer voor een revitaliseringsopgave staan. Hiervoor is de verdere uitrol van het genoemde parkmanagement van belang, en een actieve betrokkenheid vanuit zowel de ondernemersvereniging als de gemeente.

Project	Thema	Partijen	Aanjager	Prioritering	Kosten (raming)
A Hoek Industrieweg/ Batterijenweg	Logistiek	Gemeente	G	1	€ 24.000,-
B Hoek Industrieweg/ Hogeveldse weg	Logistiek	Gemeente	G	1	€ 11.000,-
C Hoek Panhuizerweg/ Industrieweg	Logistiek	Gemeente	G	1	€ 8.000,-
D Industrieweg tussen Tielsestraat en Batterijenweg	Logistiek	Gemeente - JC Timmer	G	1	€ 83.000,-
E Bocht Batterijenweg	Logistiek	Gemeente - Omwonenden	G	2	€ 15.000,-
F Fietsverbinding Tielsestraat-Helicon	Logistiek	Helicon-Gemeente- Buren Helicon	H	1	€ 76.000,-
G Parkeerstrook noordzijde Panhuizerweg	Parkeren	Vlastuin-Gemeente	V	3	€ 186.000,-*
H Trailerparkeerplaats Hogeveldseweg	Parkeren	Vlastuin	V	2	€ 573.000,-*
I Gedragscode buitenopslag	Buitenopslag	Ondernemersvereniging	OV	7	
J Robuuste groenstructuur	Groen	Gemeente - JC Timmer	G	5	€ 13.000,-
K Groene hoeken	Groen	Ondernemers individueel	O	7	€ 23.000,-
L Supersize	Identiteit	Ondernemers indi- vidueel- Gemeente (welstand)	O	4	€ 70.000,- voor 10 panden
M Duurzaamheid	Identiteit	Gemeente - Ondernemers vereni- ging - Ondernemers individueel	O	4	€ 5.000,- (duurzaam- heidsscan)
N Stoffering	Identiteit	Ondernemers individueel	O	6	€ 47,- p/m
O Bewegwijzering	Straat- meubilair	Gemeente - Ondernemervereniging	G	1	€ 10.000,-
P Straatlantaarns	Straat- meubilair	Gemeente - Ondernemervereniging	G	1	€ 25.000,-
Q Camera's	Straat- meubilair	Ondernemervereniging	OV	1	€ 42.000,-

* in het kader van de subsidieverlening de helft van het bedrag van de kostenraming wordt gehanteerd omdat er sprake is van dubbelgebruik.

7 Uitvoering

De projecten zijn tot stand gekomen met een grote betrokkenheid van de ondernemers breed en de leden van de klankbordgroep in het bijzonder. De betrokkenheid gaat bij een aantal projecten verder dan dit. Een aantal problemen worden aangepakt door de ondernemers zelf door het meebetalen en/of aanleg van voorzieningen. Dat is ook een vereiste, omdat dit het belang onderstreept dat de ondernemers aan de maatregelen van het plan hechten. In de bijgevoegde tabel wordt dit duidelijk in de kolom “partijen”. Ook is per maatregel aangegeven wie de ‘aanjager’ is, gemeente, een individuele ondernemer of de ondernemersvereniging. Daarbij geldt uiteraard hetgeen in hoofdstuk 6 is benoemd: alleen met een gezamenlijke inspanning komen de maatregelen echt tot stand.

Voor de prioritering van de projecten hebben we op de laatste brede avond de ondernemers expliciet een top drie laten opstellen. Daar is een prioritering uitgekomen. De inzet is om de maatregelen binnen een periode van 3 jaar uitgevoerd te hebben, dus in de periode 2014-2017. Er wordt rekening gehouden met een jaar uitloop, om ruimte te hebben voor tegenvallers (bijvoorbeeld in een procedure of vanwege praktische overwegingen ten aanzien van de uitvoering).

Een belangrijk punt is de financiering. Er dient vooraf inzicht te zijn in de vraag of er daadwerkelijk middelen beschikbaar zijn om de maatregelen uit te voeren. Dit is ook van belang voor de subsidieaanvraag naar

de provincie; de investeringen die door gemeente en ondernemers worden gedaan kunnen, mits goed onderbouwd, door de provincie worden verdubbeld. Hiertoe zal een subsidieaanvraag worden gedaan. Op hoofdlijnen zijn de afspraken over de financiering als volgt. Hoofdlijn is dat de financiering van de maatregelen voor het hele terrein worden ingezet. Dit betekent dat de financiering voor individuele maatregelen waarvoor dekking is en waar een overschot ontstaat ook voor andere maatregelen wordt aangewend. Zo worden ook maatregelen waarvoor moeilijker geld beschikbaar komt uitvoerbaar. Voor alle maatregelen zoals in de tabel opgenomen is, inclusief provinciale subsidie, in potentie geld beschikbaar. De gemeente stelt een bedrag van €85.000,- beschikbaar. Vanuit de ondernemers komt een investering van €42.000,-. Daarnaast wordt uitgegaan van bijdragen van individuele ondernemers bij specifieke projecten. Van Helicon wordt verwacht dat zij de noodzakelijke aanpassingen op het eigen terrein bekostigen om de fietsverbinding naar de Tielsestraat mogelijk te maken (maatregel F). Met Vlastuin zijn afspraken gemaakt over de aanleg van de parkeerstrook aan de noordzijde van de Panhuizerweg (maatregel G) en de vrachtwagenparkeerplaats (maatregel H). Hier gaat het zowel om aanleg als om beheer. Het betreft hier dubbelgebruik waarbij door het maken van een slimme combinatie een deel van het bedrijfsterrein zowel door het bedrijf als ten behoeve van het hele terrein wordt benut. Voor de duurzaamheidsscan wordt uitgegaan van een ge-

GROFVUIL
ALLEEN OP
MAANDAG

GROFVUIL
ALLEEN OP
MAANDAG

GROFVUIL
ALLEEN OP
MAANDAG

P

deelde investering tussen gemeente en ondernemers, in aanvulling op de investering van €42.000,-. De investeringen in de maatregelen gericht op de realisatie van groene hoeken (K), Supersize (L) en stoffering (N) zijn afhankelijk van individuele initiatieven. Hiervoor is de stelregel dat de betrokken ondernemer 50% inlegt, en de andere 50% uit subsidie bestaat. Op deze wijze kunnen in ieder geval de maatregelen A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, O, P en Q worden uitgevoerd. De daadwerkelijke uitvoering van de maatregelen K, L, M en N zijn afhankelijk van concrete initiatieven van ondernemers. Vanuit de ondernemersvereniging en de stuurgroep voor de revitalisering worden ondernemers uitgedaagd dit op te pakken. Een duidelijke stimulans om stappen te zetten is de beschikbaarheid van de subsidie gedurende de uitvoeringstermijn van het plan (3-4 jaar). Na afloop van de uitvoeringstermijn van 4 jaar, dus per 31-12-2017, wordt de balans opgemaakt. Indien er voor het totale plan minder is besteed dan geraamd vloeit de bijbehorende subsidie terug naar de provincie.

Bijlage

Bijlage 1

Herstructureringsanalyse Bedrijventerrein

Heuning & Bonegraaf

Inleiding

Om een beeld te krijgen van de huidige kwaliteit en economische aantrekkelijkheid van de bestaande bedrijventerreinen in de gemeente Neder-Betuwe heeft de gemeente Neder-Betuwe begin 2012 het A-team van de provincie Gelderland en Oost-NV ingeschakeld. Het A-team heeft zich vooral gericht op het in beeld brengen van de kansen die het bedrijfsleven, en vooral de vastgoedeigenaren, zelf op het terrein zien, mede in relatie tot het realiseren van een kwalitatieve impuls in de openbare ruimte. Het A-team heeft in samenwerking met ondernemers en gemeente een vastgoedanalyse en kwaliteitsscan gemaakt van de bestaande bedrijventerreinen in onze gemeente. Op basis van deze notitie krijgen we een beeld van de huidige situatie op de terreinen en de mogelijke herstructureringsopgave.

Voor onze gemeente is onderzoek gedaan op 3 terreinen: Bonegraaf in Dodewaard, het Panhuis in Kesteren en de Heuning in Ochten. Bedrijventerrein Tolsestraat in Opheusden is in de verdere uitwerking niet meegenomen, omdat dit terrein een recent ontwikkeld bedrijventerrein is, waar nog niet alle kavels uitgegeven zijn en derhalve niet in aanmerking komt voor herstructurering.

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat in onze gemeente op alle bedrijventerreinen in meer of mindere mate een opgave tot verbetering ligt. Om de kwaliteit van deze terreinen te kunnen waarborgen, de zittende bedrijven en bestaande werkgelegenheid te kunnen behouden en mogelijk ruimte creëren voor uitbreiding van bedrijvigheid dient er uitvoering te worden gegeven aan de herstructureringsopgave.

Aangezien op bedrijventerrein Panhuis de grootste opgave ligt voor verbetering en dit terrein het meest urgent is op het gebied van herstructurering, heeft het college van B&W besloten te starten met een uitwerking van de revitaliseringsopgave op bedrijventerrein het Panhuis in Kesteren.

In november en december 2012 heeft de gemeente Neder-Betuwe op de drie industrieterreinen informatieavonden georganiseerd, om de ondernemers op deze terreinen te informeren over de resultaten uit de vastgoedanalyse en kwaliteitsscan van Oost-NV en aan te geven dat het college heeft besloten te starten met de herstructureringsopgave voor bedrijventerrein het Panhuis.

Op de informatieavonden voor de Heuning de Bonegraaf is de toezegging gedaan dat als het op deze terreinen maar om kleine aanpassingen blijkt te gaan en de ondernemers mee zullen werken, we deze terreinen ook al gelijktijdig met het Panhuis kunnen oppakken. De ondernemers op de Heuning en de Bonegraaf hoeven dan niet te wachten tot het Panhuis klaar is.

Afgesproken is dat de gemeente eind januari een nadere analyse gemaakt zou hebben van de zaken die op deze terreinen opgepakt moeten worden en aan de ondernemers terugkoppelen of we gaan starten op deze terreinen en zo ja, wanneer we dit kunnen gaan doen. Voorwaarde is dat we alleen van start kunnen gaan als de ondernemers bereid zijn mee te werken.

1. Herstructureringsanalyse Bonegraaf en Heuning

Op basis van de vastgoedanalyse en kwaliteitsscan van Oost-NV, gesprekken met de betreffende vakspecialisten en een uitgebreide schouw die gehouden is op 29 januari 2013, is een analyse gemaakt van de aandachtspunten op bedrijventerrein de Heuning in Ochten en de Bonegraaf in Dodewaard.

Bij het opstellen van deze analyse is alleen gekeken naar de verbeterpunten om zo de gewenste kwaliteitsslag te kunnen maken. In de vastgoedanalyse en kwaliteitsscan is reeds aangegeven wat de kwalitatief sterke punten zijn van deze terreinen.

Er is gekeken naar de volgende aspecten:

1. Openbaar groen: de beplanting die is aangelegd en wordt onderhouden door de gemeente.
2. Straatmeubilair: o.a. verkeersborden, (lantaarn)palen, stootblokken, rabatstroken, elektrahuisjes etc.
3. Verlichting: de kwaliteit en kwantiteit van de aanwezige straatverlichting.
4. Bewegwijzering: bebording industrieterrein, straatnaamborden, bewegwijzeringsborden naar bedrijven, e.d.
5. Verkeerssituatie: parkeren, verkeersaanpassingen, e.d.
6. Onderhoud panden: de staat van de huidige panden
7. Privaat groenonderhoud: de beplanting op de bedrijfskavels waarvan het onderhoud de verantwoordelijkheid is van de ondernemer/vastgoedeigenaar.
8. Buitenopslag: de mate waarin opslag van een bedrijf op eigen terrein en/of op gemeentegrond plaats vindt en niet ten goede komt van de uitstraling van het terrein.
9. Overige: aandachtspunten die niet onder bovengenoemde aspecten vallen.

Voor beide bedrijventerreinen is per onderdeel beknopt weergegeven wat verbeterd dient te worden en wat de financiële consequenties hiervan zullen zijn. Om een beeld te krijgen van de huidige situatie zijn foto's toegevoegd.



2. Herstructureringsopgave bedrijventerrein de Heuning in Ochten

2.1 Openbaar groen

Rondom bomen en palen wordt niet meer gemaaid (i.v.m. bezuinigingen). Het gras staat hier nu erg hoog.

Aan het einde van de Hermesweg dient naast de sloot gemaaid te worden.

Financiële consequenties:

In het kader van bezuinigingsmaatregelen is de keuze gemaakt om niet meer bij te maaien rondom obstakels.

Het overige onderhoud valt binnen de reguliere werkzaamheden van de buitendienst.

2.2 Straatmeubilair

Er staan een aantal verkeersborden en lantaarnpalen scheef.

De rabatstroken zijn sterk verzakt: hier blijft het regenwater op staan.

Financiële consequenties:

Het rechtzetten van lantaarnpalen zit in het bestek van City Tec. Het rechtzetten van verkeersborden zit in het bestek van de buitendienst. Dit zal geen extra kosten met zich meebrengen.

Voor het herstellen van de rabatstroken zijn reeds financiële middelen gereserveerd. Er kan worden gekeken naar de mogelijkheden om de uitvoering hiervan naar voren te halen.

2.3 Verlichting

Op de Transitoweg is voldoende verlichting. Op andere delen van het terrein is de verlichting onvoldoende. Voorgesteld wordt om een verlichtingsplan op te stellen voor industrieterrein de Heuning dat voldoet aan het Keurmerk Veilig Wonen en tevens geschikt zal zijn voor (eventuele toekomstige) camerabeveiliging.

Financiële consequenties:

De geschatte kosten voor het uitvoeren van het verlichtingsplan zijn € 40.000,-

2.4 Bewegwijzering

Straatnaamborden staan in sommige gevallen niet op de juiste plek.

De borden zijn in het algemeen slecht onderhouden (niet schoon).

Er staat een verouderd en rommelig bord bij de entree van het terrein met daarop een groot aantal (vaak dezelfde) bedrijfsnamen. Dit bord is bij de ontwikkeling van de Heuning geplaatst en is aan vervanging toe. De gemeente heeft er nooit op toegezien dat dit bord netjes bleef, waardoor ondernemers hun eigen borden hebben opgehangen en het nu een rommelige uitstraling heeft. Aangeraden wordt om voor alle industrieterreinen in de gemeente eenzelfde bewegwijzeringssysteem te hanteren. Op bedrijventerrein de Bonegraaf en het Panhuis bestaat al hetzelfde systeem. Voorstel is om voor de Heuning dit systeem ook toe te passen.

Dit systeem geeft aan het begin van het terrein aan welke straten zich op het terrein bevinden. Bij de entree van elke straat wordt de straatnaam vermeld, met daaronder borden van de –aan deze straat- gevestigde bedrijven (zie ook foto's pagina 12). Bedrijven kunnen zelf aangeven of ze een bord wensen.

Om te komen tot een eenduidig bewegwijzeringssysteem op de bedrijventerreinen, dient op de Heuning de huidige bebording vervangen te worden. Voorgesteld wordt om de kosten van de nieuwe bewegwijzering door gemeente en ondernemers samen te laten betalen.

Financiële consequenties:

Het schoonmaken en schoon houden van de bebording valt binnen de reguliere taken van de buitendienst. Voor het invoeren van het bewegwijzeringssysteem zoals momenteel ook op de Bonegraaf en het Panhuis bestaat, dient een offerte te worden aangevraagd. Geschatte totaalkosten voor bedrijventerrein De Heuning en de actualisering van het bewegwijzeringssysteem op bedrijventerrein de Bonegraaf zijn € 17.500,-.

Er zal gekeken moeten worden hoe kostenverdeling tussen gemeente en ondernemers plaats zal vinden.

2.5 Verkeerssituatie

Het zebra­pad op de Industrieweg is op initiatief van een ondernemer gemaakt om zo makkelijk te kunnen oversteken tussen twee bedrijfspanden.

Legaliseren van dit zebra­pad is geen optie. Het zebra­pad dient dus verwijderd te worden.

Financiële consequenties:

Het laten verwijderen van het zebra­pad valt binnen de reguliere werkzaamheden van de buitendienst.

2.6 Onderhoud panden

Een enkel pand is aan onderhoud toe.

Voorgesteld wordt om met de betreffende ondernemers het gesprek hierover aan te gaan.

Financiële consequenties:

De kosten voor pandonderhoud zijn voor de betreffende ondernemer/vastgoedeigenaar.

2.7 Privaat groenonderhoud

Er zijn goede afspraken gemaakt met ondernemers en gemeente over het groenonderhoud. Het privaat groen ziet er netjes uit.

2.8 Buitenopslag

Een enkel bedrijf heeft buitenopslag wat een rommelige indruk geeft.

Voorgesteld wordt om met de betreffende bedrijven een persoonlijk gesprek te voeren over de mogelijkheden voor binnenopslag of afrasteren van het terrein, waardoor de buitenopslag niet meer in het zicht ligt. De gemeente zal handhavend optreden bij opslag in het openbaar gebied.

Financiële consequenties:

De kosten voor het oplossen van het buitenopslag­probleem zijn voor de betreffende ondernemer/vastgoedeigenaar.





Bewegwijzering

Straatmeubilair

Verlichting

3. Herstructureringsopgave bedrijventerrein de Bonegraaf in Dodewaard

3.1 Openbaar groen

Op verschillende plaatsen op het industrieterrein ontbreekt in de plantvakken beplanting. Ook delen van de blokhagen die slecht waren en eruit gehaald zijn, zijn nooit vervangen. Door de bezuinigingen is er geen budget voor inboet (het vervangen van weggevalLEN beplanting).

Langs de Dalwagen ligt een groenstrook waarvan de beplanting onder de maat is. Oorzaak hiervoor is de strenge vorstperiode in de winter van 2011-2012. Hier zou gras ingezaaid kunnen worden.

Op een enkele plek is sprake van achterstallig onderhoud en wordt rondom bomen en palen wordt niet meer gemaaid (i.v.m. bezuinigingen).

Daarnaast zijn de bomen langs de Dalwagen ziek. Hiervoor wordt echter een apart plan gemaakt dat binnenkort in het College van B&W zal worden besproken.

Financiële consequenties:

Kosten voor inboet bedrijventerrein Bonegraaf en inplanten gras in groenstrook Dalwagen bedragen ca. € 5000,-.

Met betrekking tot het maaien rondom palen, bomen en hekwerken: in het verleden is in verband met bezuinigingsmaatregelen de keuze gemaakt om niet meer bij te maaien.

3.2 Straatmeubilair

Op verschillende plekken staan lantaarnpalen en bewegwijzeringpalen/ borden scheef.

Op het elektriciteitshuisje aan de Edisonring staat graffiti.

Financiële consequenties:

Het rechtzetten van de lantaarnpalen valt binnen het bestek van City Tec.

Het rechtzetten van de overige palen en het verwijderen van de graffiti valt binnen het bestek van de buitendienst.

3.3 Verlichting

Op Bonegraaf-West ontbreekt verlichting. In de planning staat dat dit onderdeel is van het woonrijp maken van het terrein. Dit zal gebeuren als het grootste deel van het terrein verkocht is. Op dit moment zijn er al een aantal bedrijven gevestigd, maar de verkoop verloopt minder goed dan in 2008 was verwacht. Aangezien het huidige terrein helemaal niet verlicht is, zitten de gevestigde ondernemingen nu in het donker. Voor de veiligheid van de reeds gevestigde ondernemingen op Bonegraaf-West, de toezeggingen die hen gedaan zijn én omdat het terrein ook een visitekaartje is van de gemeente wordt geadviseerd de verlichting eerder te plaatsen dan gepland.

Financiële consequenties:

Het uitvoeren van het verlichtingsplan voor Bonegraaf-West is meegenomen in de exploitatie. Het geld hiervoor dient echter eerder dan gepland beschikbaar te worden gesteld.

3.4 Bewegwijzering

Op de Bonegraaf staat een duidelijk en eenduidig bewegwijzeringsstelsel. Het moet echter wel geactualiseerd worden. Aangeraden wordt om voor alle industrieterreinen in de gemeente eenzelfde bewegwijzeringsstelsel te hanteren. Op bedrijventerrein de Bonegraaf en het Pannhuis bestaat reeds hetzelfde stelsel.

Voorgesteld wordt om de verouderde bebording weg te halen en ondernemers die hun bedrijfsnaam zicht-



baar willen maken op dit systeem (en nog niet hierop vermeld staan), zelf te laten betalen voor hun bord. Tevens dient strenger gecontroleerd te worden op reclame-uitingen van bedrijven middels illegaal geplaatste borden op gemeentegrond.

Financiële consequenties:

Geschatte totaalkosten voor de actualisering van het bewegwijzeringssysteem op bedrijventerrein de Bonegraaf en de bewegwijzering op bedrijventerrein De Heuning zijn € 17.500,-.

Het verwijderen van de verouderde bebording en het onderhoud valt binnen de reguliere werkzaamheden van de buitendienst.

De controle op illegaal geplaatste reclameborden valt binnen de reguliere taken van de afdeling vergunning en handhaving van de gemeente en dient een hogere prioriteit te krijgen.

3.5 Verkeerssituatie

In de vastgoedanalyse en kwaliteitsscan is als aandachtspunt meegegeven dat het fietspad vanaf de Dodewaardsestraat naar de Bonegraafseweg deels is doorgetrokken, maar na enkele meters ophoudt.

Het is echter niet wenselijk dat doorgaand fietsverkeer vanaf de Dodewaardsestraat richting dorpskern via het bedrijventerrein zal gaan. Dit wordt geleid via de Matensestraat. Om deze reden is op de Matensestraat een 30 km-zone gerealiseerd. Fietsverkeer op het bedrijventerrein zou uitsluitend bestemmingsverkeer (werknemers en bezoekers) moeten betreffen.

Het wordt niet aanbevolen om op het bedrijventerrein een uitbreiding van fietspaden te realiseren.

3.6 Onderhoud panden

Op een aantal plaatsen, op het oudere deel van het terrein, zijn panden aan onderhoud toe.

Voorgesteld wordt om met de betreffende onderne-

mers het gesprek hierover aan te gaan.

Financiële consequenties:

De kosten voor pandonderhoud zijn voor de betreffende ondernemer/vastgoedeigenaar.

3.7 Privaat groenonderhoud

In het algemeen is het privaat groen in goede staat. Op het terrein zijn 2 leegstaande kavels waar het groenonderhoud aandacht verdient. Deze kavels bevinden zich langs de Bonegraafseweg en zijn eigendom van reeds gevestigde ondernemers op het terrein (Kroesbergen en M&M).

Vanuit de werkgroep KVO-B Bonegraaf heeft de ondernemersvereniging reeds eerder een gesprek gevoerd met M&M om navraag te doen over hun plannen over de leegstaand kavel. Jaren geleden had deze ondernemer aangegeven hier een groen gebied met wandelpaden te willen realiseren voor de werknemers op het terrein. Inmiddels is hier een bosschage ontstaan. De ondernemersvereniging heeft met het gesprek helaas geen resultaat geboekt.

Voorgesteld wordt om vanuit de gemeente met deze ondernemers een gesprek aan te gaan omtrent hun plannen en het onderhoud van het groen.

Financiële consequenties:

De kosten voor groenonderhoud zijn voor de betreffende ondernemer/vastgoedeigenaar.

3.8 Buitenopslag

Bij een aantal bedrijven is sprake van buitenopslag dat een zeer rommelig beeld geeft. Voorgesteld wordt om met de betreffende bedrijven een persoonlijk gesprek te voeren over de mogelijkheden voor binnenopslag of afrasteren van het terrein, waardoor de buitenopslag niet meer in het zicht ligt.



Financiële consequenties:

De kosten voor het oplossen van het buitenopslag-probleem zijn voor de betreffende ondernemer/vastgoedeigenaar.

3.9 Overige

Sommige hekwerken (van ondernemers en gasunie) zouden vernieuwd kunnen worden en zijn verouderd. Op de Voorenswei staat een kapot kniehek van de gemeente dat verwijderd kan worden.

Op de Vlasman staat een aanhanger al lang geparkeerd en op de Edisonring een oplegger. Beide situaties zijn reeds bekend bij gemeente en politie.

Financiële consequenties:

De kosten voor het vervangen van hekwerken/af-rastering van terreinen zijn voor de betreffende ondernemer/vastgoedeigenaar.

Het verwijderen van het kapotte kniehek valt binnen de reguleren werkzaamheden van de buitendienst.

4. Conclusie

4.1 Rol gemeente:

Een deel van de aanpassingen in de openbare ruimte kunnen vallen binnen de reguliere budgetten.

Er zijn een aantal onderdelen waarvoor budget gereserveerd dient te worden binnen de gemeente:

Voor de Heuning betreft dit het uitvoeren van een verlichtingsplan en een bewegwijzeringssysteem.

Voor de Bonegraaf betreft het de kosten voor inboet en de actualisering van het bewegwijzeringssysteem.

De geschatte kosten voor het verlichtingsplan op de Heuning bedragen € 40.000,-.

De kosten voor de bewegwijzering bedragen voor zowel de Heuning als de Bonegraaf naar verwachting in

totaal € 17.500,-.

De inboet op de Bonegraaf zal € 5000,- bedragen.

4.2 Rol ondernemers

Ook de ondernemers zullen mee moeten werken om de herstructurering tot een succes te kunnen maken.

Zij zullen moeten investeren in het (eventuele) achterstallige onderhoud van hun pand(en) en hun private groen. Tevens zullen de ondernemers met rommelige buitenopslag moeten investeren in een oplossing voor dit probleem.

Ondernemers hebben de keuze om mee te doen en dus ook mee te betalen in het bewegwijzeringssysteem.

4.3 Kanttekening

In de vastgoedanalyse en kwaliteitsscan zijn een tweetal zaken meegenomen die in deze analyse niet nader uitgewerkt zijn. Dit betreft de leegstand op de bedrijventerreinen en het ruimtegebrek van een aantal ondernemers.

De leegstand is met name een gevolg van de huidige economische situatie waarin we ons bevinden. De rol van de gemeente hierin is beperkt. Als gemeente zouden we (nieuwe) ondernemers kunnen stimuleren te kijken naar bestaande panden in plaats van nieuwbouwlocaties. Vastgoedeigenaren dienen goed te kijken naar de kwaliteit van hun leegstaande panden en indien noodzakelijk hieraan onderhoud te plegen.

Voor wat betreft het ruimtegebrek van bedrijven, is het van belang dat gemeente en individuele ondernemer samen het gesprek aan gaan op zoek naar een oplossing.

Bijlage 2

Verkeerstellingen

Meting: 2013 jun-jul: Classificatie (lengte)
 Locatie: Industrieweg : (338276008) Hogeveldseweg - Batterijenweg
 Wegvak: Hogeveldseweg - Batterijenweg
 Plaats: Kesteren
 Periode: 30-6-2013 t/m 14-6-2013

	Werkdag		Weekdag		Zaterdag		Zondag	
	Abs	%	Abs	%	Abs	%	Abs	%
Dagperiode								
Etmaal (0-24 uur)	1227	100%	1034	100%	1074	100%	32	100%
Dag (7-19 uur)	1016	83%	869	84%	989	92%	19	59%
Avond (19-23 uur)	123	10%	98	9%	61	6%	7	22%
Nacht (23-7 uur)	88	7%	67	6%	24	2%	6	19%
Ochtendspits (7-9 uur)	126	10%	100	10%	73	7%	0	0%
Avondspits (16-18 uur)	247	20%	197	19%	140	13%	2	6%
Richting								
Batterijenweg	623	51%	522	50%	525	49%	13	41%
Hogeveldseweg	604	49%	512	50%	549	51%	19	59%
Categorie								
0 - 3,7 meter	1036	84%	884	85%	980	91%	28	88%
3,7 - 7 meter	114	9%	92	9%	69	6%	3	9%
> 7 meter	77	6%	59	6%	26	2%	2	6%

Meting: 2013 jun-jul: Fietstelling
 Locatie: Industrieweg : (338276008) Hogeveldeeweg - Batterijenweg
 Wegvak: Hogeveldeeweg - Batterijenweg
 Plaats: Kesteren
 Periode: 30-6-2013 t/m 14-6-2013

	Werkdag		Weekdag		Zaterdag		Zondag	
	Abs	%	Abs	%	Abs	%	Abs	%
Dagperiode								
Etmaal (0-24 uur)	283	100%	221	100%	122	100%	11	100%
Dag (7-19 uur)	238	84%	186	84%	105	86%	8	73%
Avond (19-23 uur)	19	7%	15	7%	13	11%	3	27%
Nacht (23-7 uur)	26	9%	20	9%	4	3%	0	0%
Ochtendspits (7-9 uur)	51	18%	39	18%	14	11%	0	0%
Avondspits (16-18 uur)	43	15%	32	14%	12	10%	1	9%
Richting								
Batterijenweg	126	45%	99	45%	57	47%	6	55%
Hogeveldeeweg	157	55%	122	55%	65	53%	5	45%

Meting: 2013 jun-jul: Classificatie (lengte)
 Locatie: Industrieweg : (338276007) Batterijenweg - Tielsestraat
 Wegvak: Batterijenweg - Tielsestraat
 Plaats: Kesteren
 Periode: 30-6-2013 t/m 14-6-2013

	Werkdag		Weekdag		Zaterdag		Zondag	
	Abs	%	Abs	%	Abs	%	Abs	%
Dagperiode								
Etmaal (0-24 uur)	1966	100%	1664	100%	1742	100%	76	100%
Dag (7-19 uur)	1592	81%	1361	82%	1521	87%	51	67%
Avond (19-23 uur)	225	11%	185	11%	154	9%	18	24%
Nacht (23-7 uur)	149	8%	118	7%	67	4%	7	9%
Ochtendspits (7-9 uur)	218	11%	169	10%	89	5%	1	1%
Avondspits (16-18 uur)	365	19%	299	18%	265	15%	3	4%
Richting								
Tielsestraat	990	50%	845	51%	928	53%	36	47%
Batterijenweg	976	50%	819	49%	814	47%	40	53%
Categorie								
0 - 3,7 meter	1603	82%	1383	83%	1594	92%	72	95%
3,7 - 7 meter	181	9%	142	9%	87	5%	1	1%
> 7 meter	182	9%	139	8%	61	4%	3	4%

Meting: 2013 jun-jul: Fietstelling
 Locatie: Industrieweg : (338276007) Batterijenweg - Tielsestraat
 Wegvak: Batterijenweg - Tielsestraat
 Plaats: Kesteren
 Periode: 30-6-2013 t/m 14-6-2013

	Werkdag		Weekdag		Zaterdag		Zondag	
	Abs	%	Abs	%	Abs	%	Abs	%
Dagperiode								
Etmaal (0-24 uur)	580	100%	478	100%	423	100%	24	100%
Dag (7-19 uur)	500	86%	416	87%	396	94%	20	83%
Avond (19-23 uur)	31	5%	25	5%	18	4%	4	17%
Nacht (23-7 uur)	49	8%	37	8%	9	2%	0	0%
Ochtendspits (7-9 uur)	80	14%	61	13%	26	6%	0	0%
Avondspits (16-18 uur)	136	23%	107	22%	63	15%	5	21%
Richting								
Tielsestraat	272	47%	224	47%	192	45%	12	50%
Batterijenweg	308	53%	254	53%	231	55%	12	50%

Meting: 2013 jun-jul: Classificatie (lengte)
 Locatie: Panhuizerweg : (337276003) Industrieweg - Spoorstraat
 Wegvak: Industrieweg - Spoorstraat
 Plaats: Kesteren
 Periode: 30-6-2013 t/m 14-6-2013

	Werkdag		Weekdag		Zaterdag		Zondag	
	Abs	%	Abs	%	Abs	%	Abs	%
Historie								
2013 jun-jul	1796		1447		1047		100	
2008 jan-feb	2333		1859		1231		115	
Resultaten 2013 jun-jul								
Dagperiode								
Etmaal (0-24 uur)	1796	100%	1447	100%	1047	100%	100	100%
Dag (7-19 uur)	1477	82%	1198	83%	939	90%	60	60%
Avond (19-23 uur)	128	7%	103	7%	57	5%	29	29%
Nacht (23-7 uur)	191	11%	146	10%	51	5%	11	11%
Ochtendspits (7-9 uur)	266	15%	205	14%	101	10%	5	5%
Avondspits (16-18 uur)	321	18%	247	17%	111	11%	10	10%
Richting								
Industrieweg	989	55%	791	55%	537	51%	56	56%
Tielsestraat	807	45%	656	45%	510	49%	44	44%
Categorie								
0 - 3,7 meter	1449	81%	1184	82%	943	90%	96	96%
3,7 - 7 meter	187	10%	142	10%	55	5%	5	5%
> 7 meter	160	9%	121	8%	49	5%	0	0%

Bijlage 3

Kostenraming

GLOBALE RAMING UITVOERINGSKOSTEN OPENBARE RUIMTE REVITALISERING BEDRIJVENTERREIN PANHUIS TE KESTEREN

op basis van Bussinesplan voor de Bedrijfsvoering van **los stad om land** d.d.18 september 2013

18-9-2013

blad 1/15

prijspeil 2013

	aantal	eenheid	prijs per eenheid	totaal	totaal afgerond	opmerkingen
--	--------	---------	----------------------	--------	--------------------	-------------

A. HOEK INDUSTRIEWEG / BATTERIJENWEG

1. Opruiwerk

uitzetten	290 m2	€	1,00	€	290,00	
verwijderen verharding tbv drempel	290 m2	€	15,00	€	4.350,00	asfalt naar stort
					€	4.700,00

2. Grondwerk

gronduitwisseling tbv vervallen verharding	45 m3	€	40,00	€	1.800,00	uitgangspunt schone grond incl. aanvullen teelgrond
--	-------	---	-------	---	----------	--

4. Verharding

herprofileren aanwezige cunet	290 m2	€	4,00	€	1.160,00	ophogen tbv drempel
leveren en verwerken drempелеlementen beton	20 m1	€	140,00	€	2.800,00	inritband beton 800 mm lang stellen op verbeterd zandbed
aanhelen BSS	270 m2	€	35,00	€	9.450,00	BSS rood 10 cm dik
					€	13.500,00

5. Beplanting

vakbeplanting ivm bochtverplaatsing	90 m2	€	5,00	€	450,00	bosplantsoen / eenvoudige heesters 1 st/m2 maat 60/80
inboet 10%	stelpost			€	45,00	
onderhoud beplanting	90 m2	€	2,00	€	180,00	1 jaar, onkruidvrij houden (6x per jaar)
					€	700,00

subtotaal					€	18.900,00
onvoorzien					€	1.890,00
Algemene kosten, winst en risico (15%)					€	3.118,50
subtotaal					€	23.908,50

totale kosten excl. BTW

€ 24.000,00

GLOBALE RAMING UITVOERINGSKOSTEN OPENBARE RUIMTE REVITALISERING BEDRIJVENTERREIN PANHUIS TE KESTERENop basis van Bussinesplan voor de Bedrijfsvoering van **los stad om land** d.d.18 september 2013

18-9-2013

blad 2/15

prijsspeil 2013

	aantal	eenheid	prijs per eenheid	totaal	totaal afgerond	opmerkingen
--	--------	---------	----------------------	--------	--------------------	-------------

B. HOEK INDUSTRIEWEG / HOGEVELDSEWEG**1. Opruimwerk**

uitzetten	70	m2	€ 1,00	€ 70,00		
verwijderen verharding tbv drempel	120	m2	€ 15,00	€ 1.800,00		asfalt naar stort
					€ 1.900,00	

4. Verharding

herprofilen aanwezige cunet	120	m2	€ 4,00	€ 480,00		ophogen tbv drempel
leveren en verwerken drempелеlementen beton	17	m1	€ 140,00	€ 2.380,00		inritband beton 800 mm lang stellen op verbeterd zandbed
aanhelen BSS	103	m2	€ 35,00	€ 3.605,00		BSS rood 10 cm dik
					€ 6.500,00	

subtotaal					€ 8.400,00	
onvoorzien					€ 840,00	
Algemene kosten, winst en risico (15%)					€ 1.386,00	
subtotaal					€ 10.626,00	

totale kosten excl. BTW**€ 11.000,00**

prijs per m2 exclusief BTW

€ 157,14



75

GLOBALE RAMING UITVOERINGSKOSTEN OPENBARE RUIMTE REVITALISERING BEDRIJVENTERREIN PANHUIS TE KESTERENop basis van Bussinesplan voor de Bedrijfsvoering van **los stad om land** d.d.18 september 2013

18-9-2013

blad 3/15

prijspeil 2013

	aantal	eenheid	prijs per eenheid	totaal	totaal afgerond	opmerkingen
--	--------	---------	----------------------	--------	--------------------	-------------

C. HOEK PANHUIZERWEG / INDUSTRIEWEG**1. Opruimwerk**

uitzetten	70 m2	€	1,00 €	70,00		
verwijderen verharding rabatstrook	8 m2	€	6,00 €	48,00		in depot
verwijderen beplanting	55 m2	€	6,00 €	330,00		naar stort
verwijderen / verplaatsen meubilair	stelpost		€	1.000,00		oa kolk
					€	1.500,00

2. Grondwerk

gronduitwisseling tbv vervallen verharding	28 m3	€	40,00 €	1.100,00		uitgangspunt schone grond incl. aanvullen teelgrond
					€	1.100,00

4. Verharding

herprofilen aanwezige cunet	70 m2	€	2,00 €	140,00		
leveren en verwerken BSS rabatstrook	50 m2	€	30,00 €	1.500,00		rood, 10 cm dik elleboogverband
aanhelen rood asfalt	20 m2	€	100,00 €	2.000,00		
					€	3.700,00

subtotaal					€	6.300,00
onvoorzien					€	630,00
Algemene kosten, winst en risico (15%)					€	1.039,50
subtotaal					€	7.969,50

totale kosten excl. BTW**€ 8.000,00**

prijs per m2 exclusief BTW

€ 114,29

Globale raming uitvoeringskosten openbare ruimte revitalisering bedrijventerrein Panhuis te Kesterenop basis van Bussinesplan voor de Bedrijfsvoering van **los stad om land** d.d.18 september 2013

18-9-2013

blad 4/15

prijspeil 2013

	aantal	eenheid	prijs per eenheid	totaal	totaal afgerond	opmerkingen
--	--------	---------	----------------------	--------	--------------------	-------------

D. INDUSTRIEWEG TUSSEN TIELSESTRAAT EN BATTERIJENWEG**1. Opruimwerk**

uitzetten	740	m2	€ 1,00	€ 740,00		
verwijderen verharding asfaltweg en rabatstrook	590	m2	€ 15,00	€ 8.850,00		naar stort
verwijderen beplanting	150	m2	€ 6,00	€ 900,00		naar stort
verwijderen / verplaatsen meubilair		stelpost		€ 1.000,00		oa kolk, betonnen palen ed
					€ 11.500,00	

2. Grondwerk

bestaande sloten aanpassen		stelpost		€ 1.000,00		uitgangspunt schone grond langs Tielseweg en in de bocht
ontgraven tbv cunet fietspad	65	m3	€ 6,00	€ 390,00		stel 0,20 zand en 0,25 puin
afvoeren restant grond /puin	65	m3	€ 20,00	€ 1.300,00		
leveren en verwerken zand voor zandbed	33	m3	€ 15,00	€ 487,50		
verlengen bestaande duiker	3	m1	€ 1.000,00	€ 3.000,00		beton 1500x1250 mm
					€ 6.200,00	

4. Verharding

leveren en verwerken gebroken puin	33	m3	€ 35,00	€ 1.137,50		
herprofilen aanwezige cunet	590	m2	€ 2,00	€ 1.180,00		
leveren en verwerken BSS grijs	580	m2	€ 30,00	€ 17.400,00		10 cm dik keperverband
fietsuggestiestrook	250	m2	€ 100,00	€ 25.000,00		rood asfalt
					€ 44.800,00	

5. Beplanting

leveren en planten bomen in gazon / beplanting	9	stuks	€ 250,00	€ 2.250,00		eik, maat 16-18
inboet 10%		stelpost		€ 225,00		
inzaaien berm	160	m2	€ 0,50	€ 80,00		excl. onderhoud
onderhoud bomen	9	stuks	€ 50,00	€ 450,00		3 jaar incl. watergeven 1e jaar
					€ 3.100,00	

subtotaal					€ 65.600,00	
onvoorzien					€ 6.560,00	
Algemene kosten, winst en risico (15%)					€ 10.824,00	
subtotaal					€ 82.984,00	

totale kosten excl. BTW

	€ 83.000,00
--	-------------

prijs per m2 exclusief BTW	€ 112,16
----------------------------	----------

uitgangspunten

sloop bestaande woning niet opgenomen



77

Globale Raming Uitvoeringskosten Openbare Ruimte Revitalisering Bedrijventerrein Panhuis te Kesterenop basis van Bussinesplan voor de Bedrijfsvoering van **los stad om land** d.d.18 september 2013

18-9-2013

blad 5/15

prijspeil 2013

	aantal	eenheid	prijs per eenheid	totaal	totaal afgerond	opmerkingen
--	--------	---------	----------------------	--------	--------------------	-------------

E. BOCHT BATTERIJENWEG**1. Opruimwerk**

uitzetten	240	m2	€ 1,00	€ 240,00		
verwijderen verharding trailerparkeren	240	m2	€ 6,00	€ 1.440,00		in depot
verwijderen verharding parkeren	40	m2	€ 6,00	€ 240,00		om trailerparkeren te voorkomen, naar stort
aanpassing straatwerk tbv plantvakken	stelpost			€ 1.000,00		banden verplaatsen ed
verwijderen / verplaatsen meubilair	stelpost			€ 1.000,00		oa kolk
					€ 4.000,00	

2. Grondwerk

gronduitwisseling tbv vervallen verharding	140	m3	€ 40,00	€ 5.600,00		uitgangspunt schone grond incl. aanvullen teelgrond
					€ 5.600,00	

5. Beplanting

vakbeplanting tpv voormalig trailerparkeren	280	m2	€ 5,00	€ 1.400,00		bosplantsoen / eenvoudige heesters 1 st/m2 maat 60/80
inboet 10%	stelpost			€ 140,00		
onderhoud beplanting	280	m2	€ 2,00	€ 560,00		1 jaar, onkruidvrij houden (6x per jaar)
					€ 2.100,00	

subtotaal					€ 11.700,00	
onvoorzien					€ 1.170,00	
Algemene kosten, winst en risico (15%)					€ 1.930,50	
subtotaal					€ 14.800,50	

totale kosten excl. BTW**€ 15.000,00**

prijs per m2 exclusief BTW

€ 62,50

Globale Raming Uitvoeringskosten Openbare Ruimte Revitalisering Bedrijventerrein Panhuis te Kesterenop basis van Bussinesplan voor de Bedrijfsvoering van **los stad om land** d.d.18 september 2013

18-9-2013

blad 6/15

prijspeil 2013

	aantal	eenheid	prijs per eenheid	totaal	totaal afgerond	opmerkingen
--	--------	---------	----------------------	--------	--------------------	-------------

F. FIETSVERBINDING TIELSESTRAAT - HELICON**1. Opruimwerk**

uitzetten	400 m2	€	1,00 €	400,00		
verwijderen groen	200 m2	€	6,00 €	1.200,00		naar stort
					€	1.600,00

2. Grondwerk

ontgraven cunet tbv fietspad	73 m3	€	6,00 €	435,00		uitgangspunt schone grond
leveren en verwerken zand voor zandbed	50 m3	€	15,00 €	750,00		in depot, aaname 0,50 m zand
					€	1.200,00

4. Verharding

leveren en verwerken trottoirtegels	145 m2	€	30,00 €	4.350,00		afwatering op de berm / terrein kleur en maat ntb
leveren en stellen opsluitbanden	100 m1	€	15,00 €	1.500,00		
aanpassing oversteek fietsverbinding	stelpost			€ 10.000,00		
					€	15.900,00

6. Diversen

dam en duiker, aanpassing terrein Helicon	stelpost			€ 40.000,00		
aansluiten op bestaand asfalt fietspad	stelpost			€ 1.000,00		
					€	41.000,00

subtotaal					€	59.700,00
onvoorzien					€	5.970,00
Algemene kosten, winst en risico (15%)					€	9.850,50
subtotaal					€	75.520,50

totale kosten excl. BTW**€ 76.000,00**

prijs per m2 exclusief BTW

€ 190,00



Globale Raming Uitvoeringskosten Openbare Ruimte Revitalisering Bedrijventerrein Panhuis te Kesteren

op basis van Bussinesplan voor de Bedrijfsvoering van **los stad om land** d.d.18 september 2013

18-9-2013

blad 7/15

prijspeil 2013

	aantal	eenheid	prijs per eenheid	totaal	totaal afgerond	opmerkingen
--	--------	---------	-------------------	--------	-----------------	-------------

G. Parkeerstrook noordzijde Panhuizerweg

1. Opruimwerk

uitzetten	2845	m2	€ 0,25	€ 711,25		
verwijderen verharding tbv aansluiting weg en pp	120	m2	€ 6,00	€ 720,00		afvoeren naar stort
verwijderen beplanting	960	m2	€ 6,00	€ 5.760,00		afvoeren naar stort
					€ 7.200,00	

2. Grondwerk

baggeren sloot	stelpost			€ 1.000,00		uitgangspunt schone grond
dempen sloot	1345	m3	€ 4,00	€ 5.380,00		
ontgraven cunet rijweg en parkeren	1796	m3	€ 6,00	€ 10.777,50		grond uit het werk, stel sloot 1 m diep
leveren en verwerken zand voor zandbed	1198	m3	€ 15,00	€ 17.962,50		aanname 0,50 m zand en 0,25 m puin -rest in depot
					€ 35.200,00	

3. Riolering

leveren en plaatsen kolken	16	st	€ 350,00	€ 5.436,67		rijweg en parkeren 1 kolk per 150 m2
leveren en leggen pvc riolering	303	m1	€ 25,00	€ 7.566,67		
					€ 13.100,00	

4. Verharding

leveren en verwerken gebroken puin	583	m3	€ 30,00	€ 17.475,00		
leveren en verwerken bss rijweg	1330	m2	€ 25,00	€ 33.250,00		bss 80 mm dik, keperverband
leveren en verwerken bss parkeren	1000	m2	€ 27,00	€ 27.000,00		bss 80 mm dik, elleboogverband incl. beijing
leveren en verwerken betontegels	65	m2	€ 30,00	€ 1.950,00		doorsteekpaadjes tusen parkeervakken
leveren en stellen betonband	435	m1	€ 30,00	€ 13.050,00		rijweg en parkeren
leveren en stellen opsluitband	76	m1	€ 12,00	€ 912,00		tegelpaadjes
					€ 94.000,00	

	aantal	eenheid	prijs per eenheid	totaal	totaal afgerond	opmerkingen
5. Beplanting						
vakbeplanting strook tussen nieuwe en best. pp	450	m2	€ 5,00	€ 2.250,00		bosplantsoen / eenvoudige heesters 1 st/m2 maat 60/80
inboet 10%		stelpost		€ 225,00		
onderhoud beplanting	450	m2	€ 2,00	€ 900,00		1 jaar, onkruidvrij houden (6x per jaar)
					€ 3.400,00	
subtotaal					€ 152.900,00	
onvoorzien					€ 15.290,00	
Algemene kosten, winst en risico (10%)					€ 16.819,00	
subtotaal					€ 185.009,00	
totale kosten excl. BTW					€ 186.000,00	
prijs per m2 exclusief BTW					€ 65,38	
inbrengwaarde grond	2845	m2	€ 35,00	€ 99.575,00	€ 99.575,00	
totale kosten excl. BTW					€ 285.575,00	

GLOBALE RAMING UITVOERINGSKOSTEN OPENBARE RUIMTE REVITALISERING BEDRIJVENTERREIN PANHUIS TE KESTEREN

op basis van Bussinesplan voor de Bedrijfsvoering van **los stad om land** d.d.18 september 2013

18-9-2013

blad 9/15

prijspeil 2013

	aantal	eenheid	prijs per eenheid	totaal	totaal afgerond	opmerkingen
--	--------	---------	----------------------	--------	--------------------	-------------

H. TRAILER PARKEERTERREIN

1. Opruimwerk

uitzetten	6557 m2	€	0,25 €	€	1.639,25	
verwijderen halfverhard pad	190 m2	€	4,00 €	€	760,00	afvoeren
verwijderen bomen	16 st	€	100,00 €	€	1.600,00	rooien incl. stobbe frezen
					€	4.000,00

2. Grondwerk

ontgraven tbv cunet	6557 m3	€	6,00 €	€	39.342,00	uitgangspunt schone grond
leveren en verwerken zand voor zandbed	4590 m3	€	15,00 €	€	68.848,50	aanname 0,70 m zand en 0,30 m puin - in depot 30 m3/boom
					€	108.200,00

3. Riolering

leveren en plaatsen kolken	39 st	€	350,00 €	€	13.580,00	alleen plein toegangsweg afwateren op bermen
leveren en leggen pvc riolering	400 m1	€	30,00 €	€	12.000,00	
					€	25.600,00

4. Verharding

leveren en verwerken gebroken puin	1967 m3	€	35,00 €	€	68.848,50	
leveren en verwerken asfalt parkeerplein	5820 m2	€	30,00 €	€	174.600,00	
leveren en verwerken asfalt toegangsweg	737 m2	€	35,00 €	€	25.795,00	zonder rabatstrook
markering	stelpost			€	2.000,00	
					€	272.000,00

	aantal	eenheid	prijs per eenheid	totaal	totaal afgerond	opmerkingen
6. Diversen						
leveren en plaatsen hekwerk 2 m hoog	300	m1	€ 60,00	€ 18.000,00		spijlen ??
leveren en plaatsen schuifpoort 5 m <i>verlichting</i>	1	stuks	€ 5.000,00	€ 5.000,00		handbediend
leveren en plaatsen armaturen	10	stuks	€ 3.000,00	€ 30.000,00		masten met schijnwerpers
aanpassen bekabeling verlichting		stelpost		pm		
leveren en plaatsen toegangssysteem		stelpost		€ 10.000,00		
					€ 63.000,00	
subtotaal					€ 472.800,00	
onvoorzien					€ 47.280,00	
Algemene kosten, winst en risico (10%)					€ 52.008,00	
subtotaal					€ 572.088,00	
totale kosten excl. BTW					€ 573.000,00	
prijs per m2 exclusief BTW					€ 87,39	
inbrengwaarde grond					€ 426.205,00	
totale kosten excl. BTW					€ 999.205,00	



Globale Raming Uitvoeringskosten Openbare Ruimte Revitalisering Bedrijventerrein Panhuis te Kesterenop basis van Bussinesplan voor de Bedrijfsvoering van **los stad om land** d.d.18 september 2013

18-9-2013

blad 11/15

prijspeil 2013

	aantal	eenheid	prijs per eenheid	totaal	totaal afgerond	opmerkingen
--	--------	---------	----------------------	--------	--------------------	-------------

J. ROBUUSTE GROENSTRUCTUUR**1. Opruimwerk**

verwijderen hekwerk tbv bomen	185 m1	€	15,00	€ 2.775,00		naar stort
					€ 2.800,00	

5. Beplanting

leveren en planten bomen in gazon / beplanting	25 stuks	€	250,00	€ 6.250,00		eik, maat 16-18
inboet 10%	stelpost			€ 625,00		
onderhoud bomen	9 stuks	€	50,00	€ 450,00		3 jaar incl. watergeven 1e jaar
					€ 7.400,00	

subtotaal					€ 10.200,00	
onvoorzien					€ 1.020,00	
Algemene kosten, winst en risico (10%)					€ 1.122,00	
subtotaal					€ 12.342,00	

totale kosten excl. BTW**€ 13.000,00**

GLOBALE RAMING UITVOERINGSKOSTEN OPENBARE RUIMTE REVITALISERING BEDRIJVENTERREIN PANHUIS TE KESTERENop basis van Bussinesplan voor de Bedrijfsvoering van **los stad om land** d.d.18 september 2013

18-9-2013

blad 12/15

prijspeil 2013

	aantal	eenheid	prijs per eenheid	totaal	totaal afgerond	opmerkingen
--	--------	---------	----------------------	--------	--------------------	-------------

K GROENE HOEKEN**1. Opruimwerk**

uitzetten	155	m2	€ 1,00	€ 155,00		
verwijderen verharding tbv hoekpunten	155	m2	€ 6,00	€ 930,00		naar stort
					€ 1.100,00	

2. Grondwerk

gronduitwisseling tbv vervallen verharding	78	m3	€ 40,00	€ 3.100,00		uitgangspunt schone grond
leveren en stellen band tbv haag	270	m1	€ 35,00	€ 9.450,00		incl. aanvullen teelgrond
					€ 12.600,00	

5. Bepanting

spitten plantvakken	155	m2	€ 1,00	€ 155,00		
bemesten plantvakken	155	m2	€ 1,00	€ 155,00		
leveren en planten haag	155	m2	€ 20,00	€ 3.100,00		soort ntb 10 st/m2 bosplantsoen maat 60/80
inboet 10%		stelpost		€ 310,00		
onderhoud beplanting - haag	155	m2	€ 6,00	€ 930,00		1 jaar, onkruidvrij houden (6x per jaar) en knippen
					€ 4.700,00	

subtotaal					€ 18.400,00	
onvoorzien					€ 1.840,00	
Algemene kosten, winst en risico (10%)					€ 2.024,00	
subtotaal					€ 22.264,00	

totale kosten excl. BTW**€ 23.000,00**

Globale Raming Uitvoeringskosten Openbare Ruimte Revitalisering Bedrijventerrein Panhuis te Kesterenop basis van Bussinesplan voor de Bedrijfsvoering van **los stad om land** d.d.18 september 2013

18-9-2013

blad 13/15

prijspeil 2013

	aantal	eenheid	prijs per eenheid	totaal	totaal afgerond	opmerkingen
--	--------	---------	----------------------	--------	--------------------	-------------

L. SUPERSIZE

bestickering richtprijs	40 m2	€	125,00	€	5.000,00	€	5.000,00	stickers op paneel, paneel bevestigd op gevel gemiddeld 40 m2 per pand
--------------------------------	-------	---	--------	---	----------	---	----------	--

subtotaal	€	5.000,00
onvoorzien	€	500,00
Algemene kosten, winst en risico (15%)	€	825,00
subtotaal	€	6.325,00

totale kosten excl. BTW**€ 7.000,00** per pand

Globale Raming Uitvoeringskosten Openbare Ruimte Revitalisering Bedrijventerrein Panhuis te Kesterenop basis van Bussinesplan voor de Bedrijfsvoering van **los stad om land** d.d.18 september 2013

18-9-2013

blad 14/15

prijspeil 2013

	aantal	eenheid	prijs per eenheid	totaal	totaal per onderdeel	opmerkingen
--	--------	---------	----------------------	--------	-------------------------	-------------

N. STOFFERING - richtprijs voor het aanpassen van verharding op eigen terrein**1. Opruimwerk**

uitzetten	1	m2	€	0,20 €	0,20	
verwijderen verharding	1	m2	€	6,00 €	6,00	naar stort
					€	6,20

4. Verharding

herprofilen aanwezige cunet	1	m2	€	2,00 €	2,00	
leveren en verwerken betonstraatstenen	1	m2	€	30,00 €	30,00	BSS rood 10 cm dik
					€	32,00

subtotaal					€	38,20	
onvoorzien					€	3,82	aanhelen op bestaand terrein ed
Algemene kosten, winst en risico (10%)					€	4,20	
subtotaal					€	46,22	

totale kosten per m2 excl. BTW**€ 47,00**

uitgangspunten



GLOBALE RAMING UITVOERINGSKOSTEN OPENBARE RUIMTE REVITALISERING BEDRIJVENTERREIN PANHUIS TE KESTERENop basis van Bussinesplan voor de Bedrijfsvoering van **los stad om land** d.d.18 september 2013

18-9-2013

prijspeil 2013

blad 15/15

TOTAAL OVERZICHT RAMING**alles exclusief BTW en advieskosten / bestek en toezicht**

	totaal	prijs/m2 per deelgebied
A. Hoek Industrierweg / Batterijenweg	€ 24.000,00	€ 82,76
B. Hoek Industrierweg / Hogeveldeweg	€ 11.000,00	€ 157,14
C. Hoek Panhuizerweg / Industrierweg	€ 8.000,00	€ 114,29
D. Industrierweg tussen Tielsestraat en Batterijenweg	€ 83.000,00	€ 112,16
E. Bocht Batterijenweg	€ 15.000,00	€ 62,50
F. Fietsverbinding Tielsestraat - Helicon	€ 76.000,00	€ 190,00
G.Parkeerstrook noordzijde Panhuizerweg (incl. inbrengwaarde grond)	€ 285.575,00	€ 65,38 excl. grond
H. Trailerparkeerplaats Hogeveldeweg (incl. inbrengwaarde grond)	€ 999.205,00	€ 87,39 excl. grond
J. Robuuste groenstructuur	€ 13.000,00	€ 520,00 prijs per boom
K. Groene hoeken	€ 23.000,00	€ 148,39
TOTAAL excl. BTW	€ 1.537.780,00	
prijs per m2 excl. BTW	€ 133,12	
L. Supersize	€ 7.000,00	prijs per pand excl. BTW op basis van 40 m2
N. Stoffering - aanpassing verharding op eigen terrein	€ 47,00	prijs per m2 excl. BTW

uitgangspunten

- alleen kosten woonrijp zijn opgenomen
- overblijvend verhardingsmateriaal in depot zonder inkomsten van verkoop
- advieskosten zijn niet opgenomen
- beplanting is opgenomen exclusief 1e jaar onderhoud
- rioolrenovatie en aansluiting nieuwe panden op HWA en DWA is niet opgenomen

- aanpassing kabels en leidingen is niet opgenomen
- snoeien en groeiplaatsverbetering te handhaven bomen is niet opgenomen
- kosten verkeersmaatregelen / omleidingsroutes niet opgenomen
- uitgangspunt schone grond





LOS stadomland B.V.

Postbus 142
5201 AC 's Hertogenbosch

Veemarktkade 8
5222 AE te 's Hertogenbosch.

Tel: 073 - 7113770

info@losstadomland.nl
www.losstadomland.nl

Businessplan voor
bedrijfsomgeving Panhuis | **Kesteren**