

3.6 Thema werken

Uitgangspunten voor de visie

- Bedrijventerreinvisie 2010 gemeente Rijssen-Holten is leidend;
- toepassing van de SER-ladder en de 'Transatlantic Market' methode;
- periodiek herzien van het gemeentelijke bedrijvigheidsplan met jaarlijkse inventarisatie van leegstand en braakliggende terreinen;
- zorgvuldig en meervoudig ruimtegebruik op bedrijventerreinen;
- locatie steenfabriek Markeloseweg (Rijssen) herontwikkelen naar andere functies (niet wonen);
- transformatie van bedrijventerrein De Kol naar woningbouw;
- aanpak van veroudering van bedrijventerrein de Noordermors 1, 2, 3 en 4;
- transformatie van mengvoederbedrijf Slaghekke in combinatie met sanering of verplaatsing;
- uitbreiding van bedrijventerrein Vletgaarsmaten 2 met fase C na 2020;
- ontwikkeling bedrijventerrein Enter – Rijssen;
- een bedrijvig Dijkelhoek en buitengebied, die door de aanwezigheid van bedrijvigheid levendig blijven.

De Bedrijventerreinvisie 2010 en alle herziene versies van de Bedrijventerreinvisie blijven integraal onderdeel uitmaken van deze structuurvisie.

Relevante beleidskaders

Het Rijk wil versnippering, verstening en verrommeling van het Nederlandse landschap voorkomen. Daarom heeft het programma Mooi Nederland van het Rijk hoge prioriteit gekregen. Doelstelling van Mooi Nederland is om zuinig en slim om te gaan met de ruimte en een betere ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Bedrijventerreinen staan als onderdeel hiervan volop in de belangstelling. Om veroudering van bedrijventerreinen tegen te gaan en de herstructurering te versnellen is de Taskforce Herstructurering Bedrijventerreinen (THB) ingesteld. De Taskforce adviseert onder andere een consequente toepassing en verankering van de SER-ladder. Op provinciaal niveau wordt het rijksbeleid vertaald in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Overijssel. Daarin ligt, in lijn met het rijksbeleid, de focus op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad en zo min mogelijk op de uitleg op nieuwe locaties. De gemeente Rijssen-Holten heeft in haar bedrijventerreinvisie (vastgesteld d.d. 9 december 2010) deze beleidslijnen verder uitgewerkt. De centrale thema's uit het Rijks- en provinciaal beleid zijn ook leidend voor de gemeente Rijssen-Holten. Het gaat daarbij om: duurzaamheid, aandacht voor kwaliteit en zorgvuldig omgaan met de bestaande ruimte. Met de provincie Overijssel zijn prestatieafspraken gemaakt over de planontwikkeling en herstructurering van bedrijventerreinen. Deze zijn op 27 mei 2010 ondertekend, samen met de gemeenten Wierden en Hellendoorn.

Economisch profiel

De werkgelegenheid in de gemeente Rijssen-Holten is sinds 2000 sterk gestegen. In acht jaar tijd zijn er bijna 3.600 banen bijgekomen. Dit is een groei van 18%. In vergelijking met de landelijke groei van 9% en de Twentse groei van 8 % is dit hoog. Ook het aantal bedrijfsvestigingen nam in Rijssen-Holten vanaf 2000 meer toe dan in

Twente en Overijssel. Door de specifieke bevolkingssamenstelling van de gemeente Rijssen-Holten blijft in tegenstelling tot de landelijke trend de bevolking en de beroepsbevolking van Rijssen-Holten nog groeien. De gemeente Rijssen-Holten heeft een relatief groot aantal laag en gemiddeld opgeleiden in vergelijking met Nederland en de rest van Overijssel. Het opleidingsniveau sluit echter goed aan bij het soort bedrijvigheid in Rijssen-Holten.

Kwantitatieve aspecten bedrijventerreinen

De gemeente Rijssen-Holten heeft een totaal areaal aan bedrijventerreinen van 333 hectare bruto. Alle terreinen zijn aan of in de kernen van Rijssen en Holten gesitueerd. De laatste vijf jaar is gemiddeld een kleine 1,5 hectare bedrijventerrein per jaar uitgegeven. De afgelopen jaren is er relatief weinig bedrijventerrein uitgegeven in vergelijking met de jaren ervoor. De terreinen zijn vooral uitgegeven aan lokale ondernemers. Gemiddeld genomen is van deze uitgifte zo'n 5 % van bovenregionale afkomst.

Tabel 3.3 uitgifte bedrijventerreinen gemeente Rijssen-Holten 2004 t/m 2009 (Bron: Ibis, 2009)

	Uitgifte Rijssen-Holten in hectares
2004	1,3
2005	2,1
2006	0
2007	1,4
2008	2,7
2009	0,3
Totaal	7,8

Tot en met 2020 heeft de gemeente Rijssen-Holten een behoefte aan circa 42-44 netto hectare bedrijventerrein. Deze raming is gebaseerd op de BLM-prognose, waarbij het scenario Transatlantic Market als uitgangspunt is genomen. De BLM-prognose valt iets lager uit dan de raming van de provincie Overijssel die gebaseerd is op extrapolatie van de historische uitgiftecijfers. Het totale aanbod aan bedrijventerreinen in de gemeente Rijssen-Holten tot 2020 is ongeveer 91 hectare (zie tabel 3.4). Dit is exclusief het aanbod van het XL Businesspark⁴. Van de 91 hectare is 22,8 hectare direct beschikbaar en 68,2 hectare bestaat uit zachte en harde plannen (12 hectare hard en 56,2 hectare zacht). De ontwikkeling van Vletgaarsmaten 3 is bepalend in de vraag- en aanbodconfrontatie. Indien Vletgaarsmaten 3 wel wordt ontwikkeld dreigt er een aanzienlijk overschot aan bedrijventerreinen. Indien Vletgaarsmaten 3 niet wordt ontwikkeld zijn vraag en aanbod nagenoeg in evenwicht. Om deze reden zet de gemeente Rijssen-Holten de ontwikkeling van Vletgaarsmaten 3 voorlopig in de ijskast.

⁴ Dit park bedient een eigen segment van ruimtevragers groter dan 2 hectare.

Tabel 3.4 aanbod bedrijventerrein in Rijssen-Holten 2009

Kern	Plannaam	Direct uitgeefbaar	Harde plannen	Zachte plannen	Direct uitgeefbaar plus plannen
Holten	Vletgaarsmaten 2A	8,3			8,3
Holten	Vletgaarsmaten 2B	13,7			13,7
Holten	Vletgaarsmaten 2C			10,9	10,9
Holten	Vletgaarsmaten 3			41,3	41,3
Holten	De Keizer			4,0	4,0
Rijssen	Plaagslagen	0,8			0,8
Rijssen	Enter-Rijssen		12,0		12,0
Totaal		22,8	12,0	56,2	91,0

Bron: Gemeente Rijssen-Holten Regio Twente, 2009

Tabel 3.5 vraag- en aanbodconfrontatie in netto ha tot 2020 (Bron: Stec Groep, 2009)

Onderdeel van vraagaanbodconfrontatie	Netto hectares in 2020 (exclusief Vletgaarsmaten 3)	Netto hectares in 2020 (inclusief Vletgaarsmaten 3)
BLM prognose (TM-scenario)	42	42
Bovenregionaal (5%-10%)	2,1- 4,2	2,1- 4,2
Vervangingsvraag/transformatie	5,5	5,5
Ruimtelijke winst door herstructurering	-/-	-/-
Netto behoefte	42,1 – 44,2	42,1 – 44,2
Direct uitgeefbaar	22,8	22,8
Harde plannen	12	12
Zachte plannen	14,9	56,2
Totaal aanbod	49,7	91
Saldo	+ 5,5 – +7,6	+ 46,8 – +48,9

Kwalitatieve aspecten bedrijventerreinen

De gemeente Rijssen-Holten heeft hoge ambities om de kwaliteit op bedrijventerreinen te garanderen. Zowel op de bestaande oudere als op de nieuwe en de nog aan te leggen terreinen wordt aandacht aan kwaliteit geschonken. De gemeente Rijssen-Holten richt het beleid op het tegengaan van leegstand en verloedering. Kort samengevat hanteert de gemeente de volgende kwaliteitsopgaven en doelen:

- het versterken van het ondernemersklimaat;
- het verduurzamen van het ondernemerschap, de gebouwde omgeving, de verkeerstructuur en de openbare ruimte;
- het tegengaan van veroudering;
- het, waar mogelijk, intensiveren van arbeid op het terrein.

Rijssen-Holten heeft ook aandacht voor bestaande terreinen. Zo is het verouderde terrein 'De Mors' deels geherstructureerd. In de prestatieafspraken met de provincie Overijssel is afgesproken dat de terreinen 'Noordermors I/IV' en 'Molendijk Noord' (onderdeel van De Mors) in Rijssen en 'De Haar I en II' in Holten worden geherstructureerd. Bedrijventerrein 'De Kol' zal deels worden getransformeerd tot

woningbouw. Rijssen-Holten heeft veel aandacht voor landschappelijke inpassing van de bedrijventerreinen in de bestaande omgeving.

Het nieuwe bedrijventerrein De Keizer zal nog wel ontwikkeld worden, maar vanwege de afnemende behoefte aan bedrijventerreinen worden Vletgaarsmaten 2C en 3 voorlopig niet in procedure genomen. Overeenkomstig de bedrijventerreinvisie zal voor toekomstige uitbreiding van bedrijventerreinen overleg plaats vinden met buurgemeenten. Dan zal overwogen worden of de ontwikkeling van Vletgaarsmaten 3 opnieuw tot de opties behoort.

In september 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders van Rijssen-Holten de nota Duurzaamheid Bedrijventerreinen Rijssen-Holten vastgesteld. In deze nota geeft de gemeente Rijssen-Holten uitvoering aan het verbeteren van de kwaliteiten van de bedrijventerreinen in samenspraak met vertegenwoordigers van alle op de bedrijventerreinen aanwezige ondernemers.

Grondprijzen, SER-ladder en regionale afstemming

De grondprijzen voor bedrijventerreinen in Rijssen-Holten liggen op gemiddeld niveau in vergelijking met de omliggende gemeenten. Wel liggen de prijzen onder het niveau van de bedrijventerreinen in de Netwerksteden. Vanuit de markt geredeneerd is dat ook logisch; de Netwerksteden liggen in een meer stedelijk en economisch dynamischer gebied. In het uitgifteprotocol van de gemeente Rijssen-Holten wordt de SER-ladder gehanteerd. Eerst worden de uitbreidingsmogelijkheden op de bestaande kavels en in de bestaande markt bekeken voordat tot vestiging op een nieuw terrein wordt overgegaan. In het protocol spelen verder herkomst, noodzaak, kavelomvang en werkgelegenheidsaspecten een belangrijke rol. De gemeente Rijssen-Holten hecht veel belang aan regionale samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen. Op ambtelijk en bestuurlijk niveau vindt regelmatig overleg plaats over economische ontwikkeling en bedrijventerreinen binnen de regio Twente. Concrete samenwerking vindt plaats met buurgemeente Wierden. Samen met de gemeente Wierden wordt het bedrijventerrein Enter-Rijssen ontwikkeld. Vanwege het belang van regionale samenwerking neemt de gemeente Rijssen -Holten het initiatief om met de gemeenten Wierden en Hellendoorn te komen tot een periodiek bedrijventerreinenoverleg. Dit conform de prestatieafspraken met de provincie Overijssel.

Werkingsduur van de bedrijventerreinvisie

In de provinciale Omgevingsvisie en verordening heeft de provincie een heldere visie neergelegd op de ruimtelijke kwaliteit binnen de provincie. Een van de nieuwe elementen hierin is de verplichting tot het opstellen van een gemeentelijke bedrijventerreinvisie, als onderdeel van de gemeentelijke structuurvisie. De gemeentelijke structuurvisie wordt opgesteld voor een periode van 10 jaar. Uitgaande dat de structuurvisie dit jaar bestuurlijk zal worden vastgesteld, zal ook de bedrijventerreinvisie 2010 in principe voor eenzelfde periode van 10 jaar worden vastgesteld. Het is wel de bedoeling om jaarlijks een cijfermatige actualisatie uit te voeren op het onderdeel vraag in relatie tot aanbod. De reden hiervoor is dat bij een toename van de vraag bij eventuele dreigende tekorten, in een vroegtijdig stadium richting Gedeputeerde Staten kan worden gecommuniceerd over uitbreiding van bedrijventerreinen.