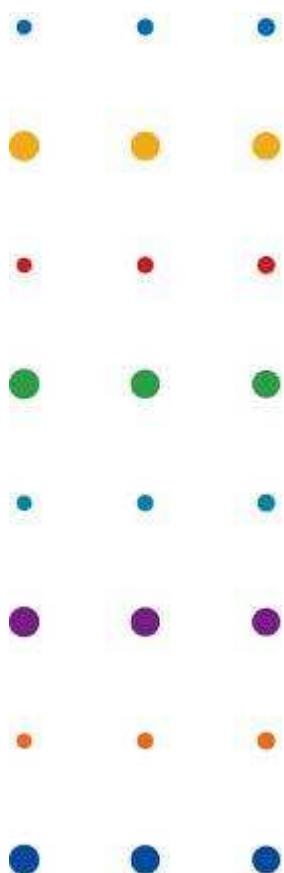


Bedrijventerreinenvisie Zwartewaterland



Gemeente Zwartewaterland

November 2010

Bedrijventerreinenvisie Zwartewaterland

dossier : GO-AF20100078
registratienummer : D1287-01-002

Gemeente Zwartewaterland

November 2010

Samenvatting

Economische structuur Zwartewaterland: veel maakindustrie en hiervan afhankelijke sectoren

De gemeente kenmerkt zich door een economische structuur met veel maakindustrie en hiervan afhankelijke sectoren zoals groothandel en transport. De sterk vertegenwoordigde tapijtindustrie in en rondom Genemuiden neemt voor een groot deel dit structuurbeeld voor zijn rekening. De dienstensectoren zijn, vanwege een traditionele economische structuur, in relatieve zin ondervertegenwoordigd. Wel heeft de financiële en commerciële dienstensector een forse inhaalslag gemaakt. De dienstensectoren (consumentendiensten en zakelijke diensten) zijn een sterkere positie aan het verwerven op bedrijventerreinen.

Duurzaamheid belangrijk uitgangspunt bij (her)ontwikkeling bedrijventerreinen

De (gedeeltelijke) ligging in het Nationale Landschap IJsseldelta en de ligging van de bedrijventerreinen nabij Natura 2000 gebied, stellen kaders aan de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen. Duurzame ontwikkeling, zorgvuldige afwegingen en landschappelijke inpassing staan centraal en dienen bij te dragen aan de economische ontwikkeling en het behoud van het landschap. De gemeente gaat efficiënt om met de nog beschikbare bedrijfsgronden door duurzame herstructurering en intensief ruimtegebruik. Ook heeft de gemeente ambities om met bedrijven samen te werken op het gebied van energiebesparing en duurzame energie. Verder bevordert de gemeente duurzaam bouwen en duurzaam materiaal gebruik.

Herstructureringsopgave groot: gemeente zet in op haalbare doelen

Om het economisch functioneren van de bedrijventerreinen in de gemeente te versterken is herstructurering van de bedrijventerreinen noodzakelijk. De opgave heeft het karakter van een revitalisering. De revitalisering heeft in het bijzonder betrekking op het verbeteren van knelpunten op het gebied van verkeer- en vervoer (wegenstructuur, verkeersveiligheid), het opknappen van de openbare ruimte (bijvoorbeeld collectieve en uniforme bewegwijzering en groenonderhoud), energie (uitvoeren energiescans) en het duurzaam bouwen en duurzaam materiaalgebruik in de openbare ruimte. Tevens zijn, met name in Genemuiden en Hasselt, verbeteringen gewenst op het gebied van milieuhinder. Mogelijke maatregelen hiervoor betreffen het optimaliseren van bronmaatregelen of het ná bedrijfsbeëindiging niet opnieuw toestaan van bedrijven met een dergelijke hoge milieucategorie op de betreffende locatie. De gemeente zet in op haalbare doelen voor herstructurering en neemt bij bovenstaande ingrepen een proactieve rol in, dat past binnen haar publieke takenpakket. De gemeente werkt samen met de industrie, om revitalisering op basis van betrokkenheid en draagvlak van ondernemers uit te kunnen voeren.

Samenwerking met private partijen en ander overheden nodig voor realiseren en financieren herstructureringsopgave

Naast belangrijke ingrepen in de openbare ruimte zijn er op een aantal locaties concrete kansen aanwezig voor verdere, structurele kwaliteitsversterking in zowel de publieke als private ruimte. Het gaat dan om het versterken van de stedenbouwkundige kwaliteit, herverkaveling of economische herprofilering van locaties. Locaties die concrete kansen bieden zijn bijvoorbeeld de bedrijvenzone Nijverheidstraat-Puttenstraat in Genemuiden (plan Genemuider Allee), deelgebied B op bedrijventerrein Zwartewater, het entreegebied via de weg/water op Meppelerdiep en het gebied ter hoogte van de Kalkovens en Dingstede op Meppelerdiep. Bij het realiseren en financieren van deze opgave is samenwerking met private partijen (eigenaren/ondernemers) ontwikkelaars en de provincie vereist. Het primaat voor het oppakken van deze kwaliteitsversterking ligt bij de markt. De gemeente faciliteert de private herstructureringsinitiatieven met inzet van haar publiekrechtelijke instrumentarium. De gemeente juicht private investeringen voor revitalisering die bijdragen aan een verdere structuurversterking van Zwartewaterland toe.

Indicatieve fasering van de herstructurering

De gemeente is doende met een herstructureringsproces in Hasselt en continueert hier, samen met de industrie, de komende tijd haar revitaliseringsactiviteiten. De revitalisering van Hasselt heeft daarmee prioriteit. De komende jaren zullen ook de bedrijventerreinen in Zwartsluis en (daarna) in Genemuiden geherstructureerd worden. In tabel 1 is de indicatieve fasering weergegeven. Het betreft een indicatieve fasering aangezien deze afgestemd dient te worden op de beschikbaarheid van financiële middelen en capaciteit van de gemeente en daarnaast ook afhankelijk is van (private) herstructureringsinitiatieven. In het uitvoeringsprogramma wordt de planning nader aangescherpt en kan er van de indicatieve fasering worden afgeweken.

Gemeente zet in op intensiveren ruimtegebruik bedrijventerreinen alvorens nieuwe terreinen te ontwikkelen

De gemeente zet, conform rijks- en provinciaal beleid en vanuit landschappelijk oogpunt, in op de toepassing van de SER ladder bij de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. Daarbij wordt eerst nagegaan of er nog ruimte beschikbaar is op de bestaande bedrijventerreinen of dat er door herstructurering ruimte kan worden gecreëerd. Daarbij worden tevens de mogelijkheden onderzocht om de bestaande ruimte intensiever te benutten. Pas wanneer blijkt dat er geen mogelijkheden zijn gaat de gemeente over tot aanleg van nieuw terrein. Parallel hieraan richt de gemeente zich, bij het uitvoeren van de herstructureringsopgave, op kansen voor intensiever ruimtegebruik. Zo bieden extensief bebouwde en braakliggende kavels kansen voor verdichting. De totale te behalen ruimtewinst in de gemeente door intensief ruimtegebruik en door herstructurering op de bedrijventerreinen is geschat op circa 16 - 26 ha. De praktijk leert evenwel dat het daadwerkelijk intensiveren van het ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen een complex proces is. De gemeente opereert dan ook strategisch en stimuleert verdichting door een relatie te leggen met toekomstplannen van ondernemers. De gemeente kiest voor maatwerk en gebruikt een mix van mogelijke instrumenten om intensief ruimtegebruik te stimuleren.

Ontwikkeling Bedrijvenpark II nodig voor toekomstige behoefte en voor bieden schuifruimte herstructurering

Om in de toekomstige behoefte aan bedrijfsareaal te voorzien, is de gemeente momenteel bezig met de voorbereidingen voor de ontwikkeling van Bedrijvenpark II te Hasselt. Dit terrein biedt uitbreidingsruimte in het kader van autonome groei van bedrijven uit de gemeente. Bedrijvenpark II zal zich voornamelijk richten op bedrijven uit de groeisectoren diensten, handel en transport. De gemeente faseert de ontwikkeling van dit terrein en legt hierbij de relatie met de herstructurering op deelgebied A (Waterfront). Door de schuifruimte op Bedrijvenpark II voor bedrijven die uit deelgebied A vertrekken wordt de revitalisering in gebied A goed op gang gebracht. De gemeente monitort de te behalen ruimtewinst op het bestaande terrein nauwlettend.

Inzetten op economische structuurversterking bij nog uit te geven kavels op Kranerweerd

De gemeente wil het bedrijventerrein Meppelerdiep in samenhang met de (centrum)plannen rond toerisme en pleziervaart in Zwartsluis verder ontwikkelen en, gericht op een economische structuurversterking, kansen voor jachtbouw en pleziervaart stimuleren. Bij de nog uit te geven kavels op Kranerweerd geeft de gemeente prioriteit aan watergerelateerde en watergebonden bedrijvigheid, gericht op jachtbouw en pleziervaart. De gemeente is bereid, in het kader van regionale afstemming en wederkerige structuurversterking, ruimte beschikbaar te stellen voor watergerelateerde en watergebonden bedrijvigheid gericht op jachtbouw en pleziervaart uit naburige gemeenten die niet kunnen doorgroeien op de huidige locatie. Tevens wil de gemeente kavels inzetten voor de toekomstige groeisectoren in Zwartsluis te weten industrie, handel en dienstverlening. De gemeente wil in een gebiedsgerichte benadering met derden (publiek en privaat) nagaan of structuurversterking mogelijk is.

Ontwikkeling bedrijventerrein Zevenhont Oost volgend op herstructureringsinitiatief markt en conform SER ladder

Met de ontwikkeling van Bedrijvenpark II en de verdere ontwikkeling van bedrijventerrein Meppelerdiep wordt op (middel)lange termijn voldaan aan de ruimtevraag binnen de gemeente Zwartewaterland. Mocht de markt het initiatief nemen tot herstructurering/transformatie vanuit het plan Genemuider Allee en/of de Tapijtwijk, dan kan de ontwikkeling van Zevenhont Oost nodig zijn om verplaatsing van bedrijven mogelijk te maken (schuifruimte bieden). Echter, de gemeente zet, conform de SER ladder, in op het invullen van lege plekken op het bestaande bedrijventerrein die reeds in particuliere handen zijn. Wanneer de mogelijkheden voor verdichting op het bestaande terrein benut zijn kan (gefaseerd) overgegaan worden tot ontwikkeling van Zevenhont Oost.

Verbetering externe bereikbaarheid belangrijk voor vestigingsklimaat

Bereikbaarheid is van groot belang voor het vestigingsklimaat van de gemeente Zwartewaterland. De ontsluiting richting de A28 via de N331 en de aansluiting van de N759 (Genemuiden) op de N331 verdient aandacht. Een verbetering van met name het secundaire wegennet is op termijn gewenst.

Tabel 1: Indicatieve fasering (her)ontwikkeling bedrijventerreinen en ontwikkelingsstrategie

Kern	Aanbod tot 2020	Planning herstructurering (aanvang)	Planning ontwikkeling nieuwe terreinen	Te behalen ruimtewinst door herstructurering/intensief ruimtegebruik	Samenhang bestaande en nieuwe terreinen
Hasselt:	45 ha (Bedrijvenpark II) op termijn beschikbaar	2010-2012	Bedrijvenpark II: uitgifte 2011-2013	Circa 10 ha	Ontwikkelen en (gefaseerd) uitgeven van Bedrijvenpark II in samenhang met de herstructureringsopgave en kansen voor intensief ruimtegebruik op Zwartewater.
Zwartsluis:	2,7 ha (Meppelerdiep) direct beschikbaar en 4,7 ha (Meppelerdiep, aan de Kranerweerd) op termijn beschikbaar	2013 - 2014	Kavels aan de Kranerweerd (Meppelerdiep): uitgifte 2010-2011	Circa 6 ha	Inzetten op economische structuurversterking via de uitgifte van nieuwe kavels en via herstructurering. Inzetten op een gebiedsgerichte benadering.

Genemuiden:	0 ha direct beschikbaar	2014 - 2015	Zevenhont Oost: uitgifte o.a. volgend op herstructureringsinitiatieven markt op bestaande bedrijventerreinen Genemuiden en conform SER ladder	Circa 10 ha	Aanleg Zevenhont Oost o.a. afhankelijk van herstructurerings initiatieven vanuit de markt op het bestaande bedrijventerrein en bijbehorende behoefte aan schuifruimte. Uitgifte zal daarnaast conform SER ladder plaatsvinden én gefaseerd.
-------------	-------------------------	-------------	---	-------------	---

INHOUD

BLAD

Samenvatting	1
1 INLEIDING	7
1.1 Achtergrond en aanleiding	7
1.2 Leeswijzer	7
2 BELEIDSKADERS	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	10
2.3 Gemeentelijk beleid	12
2.4 Ruimtelijk economische ambitie gemeente Zwartewaterland	17
3 HUIDIGE STRUCTUUR EN DYNAMIEK	19
3.1 Economie	19
3.2 Bedrijventerreinen	20
3.3 Demografie	23
4 TOEKOMSTVERKENNING VRAAG EN AANBOD	25
4.1 Vraag naar bedrijventerreinen	25
4.2 Aanbod van bedrijventerreinen	26
4.3 Confrontatie vraag en aanbod en conclusie	27
5 RUIMTELIJKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID	29
5.1 Ruimtelijke kwaliteit bestaande bedrijventerreinen: uitkomsten kwaliteitsscans	29
5.2 Segmentering van de drie grootste bedrijventerreinen in Zwartewaterland	34
5.3 Duurzame bedrijventerreinen in de gemeente Zwartewaterland	35
5.4 Welstandscriteria en beeldkwaliteit bedrijventerreinen	40
6 HERSTRUCTURERINGSOPGAVE	43
6.1 Herstructurering belangrijk voor vestigingsklimaat en duurzaam ruimtegebruik	43
6.2 Herstructureringsopgave groot	44
6.3 Herstructureringsopgave Genemuiden	45
6.4 Herstructureringsopgave Hasselt	47
6.5 Herstructureringsopgave Zwartsluis	51
6.6 Conclusie herstructureringsopgave	53
6.7 Indicatieve fasering herstructureringsopgave	54
6.8 Herstructureringskosten	54
6.9 Financieringsmogelijkheden herstructureringsopgave	55
7 REGIONALE AFSTEMMING, BEREIKBAARHEID, GRONDPRIJZEN	57
7.2 Regionale afstemming	57
7.3 Bereikbaarheid	58
7.4 Grondprijzen bedrijventerreinen	59
8 VISIE OP BEDRIJVENTERREINENONTWIKKELING GEMEENTE	62
8.2 Algemene ontwikkelingsrichting bedrijventerreinen Zwartewaterland	62
8.3 Ontwikkelingsrichting bedrijventerreinen Genemuiden	66

8.4	Ontwikkelingrichting bedrijventerreinen Hasselt	68
8.5	Ontwikkelingsrichting bedrijventerreinen Zwartsluis	70
8.6	Doorkijk naar uitvoeringsprogramma	70
BIJLAGE 1 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN		70
BIJLAGE 2 PROCESVERANTWOORDING		70
BIJLAGE 3 TOEPASSING VAN INTENSIEF RUIMTEGEBRUIK		70
BIJLAGE 4 RUIMTEWINST BEDRIJVENTERREINEN ZWARTEWATERLAND		70
COLOFON		70

1 INLEIDING

1.1 Achtergrond en aanleiding

De gemeente Zwartewaterland is een relatief jonge gemeente in de provincie Overijssel die sinds 2001 bestaat door het samengaan van de voormalige gemeenten Genemuiden, Zwartsluis en Hasselt. De gemeente telt in 2010 ruim 21.000 inwoners¹ en kent drie grote kernen (Genemuiden, Hasselt en Zwartsluis) en een aantal kleinere dorpen en buurtschappen. De gemeente ligt in het stroomgebied van het Zwartewater. Een groot deel van de gemeente valt binnen de grenzen van het Nationale Landschap IJsseldelta.

De drie grote kernen in de gemeente (Genemuiden, Hasselt en Zwartsluis) hebben ieder eigen bedrijventerreinen. Daarvan zijn ook een aantal in ontwikkeling of bestaand terrein wordt uitgebreid. In Genemuiden bevindt zich vooral grootschalige tapijtindustrie. De tapijtindustrie in Genemuiden realiseert 60% van de tapijtproductie van Nederland². Hasselt en Zwartsluis hebben veel watergebonden industrie en op scheepsbouw gerichte activiteiten. Deze drie grote kernen zijn van groot belang voor de werkgelegenheid in de gemeente en van strategisch belang voor het woon- en leefklimaat. Het is dan ook voor de plaatselijke economie van belang dat er voldoende voorraad bedrijventerrein voor handen is om lokale bestaande en nieuwe bedrijvigheid ruimte voor groei te geven. De mogelijkheden voor uitleglocaties in de gemeente zijn momenteel echter beperkt en de (gedeeltelijke) ligging in het Nationaal Landschap IJsseldelta maakt een goed onderbouwde visie op de ontwikkeling van de bedrijventerreinen in de gemeente noodzakelijk. Aangezien het van groot belang is dat de gemeente zich op een economische gezonde manier kan blijven ontwikkelen, heeft de gemeente Zwartewaterland DHV gevraagd een bedrijventerreinvisie voor de gemeente op te stellen. De visie is in samenspraak met de Federatie Industriekringen Zwartewaterland (hierna FIZ) en de gemeente tot stand gekomen.

1.2 Leeswijzer

In dit rapport wordt voor de bedrijventerreinen per kern (Genemuiden, Hasselt en Zwartsluis) een ontwikkelingsvisie opgesteld. Het is van belang dat de visie aansluit bij de gemeentelijke ambities en bij het gemeentelijke beleid en dat deze aansluit op het beleid op rijks- en provinciaalniveau. In dat licht worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders geschetst, waarbinnen deze bedrijventerreinvisie is opgesteld.

In hoofdstuk 3 komen de huidige (economische en sociale) structuur en dynamiek van de gemeente Zwartewaterland aan de orde. Dit hoofdstuk levert belangrijke achtergrond informatie voor de visie op de ontwikkelingsrichting van de bedrijventerreinen in de gemeente.

In hoofdstuk 4 worden de resultaten weergegeven van de toekomstverkenning van de vraag naar bedrijventerreinen tot 2020. Deze resultaten worden vervolgens afgezet tegen het beschikbare en op termijn beschikbare aanbod van bedrijventerreinen. Op deze manier wordt de gemeentelijke opgave tot 2020 in beeld gebracht. Hoofdstuk 5 gaat in op de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid van de bedrijventerreinen in de gemeente Zwartewaterland. Thema's die steeds belangrijker worden. Wat is de huidige stand van zaken met betrekking tot deze thema's? Welke verbeterkansen liggen er nog voor de bedrijventerreinen op dit gebied?

¹ Volgens het CBS telde de gemeente op 1 januari 2010 21.921 inwoners

² Zie hiervoor <http://www.genemuiden.net/genemuiden/> en FIZ, Kvk en VNO/NCW (2007), Kansen in het Economische landschap

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de herstructureringsopgave van de gemeente. Daarbij worden tevens de kosten en de financieringsmogelijkheden besproken. In dit hoofdstuk is een inschatting gemaakt van de ruimtewinst die door intensief ruimtegebruik en door de herstructurering (in theorie) kan ontstaan. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de regionale afstemming, de bereikbaarheid van de bedrijventerreinen en op de grondprijzen van de terreinen. Tot slot wordt in hoofdstuk 8, op basis van het voorgaande, voor de bedrijventerreinen in Genemuiden, Hasselt en Zwartsluis een ontwikkelingsrichting geformuleerd richting de toekomst. Dit hoofdstuk vormt daarmee de uiteindelijke visie op de bedrijventerreinenontwikkeling in de gemeente Zwartewaterland.

2 BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk worden in de eerste drie paragrafen de beleidskaders op het gebied van bedrijventerreinen op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau beschreven. Daarnaast wordt in de laatste paragraaf nader ingegaan op de ruimtelijke economische ambitie van de gemeente. Zowel de beleidskaders als het ambitieniveau zijn belangrijke uitgangspunten bij het opstellen van deze bedrijventerreinenvisie.

2.1 Rijksbeleid

'Mooi Nederland' en 'Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen'

Bedrijventerreinen zijn in het verleden snel gemaakt, geconsumeerd en ook weer afgeschreven. Verrommeling en veroudering van bedrijventerreinen moeten tegengegaan worden. De komende jaren moet de nadruk komen te liggen op het verbeteren en behouden van de kwaliteit op de bestaande terreinen zowel in de publieke als in de private ruimte, boven de aanleg van nieuwe terreinen. In het innovatieprogramma van VROM 'Mooi Nederland' krijgen bedrijventerreinen speciale aandacht. De komende jaren moet er een flinke herstructureringslag (ca. 16.750 ha tot 2020) gemaakt worden op bestaande terreinen³. In dat kader heeft de Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen (commissie Noordanus) in 2008 aanbevelingen gedaan om de veroudering van bestaande terreinen aan te pakken en het proces van herstructurering te versnellen. Zo vormen regionale samenwerking, verevening tussen nieuwe en oude terreinen en het consequent toepassen van de SER ladder (zie kader) enkele belangrijke aanbevelingen. Door het verplicht toepassen van de SER ladder wordt de aanleg van nieuwe locaties bemoeilijkt en moet bewuster om worden gegaan met de bestaande voorraad. Ruimtelijke keuzes moeten in een hiërarchische volgorde gemaakt en onderbouwd te worden. De stappen van de SER-ladder zijn als volgt:

SER Ladder:

1. Gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering (incl. schuifruimte) beschikbaar gemaakt kan worden;
2. Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen;
3. Indien bovenstaande maatregelen niet mogelijk zijn, is de aanleg van nieuwe terreinen aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak, want bedrijventerreinen dienen de kwaliteit van natuur en landschap te respecteren en waar mogelijk te versterken.

Het toepassen van de SER ladder draagt bij aan het behoud van de kwaliteit op de bedrijventerreinen en daarmee ook aan het behoud van de waarde van het vastgoed.

Convenant bedrijventerreinen 2010-2020

De discussies op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau hebben eind 2009 geresulteerd in het 'Convenant bedrijventerreinen 2010-2020' dat door het Rijk, IPO en VNG in gezamenlijkheid is voorbereid. Hierin zijn afspraken opgenomen over de uitvoering van het bedrijventerreinenbeleid, op basis van de aanbevelingen uit de Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen.

³ Cijfer is afkomstig uit het rapport: Kansen voor kwaliteit. Een ontwikkelingsstrategie voor bedrijventerreinen. Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen, commissie Noordanus, 9 september 2009.

De provincies krijgen via dit convenant een sleutelrol om te komen tot ruimtelijke planning van nieuwe terreinen en herstructurering van bestaande terreinen. Regionale afstemming onder leiding van de provincie is hierbij noodzakelijk. Partijen maken (zoals staat in het convenant) afspraken over de behoefteraming, regionale afstemming, ruimtelijke kwaliteit, monitoring en herstructurering. Ook het toepassen van de SER ladder is hierin vastgelegd.

Bestuurlijke Werkgroep Uitvoeringsstrategie (her) ontwikkeling bedrijventerreinen

In het 'Convenant bedrijventerreinen 2010-2020' zijn de aanbevelingen van de Taskforce omgezet in bestuurlijke afspraken. Om ook in de praktijk aan de slag te kunnen gaan met de afspraken uit het convenant is er een bestuurlijke werkgroep in het leven geroepen (de zogenaamde 'Commissie Jorritsma') die zich heeft gebogen over een uitvoeringsstrategie voor provincies en gemeenten. De belangrijkste tips uit het rapport voor aanpak en organisatie van het provinciaal en gemeentelijk bedrijventerreinenbeleid zijn als volgt⁴:

1. Maak een gezamenlijke, bestuurlijke (door)start en leg dit vast in een provinciaal en/of regionaal convenant (en);
2. Maak afspraken over de planningtaken van provincies, regio's en gemeenten;
3. Bepaal de financiële strategie voor de herstructurering van bedrijventerreinen in de eigen provincie en regio;
4. Spreek af hoe u elkaar aan bestuurlijke afspraken houdt;
5. Bezin u op uitvoeringsorganisatie en fondsvorming;
6. Koers aan op regionaal grondbeleid;
7. Sorteert voor op een verzakelijking van de bedrijventerreinenmarkt;
8. Professionaliseer het duurzaam beheer van bedrijventerreinen;
9. Ga gestructureerd aan de slag;
10. Leer al doende en deel uw ervaringen.

2.2 Provinciaal beleid

Het Rijksbeleid is op provinciaal niveau vertaald in de Omgevingsvisie en omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsvisie heeft de status van een structuurvisie onder de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro) en is op 1 juli 2009 vastgesteld door de Provinciale Staten van Overijssel. De Omgevingsvisie heeft, in tegenstelling tot het vorige streekplan (Streekplan 2000+), geen beleid beschreven per gebied of kern, maar betreft een visie en uitvoeringsprogramma voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. De elementen 'duurzaamheid' en 'ruimtelijke kwaliteit' zijn de twee belangrijkste en leidende elementen voor alle beleidskeuzes die er de komende jaren gemaakt zullen worden.

Programma 'Vitale bedrijventerreinen'

In de Omgevingsvisie is het programma 'Vitale bedrijventerreinen' opgenomen. De provincie ambieert vitale werklocaties die aansluiten op de vraag van ondernemers. Het beleid zet op hoofdlijnen in op de volgende aspecten welke ook (gedeeltelijk) terug komen in de omgevingsverordening:

- Het primair bedienen van de regionale markt voor bedrijven vanuit stedelijke netwerken;
- Buiten stedelijke netwerken onder voorwaarden ruimte bieden voor de eigen groei van lokaal gewortelde bedrijven;

⁴ Bestuurlijke Werkgroep Uitvoeringsstrategie (her)ontwikkeling bedrijventerreinen" o.l.v. Jorritsma (2009): Regionale kansen voor kwaliteit. *Handreiking voor uitvoeringsstrategieën in provinciaal en (inter)gemeentelijk bedrijventerreinenbeleid*.

- Bijzondere positie voor streekcentra;
- Toepassen van de SER ladder;
- Inzetten op herstructurering omwille van zuinig ruimtegebruik en beschikbaarheid van gevarieerde bedrijfslocaties;
- Bovenlokale/regionale afstemming werklocaties;
- Specialisatie en clustering vooral van kennisintensieve maakindustrie.

Meerjarenprogramma vitale bedrijvigheid 2009-2015

Om onder andere de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen concreet te stimuleren heeft de provincie het '*Meerjarenprogramma Vitale bedrijvigheid 2009-2015*' opgesteld. De focus van het programma ligt op de volgende vier opgaven:

- Herstructureren van 1200 ha verouderde bedrijventerreinen;
- Het kwalitatief versterken van overige bestaande terreinen om verdere veroudering te voorkomen;
- Controleren van de planning en realisatie van nieuwe bedrijventerreinen, op basis van de maximale behoefteraming in de provincie;
- Borgen van de behaalde kwaliteit van bedrijventerreinen.

Het programma bestaat uit verschillende onderdelen die zo zijn opgesteld dat ze met elkaar samenhangen en elkaar versterken. Voor de uitvoering van dit programma zet de provincie een aantal instrumenten in:

- De (oprichting van de) provinciale Herstructureringsmaatschappij bedrijventerreinen Overijssel (HMO) voor het vergroten van private investeringen bij onrendabele herstructureringsprojecten;
- Een subsidieregeling die aangepast is aan de behoeften van de gemeente;
- Een kwaliteitsscoresysteem (Kwaliteitsscan) voor de bestaande bedrijventerreinen om de huidige kwaliteit in kaart te brengen en een betere kwaliteit in de toekomst te garanderen daar waar nodig.

De provincie voert een restrictief beleid ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwe terreinen, tenzij de gemeente kan aantonen dat de ontwikkeling van nieuwe terreinen noodzakelijk is. Hiertoe moeten gemeenten een bedrijventerreinenvisie ontwikkelen. De bedrijventerreinenvisie onderbouwt de behoefte aan bedrijventerreinen zowel kwantitatief als kwalitatief, brengt de mogelijkheden voor herstructurering in beeld en is daarnaast afgestemd met buurgemeenten. Ook voor subsidie voor de uitvoering van een herstructurering of voor het maken van een uitvoeringsplan van een herstructurering is een gemeentelijke bedrijventerreinenvisie noodzakelijk. Met deze bedrijventerreinenvisie geeft de gemeente Zwartewaterland inzicht in haar situatie.

Sociale vitaliteit en leefbaarheid

In het Provinciale '*Meerjarenprogramma Landelijk Gebied*' (pMJP, vastgesteld december 2006) wordt gesteld dat vitaliteit en leefbaarheid van de Overijsselse dorpen mede bepaald worden door de bedrijvigheid. Via het spoor van verbreding en versterking van de economie op het landelijk gebied zet de provincie in op structuurversterking van niet-agrarische bedrijvigheid. Economische bedrijvigheid zorgt ervoor dat mensen blijven wonen in het landelijk gebied, dat voorzieningen overeind blijven en dat er een inkomen kan worden verdiend⁵. Het doel van provincie is om op een goede manier het culturele erfgoed te beschermen en te behouden.

Goederen vervoer over water

Het *Coalitieakkoord 2007-2011* en de *Omgevingsvisie* van de provincie Overijssel geven aan dat de provincie het goederenvervoer over water wil stimuleren door onder meer ruimte te bieden aan (nieuwe)

⁵ Provincie Overijssel

bedrijven langs vaarwegen en het streven naar een goed hoofdsysteem van verbindingen voor de scheepvaart. Er wordt prioriteit gegeven aan de verbindingen gericht op de stedelijke netwerken in Overijssel.

In de netwerkanalyse vaarwegen Overijssel zijn ambities aangegeven voor het vaarwegennet in Overijssel in de toekomst (2020). De provinciale ambities zijn gebaseerd op een “toekomstvast en duurzaam” vaarwegennet, rekening houdend met toekomstige ontwikkelingen. In de netwerkanalyse binnenhavens Overijssel wordt een beschrijving gegeven van een netwerk van binnenhavens en heeft ondermeer betrekking op de binnenhavens in de gemeente Zwartewaterland. In de netwerkanalyse zijn zowel provinciale als gemeentelijke ambities aangegeven voor het netwerk in de toekomst (2020).

Om de ambities voor de binnenhavens te kunnen realiseren, zijn maatregelen voor de korte en lange termijn nodig. Een eerste aanzet hiertoe was het indienen van een subsidieaanvraag in het kader van de quick wins eerste tranche⁶. Om de ambities van zowel de gemeenten als de provincie te halen zijn door de gemeenten voor de quick wins tweede tranche een aantal projecten ingediend⁷. De gemeente Zwartewaterland heeft een projectplan ingediend voor de herontwikkeling van industriehaven Genemuiden. Het gaat dan om het verlengen van de openbare kade in Genemuiden en de aanleg van natte kavels⁸. Dit project draagt bij aan een verbetering van het netwerk van binnenhavens in Overijssel, beoogt vorm en inhoud te geven aan de stimulering van vervoer over water en biedt de gemeente Zwartewaterland voldoende openbare overslagfaciliteiten en ruimte in de toekomst voor de watergebonden bedrijven in de kernen en in de regio.

Prestatieafspraken herstructurering

Op 29 november 2009 ondertekenden Rijk en Provincies het convenant 'Bedrijventerreinen 2010 - 2020' (hierna: het convenant). Het convenant heeft als doel verloedering van bedrijventerreinen tegen te gaan, door nieuwe terreinen zorgvuldiger te plannen en bestaande bedrijventerreinen op te knappen (herstructureren). De herstructureringsopgave dient zo snel mogelijk, doch uiterlijk in 2013 ter hand te worden genomen. Over de omvang van de opgave en financiering zijn per provincie concrete afspraken vastgelegd. Het convenant beschrijft wat ervoor nodig is om het nieuwe bedrijventerreinbeleid te gaan uitvoeren. Hoe provincies en gemeenten dit kunnen doen, is vastgelegd in de handreiking 'Kansen voor regionale kwaliteit'. Daarin zijn keuzes aangegeven voor de organisatie van de samenwerking en de wijze van financiering. Provincies hebben de regierol en moeten zich periodiek verantwoorden bij het Rijk over de voortgang en realisatie van de gemaakte convenantafspraken. Gemeenten staan centraal in de uitvoering. Provincie Overijssel heeft ervoor gekozen om via prestatieafspraken uitvoering te geven aan voornoemd convenant.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 'Zicht op Zwartewaterland' 2005-2020

In de structuurvisie '*Zicht op Zwartewaterland*', die in 2005 door de raad is vastgesteld (herziening van deze visie vindt plaats in 2011) is het beleid bepaald ten aanzien van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gehele gemeentelijke grondgebied met betrekking tot landschap, water, ontwikkeling bedrijventerreinen en woningbouwlocaties, mobiliteit, toerisme, milieu, en overige voorzieningen. Deze overkoepelende visie sluit aan bij de structuur van de drie kernen en houdt rekening met de specifieke

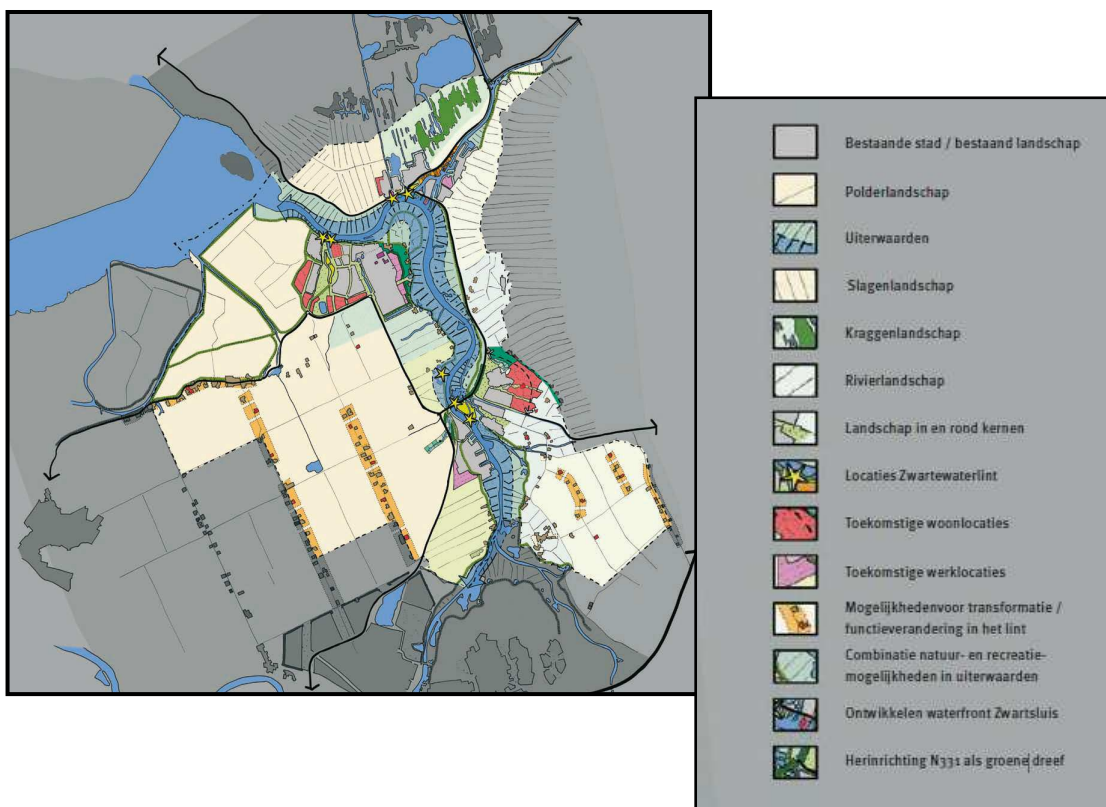
⁶ In de provincie Overijssel zijn hierdoor met een rijksbijdrage van € 1,3 miljoen 3 deelprojecten in Zwolle gerealiseerd.

⁷ Het rijk biedt gemeenten met ambities een (tweede) kans om de binnenhavens voor bedrijven aantrekkelijker en gebruiksvriendelijker te maken, zodat bedrijven daadwerkelijk meer en efficiënter gebruik maken van goederenvervoer over water. Voor de tweede tranche heeft het Rijk in 2009 nog € 27 miljoen beschikbaar gesteld.

⁸ Voorstel quick wins tweede tranche provincie Overijssel, Ecorys, mei 2009

landschappelijke en economische situatie. Wonen en werken wordt in deze visie gekoppeld aan de kernen Zwartsluis, Genemuiden en Hasselt. Toekomstige werklocaties staan ingetekend aan de zuidkant van het bedrijventerrein Zwartewater te Hasselt, aan de oostkant van bedrijventerrein Zevenhont te Genemuiden en aan de zuidkant van het bedrijventerrein Meppelderdiep in Zwartsluis. Op de lange termijn staan de ligging van de gemeente aan het Zwartewater, respect voor het landschap en het vitaal houden van de kernen centraal. De structuurvisie werd breed omarmd⁹.

Figuur 1.1: Ontwikkelingskaart Zwartewaterland



Bron: Zicht op Zwartewaterland, structuurvisie 2005-2020, www.ezstedenbouw.nl

De structuurvisie kent 3 uitgangspunten:

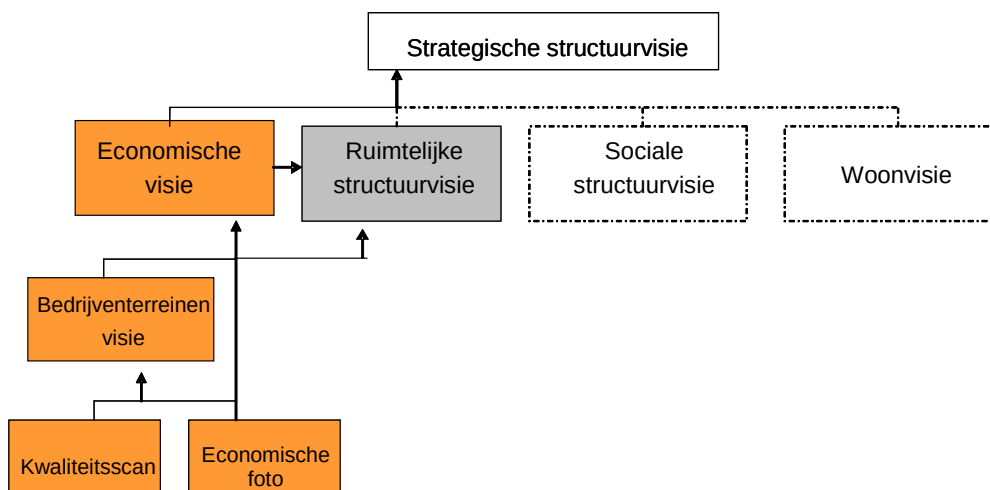
- Het Zwartewater mag weer beleefd worden. Het water als deel van de leefomgeving kan ingezet worden voor recreatie en toerisme. Het project Zwartewaterlint draagt o.a. deze doelstelling en leidt in de kernen tot structuurverandering en vernieuwing van verouderde en ongebruikte bedrijfsgebieden langs de oevers van het water;
- Respect voor het landschap;
- Groei en ontwikkeling: De groei en ontwikkeling van de kernen leidt enerzijds tot een kleinschalige herstructurering en anderzijds tot planmatige uitbreidingen ten behoeve van wonen en werken.

⁹ Zowel vele maatschappelijke organisaties, inwoners als belangengroeperingen zijn bij het opstellen van de visie betrokken geweest.

De gemeente Zwartewaterland zet voor haar bedrijventerreinen, conform het provinciale beleid, in op de toepassing van de SER ladder. Nieuwe bedrijventerreinen worden alleen aangelegd als daarvoor de economische noodzaak is aangetoond. De toewijzing van de noodzakelijke (uitbreidings)ruimte aan een bedrijf gebeurt in de toekomst volgens deze aanpak. De gemeente zet in op herstructurering en actief meedenken over de mogelijkheden tot intensiever ruimtegebruik, door hoger bouwen, functies te stapelen en het waar mogelijk voorkomen van het langdurig braak liggen van de terreinen.

In 2011 stelt de gemeente een nieuwe structuurvisie vast. Deze bedrijventerreinenvisie vormt één van de bouwstenen bij het opstellen van deze nieuwe structuurvisie. In figuur 1.2 wordt de modulaire opbouw van diverse visiedocumenten weergegeven.

Figuur 1.2: Modulaire opbouw verschillende visiedocumenten



Ontwikkelingsperspectief en (herijking) uitvoeringsprogramma Nationaal Landschap IJsseldelta 2006-2013

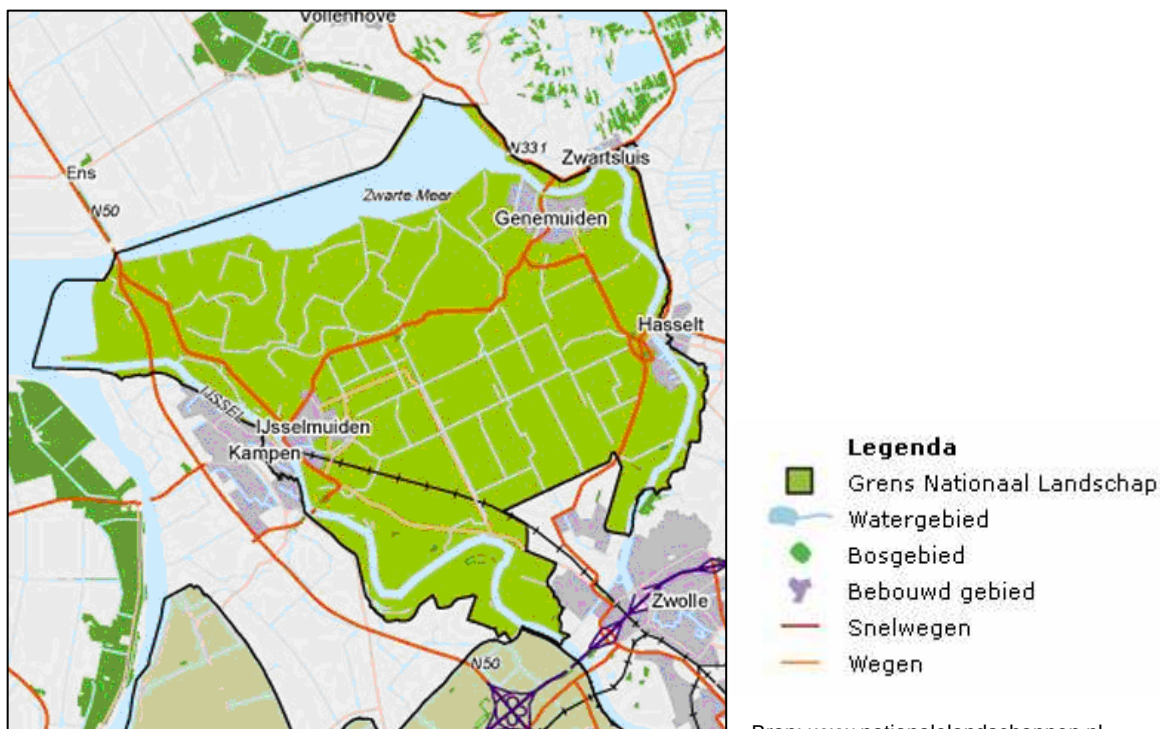
In de nota Ruimte is de IJsseldelta aangewezen als Nationaal Landschap. Ook delen van Zwartewaterland, onder andere de polder Mastenbroek, vallen hieronder. In het rapport *'Ontwikkelingsperspectief en uitvoeringsprogramma Nationaal Landschap IJsseldelta 2006-2013'* vormen de kaders op basis waarvan de gemeente samen met de provincie Zwolle, Kampen en het Waterschap Groot Salland invulling gaat geven aan het behoud en het beheer en de versterking van het Nationale Landschap IJsseldelta. Voor het ruimtelijke beleid geldt 'behoud door ontwikkeling' als uitgangspunt. Dit betekent dat de gebieden zich sociaal-economisch voldoende moeten kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden en/of versterkt.

Met betrekking tot specifiek de bedrijventerreinen richt het beleid zich op het creëren van ontwikkelingsmogelijkheden voor naar aard en schaal passende bedrijvigheid door primair revitalisering en inbreiding, in samenhang met noodzakelijke uitleg. Investerings voor inbreiding en revitalisering zijn niet alleen nodig om economisch aantrekkelijk te blijven, maar ook om uitleglocaties zo lang mogelijk te kunnen gebruiken en daarmee de kernkwaliteiten van Nationaal Landschap IJsseldelta te behouden. In verband hiermee is ook een verbetering van de landschappelijke inpassing van bestaande bedrijventerreinen aan de orde. Duurzame ontwikkeling is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

In 2009 heeft een herijking van het uitvoeringsprogramma plaatsgevonden. Eén van de nieuwe aandachtspunten in het uitvoeringsprogramma ten opzichte van 2006 is 'meer aandacht voor ruimtelijke ontwikkelingen'. De herijking leerde dat het essentieel is bij alle ruimtelijke ontwikkelingen het behoud en

de ontwikkeling van het Nationaal Landschap mee te wegen bij de besluitvorming. De aanleg en herstructurering van bedrijventerreinen bij Genemuiden en Hasselt worden als concrete voorbeelden genoemd waarbij al in een vroeg stadium actief gestuurd moet worden op het behoud van het Nationale Landschap.

Figuur 1.3: Nationaal landschap IJsseldelta



Bron: www.nationalelandschappen.nl

Kadernota Duurzaam Grondbeleid bedrijfshuisvesting en Nota Grondbeleid

In de *Kadernota Duurzaam Grondbeleid Bedrijfshuisvesting* (2006) en de *Nota Grondbeleid* (2007) zijn de spelregels en de instrumenten opgenomen hoe om te gaan met uitgifte van bestaande en nieuwe terreinen en herstructurering. Beide documenten staan aan de basis voor toekomstige nieuwe bedrijventerreinenontwikkeling en herstructureringsprojecten.

Een aantal inhoudelijke aandachtspunten voor het plannen van nieuwe bedrijventerreinen zijn als volgt:

- Gevestigde bedrijven in de gemeente hebben prioriteit boven bedrijven van elders. Bedrijventerreinen moeten allereerst plaats bieden aan startende en plaatselijke bedrijven waarbij er daadwerkelijk een bedrijfsmatige activiteit wordt uitgeoefend.
- Er wordt een strategische voorraad aan bedrijfslocaties aangehouden om in te spelen op de dynamiek in de markt.
- Er zal aandacht moeten zijn voor een mix tussen grote en kleine volumes (kavels, bouw, e.d.) en type bedrijvigheid.
- Er zal een helder bestemmingsplan moeten worden opgesteld, waarin de diverse milieucategorieën van bedrijven een plaats krijgen (bedrijvenlijst).
- Er zal een duidelijke verkeersstructuur en ruimtelijke indeling van een terrein moeten worden neergelegd, waarbij transportbedrijven goed ontsloten worden evenals bedrijven met veel werkgelegenheid.

- Bij meerdere verzoeken voor een kavel, is o.a. de mate waarin werkgelegenheidsgroei wordt gecreëerd mede bepalend voor de volgorde van uitgifte.
- Nieuwe bedrijventerreinen zullen kwaliteit moeten bieden. Kwaliteitsafspraken worden vooraf vastgelegd in beeldkwaliteitplan en verkavelingplan.
- Om de schaarse ruimte zo goed mogelijk (kwalitatief en kwantitatief) te benutten worden praktische afspraken gemaakt over bebouwingspercentages, groenstroken, parkeren wel of niet op eigen terrein, enz. Hierbij staat een efficiënt ruimtegebruik voorop.
- Indien nieuwe bedrijventerreinen worden ontwikkeld, worden de kaders voor prijsvorming en de bandbreedte in de grondprijzen vooraf in overleg tussen gemeente en FIZ besproken.

Parapluregeling bedrijfswoningen op bedrijfsterreinen

Op 8 mei 2003 heeft de gemeenteraad een bestemmingsplan *'Parapluregeling bedrijfswoningen op bedrijfsterreinen'* vastgesteld. Daarin zijn de bedrijfswoningen positief bestemd die op het moment van ter inzage legging bestonden op de bedrijventerreinen en is voor het overige het bouwen van bedrijfswoningen uitgesloten. In een deel van het bestemmingsplan van Hasselt en van Zwartsluis is het wél toegestaan om bedrijfswoningen te realiseren. Met dit bestemmingsplan wordt gereguleerd dat de functiemenging op bedrijventerreinen zoveel mogelijk wordt teruggedrongen.

Beleidsplan Federatie Industriekringen Zwartewaterland 2009-2012

Gemeente en FIZ hebben in 2004 een Economische Samenwerkingsovereenkomst 2004-2008 gesloten, waarbij ze gezamenlijk hebben gewerkt aan een economisch en sociaal vitale gemeente. Omdat de samenwerking succesvol bleek is eind 2008 een nieuwe Economische Samenwerkingsovereenkomst gesloten voor de periode 2009-2012. De samenwerking heeft een evenwichtige economische groei en duurzame economische ontwikkeling als doel en kent drie peilers:

- Een prettig woon-, werk- en leefklimaat behouden en faciliteren.
- De concurrentiepositie versterken.
- Een goed vestigingsklimaat garanderen.

De FIZ heeft in 2009 een beleidsplan opgesteld. De FIZ beoogt hiermee de volgende doelen te bereiken:

- Zwartewaterland moet zich op een economisch gezonde manier blijven ontwikkelen.
- Er moeten voldoende bedrijventerreinen beschikbaar zijn om bestaande en startende ondernemers ruimte voor groei te geven.
- De FIZ zet zich in voor goede regionale bereikbaarheid. Met name de ontsluiting richting de A28 via de N331 en N337 en de aansluiting van de N759 (Genemuiden) op de N331 verdienen de aandacht.
- De FIZ participeert met de gemeente in de stichting Beheer Bedrijventerreinen Zwartewaterland t.b.v. het parkmanagement dat samen met de gemeente is opgezet. Er wordt naar gestreefd om op elk afzonderlijk en toekomstig industrieterrein in de toekomst parkmanagement samen te brengen in één entiteit.
- De FIZ heeft met de gemeente een Economische Samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarin is vastgelegd hoe ze samen de plaatselijke economie gaan bevorderen¹⁰. In deze overeenkomst wordt de nadruk gelegd op vier speerpunten en tevens de belangrijkste samenwerkingsthema's voor de periode 2009-2012. Het gaat dan om: ruimte, bereikbaarheid, onderwijs & arbeidsmarkt en promotie van Zwartewaterland.

¹⁰ Het gaat hier om een samenwerkingsovereenkomst 2009-2012 tussen de gemeente Zwartewaterland en de FIZ om een evenwichtige economische groei en duurzame ontwikkeling in Zwartewaterland te bevorderen.

De gemeente ondersteunt voornoemde intenties en is actief en alert op het aanwezige draagvlak dat er bestaat bij de ondernemers van Zwartewaterland. Immers, het economische beleid van de gemeente is allereerst gericht op een structuurversterking van de kernen. Daarbij is een actieve rol weggelegd voor ondernemers. De gemeente heeft een publiekrechtelijke en faciliterende taak in de revitalisering van haar bedrijventerreinen, maar beseft dat het draagvlak en de investeringszin van de markt noodzakelijk is om tot herstructurering te komen. De gemeente is daarom actief in het verwerven van privaat draagvlak voor haar herstructureringsplannen.

2.4 Ruimtelijk economische ambitie gemeente Zwartewaterland

De unieke bedrijvigheidsstructuur in Zwartewaterland met veel maakindustrie en hiervan afhankelijke sectoren (zoals transport) is typerend en bepalend voor de sociaal-economische structuur van de gemeente. De gemeente vindt het daarom cruciaal dat er voldoende ruimte beschikbaar is voor bedrijven om dit in stand te kunnen houden. De aanleg van nieuwe bedrijventerreinen is echter nauwelijks mogelijk, omdat er nauwelijks ruimte beschikbaar is vanwege landschappelijke en ecologische waarden. De gemeente wil daarom zo efficiënt mogelijk omgaan met de nog beschikbare bedrijfsgronden.

De gemeente hanteert strenge regels en voert geen actief beleid voor het binnenhalen van nieuwe bedrijvigheid van buitenaf. Wel wil de gemeente ruimte vrij houden voor het bestaande bedrijfsleven in Zwartewaterland en voor starters uit de eigen bevolking. In nauw overleg met het bedrijfsleven wordt er gekeken naar de mogelijkheden om het huidige areaal bedrijventerreinen te transformeren naar moderne bedrijventerreinen. Er zijn plannen voor revitalisering, wat meer ruimte én meer uitstraling moet opleveren.

Naast de producerende component van de economische ontwikkeling is er ook een toeristische component. Met name de watersportrecreatie is in beweging. De gemeente beoogt echter geen massatoerisme en wil zich niet meten met grote recreatiegemeenten. Ze wil graag haar eigen kwaliteiten benutten en daarbij inzetten op kleinschalige activiteiten.

Om het economische succes van Zwartewaterland vast te houden en om het ondernemersklimaat op peil te houden heeft de gemeente samen met de FIZ, de Kamer van Koophandel en VNO/NCW de economische knelpunten van de gemeente benoemd en op basis daarvan de kansen geformuleerd¹¹:

- De werkgelegenheid in Zwartewaterland is bovenregionaal. Een flink aantal mensen komt dagelijks met de auto naar Zwartewaterland om te werken of om te recreëren. Dit belast het wegennet dusdanig, dat het van belang is dat dit aangepakt wordt om de groeikansen niet te beperken.
- Het onderhoudsniveau van waterwegen, sluizen en havens zal verbeterd moeten worden.
- Om de bedrijvigheidsstructuur goed te laten functioneren is het van belang dat de bereikbaarheid voor het vrachtverkeer verbeterd wordt, met name op het secundaire wegennet. Wanneer dit een hindernis gaat vormen, heeft dit gevolgen voor het vestigingsklimaat.
- De economische ontwikkeling van Zwartewaterland kent naast een producerende ook een toeristische component. De belangen van beide kunnen tegenstrijdig zijn; goede planvorming en samenwerking tussen de partijen is nodig voor een sterke economische structuur.
- Zwartewaterland brengt veel nieuwe bedrijven voort, zowel door uitbreiding, dochterondernemingen als door starters. De vraag om nieuwe ruimte en herontwikkeling van bestaande terreinen is daarom van groot belang en vraagt om een krachtige samenwerking met verschillende lokale en provinciale partners.

¹¹ Gemeente Zwartewaterland, FIZ, KvK, VNO/NCW (2007) Kansen in het Economische Landschap

De gemeente wil de kansen optimaal benutten en heeft daarvoor participatie en samenwerking met haar ondernemers nodig. De gemeente zet zich hier ook op in en vertrouwt – passend bij de cultuur van Zwartewaterland op de stabiliteit en betrokkenheid van het bedrijfsleven.

Tot slot zijn in tabel 2.1 de contouren geschetst van de ontwikkelingsopgave per kern op de langere termijn op basis van de gegevens uit de structuurvisie uit 2005.

Tabel 2.1: Opgave kernen gemeente Zwartewaterland tot 2020

KERN	OPGAVE
Hasselt	- Verkeersstructuur (aansluiting N331 op de N377) verbeteren; - Vernieuwing bedrijventerrein en daarbinnen met name de oeverlocatie; - Het benadrukken van de cultuurhistorische waarden, het oplossen van het parkeerprobleem, het verhelderen van de winkelstructuur en het versterken van het kadegebied; - Versterken ruimtelijke structuur van de bolwerken.
Genemuiden	- Herkenbaar houden en maken van de landschappelijke en cultuurhistorische structuur van de plaats; - Potenties van ligging aan het water (i.h.b. het havenhoofd) dienen benut te worden; - Verkeersstructuur verduidelijken en meer samenhang met entrees naar het zuiden; - Organiseren fietsstructuur; - Oude bedrijventerreinen nabij de haven vragen nieuwe invulling (ondermeer de Kop van het terrein).
Zwartsluis	- Verbeteren van de samenhang tussen buurten onderling in relatie met barrièrewerking provinciale wegen; - Potenties van het Zwartewater verder en sterker benutten, mede gelet op de ontstaansgeschiedenis van Zwartsluis; - Voor locatie van winkelvoorzieningen en horeca dienen duidelijke keuzes gemaakt te worden; - Verbetering van relatie tussen de randen van de kern en het landschap.

Bron: Gemeente Zwartewaterland (2005) Structuurvisie 'Zicht op Zwartewaterland' 2005-2020

3 HUIDIGE STRUCTUUR EN DYNAMIEK

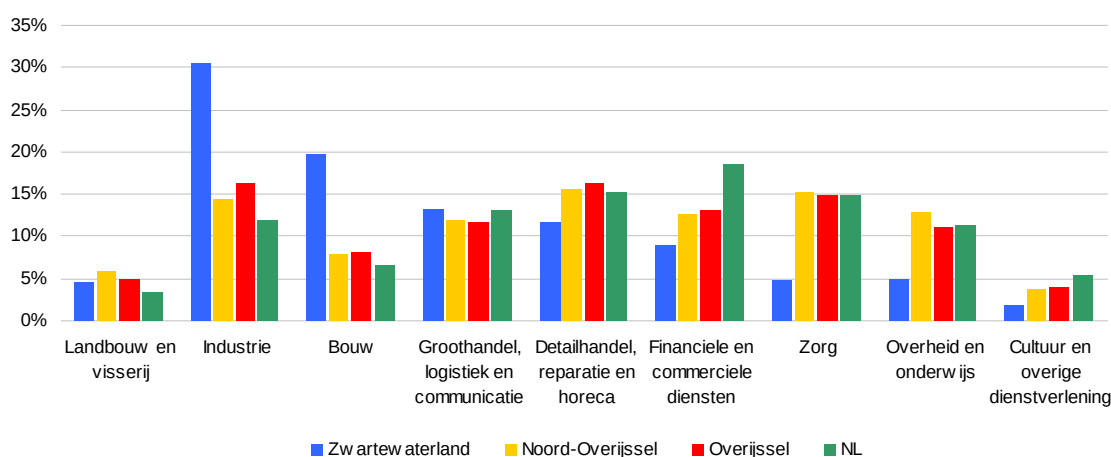
Dit hoofdstuk schetst een beeld van de huidige economische en demografische structuur en de ontwikkelingen die hierin hebben plaatsgevonden. De analyse is uitgevoerd voor de gemeente als geheel. De bedrijventerreinstructuur is uitgesplitst naar de drie kernen Genemuiden, Hasselt en Zwartsluis.

3.1 Economie

Huidige structuur

De gemeente kende anno 2008 circa 10.900 banen. Een sectorverdeling van deze banen is weergegeven in onderstaande figuur. Hieruit concluderen we dat de economische structuur wordt gedomineerd door de productiesectoren industrie en bouw. De sterk vertegenwoordigde tapijtindustrie in en rondom Genemuiden neemt voor een groot deel dit structuurbeeld voor haar rekening. Ook de sector groothandel, logistiek en communicatie is relatief sterk vertegenwoordigd. De dienstensectoren zijn vanwege een traditionele economische structuur in relatieve zin ondervertegenwoordigd.

Figuur 3.1: Werkgelegenheidsstructuur 2008



Bron: LISA, bewerking DHV

In absolute zin zijn de dienstensectoren niet of nauwelijks ondervertegenwoordigd. Het aantal banen binnen de sectoren financiële en commerciële diensten, zorg en overheid en onderwijs is vrijwel even groot als enkele gemeenten¹² met vergelijkbare bevolkingsomvang. De sector 'cultuur en overige dienstverlening' is zowel in absolute als in relatieve zin een ondervertegenwoordigde sector.

Werkgelegenheid per kern

Als we kijken naar de verdeling van de werkgelegenheid over de kernen, valt op dat Genemuiden over ruim 50% van de beschikbare arbeidsplaatsen beschikt. In Hasselt is circa 28% van de arbeidsplaatsen¹³. De rest bevindt zich in Zwartsluis, Kamperzeedijk, Ter Wee's Hoek en verspreid over het landelijk gebied.

¹² Borne, Werkendam en Zeewolde

¹³ Uit: Actualisatie ruimtebehoefte Gemeente Zwartewaterland 2008

Dynamiek 1996-2008

De ontwikkelingen binnen economische sectoren zijn in onderstaande tabel weergegeven voor de periode 1996-2008 en voor de periode 2002-2008. Het laat zien dat:

- Zwartewaterland zowel op de korte en middellange termijn een bovengemiddelde banengroei heeft doorgemaakt in de industriële sector;
- De sector "Groothandel, logistiek en communicatie" niet mee is gegroeid met regionale en provinciale ontwikkelingen binnen deze sector;
- De financiële en commerciële dienstensector in Zwartewaterland een forse inhaalslag heeft doorgemaakt.

Tabel 3.1: Groei-index werkgelegenheid 1996-2008

Groei-index werkgelegenheid

	Totaal	Landbouw en visserij	Industrie	Bouw	Groothandel, logistiek en communicatie	Detailhandel, reparatie en horeca	Financiële en commerciële diensten	Zorg	Overheid en onderwijs	Cultuur en overige dienstverlening
<i>Ontwikkeling middellange termijn 1996-2008 (1996=100)</i>										
Zwartewaterland	137	88	137	123	119	135	229	251	168	165
Noord-Overijssel	137	91	102	121	145	132	181	194	141	163
Overijssel	128	84	97	120	143	129	174	163	130	137
NL	124	83	92	120	122	123	155	150	121	145
<i>Ontwikkeling korte termijn 2002-2008, (2002=100)</i>										
Zwartewaterland	111	103	104	111	102	109	161	144	116	111
Noord-Overijssel	110	97	95	110	106	107	124	127	119	108
Overijssel	107	91	94	104	112	107	116	119	108	106
NL	105	90	91	104	101	105	111	117	106	112

Bron: LISA, bewerking DHV

Dynamiek in de kernen

In Genemuiden heeft in de periode 2002-2007 8% banengroei plaatsgevonden. Deze groei deed zich met name voor in de bank- en verzekeringssector en in de bouw. Ook de zakelijke dienstverlening is een sterke groeier gebleken. In de sectoren industrie en transport is de werkgelegenheid afgenomen. Ook in de kern Hasselt heeft 8% banengroei plaatsgevonden, wat met name is veroorzaakt door een toename van het aantal banen in de sectoren metaalindustrie, handel en zakelijke dienstverlening¹⁴.

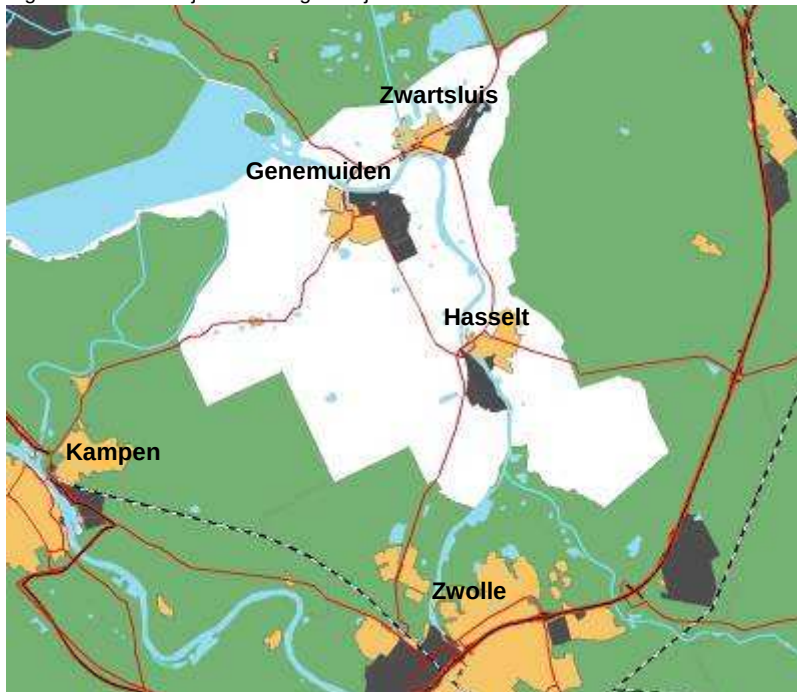
3.2 Bedrijventerreinen

Structuur

Zwartewaterland beschikt over 14 bedrijventerreinen met een totaal netto uitteefbaar oppervlak van 322 hectare. Genemuiden en Hasselt beschikken beiden over circa 140 hectare netto uitteefbaar areaal. In Zwartsluis is circa 40 hectare netto areaal aanwezig. De ruimtelijke verdeling is weergegeven in figuur 3.2.

¹⁴ Uit: Actualisatie ruimtebehoefte Gemeente Zwartewaterland, 2008

Figuur 3.2: Ruimtelijke verdeling bedrijventerreinen Zwartewaterland



Bron: DHV

Tabel 3.2 voorraad bedrijventerreinen en planvoorraad in Zwartewaterland

Voorraad bedrijventerrein + planvoorraad in Zwartewaterland anno 2010

<i>Kern</i>	<i>Plannaam</i>	bruto omvang in ha.	netto omvang in ha.	netto uitgegeven	direct uitgeefbaar	niet-direct uitgeefbaar
GENEMUIDEN	BT 1982	49,3	35,9	35,9	0	0
GENEMUIDEN	ZEVENHONT I+II	45	41,1	41,1	0	0
GENEMUIDEN	ZEVENHONT OOST	32	23	0	0	23
GENEMUIDEN	ZEVENHONT IV	30	26	26	0	0
GENEMUIDEN	ZEVENHONT III	17	14,9	14,9	0	0
GENEMUIDEN	NABERMAN	1,5	0,8	0,8	0	0
HASSELT	ZWARTE WATER	114	80,1	80,1	0	0
HASSELT	BEDRIJVENPARK II	61	45	0	0	45
HASSELT	BEDRIJVENPARK I	8	7,4	7,4	0	0
HASSELT	CENTRUM	6,5	5,1	5,1	0	0
HASSELT	KOP RANDWEG	1,3	1,2	1,2	0	0
ZWARTSLUIS	MEPELERDIEP	39,8	34,2	27	2,7	4,5
ZWARTSLUIS	ZOMERDIJK	4,7	4,7	4,7	0	0
ZWARTSLUIS	BUITENKWARTIER	2,9	2,9	2,9	0	0
		413,0	322,3	247,1	2,7	72,5

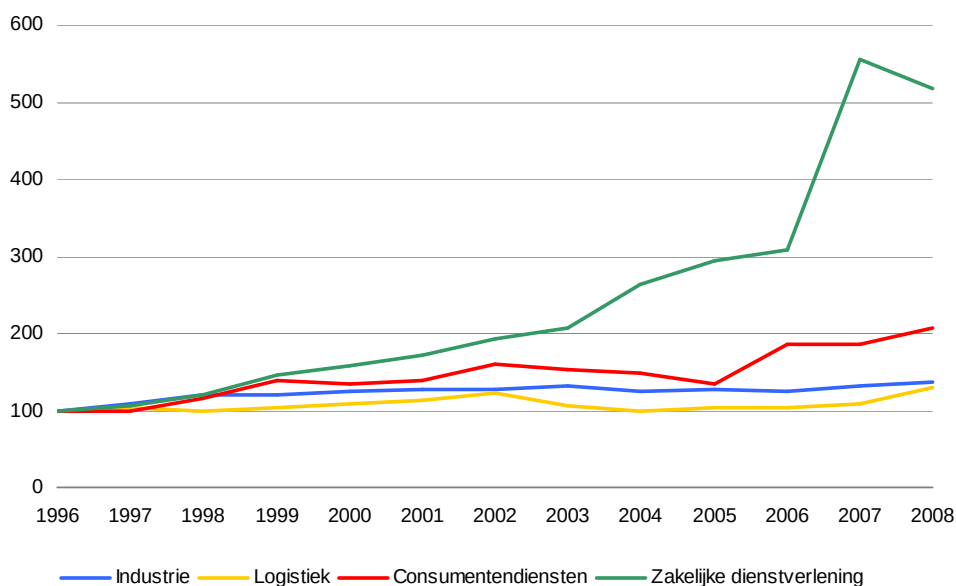
Tot 2010 is circa 247 hectare van de totale netto omvang reeds uitgegeven. Circa 75 hectare is nog uitgeefbaar (zie de laatste twee kolommen van tabel 3.2), waarvan 2,7 hectare – gelegen op bedrijventerrein Meppelerdiep in Zwartsluis - direct beschikbaar is. Tevens is in Zwartsluis 4,5 indirect uitgeefbaar.

In Genemuiden en Hasselt is geen direct uitgifbare grond beschikbaar. Wel is de gemeente wat betreft Bedrijvenpark II in Hasselt (45 hectare) bezig met de planvormingfase en bestaan in Genemuiden plannen om op termijn bedrijventerrein Zevenhont uit te breiden met deelgebied Zevenhont Oost (23 hectare).

Werkgelegenheid op bedrijventerreinen

In Zwartewaterland vervullen bedrijventerreinen een belangrijke werkgelegenheidsfunctie. Ruim 50% van de totale werkgelegenheid is er gevestigd¹⁵. Landelijk gezien is circa 30% van de werkgelegenheid gevestigd op bedrijventerreinen. In Zwartewaterland wordt de sterke werkgelegenheidsfunctie van bedrijventerreinen met name bewerkstelligd door de industriële sector (tapijtindustrie) die grotendeels op bedrijventerreinen is gevestigd. Onderstaand figuur 3.3 geeft een ontwikkelingsbeeld van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Zwartewaterland naar sector. Hieruit maken we op dat de dienstensectoren (consumentendiensten en zakelijke diensten) een sterkere positie op bedrijventerreinen aan het verwerven zijn.

Figuur 3.3: Ontwikkeling werkgelegenheid naar sector 1996-2008 (index, 1996 = 100) op bedrijventerrein in Zwartewaterland



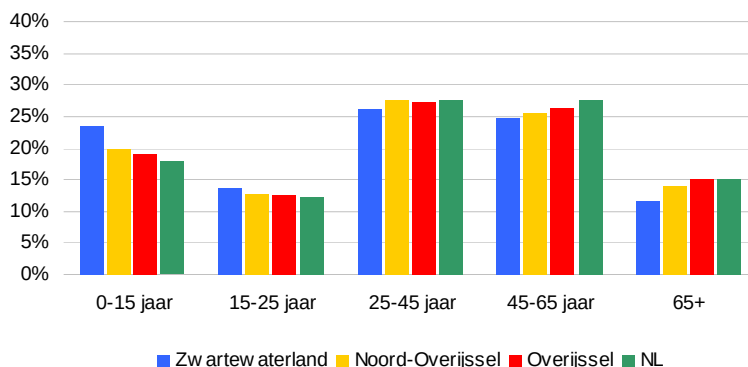
Bron: DHV monitor vastgoed en economie op bedrijventerreinen

¹⁵ Uit: DHV monitor vastgoed en economie op bedrijventerreinen

3.3 Demografie

In deze paragraaf gaan we kort in de huidige demografische structuur en toekomstige demografische ontwikkelingen.

Figuur 3.4: Leeftijdstructuur bevolking 2009



Bron: CBS

Bovenstaande figuur laat zien dat Zwartewaterland beschikt over een relatief jonge bevolking. Dit blijkt uit een sterke vertegenwoordiging van de leeftijdsgroepen 0-15 jaar en 15-25 jaar. Daarnaast wonen er relatief weinig 65 plussers in Zwartewaterland. Zwartewaterland behoort tot de gemeenten met de hoogste gemiddelde woningbezetting in de regio te weten 2,75¹⁶. Maar Zwartewaterland scoort ook hoger dan het gemiddelde in Overijssel (2,44) en Nederland (2,32).

Bevolkingsprognose

De totale Nederlandse bevolking zal volgens prognoses¹⁷ in de periode tot 2025 nog groeien met 4,5%, maar de regionale verschillen zijn groot. Groeiregio's en krimpregio's wisselen elkaar af. Dit is niet het geval als we kijken naar de ontwikkeling van de potentiële beroepsbevolking. In vrijwel het gehele land zal deze afnemen, gemiddeld genomen met circa 3%. Het aantal huishoudens zal landelijk met 10% toenemen door een verdergaande gezinsverdunding. De gemeente verwacht niet dat krimpprognose (-1.601 personen) zoals opgesteld door Primos (2009) zich zal manifesteren. Zwartewaterland heeft een jonge bevolking en grote intrinsieke groeiëracht. De natuurlijke aanwas is nog hoog en neemt maar langzaam af. Een bevolkingskrimp in orde van grootte van Primos betekent dat er van 2010-2020 een vertrekoverschot zal optreden dat hoger is dan in de jaren met de laagste woningbouwproductie. In de prognose wordt het toekomstbeeld van Zwartewaterland (dan ook) sterk vertekend door de geringe woningbouwproductie door onvoldoende plancapaciteit in tijden dat de woningmarkt nog bloeide. Omdat de woningbehoefte raming op grond van Primos onvoldoende rekening lijkt te houden met de lokale woonbehoefte van ingezetenen en economisch gebonden, kunnen tot 1 januari 2015 in Zwartewaterland extra woningen worden gebouwd (integrale tekst concept-prestatieafspraken)¹⁸.

Resumé huidige structuur

Onderstaande tabel 3.4 geeft een samenvattend overzicht van de aan bod gekomen economische en demografische kenmerken van Zwartewaterland.

¹⁶ Inwoners/woningen (per 1/1/2009); Woonmonitor 2010, tweede concept, Arcadis (18 februari 2010)

¹⁷ Planbureau voor de Leefomgeving, 2009

¹⁸ Woonmonitor 2010, tweede concept, Arcadis (18 februari 2010)

Tabel 3.4 samenvatting huidige economische en demografische structuur

	inwoners	banen	totaal netto areaal BT	netto uitgegeven BT
Genemuiden	43%	53%	44%	48%
Hasselt	29%	28%	43%	38%
Zwartsluis	28%	19%	13%	14%

Bron: DHV

Genemuiden beschikt over relatief veel banen. Tevens is in Genemuiden relatief veel areaal bedrijventerrein uitgegeven (netto uitgifte). Vergeleken met Genemuiden en Hasselt kent Zwartsluis een relatief beperkt netto areaal bedrijventerrein.

4 TOEKOMSTVERKENNING VRAAG EN AANBOD

Voor een inschatting van de vraag naar bedrijventerreinen wordt de ruimtebehoefteberekening - opgesteld in mei 2008 door Stogo Onderzoek en Advies - als basis gebruikt. Daar waar mogelijk zijn cijfers en inzichten geactualiseerd en genuanceerd op basis van de huidige inzichten. Deze herziene vraagberekening is afgezet tegen het thans beschikbare en op termijn beschikbare aanbod.

4.1 Vraag naar bedrijventerreinen

Bij het berekenen van de vraag naar bedrijventerreinen is uitgegaan van het scenario Transatlantic Market Scenario (zie kader). Hiermee is aansluiting gezocht bij economische verkenningen uitgevoerd door de Provincie Overijssel. Daarnaast geldt dit scenario als uitgangspunt bij recente afspraken tussen Rijk, Provincie en gemeenten over de planning van bedrijventerreinen (Convenant Bedrijventerreinen, 2009).

Transatlantic Market scenario

Landen van de EU richten zich op nationale belangen en uitbreiding van de EU is geen succes. Er vindt geen toetreding van Turkije tot de EU plaats. De EU is een economisch samenwerkingsverband van landen die niet bereid zijn hun politieke soevereiniteit uit handen te geven. De VS en de EU liberaliseren de onderlinge handel, wat leidt tot het ontstaan van een nieuwe interne markt. De totstandkoming van de transatlantische markt leidt tot verhoogde internationale concurrentie en bevordert innovatie.

Uitkomsten van ruimtebehoefte berekening

Zoals tabel 4.1 laat zien bedraagt de te verwachten uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen voor de gehele gemeente Zwartewaterland over de periode 2008-2020 circa 28 hectare (Stogo, 2008).

Tabel 4.1 ruimtebehoefte berekening 2008-2020

Gemeente Zwartewaterland	
Uitbreidingsvraag 2008-2020	28 ha
(Indicatieve) ruimtewinst door herstructurering en intensief ruimtegebruik	-16 tot -26 ha
Strategische voorraad	+ 9,8 -14,7 ha
Totaal	11,8 – 26,7 ha

Bron: Stogo (2008), bewerking DHV

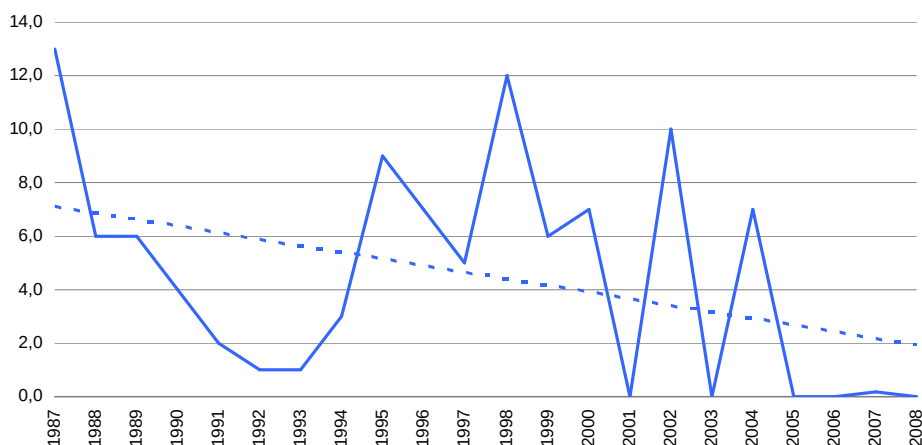
De gemeente wil ruimtewinst behalen door het herstructureren van bedrijventerreinen en door het intensiever gebruik van de bestaande ruimte op bedrijventerreinen (o.a. extensief benutte en braakliggende kavels). De ruimtewinst die hierdoor ontstaat wordt ingeschat op 16 - 26 hectare¹⁹. Dit zorgt voor een mogelijke afname van de uitbreidingsvraag. Hier moet actief op gestuurd worden. In hoofdstuk 6

¹⁹ In de eerdere ruimtebehoefte berekening - opgesteld in mei 2008 door Stogo Onderzoek en Advies – is uitgegaan van de gemeentelijke ambitie om 15% ruimtewinst te behalen. Deze ambitie zorgt voor een ruimtevraag die 4,2 hectare lager ligt dan de berekende uitbreidingsvraag van 28 ha. In deze berekening is echter geen rekening gehouden met ruimtewinst die kan ontstaan door het gebruik van extensief benutte en braakliggende kavels en door herstructurering. De provincie vindt dit echter noodzakelijk. De te behalen ruimtewinst is in deze berekening dan ook geactualiseerd op basis van de huidige inzichten. De te behalen indicatieve ruimtewinst op de bedrijventerreinen in Zwartewaterland tot 2020 zal liggen tussen de 16 en 26 hectare, o.a. afhankelijk van toekomstplannen van eigenaren en planning.

komt de te behalen ruimtewinst per bedrijventerrein nader aan de orde met een specifieke toelichting in bijlage 4.

In voorgenoemde berekening is een strategische voorraad opgenomen vanwege de onzekerheid over de haalbaarheid van de ingeschatte maximaal te behalen ruimtewinst van 26 ha. De strategische voorraad is nodig om schuifruimte te bieden aan bedrijven in het kader van herstructurering, maar ook om bedrijven te accommoderen op een nieuw terrein wanneer op bestaande bedrijventerreinen onvoldoende ruimte beschikbaar is (conform SER ladder). De strategische voorraad is bepaald aan de hand van de gemiddelde jaarlijkse uitgifte uit het verleden. Onderstaand figuur geeft het uitgifteverloop over de periode 1987-2008 weer. De gemiddelde jaarlijkse uitgifte in deze periode bedraagt 4,9 ha. De gewenste strategische voorraad schatten we in op 2-3 keer de gemiddelde jaarlijkse uitgifte en bedraagt hiermee 9,8 -14,7 hectare²⁰.

Figuur 4.1: Uitgifteverloop bedrijventerreinen gemeente Zwartewaterland (1987-2008)



Bron: IBIS 2009, bewerking DHV

Gelet op voorgaande uitgangspunten zal de totale bedrijventerreinbehoefte voor de gemeente Zwartewaterland in de periode 2008-2020 in totaal 11,8- 26,7 ha bedragen²¹.

4.2 Aanbod van bedrijventerreinen

²⁰ In de eerdere ruimtebehoefte berekening – opgesteld in mei 2008 door Stogo Onderzoek en Advies- wordt uitgegaan van een strategische voorraad van 24,5 ha (5 keer de gemiddelde jaarlijkse uitgifte).

²¹ In de ruimtebehoefte berekening van Stogo wordt uitgegaan van een toekomstige ruimtevraag van 55,3-61,5 ha. Niet alleen is hierbij uitgegaan van een relatief lage ruimtewinst en een relatief hoge strategische voorraad, maar ook is er ruimtevraag vanuit de transformatie van de Tapijtwijk in Genemuiden meegenomen (circa 7-13,2 ha). Op basis van de huidige inzichten is de kans op transformatie zeer gering en is de ruimtevraag vanuit deze transformatie in de huidige berekening komen te vervallen.

Tabel 4.2: Voorraad bedrijventerreinen en planvoorraad in Zwartewaterland anno 2010

Voorraad bedrijventerrein + planvoorraad in Zwartewaterland anno 2010						
<i>Kern</i>	<i>Plannnaam</i>	bruto omvang in ha.	netto omvang in ha.	netto uitgegeven	direct uitgegebaar	niet-direct uitgegebaar
GENEMUIDEN	BT 1982	49,3	35,9	35,9	0	0
GENEMUIDEN	ZEVENHONT I+II	45	41,1	41,1	0	0
GENEMUIDEN	ZEVENHONT OOST	32	23	0	0	23
GENEMUIDEN	ZEVENHONT IV	30	26	26	0	0
GENEMUIDEN	ZEVENHONT III	17	14,9	14,9	0	0
GENEMUIDEN	NABERMAN	1,5	0,8	0,8	0	0
HASSELT	ZWARTE WATER	114	80,1	80,1	0	0
HASSELT	BEDRIJVENPARK II	61	45	0	0	45
HASSELT	BEDRIJVENPARK I	8	7,4	7,4	0	0
HASSELT	CENTRUM	6,5	5,1	5,1	0	0
HASSELT	KOP RANDWEG	1,3	1,2	1,2	0	0
ZWARTSLUIS	MEPPERLIEDIEP	39,8	34,2	27	2,7	4,5
ZWARTSLUIS	ZOMERDIJK	4,7	4,7	4,7	0	0
ZWARTSLUIS	BUITENKWARTIER	2,9	2,9	2,9	0	0
		413,0	322,3	247,1	2,7	72,5

Bron: IBIS 2009 + uitgiftecijfers 2009 gemeente Zwartewaterland

Tot 2010 is circa 247 hectare van de totale netto omvang reeds uitgegeven. Circa 75 hectare is nog uitgegebaar (zie de laatste twee kolommen van tabel 4.2), waarvan 2,7 hectare – gelegen op bedrijventerrein Meppelerdiep in Zwartsluis - direct beschikbaar is. Tevens is in Zwartsluis 4,5 hectare indirect uitgegebaar op het toekomstige bedrijventerrein Kranerweerd.

In Genemuiden en Hasselt is geen direct uitgegebare grond beschikbaar. Wel is de gemeente wat betreft Bedrijvenpark II in Hasselt (45 ha netto) bezig met de planvormingfase.

Indien wordt overgegaan tot de aanleg van Bedrijvenpark II en -op termijn- bedrijventerrein Zevenhont Oost in Genemuiden beschikt de gemeente over een thans beschikbaar en toekomstig aanbod van circa 75 hectare netto bedrijventerrein te weten in Genemuiden 23 ha netto, in Hasselt 45 ha netto en Zwartsluis 7,2 ha netto.

4.3 Confrontatie vraag en aanbod

Deze paragraaf zet de te verwachten vraag naar bedrijventerreinen af tegen het thans en op termijn beschikbare aanbod. Hierbij gaan we tevens in op de te behalen ruimtewinst als gevolg van verdichtingsmogelijkheden (zie voor verdere toelichting hoofdstuk 6).

Bij de confrontatie van vraag en aanbod anno nu wordt de feitelijke gronduitgifte in 2008 en 2009 – te weten 1,8 ha netto op bedrijventerrein Meppelerdiep - in mindering gebracht op de geprognosticeerde vraag over de periode 2008-2020. De gecorrigeerde uitbreidingsvraag voor de periode 2010-2020 bedraagt hierdoor 26,2 ha netto (= 28 – 1,8). Rekening houdend met de te behalen ruimtewinst (16 - 26 ha) en een gewenste strategische voorraad (9,8 - 14,7 ha), bedraagt de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen circa 10 – 24,9 hectare netto in de periode 2010 – 2020. De daadwerkelijk te behalen ruimtewinst is afhankelijk van o.a. bewegingen vanuit de private sector en (toekomst)plannen van eigenaren.

De toekomstige vraag is mede afhankelijk van de te behalen ruimtewinst op de bestaande bedrijventerreinen door herstructurering en door het intensiever gebruik van de bestaande ruimte.

Het thans beschikbare en toekomstige aanbod bedraagt 75 hectare netto in de vorm van Bedrijvenpark II in Hasselt (45 ha netto), Kranerwaard in Zwartsluis (4,5 ha netto) en Zevenhont Oost in Genemuiden (23 ha netto).

5 RUIMTELIJKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke kwaliteit en de duurzaamheid van de bedrijventerreinen in de gemeente Zwartewaterland. De uitkomsten van de kwaliteitsscans van de drie grootste bedrijventerreinen worden allereerst beschreven. Daarna komt de segmentering van de bedrijventerreinen in de gemeente aan de orde, evenals de welstandscriteria die gelden op de bedrijventerreinen. Tot slot gaat het hoofdstuk in op beleidsmaatregelen en concrete initiatieven van de gemeente Zwartewaterland op het gebied van duurzaamheid in combinatie met werklocaties.

5.1 Ruimtelijke kwaliteit bestaande bedrijventerreinen: uitkomsten kwaliteitsscans

De gemeente Zwartewaterland doet vanaf 2009 proactief mee aan het provinciale programma 'Vitale werklocaties' door de uitvoering van drie kwaliteitsscans op drie grootste bedrijventerreinen in de gemeente. Het gaat hier om de bedrijventerreinen 'Genemuiden' in Genemuiden, 'Zwartewater' in Hasselt en om 'Zomerdijk/Meppelerdiep' in Zwartsluis. De resultaten van deze kwaliteitsscans bieden een goed inzicht in de huidige kwaliteit van de terreinen, de verbetermogelijkheden en de potentie van de terreinen. In deze paragraaf zullen de resultaten van de kwaliteitsscans op hoofdlijnen worden besproken per terrein.

Resultaten kwaliteitsscan bedrijventerrein Genemuiden te Genemuiden

Voor het bedrijventerrein Genemuiden in Genemuiden is de potentie van het bedrijventerrein vastgesteld op 4 sterren. In de nulmeting scoort het terrein 2 sterren. Uit de kansenkaart is gebleken dat de potentiële sterrenkwalificatie met de nodige inspanningen te bereiken is, door het treffen van maatregelen voor een vijftal criteria. Het gaat hier om maatregelen op het gebied van:

- Intern zoneren en clusteren (de situatie met zware bedrijven nabij het woongebied dient verbeterd te worden)
- Duurzaam bouwen en – materiaalgebruik (bij renovatie en aanleg openbare ruimte gebruik maken van duurzame materialen)
- Energie (energiescan voor het bedrijventerrein uitvoeren en aanbevelingen toepassen)
- Informatievoorziening (website/brochure over terrein)²²

Om de vier sterren te behalen dienen er ook maatregelen getroffen te worden op het gebied van:

- Samenhang stedenbouw (bij uitbreiding/nieuwbouw de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteitseisen in verbinding brengen met de gewenste kwaliteitseisen t.a.v. het omliggende gebied)
- Vervoersmanagement (frequenter OV verbindingen realiseren)

²² In de kwaliteitsscan is dit aangeduid met 'site marketing'.

Figuur 5.1: Beoordeling bedrijventerrein Genemuiden in de kwaliteitsscan



Bron: DHV (2010)

Naast bovenstaande verbeterpunten zijn er nog subcriteria die onvoldoende scoren, maar niet verbeterd hoeven te worden voor het behalen van een 4 sterrenkwalificatie. Wel kan worden besloten om deze subcriteria ook te verbeteren, ten voordele van de overall kwaliteit van het bedrijventerrein. Het betreft hier verbeteringen op het gebied van:

- Goede inpassing en/of aansluiting woonomgeving (buffer creëren tussen delen van terrein met bedrijven uit zware milieucategorie en aangrenzende woongebieden)
- Aanwezigheid faciliteiten en voorzieningen

Gezien de te nemen maatregelen is een 4 sterrenkwalificatie een haalbaar streven. Het zijn echter niet alleen de punten die op dit moment onvoldoende scoren die aandacht verdienen. Het is minstens zo belangrijk om alert te blijven op de onderwerpen die nu nog voldoende scoren maar zonder (blijvende) aandacht dreigen af te glijden naar een lager niveau. Voor het bedrijventerrein Genemuiden is het belangrijk om de subcriteria die nu nog onvoldoende scoren te blijven monitoren en wellicht maatregelen te nemen. Het gaat dan om de volgende aspecten:

- Wegenstructuur. Momenteel is er geen sprake van een optimale bereikbaarheid, er zijn onveilige verkeerssituaties en er is sprake van congestie op ontsluitingsweg.
- Uitstraling openbare ruimte, groen en water. Momenteel is er beperkte groenstructuur aanwezig, met name op het oude deel van het terrein. Dit ziet er onvoldoende onderhouden en verrommeld uit.
- Intensief ruimtegebruik. Het bedrijventerrein kent met name op het oude gedeelte een aantal braakliggende kavels en extensieve bebouwing, veelal éénlaagse bebouwing en er is sprake van zeer beperkt gebruik van gezamenlijke functies.
- Fiets- en wandelpaden. Over delen van het terrein lopen fietsroutes. De meeste wegen zijn breed genoeg om een aparte fietsstrook aan te leggen. Eventueel zouden er ook voetpaden/trottoirs op hoofd- en doorgaande wegen aangelegd kunnen worden.

Figuur 5.2: Impressies verbeterpunten Genemuiden



Bron: DHV (2010)

Resultaten kwaliteitsscan bedrijventerrein Zwartewater te Hasselt

Voor het bedrijventerrein Zwartewater in Hasselt is de potentie van het bedrijventerrein vastgesteld op 3 sterren. In de nulmeting scoort het terrein echter 0 sterren. Uit de kansenskaart is gebleken dat de potentiële sterrenkwalificaties de nodige inspanningen met zich mee brengt. Om tot verbetering te komen dienen er maatregelen plaats te vinden op het gebied van:

- Wegenstructuur (aankpakken toegangsweg, knooppunt Hanzeweg)
- Imago (ingrijpen in beeldkwaliteit van terrein: aanpak wegen, openbaar groen en buitenopslag)
- Uitstraling openbare ruimte, groen en water (opstellen en handhaven beheersplan)
- Intern zoneren, clusteren bedrijven (na bedrijfsbeëindiging niet meer hoge hindercategorie bedrijven toestaan)
- Fiets- en wandelpaden (aankpakken fiets- en wandel paden op doorgaande wegen)
- Duurzaam bouwen en duurzaam materiaalgebruik (bij renovatie en aanleg openbare ruimte gebruik maken van duurzame materialen)
- Energie (energiescan voor het bedrijventerrein uitvoeren en aanbevelingen toepassen)
- Informatievoorziening (website/brochure over terrein)²³

Figuur 5.3: Beoordeling bedrijventerrein Zwartewater in de kwaliteitsscan

BEOORDELING					
0		Potentie terrein: 3 sterren			
		*	**	***	****
Ruimtelijke inrichting, Beeldkwaliteit	(18/52)				
Faciliteiten en Voorzieningen	(6/20)				
Milieuprestaties	(13/25)				
Economie	(19/35)				
Organisatie en Beheer	(26/30)				

Bron: DHV (2010)

²³ In de kwaliteitsscan is dit aangeduid met 'site marketing'.

Naast bovenstaande verbeterpunten zijn er nog subcriteria die op dit moment onvoldoende scoren, maar niet verbeterd hoeven te worden voor het behalen van een 3 sterrenkwalificatie. Wel kan worden besloten om enkele subcriteria ook te verbeteren, ten voordele van de overall kwaliteit van het bedrijventerrein. Het betreft hier verbeteringen op het gebied van:

- Samenhang stedenbouw
- Natuurkwaliteit
- Goede aansluiting of aanpassing bij woonomgeving
- Aanwezigheid voorzieningen en faciliteiten
- Vervoersmanagement
- Segmentering

Bedrijventerrein Zwartewater heeft op een aantal criteria uit de kwaliteitsscan een voldoende gescoord. Voor deze aspecten is blijvend aandacht nodig en wellicht zijn een aantal maatregelen gewenst. Het gaat dan om de volgende aspecten:

- Uitstraling gebouwen en buitenopslag (buitenopslag goed afschermen)
- Waterberging (uitbreiden capaciteit van de riolering ter preventie van overlast bij hevige regenval)
- Parkeren (parkeeroverlast van vrachtwagens op openbare weg voorkomen)

Figuur 5.4: Impressie verbeterpunten Zwartewater



Bron: DHV (2010)

Resultaten kwaliteitsscan bedrijventerrein Zomerdijk/Meppelerdiep te Zwartsluis

Voor het bedrijventerrein Zomerdijk/Meppelerdiep in Zwartsluis is de potentie van het bedrijventerrein vastgesteld op 3 sterren. In de nulmeting scoort het terrein echter 0 sterren. Uit de kansenkaart is gebleken dat de potentiële sterrenkwalificaties de nodige inspanningen met zich mee brengt. Om tot verbetering te komen dienen er maatregelen plaats te vinden op het gebied van:

- Bewegwijzering (uniforme bewegwijzering en bebording)
- Uitstraling openbare ruimte, groen en water (intensiveren onderhoud openbare ruimte)
- Energie (energiescan voor het bedrijventerrein uitvoeren en aanbevelingen toepassen)
- Duurzaam bouwen en duurzaam materiaalgebruik (verplicht stellen van gebruik van duurzame materialen in openbaar gebied en gebouwen)
- Informatievoorziening (op website gemeente/ondernemersvereniging informatie plaatsen of in een brochure)²⁴
- Digitale bereikbaarheid (aanleggen digitale infrastructuur)
- Beheer terrein door 1 organisatie (parkmanagement organiseren)
- Coördinatie en inkoop collectieve voorzieningen

²⁴ In de kwaliteitsscan is dit aangeduid met 'site marketing'.

Figuur 5.5: Beoordeling bedrijventerrein Zomerdijk/Meppelerdiep in de kwaliteitsscan

BEOORDELING					
0		Potentie terrein: 3 sterren			
		*	**	***	****
Ruimtelijke inrichting, Beeldkwaliteit	(24/52)				
Faciliteiten en Voorzieningen	(10/20)				
Milieuprestaties	(13/25)				
Economie	(19/35)				
Organisatie en Beheer	(18/30)				

Bron: DHV (2010)

De grootste knelpunten zitten in de samenhang in de stedenbouw, aanwezigheid van natuurkwaliteit en de aanwezigheid van voorzieningen en faciliteiten. Hierdoor worden vier sterren of meer niet haalbaar geacht.

Naast bovenstaande verbeterpunten zijn er nog subcriteria die onvoldoende scores, maar niet verbeterd hoeven te worden voor het behalen van een drie sterrenkwalificatie. Wel kan worden besloten om enkele subcriteria ook te verbeteren, ten voordele van de overall kwaliteit van het bedrijventerrein.

- Samenhang stedenbouw
- Natuurkwaliteit (meer openbaar groen)
- Goede aanpassing en/of aansluiting woonomgeving
- Aanwezigheid voorzieningen
- Vervoersmanagement (beter OV)
- Segmentering (clusteren)

In het geval van Zomerdijk/Meppelerdiep zijn er een aantal criteria die nu nog voldoende scores maar waar blijvende aandacht en wellicht maatregelen gewenst zijn. Het gaat dan om:

- Uitstraling gebouwen en buitenopslag
- Fiets- en wandelpaden
- Beveiliging

Figuur 5.6: Impressie verbeterpunten Zomerdijk/Meppelerdiep



Bron: DHV (2010)

5.2 Segmentering van de drie grootste bedrijventerreinen in Zwartewaterland

De laatste jaren is er in Nederland een te weinig gedifferentieerd aanbod van bedrijventerreinen ontstaan. Gemeenten blijken erg terughoudend te zijn als het gaat om keuzes maken naar type bedrijventerrein waardoor er een groot aanbod is ontstaan van het type gemengde terreinen (ruim 85%). Wanneer een gemeente een (te) weinig gedifferentieerd aanbod kent, kan dit mogelijk leiden tot een suboptimaal vestigingsklimaat. Ondernemers stellen steeds hogere eisen aan hun vestigingslocatie, maar de ene ondernemer is de andere niet. Er is dan in zijn algemeenheid ook steeds meer behoefte aan een uiteenlopend aanbod aan bedrijfslocaties. Segmentering heeft ook een andere kant. Wanneer een bedrijf zich wil gaan vestigen in een gemeente, is het van belang dat het duidelijk is welk soort bedrijf zich kan vestigen op welk terrein en aan welke ruimte-eisen het bedrijf moet voldoen. De segmentering van bedrijventerreinen in de gemeente vormt dan ook een aspect van ruimtelijke kwaliteit. In tabel 5.7 wordt een overzicht gegeven van de drie grootste terreinen.

Figuur 5.7: Segmentering van de bedrijventerreinen in de gemeente Zwartewaterland

Bedrijventerrein	Type terrein	Type bedrijven	Oriëntatie	Milieucategorie
Zwartewater (Hasselt)	Gemengd terrein	Diversiteit aan bedrijvigheid zoals transport, bouwbedrijven, nijverheid en industrie. Ook bedrijfswoningen.	Regionaal en lokaal georiënteerd	Maximaal 4/5
Zevenhont I t/m IV (Genemuiden)	Gemengd terrein	(Grootschalige) tapijtindustrie, transportondernemingen, bouwbedrijven. Op nieuwe deel ook bedrijven uit de dienstensector. Ook bedrijfswoningen.	Lokaal, regionaal of landelijk georiënteerd	Maximaal 4
Zomerdijk/Meppelerdiep (Zwartsluis)	Gemengd terrein	Watergebonden bedrijven, industriële bedrijven, op scheepsbouw gerichte activiteiten. Ook (bedrijfs)woningen.	Lokaal, nationaal, internationaal georiënteerd	Maximaal 5

Bron: DHV (2010), Kwaliteitsscans Zwartewater, Genemuiden en Zomerdijk/Meppelerdiep en de bestemmingsplannen van de betreffende bedrijventerreinen.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er in Zwartewaterland geen sprake is van een grote variatie in segmentatie van de bedrijventerreinen. Het betreffen allemaal gemengde terreinen en ook zijn op alle terreinen (op enkele plaatsen) bedrijven uit de categorieën 4 toegestaan. Op Zwartewater en Zomerdijk/Meppelerdiep zijn bedrijven uit categorie 5 toegestaan.

Wel zijn er ondanks enkele overeenkomstigheden verschillen tussen de terreinen als het gaat om het type bedrijvigheid en de oriëntatie van de bedrijvigheid. Zo is het bedrijventerrein Genemuiden gericht op tapijtindustrie; Hasselt en Zwartsluis zijn meer gericht op watergebonden bedrijvigheid en op scheepsbouw gerichte activiteiten. Op Zomerdijk/Meppelerdiep zijn diverse internationaal georiënteerde bedrijven gehuisvest.

In het bestemmingsplan van het nieuwe Bedrijvenpark II in Hasselt worden uitsluitend bedrijven in de milieucategorieën 1-3 toegestaan. Dit bedrijventerrein biedt ruimte voor bedrijven uit de groeisectoren

diensten, handel en transport. Tevens wordt door het inzetten op lage milieuhinder categorieën de kans op milieuhinder in het nabijgelegen woongebied zoveel mogelijk beperkt²⁵. Wel zal bij bedrijven die aan de rand van het aangrenzende bedrijventerrein hun bedrijf hebben en behoren tot milieucategorie 4, bekeken worden of er een uitbreidingsbehoefte bestaat binnen het huidige plangebied.

5.3 Duurzame bedrijventerreinen in de gemeente Zwartewaterland

Het op peil houden van de kwaliteit van bedrijventerreinen vraagt om continue aandacht en zorg. Na een aantal jaren verliezen gebouwen en het terrein veelal hun uitstraling waardoor ze niet meer voldoen aan de actuele eisen. De afgelopen jaren zijn bedrijventerreinen relatief snel gemaakt, geconsumeerd en ook weer afgeschreven. Dit tijt moet, met het oog op een duurzame en een toekomstbestendige ontwikkeling, gekeerd worden. In het *'Convenant bedrijventerreinen 2010-2020'* dat het Rijk onlangs met het IPO en VNG heeft vastgesteld (zie hoofdstuk 2) komt nadrukkelijk naar voren dat gemeenten dienen te streven naar duurzaam beheer en onderhoud van de bedrijventerreinen. Duurzaam bouwen, zorgvuldig/intensief ruimtegebruik en parkmanagement zijn drie belangrijke vormen om onder ander de (ruimtelijke) kwaliteit van het bedrijventerrein te verbeteren of op peil te houden en bij te dragen aan de duurzaamheid van de locatie voor op de langere termijn. Maatregelen op het gebied van bijvoorbeeld energie en milieuhinder kunnen daarnaast ook bijdragen aan het bevorderen van de duurzaamheid op de bedrijventerreinen. Tot slot draagt het zorgvuldig afwegen van ruimtelijke ontwikkelingen in het natuurlijke landschap ook bij aan duurzaamheid. Bovenstaande aspecten komen in deze paragraaf aan de orde.

Duurzaam bouwen in Zwartewaterland

De gemeenteraad heeft in 2005 de wens uitgesproken om uitvoering te geven aan duurzaam bouwen. Hiervoor zijn op uitvoeringsniveau twee punten geformuleerd:

- Indien zich voordoet dat een gemeentelijk gebouw moet worden gebouwd, kan de opdrachtgever (gemeentebestuur) aan de opdrachtnemer (architect of bouwer) eisen dat het gebouw wordt gebouwd volgens de actuele stand der techniek, v.w.b. duurzaam bouwen.
- Bij grote gebiedsontwikkellocaties kunnen de extra kosten m.b.t. duurzaamheid gedekt worden uit de exploitatie. Hiervoor wordt dan extra deskundigheid/menskracht ingehuurd om deze activiteiten uit te voeren. In de meeste gevallen zal het stedenbouwkundig bureau dat het bestemmingsplan ontwerpt een extra opdracht ontvangen zodat duurzaamheid in het bestemmingsplan kan worden ingebed. Bij de volgende ontwikkellocaties kan met dit principe gewerkt worden: Hasselt Oost, Tag-West en bedrijvenpark II te Hasselt.

Ook in het milieubeleidsplan 2005-2008 van de gemeente Zwartewaterland komt naar voren dat er voor alle bedrijventerreinen in Zwartewaterland een start is/wordt gemaakt met duurzame herstructurering. Hierbij worden maatregelen voor duurzaam bouwen meegenomen volgens het minimale niveau uit het nationaal pakket utiliteitsbouw. De ruimte wordt efficiënter gebruikt en de natuurlijk ingerichte bedrijventerreinen passen beter in het omringende landschap. Overigens staat een duurzame inrichting en landschappelijk en stedenbouwkundige inpassing ook als uitgangspunt genoemd in de concept-structuurvisie bij het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen. Zo wordt bijvoorbeeld bij het vormgeven van de inrichting van het plangebied Zevenhont Oost, gekeken naar een goede harmonie met het landschap. Met name het vormgeven van de randen van het plangebied, grenzend aan de open zone langs de dijk Cellemuiden krijgt speciale aandacht. Daarnaast is het vestigingsbeleid voor nieuwe bedrijven gericht op meer diversiteit in werkgelegenheid en efficiënt ruimtegebruik. Door deze maatregelen

²⁵ Gemeente Zwartewaterland (2007) Concept structuurplan bedrijvenpark Hasselt II

wordt het buitengebied minder aangetast. Overigens is er geen concreet beleid op het gebied van intensief ruimtegebruik of een duurzame inrichting van bedrijventerreinen²⁶.

Parkmanagement

In de gemeente zijn er initiatieven om parkmanagement uit te rollen over en verder te optimaliseren in alle kernen in de gemeente, voor zowel bestaande als nieuwe terreinen²⁷. Parkmanagement is een beheervorm om onder andere de (ruimtelijke) kwaliteit van het bedrijventerrein te verbeteren of op peil te houden en draagt bij aan duurzaamheid. Op dit moment is er, behalve op bedrijventerrein Meppelerdiep/Zomerdijk, sprake van parkmanagement. Voor de toekomst wordt ondermeer gestreefd naar activiteiten op het gebied van afvalverzameling, bewegwijzering, telefonie, veiligheid en bedrijfshulpverlening. Zowel gemeente als ondernemers hebben een ambitie op dit gebied en zoeken naar haalbare initiatieven. De gemeente wil de potenties van bedrijven investeringszones (BIZ) verkennen. Een BIZ is een afgebakend gebied, waarin bedrijven gezamenlijk een private organisatie oprichten (vereniging of stichting) ter beheersing en waarborging van de leefbaarheid, veiligheid en ruimtelijke kwaliteit. De gemeente wil hiermee de participatie van ondernemers bij parkmanagement vergroten en wil voorwaardenscheppend parkmanagement bevorderen. Na een start moeten de ondernemers bij gebleken draagvlak parkmanagement zelf in stand houden.

Energiebesparing, duurzame energie

Verschillende bedrijven die onder de meerjaren afspraken (MJA) vallen, zijn verplicht tot het opstellen van een energiebeleidsplan. In het kader van verruimde reikwijdte in de vergunningverlening, zijn steeds meer bedrijven verplicht een energiebeleidsplan op te stellen. De gemeente heeft in het Milieubeleidsplan de ambitie geformuleerd om actief samen te werken met het bedrijfsleven op het gebied van energiebesparing en duurzame energie. In 2005 is de ambitie gesteld dat in 2008 het energieverbruik, met 2% verminderd zou zijn. In 2007 heeft daarvoor een nulmeting plaatsgevonden. Momenteel wordt tijdens vergunningverlening en handhaving aandacht besteed aan energiebesparing.

In het coalitieakkoord 2010-2014 geeft de gemeente aan de komende jaren in te zetten op duurzaamheid. De gemeente gaat daarvoor onder meer een duurzaamheidsplan/milieubeleidsplan opstellen, met daarin concrete doelen op het gebied van duurzaamheid en energie. Momenteel hebben enkele bedrijven in Zwartewaterland een energiescan uitgevoerd. In het nog op te stellen duurzaamheidsplan / milieubeleidsplan zou in het kader van het bevorderen van duurzaamheid opgenomen kunnen worden dat de gemeente het uitvoeren van een energiescan branchegericht (zoals bij bedrijvigheid uit de tapijtsector) wil stimuleren. Ook zou opgenomen kunnen worden dat de gemeente in wil gaan zetten op het uitvoeren van energiescans voor de bedrijventerreinen. Een andere mogelijkheid kan zijn om bij een vestiging van een nieuw bedrijf in de gemeente het uitvoeren van een energie- / duurzaamheidsplan verplicht te stellen.

Duurzame relatie met omliggende natuur: Natura 2000

Een groot deel van de bedrijventerreinen in Zwartewaterland grenst aan Natura 2000 gebied, zie figuur 5.8. Het gaat hier om het 'Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht' gebied. In dit gebied is zowel Habitat als de Vogelrichtlijnbescherming relevant. De provincie Overijssel is verantwoordelijk voor de vertaling van het Natura 2000 beleid in beheerplannen en voor de uitvoering van het Natura 2000 beleid (toetsen). In september 2009 zijn een aantal conceptbeheersplannen, waaronder één voor dit gebied, door de GS van Overijssel naar de minister van LNV gestuurd ten behoeve van definitieve aanwijzing en begrenzing. Daarbij heeft de provincie de minister gewezen op de ingrijpende sociaal-economische gevolgen en heeft zij voorstellen voor aanpassing gedaan. Deze laatste zijn slechts gedeeltelijk gehonoreerd door de minister. Najaar 2010 zal onder leiding van de provincie weer verder worden gewerkt aan de

²⁶ Gemeente Zwartewaterland (2005) Milieubeleidsplan gemeente Zwartewaterland 2005-2008

²⁷ Gemeente Zwartewaterland (2005) Kadernota duurzaam grondbeleid bedrijfshuisvesting

beheerplannen. Daarin zal zoveel mogelijk aandacht worden besteed aan de huidige functies en de daarvoor gewenste en deels al in plannen opgenomen mogelijkheden voor uitbreiding/ontwikkeling. De gemeente wordt hierbij, net als de belangenorganisaties uit het gebied, in de werk- en stuurgroepen betrokken.

Om de natuur zo veel mogelijk te beschermen, stelt de Natura 2000 wetgeving kaders aan ruimtelijke ontwikkelingen en daarmee ook aan de (her-)ontwikkeling van bedrijventerreinen in Zwartewaterland. Met name tijdens de eventueel vereiste planologische procedure en de bouwwerkzaamheden (de realisatiefase) dient er rekening gehouden te worden met de Natura 2000 wetgeving. De Natura 2000 gebieden zijn beschermd op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, die in Nederland zijn vertaald in de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet). Deze Nb-wet bepaalt dat om significante schade aan de natuurwaarden te voorkomen, projecten en andere handelingen die de habitatkwaliteit kunnen verslechteren of die een significant negatief effect kunnen hebben op soorten, niet zonder vergunning mogen plaatsvinden (artikel 19d). Deze vergunning wordt verleend door de provincie.

Figuur 5.8: Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht'



Bron: Alterra, bewerking DHV

Ruimtelijke plannen moeten worden getoetst op hun mogelijke negatieve gevolgen voor het Natura 2000 gebied. Bij een voorgenomen bestemmingswijziging of herziening ten behoeve van een (her)ontwikkeling van een bedrijventerrein of bij een uitbreidingsplan van een individueel bedrijf, moet allereerst een voortoets worden uitgevoerd. In deze voortoets staan de mogelijke (significante) effecten die de betreffende (her)ontwikkeling of het uitbreidingsplan op de flora en fauna in het Natura 2000 gebied zal hebben, centraal. Als deze negatieve effecten er zeker niet zijn, dan kan een activiteit zonder vergunning gewoon doorgang vinden.

Zijn deze negatieve effecten aanwezig, dan zal een 'passende beoordeling' worden uitgevoerd. Dit is een diepgaand onderzoek waarbij effecten uitgebreid in kaart worden gebracht en beoordeeld. Bij de effecten gaat het om verstoring door licht, geluid (bijvoorbeeld als gevolg van verkeer- en productieactiviteiten) stikstof en grondwater, maar ook om de aanwezigheid van mensen. Treden er daadwerkelijk significante negatieve effecten op dan zal de gemeente in het kader van de bestemmingsplanprocedure in een Milieu Effect Rapportage (hierna: MER) de effecten in beeld moeten brengen en nagaan of er alternatieve

locaties zijn voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein en of er mitigerende maatregelen²⁸ genomen moeten en kunnen worden. Zijn deze alternatieve locaties niet voor handen of zijn mitigerende maatregelen niet voldoende, dan zal er een dwingende reden van groot openbaar belang moeten zijn (zoals werkgelegenheid en veiligheid) om de (her)ontwikkeling op de huidige locatie toch toe te staan²⁹. Is dit het geval dan zullen de negatieve effecten gecompenseerd dienen te worden in het betreffende Natura 2000 gebied. De kosten voor deze compensatie komen voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente kan, indien mogelijk, bij dit proces een faciliterende rol aannemen, bijvoorbeeld in de onderhandelingen met de provincie.

Stadsrandzones

In het kader van Nationaal Landschap IJsseldelta wordt eind 2010 gestart met de plannen inzake het opstellen van de Stadsrandzone Genemuiden, evenals die inmiddels zijn gestart voor Zwolle en IJsselmuiden. Door deze stadsrandzone zal ook de overgang van de bedrijventerreinen Zevenhont en het toekomstige bedrijventerrein Zevenhont Oost een goede landschappelijke inpassing krijgen.

Intensief ruimtegebruik

De gemeente zet, conform het provinciale beleid, in op de toepassing van de SER ladder bij de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. Concreet betekent dit dat eerst ingezet wordt op herstructurering en intensief ruimtegebruik voordat een nieuw bedrijventerrein aangelegd wordt. Het verkennen van de mogelijkheden tot intensief ruimtegebruik is in dat kader van groot belang. De gemeente wil actief mee denken over de mogelijkheid van intensief ruimtegebruik op haar bedrijventerreinen.

Het intensiveren van het ruimtegebruik op bedrijventerreinen kan plaatsvinden op zowel terrein-, kavel- als pandniveau. Enkele mogelijkheden zijn bijvoorbeeld het schakelen van gebouwen, het aaneen laten sluiten van verschillende kavels, bovengronds stapelen en het medegebruik van functies zoals een parkeerplaats. Dit laatste kan tijdelijk maar ook meer structureel van aard zijn. Ook op gebouwniveau zijn mogelijkheden voor intensiever ruimtegebruik, met name op het gebied van inrichtingsconcepten. Door efficiëntere inrichting van de huidige bebouwing kan bijvoorbeeld uitbreiding worden voorkomen. Bijlage 3 biedt een uitgebreider overzicht van de verschillende mogelijkheden van intensief ruimtegebruik per niveau.

De praktijk leert dat het actief bevorderen van intensief ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen een complex proces is met ondernemers en marktpartijen (ontwikkelaars en beleggers) als centrale actoren. Wanneer de grond- en m² prijzen voor commercieel vastgoed laag zijn, is het zuiniger gebruik van de ruimte, door middel van intensief bouwen, niet noodzakelijk of rendabel voor deze partijen. Om toch intensief ruimtegebruik bij deze partijen te stimuleren, zijn er een aantal instrumenten beschikbaar. In figuur 5.9 wordt een overzicht gegeven van de mogelijke instrumenten die de gemeente -indien beschikbaar- kan toepassen.

²⁸ Mitigerende maatregelen zijn maatregelen die erop gericht zijn de negatieve gevolgen van een plan of project hetzij tijdens de uitvoering daarvan, hetzij achteraf, te beperken of zelfs te neutraliseren.

²⁹ Zijn de effecten 'significant' negatief (in het licht van de doelstellingen en de staat van instandhouding), dan dient er toetsing plaats te vinden aan de zogenaamde ADC-criteria:

- Zijn er alternatieven (bijvoorbeeld alternatieve locaties)?
- Is er sprake van een dwingende reden van groot openbaar belang?
- Zijn er compenserende maatregelen voorzien?

Als er geen alternatieven zijn, er dwingende redenen van groot openbaar belang zijn en de initiatiefnemer compenserende maatregelen vooraf en tijdig treft (artikel 19 h, lid 1), kan tot vergunningverlening overgegaan worden.

Figuur 5.9: Mogelijke instrumenten voor intensief ruimtegebruik

	Reguleren	Stimuleren
Juridisch	- bestemmingsplan - beeldkwaliteitplan - uitgifteprotocol	- convenant tussen bedrijven en overheid
Financieel	- opkopen van braakliggende gronden	- subsidies
Communicatie		- (gerichte) voorlichting aan ondernemers op het juiste moment - brochures met voorbeelden van intensief ruimtegebruik

Bron: DHV

Van alle instrumenten biedt het bestemmingsplan de meeste mogelijkheden voor het regisseren van intensief ruimtegebruik. Hiermee kan onder andere het bouwen in hoge dichtheid, het maximaliseren van het bebouwd oppervlak, het verruimen van de toegestane functies en ondergronds en meerlaags bouwen mogelijk worden gemaakt. Een kritische factor is het aspect parkeren. Om dit mogelijke knelpunt te pareren kan het collectief parkeren in de voorschriften/planregels van het bestemmingsplan opgenomen worden. Echter, in de praktijk blijken deze parkeerterreinen voor de terreingebruikers vaak niet te voldoen aan hun wensen om zo dicht mogelijk bij de ingang van hun eigen pand te parkeren. Gewaakt moet worden voor het realiseren van parkeerterreinen die door hun ligging niet of nauwelijks worden gebruikt.

Wanneer het bestemmingsplan het verdichten verder niet meer kan reguleren, kan -indien aanwezig- het beeldkwaliteitplan mogelijk uitkomst bieden. Met name de hierin opgenomen uitspraken over bijvoorbeeld hoogte accenten en eisen aan massa opbouw kunnen leiden tot betere bouwinitiatieven. Door in het beeldkwaliteitplan foto's en artist impressions op te nemen, kunnen ondernemers een beter beeld krijgen van de mogelijkheden van intensief ruimtegebruik. Op dit moment beschikt de gemeente niet over specifieke beeldkwaliteitsplannen voor de bedrijventerreinen. In het kader van intensief ruimtegebruik én ter bevordering van de beeldkwaliteit op de bedrijventerreinen, strekt dit wel tot aanbeveling. Tot slot is het hanteren van een uitgifteprotocol voor nieuwe terreinen een instrument om het juiste bedrijf op de juiste locatie te bewerkstelligen.

Het meeste resultaat valt te bereiken via stimulerende maatregelen. Gerichte voorlichting aan ondernemers is in dit kader het belangrijkste instrument. Vooral op het moment dat ondernemers gaan investeren in vastgoed of wanneer een huurcontract afloopt blijkt voorlichting over kostenbesparing en intensief ruimtegebruik effectief. Hiervoor is alertheid van groot belang. Een cruciale rol voor informatieverstrekking richting de ondernemers is voor de afdeling weggelegd die zich bezighoudt met bouw en vergunningen. De medewerkers van deze afdeling zouden goed moeten worden opgeleid over de principes en (on)mogelijkheden van dergelijke nieuwe bouwvormen. Ook het uitbrengen van een brochure voor nieuw- of verbouw zou daarbij van dienst kunnen zijn.

Tot slot blijken bij initiatieven voor functiemenging/stapeling in gebieden met veel bestaand vastgoed milieucontouren vaak een grote belemmering. Het beter concentreren/ of laten clusteren van milieuhinderlijke bedrijvigheid biedt meer mogelijkheden tot het beter benutten van de overige ruimte. In de praktijk komt in de nieuwe situatie het probleem van planschade nogal eens om de hoek kijken. Een betere oplossing is het meer creatief gebruik van de bestaande richtlijnen. Naast deskundigheid op het gebied van ruimtelijke ordening en milieu is het vooral van belang om met partijen te bewegen tot

bijstelling van de contouren ten faveure van andere gebruiksmogelijkheden. Wetgeving en richtlijnen op het gebied van milieu zijn in dit kader verder aan het evolueren en bieden in de toekomst wellicht meer mogelijkheden om flexibeler gebruik te maken van de ruimte.

5.4 Welstandscriteria en beeldkwaliteit bedrijventerreinen

Welstandsnota bedrijventerreinen

In de Welstandsnota van 2010, is aangegeven hoe onder meer bouwplannen op bedrijventerreinen worden getoetst. Dit vindt - voor elk gedefinieerd deelgebied- plaats aan de hand van een aantal criteria. Hierbij is een verschil gemaakt tussen gebiedsgerichte criteria en objectgerichte criteria en monumentencriteria, sneltoetscriteria en reclamecriteria. De laatste drie criteria gelden, in tegenstelling tot de eerste twee, niet alleen voor het afzonderlijke deelgebied, maar voor de hele gemeente. In de welstandsnota worden de industrieterreinen in Genemuiden, Hasselt en Zwartsluis gezamenlijk als een deelgebied gedefinieerd waarvoor de bovengenoemde criteria voor gelden en waarvoor een niveau van welstandstoetsing is vastgelegd. In de Welstandsnota is allereerst een (vrij) algemene gebiedsbeschrijving gegeven van drie bedrijventerreinen. De welstandscriteria dienen vervolgens in samenhang beschouwd te worden met deze gebiedsbeschrijving.

Gebiedsgerichte criteria

De gebiedsgerichte criteria richten zich op de massa en vorm van een bouwwerk en de plaatsing ervan in de aanwezige stedenbouwkundige structuur. Bij de toets zijn de volgende beoordelingsaspecten van belang:

- De plaatsing van het bouwwerk ten opzichte van een ander bouwwerk en ten opzicht van de openbare ruimte.
- De hoofdmassa en vorm van een bouwwerk moeten zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving harmoniëren (architectonisch verantwoord) zijn.
- De gevelkarakteristiek van een bouwwerk moet in harmonie (architectonisch verantwoord) zijn.
- De detaillering, het materiaal- en kleurgebruik moeten zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving verantwoord zijn.

Objectgerichte criteria

De objectgerichte criteria richten zich meer in detail op de architectonische eigenheid van bouwwerken in het deelgebied. Dit doordat hiermee meer specifieke ontwerpvoorschriften worden gegeven. Zij vormen een aanvulling op de gebiedsgerichte criteria. Objectgerichte criteria zijn echter op de industrieterreinen in de gemeente Zwartewaterland niet van toepassing.

Monumentencriteria

De monumentencriteria zijn aanvullend en gelden voor alle objecten in het deelgebied die zijn aangewezen als rijks- en gemeentelijke monument. Omdat er in dit deelgebied geen monumenten zijn, zijn deze criteria niet van toepassing voor de bedrijventerreinen.

Sneltoetscriteria en reclamecriteria

De sneltoetscriteria gelden voor de categorie kleine bouwwerken die veel voorkomen. Het gaat dan om bijvoorbeeld overkappingen, bijgebouwen, dakkapellen, kozijnen- en gevelwijzigingen, zonnepanelen en collectoren, rolhekken, luiken etc.

De reclamecriteria zijn verwoord in de nota 'Reclamebeleid gemeente Zwartewaterland' en reclameuitingen dienen hier aan te voldoen. Overigens hebben deze criteria betrekking op iedere vorm van handelsreclame binnen de gemeentegrenzen.

Bedrijventerreinen Zwartewaterland onder welstandstoetsing niveau 2

De gemeente kiest voor het deelgebied 'industrieterreinen' voor een niveau 2 als het gaat om welstandstoetsing³⁰. Dit betreft een regulier welstandsniveau. Onder dit niveau van welstandstoetsing vallen alle gebieden die om een normale en zorgvuldige beoordeling van bouwkundige ingrepen vragen. Dit geldt ook voor de bedrijventerreinen, aangezien er volgens de gemeente sprake is van een gangbare tot middelbare architectonische basiskwaliteit. De inhoudelijke richting van de welstandstoets zal zijn gericht op het respecteren en interpreteren c.q. veranderen van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Dit om de mogelijkheid open te laten om de aanwezige architectonische kwaliteit te verbeteren, bijvoorbeeld in het kader van revitalisering van industrieterreinen. Voorts zal het beleid erop zijn gericht om storende elementen in het straatbeeld zoveel mogelijk tegen te gaan.

Beeldkwaliteitsplannen

De gemeente beschikt over specifieke beeldkwaliteitplannen. In de kadernota '*Duurzaam grondbeleid bedrijفشhuisvesting*' (2006) is aangegeven dat kwaliteitsafspraken voor nieuwe bedrijventerreinen vastgelegd dienen te worden in een beeldkwaliteitplan en een verkavelingsplan. Zo is er bijvoorbeeld in het de bestemmingsplan van het bedrijvenpark Hasselt II beschreven dat op strategische plekken een sterke mate van regie gevoerd zal worden ten aanzien van de beeldkwaliteit. Echter, er zijn ook plekken met een grotere mate van vrijheid. Het gedeelte van het plangebied grenzend aan en zichtbaar vanaf de N331 wordt gezien als een strategische plek. Op deze locatie zullen extra voorwaarden worden gesteld aan de architectuurtoepassing. Het gaat dan om de kwaliteiten voor de gebouwen, maar ook voor de openbare ruimte. De beeldkwaliteitseisen die betrekking hebben op de uitstraling van de gebouwen zullen worden beschreven in een welstandsbeleid voor dit terrein. In het bestemmingsplan van Zevenhont Oost (Genemuiden) is ook aangegeven een gradatie te maken in de mate van beeldregie. Op strategische plekken zal ook hier een sterke mate van regie worden gevierd, maar er zijn ook plekken met een grotere mate van vrijheid. Het meest zuidelijke deel met een min of meer open verbinding met de dijk Cellemuiden wordt gezien als een beeldbepalend. Op deze locatie zullen extra voorwaarden worden gesteld aan de architectuurtoepassing. Het meest noordelijke deel met een meer intern gerichte structuur zal een grotere mate van vrijheid kenmerken.

Rommellocaties

Zowel in de publieke als in de private ruimte op bedrijventerreinen is verrommeling een belangrijk aandachtspunt. Braakliggende kavels, bebording in het openbare groen, slecht onderhouden groenstroken en overige publieke delen, het laden en lossen op de openbare weg, buitenopslag in de openbare ruimte en het lang parkeren van vrachtwagens op de openbare weg zijn belangrijke knelpunten bedrijventerreinen die tevens leiden tot een rommelige aanblik.

Voor deze problematiek kunnen verschillende oplossingsrichtingen aangedragen worden. Als het gaat om braakliggende kavels zijn de mogelijkheden beperkt. Vaak wordt onteigening genoemd als mogelijke oplossing. Dit blijkt in de praktijk echter lastig toe te passen. Een oplossing kan dan ook eerder worden gevonden in het minnelijke traject. Te denken valt aan gesprekken met een betreffende eigenaar over de achtergrond van het aanhouden van de niet bebouwde kavel en om in gezamenlijk overleg te komen tot afspraken over verkoop aan een andere partij en het bieden van een alternatieve uitbreidingslocatie elders. Afhankelijk van de achtergrond kan er ook worden gezocht naar andere oplossingen.

Als het gaat om bebording en opslag, laden en lossen en parkeren op de openbare weg kan de APV mogelijkheden bieden. Mocht in het geval van parkeren een aanpassing van de APV niet voldoende zijn,

³⁰ Het betreft hier een 1 -3 schaal waarbij 1 een hoge welstandstoetsing betreft, dit komt vaak voor bij bijzondere of gevoelige welstandsgebieden. Schaal 2 betreft reguliere welstandstoetsing en niveau 3 geen welstandstoetsing. Hier zijn alleen de voorschriften van het bestemmingsplan van toepassing.

dan kan er een verkeersbesluit genomen worden. Voor de uitstraling van het groen en het water op het bedrijventerrein is het opstellen van een beheerplan noodzakelijk. Het is vervolgens van groot belang om dit beheerplan ook te handhaven. Via een bestemmingsplanwijziging kan bijvoorbeeld op een braakliggende kavel het collectief parkeren in het bestemmingsplan opgenomen worden. Dit kan een oplossing bieden voor de problemen op het gebied van lang parkeren op de openbare weg.

6 HERSTRUCTURERINGSOPGAVE

In dit hoofdstuk wordt de herstructureringsopgave van de bedrijventerreinen in de gemeente op hoofdlijnen beschreven en wordt een inschatting gemaakt van de ruimtewinst die door herstructurering en intensief ruimtegebruik behaald kan worden. Ook wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op de kosten en financieringsmogelijkheden van de opgave.

6.1 Herstructurering belangrijk voor vestigingsklimaat en duurzaam ruimtegebruik

De gemeente acht het van groot belang dat het vestigingsklimaat aan de eisen van de tijd blijft voldoen en dat de bedrijventerreinen courant zijn. Het voorkomen van aspecten van veroudering vraagt continue aandacht van zowel gemeente als ondernemers(verenigingen). Herstructurering wordt door de gemeente belangrijk geacht om aantrekkelijke en vitale bedrijventerreinen te behouden die bijdragen aan het behoud c.q. uitbreiden van de werkgelegenheid in de gemeente.

Herstructurering wordt ook vanuit een ander oogpunt belangrijk geacht. De ruimte in de gemeente is schaars en de aanleg of uitbreiding van terreinen is i.v.m. landschappelijke en ecologische waarden nauwelijks mogelijk. Om het landschap zo min mogelijk aan te tasten zet de gemeente conform het provinciale beleid maar ook conform haar eigen beleid (structuurvisie) eerst in op herstructurering en op intensief ruimtegebruik (ruimtewinst). Past daarna wordt indien en voor zover noodzakelijk conform de SER ladder nieuw terrein aangelegd. De ontwikkeling van nieuw terrein vindt plaats in samenhang met de herstructurering van de bestaande terreinen.

De gemeente benadert de herstructureringsopgave vanuit de gebruikelijke indeling van lichte naar zware ingrepen die ook op rijksniveau wordt gehanteerd: facelift, revitalisering, herontwikkeling en transformatie. In onderstaande tabel zijn de verschillende definities weergegeven van deze verschillende vormen van herstructurering zoals die in het rapport van de commissie Noordanus uit 2008 (Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen) worden gehanteerd.

Tabel 6.1: Typen herstructurering bedrijventerreinen

TYPEN	TOELICHTING
Facelift	Hierbij is er sprake van een grote opknapbeurt. Deze wordt toegepast indien sprake is van fysieke veroudering van de openbare ruimte en gebouwen.
Revitalisering	Hierbij blijft de bestaande economische functie (bedrijventerrein) gehandhaafd. Er is sprake van (dreigende) leegstand en achteruitgang van het terrein. Forse ingrepen zijn nodig om de kwaliteiten van de locatie te verbeteren: aanpak van infrastructuur, openbare en private ruimte.
Zware revitalisering	Bij dit soort revitalisering is op delen van terreinen sprake van noodzakelijke verwerving van gronden waarna deze bouwrijp worden gemaakt. Bodemsanering, sloop van opstallen en de aanleg/herinrichting van (nieuwe) infrastructuur is veelal onderdeel van dit proces. De gronden kunnen aansluitend (deels) opnieuw worden uitgegeven. De huidige werkfunctie van het terrein, met reguliere bedrijfsruimtes, blijft behouden.

Herprofilering	Hierbij is sprake van een zware vorm van revitalisering die leidt tot functiewijziging waarbij echter wel sprake is van behoud van de werkfunctie. Een alternatieve invulling met hogere grondprijzen is mogelijk. De locatie krijgt een nieuwe werkfunctie bijvoorbeeld kantorenlocatie of detailhandel. Dit vraagt veelal om (gedeeltelijke) sloop van panden en een aanpassing van de infrastructuur.
Transformatie	In tegenstelling tot herprofilering wordt het terrein aan de voorraad onttrokken en worden nieuwe, niet-economische functies op de locatie gevestigd. Er is sprake van een totale herinrichting van het terrein waarbij het terrein (of een deel daarvan) wordt onttrokken aan de voorraad bedrijventerreinen.

Bron: Commissie Noordanus (2008), Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen 2008

6.2 Herstructureringsopgave groot

Het actief kijken naar de mogelijkheden voor herstructurering past in het '*Meerjarenprogramma Vitale Bedrijventerreinen*' van de provincie Overijssel. In dat meerjarenprogramma wordt genoemd dat 25% van het totale areaal aan bedrijventerreinen in de provincie geherstructureerd moet worden in de periode tot 2015. In dit programma wordt een limitatief overzicht gepresenteerd van de te herstructureren bedrijventerreinen in de provincie. Ook de gemeente Zwartewaterland komt daarin naar voren. Het gaat om een grote indicatieve herstructureringsopgave van in totaal 120,6 hectare. Dit is **37%** (!) van het in de gemeente aanwezige areaal bedrijventerrein, te weten 322,3 ha netto.

Tabel 6.2: Herstructureringsopgave gemeente Zwartewaterland

GEMEENTE	BEDRIJVENTERREIN	HA'S (NETTO)
Zwartewaterland	Zwartewater	44,3
Zwartewaterland	Zevenhont	59,0
Zwartewaterland	Zomerdijk	4,7
Zwartewaterland	Meppelerdiep/Kranerweerd	12,6

Bron: Meerjarenprogramma Vitale Bedrijvigheid 2009-2015, Provincie Overijssel

De herstructurering van de in de bovenstaande tabel gepresenteerde terreinen komt in principe in aanmerking voor provinciale subsidiëring. Hierin zijn afspraken over te behalen ruimtewinst van belang.

Om de totale herstructureringsopgave vast te stellen is een maatwerkbenadering noodzakelijk. In de volgende paragrafen wordt per kern de herstructureringsopgave besproken. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de resultaten van kwaliteitsscans van de terreinen in Genemuiden (bedrijventerrein Genemuiden), Hasselt (bedrijventerrein Zwartewater) en in Zwartsluis (Meppelerdiep/Zomerdijk). Deze kwaliteitsscans, zie hoofdstuk 5, geven op concreet niveau aan welke maatregelen nodig zijn om de kwaliteit van het terrein te versterken. Deze resultaten liggen aan de basis van de herstructureringsopgave.

6.3 Herstructureringsopgave Genemuiden

Figuur 6.1: Herstructureringsopgave kern Genemuiden



Bron: Luchtfoto gemeente Zwartewaterland (2008), bewerking DHV

Om het (economisch) functioneren van het bedrijventerrein in Genemuiden te behouden en waar mogelijk te versterken, wil de gemeente een aantal verbeteringen doorvoeren. Uit de kwaliteitsscan (zie hoofdstuk 5) komen een aantal belangrijke verbeterpunten naar voren die de basis vormen van de herstructureringsopgave in Genemuiden.

Verkeersveiligheid en wegenstructuur

De verkeersveiligheid van het terrein behoeft op enkele punten verbetering, bijvoorbeeld op de Beatrixstraat. Door vermenging van bestemmingsverkeer en verkeer naar de aanpalende woonwijk ontstaan er soms verkeersonveilige situaties. Door een combinatie van maatregelen zoals waarschuwingsborden, eenrichtingsverkeer en een fietssuggestiestrook kan de verkeersveiligheid hier worden vergroot. Ook op de Hasselterdijk kan de verkeersveiligheid worden verbeterd. Deze weg vormt een sluiproute voor motorvoertuigen maar wordt ook gebruikt als fietsroute. Snelheidsbeperkende maatregelen zoals drempels en fietssuggestiestroken kunnen de verkeersveiligheid hier bevorderen.

Tijdens spitsmomenten is er bij de ontsluiting van de Nijverheidsstraat met de Nieuwe Weg/Randweg sprake van congestie. Om de doorstroming van het verkeer te vergroten is het zinvol om te onderzoeken welke verbeteringen op het gebied van de wegenstructuur kunnen worden aangebracht op dit deel van het terrein. Het belang van verbetering van de doorstroming zal toenemen bij de aanleg van Zevenhont Oost en de uitbreiding en verbetering van de bestaande industriehaven in de kern Genemuiden³¹. De laatstgenoemde ontwikkeling brengt naar verwachting een forse groei van goederenstromen en dus meer vrachtverkeer met zich mee. Na herontwikkeling zal de industriehaven niet alleen voor de kern Genemuiden maar ook voor de andere kernen een vervoersfunctie krijgen. Met de aanleg van 1,7 hectare

³¹ Voorstel quick wins provincie Overijssel, provincie Overijssel, mei 2009.

haventerrein wordt er extra ruimte gecreëerd voor watergebonden bedrijven. De gemeente staat hier ook voor. Het openbaar vervoer van en naar het bedrijventerrein Genemuiden is momenteel onvoldoende. Hoewel het bedrijventerrein wel een bushalte kent, rijden de bussen niet frequent. Bovendien kost de rit naar Zwolle zo'n 1-1,5 uur. Er zijn geen initiatieven voor vervoersmanagement aanwezig, zoals groepsvervoer of carpool. De gemeente wil daarom nader verkennen in hoeverre er draagvlak is voor verbetering van het openbaar vervoer per bus. Hierbij kan gedacht worden aan verhogen van de frequentie en een (extra) bushalte op het terrein. Tevens kan de behoefte aan het draagvlak voor collectief vervoer voor bedrijven op het terrein worden onderzocht.

Uitstraling openbare ruimte en groenstructuur

De uitstraling van de openbare ruimte en de groenstructuur verdienen een verbeterslag. Dit is niet alleen belangrijk voor de uitstraling van het terrein en voor het vestigingsklimaat, maar kan mogelijk ook investeringen in de private ruimte uitlokken. Met name in het oude deel van het terrein zoals Buitenlanden is er een beperkte groenstructuur aanwezig. Tevens is er niet overal de mogelijkheid om tot uitbreiding van de groenstructuur over te gaan. Daar waar mogelijk kan de gemeente hiertoe overgaan. Het onderhoudsniveau van het aanwezige groen is vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan. De gemeente zal in samenwerking met de parkmanagementorganisatie de mogelijkheden van het verhogen van het onderhoudsniveau bekijken.

Beperken milieuhinder van bedrijven met hoge milieuhindercategorie

Op het bedrijventerrein zijn een aantal tapijtbedrijven met een milieucategorie 4 dicht bij woongebieden gesitueerd. De milieuhindercirkels lopen over de aanpalende woongebieden. Weliswaar is er in de praktijk weinig sprake van overlast, maar desondanks vraagt deze situatie (geluid en emissie) om verbetering. De gemeente zet in op een aantal oplossingen. Zo zal de gemeente met de betreffende bedrijven blijvend de samenwerking zoeken om de hinder zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door bronmaatregelen verder te optimaliseren. Hierbij is een belangrijke rol weggelegd voor de (milieu)handhavers van de gemeente. De gemeente streeft hierbij naar maatwerkoplossingen.

Verder is het in geval van bedrijfsbeëindiging aan te bevelen dat de gemeente bedrijven met een dergelijke hoge milieucategorie niet opnieuw toestaat. In het meest westelijke deel van de Tapijtwijk en de kop van het terrein is het wenselijk om te stimuleren dat er bedrijven met een lagere milieucategorie (tot en met 3) zich vestigen. Hiertoe is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

Proactief inzetten op kansen op gebied van energie en duurzaamheid

Uit de kwaliteitsscan blijkt verder dat er op het gebied van energie (energiereductie, duurzame energie) en duurzaamheid een verbeterpunt ligt. De gemeente wil zich proactief inzetten op kansen voor energiereductie, duurzame energie en duurzaamheid door bijvoorbeeld in gesprek te gaan met bedrijven waar deze kansen zich voordoen. Verder wil de gemeente een energiescan op het bedrijventerrein uitvoeren en de aanbevelingen toepassen. Ook wil de gemeente het uitvoeren van een energiescan bij individuele bedrijven (met name bij bedrijven uit de tapijtsector) bevorderen. Duurzaam bouwen en duurzaam materiaalgebruik kan bevorderd worden bij renovatie of bij ingrepen in de openbare ruimte³².

Kansen voor verdere kwaliteitsversterking in de Tapijtwijk, bedrijvenzone Nijverheidstraat-Puttenstraat en de Kop

Door de ligging van het gebied nabij de haven, het Zwarte Water en centrum van Genemuiden, heeft de Tapijtwijk potentie om een kwaliteitsverbetering te ondergaan bijvoorbeeld naar hoogwaardiger economische activiteiten en/of naar woningbouw. Kansen voor kwaliteitsversterking in de openbare en

³² Dergelijke doelen op het gebied van duurzaamheid op de bedrijventerreinen zouden opgenomen kunnen worden in het nog op te stellen nieuwe milieubeleidsplan (zie coalitieakkoord 2010-2014).

private ruimte zijn afhankelijk van autonome ontwikkeling van de in dit gebied gevestigde bedrijven. Een aantal jaren geleden bood de toenmalige situatie in de Tapijtwijk kansen voor transformatie³³; in de huidige situatie is daar geen sprake meer van. Het oppakken van deze kansen voor kwaliteitsversterking in de Tapijtwijk ligt bij het bedrijfsleven. Mochten er private herstructureringsinitiatieven ontstaan, dan ondersteunt en faciliteert de gemeente deze ontwikkeling via haar publiekrechtelijke instrumentarium.

De Kop van het terrein en de bedrijvenzone Nijverheidstraat-Puttenstraat komen in aanmerking voor een meer vergaande vorm van kwaliteitsversterking. Een concrete kans om een kwaliteitssprong te maken is het plan 'Genemuider Allee'. Er zijn plannen om hier een zogenaamde 'foodstrook' te ontwikkelen, in samenhang met het centrumplan van Genemuiden. De gemeente faciliteert deze ontwikkeling via haar publiekrechtelijke instrumentarium, via onder ander het bestemmingsplan en vergunningen en zet daarbij proactief in op het behoud van draagvlak.

Tot slot zet de gemeente in samenwerking met de provincie, in op de herontwikkeling van de industriehaven Genemuiden. Dit betekent uitbreiding en verbetering van de bestaande haven. Afhankelijk van onderzoek in het kader van Natura 2000 wetgeving (passende beoordeling) kan concreet invulling worden gegeven aan deze ontwikkeling.

Ruimtelijke winst door herstructurering en intensief ruimtegebruik

De gemeente stuurt op het behalen van ruimtelijke winst. Dit betreft ruimte die (opnieuw) beschikbaar komt door herstructurering van het terrein en/of door de ruimte op het bestaande terrein intensiever te gaan gebruiken. In Genemuiden liggen bijvoorbeeld een aantal extensief bebouwde en braakliggende kavels, in het bijzonder op Zevenhont I-IV, die aanzienlijke kansen bieden voor verdichting via bijvoorbeeld herverkaveling, bovengronds stapelen of via het schakelen van gebouwen.

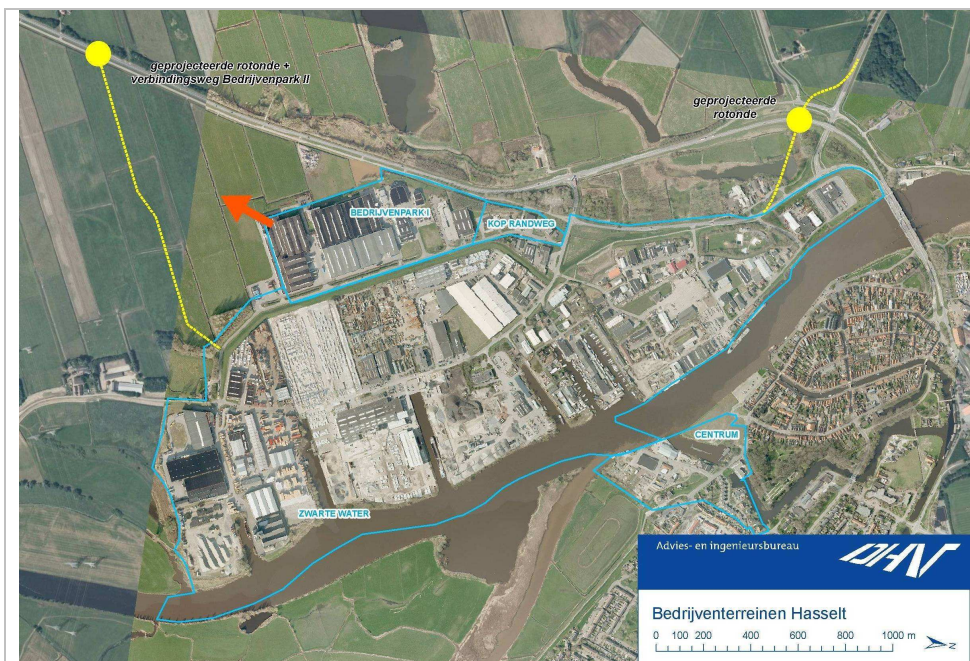
In totaal is er (indicatief) circa 10 hectare aan ruimtelijke winst te behalen (zie nader toelichting in bijlage 4). Om de beoogde ruimtelijke winst te behalen, is de gemeente echter sterk afhankelijk van de autonome groei en de (toekomst)plannen van de bedrijven. De gemeente opereert strategisch en gaat een structurele dialoog aan met de betreffende ondernemers. In samenhang met de toekomstplannen van de ondernemers wordt verdichting gestimuleerd.

6.4 Herstructureringsopgave Hasselt

Om het (economisch) functioneren van het bedrijventerrein Zwartewater in Hasselt te behouden en waar mogelijk te versterken, zijn een aantal belangrijke verbeteringen nodig. Uit de kwaliteitsscan (zie hoofdstuk 5) komt een aantal belangrijke verbeterpunten naar voren die de basis vormen van de herstructureringsopgave in Hasselt.

Figuur 6.2: Herstructureringsopgave kern Hasselt

³³ Een ondernemer met een fors aantal panden dreigde failliet te gaan, waardoor dit een kans bood om tot transformatie over te kunnen gaan.



Bron: Luchtfoto gemeente Zwartewaterland (2008), bewerking DHV

Uitstraling openbare ruimte en groenonderhoud

Een belangrijk aandachtspunt is de uitstraling van het terrein, zowel voor het publieke deel als het private deel. De gemeente wil in overleg met de parkmanagementorganisatie de mogelijkheden bekijken om het onderhoud van het groen te intensiveren. Momenteel vormt de parkeeroverlast van vrachtwagens op de openbare weg ook een probleem die invloed heeft op de uitstraling van de openbare ruimte. Om dit te verminderen kan een braakliggende of vrijkomende kavel (tijdelijk) worden ingezet als opvangplek. Door degelijke ingrepen in de openbare ruimte moet het imago van het terrein een positieve impuls krijgen.

Beperken milieuhinder bedrijven met hoge milieucategorie

Een aantal bedrijven met een hoge milieucategorie ligt relatief dicht bij een woongebied. Ook de nieuwe (concept) milieucontour loopt over een deel van de woonkern Hasselt. Er is geen geluidsruijme meer op het terrein. De gemeente wil de hinder met de betreffende bedrijven in samenwerking waar mogelijk beperken door bronmaatregelen verder te optimaliseren. De gemeente streeft naar maatwerkoplossingen. Hier is een belangrijke rol weggelegd voor de (milieu)handhavers van de gemeente. Na bedrijfsbeëindiging is het van belang om zorgvuldig te beoordelen of en in hoeverre bedrijven met een dergelijk hoge milieucategorie (5) overall kunnen worden toegestaan in deelgebied A³⁴ (zie figuur 6.3). Hiertoe is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

Verbeteren wegenstructuur en verkeersveiligheid

De gemeente is voornemens de wegenstructuur verbeteren. Deze is over het algemeen onoverzichtelijk en kent meerdere doodlopende wegen. Enkele wegen zijn te smal en daardoor niet passend voor het vrachtverkeer. Met name in deelgebied A is het verbeteren van de infrastructuur wenselijk door middel van bijvoorbeeld een breder wegprofiel. Dit verhoogt de toegankelijkheid voor vrachtwagens in het gebied.

³⁴ Bij de indeling van Zwartewater in deelgebieden wordt de indeling gebruikt zoals aangegeven in het 'Masterplan industrieterrein Zwartewater' (Grontmij, 2002). Naast deelgebied A, is er een deelgebied B en C.

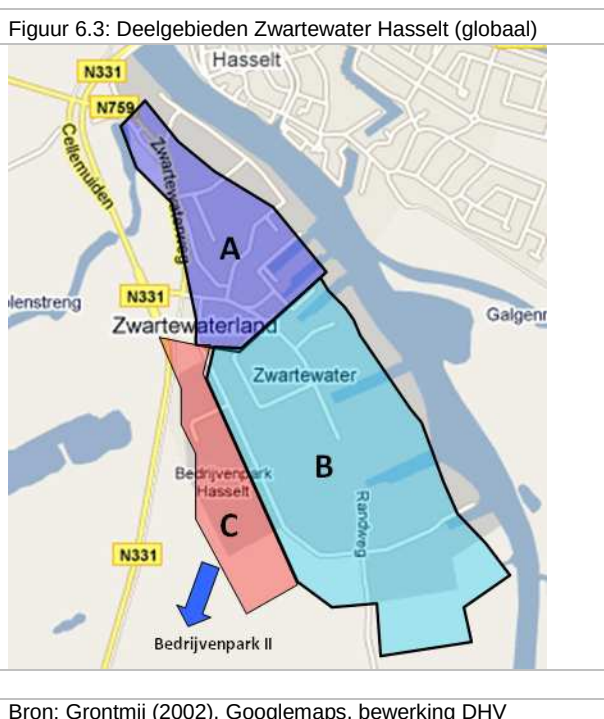
De toegangsweg (de Hanzeweg) is een gevaarlijk knooppunt waar meerdere verkeersstromen (vrachtwagen, auto's, fietsers en voetgangers) samenkomen. Het aanpakken en verkeersveiliger maken van dit knooppunt is daarom van groot belang. Te denken valt aan separate (fiets/wandel) stroken voor verschillende verkeersdeelnemers, stoplichten of een rotonde.

Proactief inzetten op kansen op gebied van energie en duurzaamheid

De gemeente anticipeert op kansen voor energiereductie, duurzame energie en duurzaamheid, door bijvoorbeeld in gesprek te gaan met bedrijven waar deze kansen zich voordoen. Verder is de gemeente voornemens om een energiescan of duurzaamheidsplan op het bedrijventerrein uit te voeren en de aanbeveling toe te passen, en het duurzaam bouwen en – materiaal gebruik bij renovatie en aanleg openbare ruimte te bevorderen³⁵.

Start gemaakt met herstructurering deelgebied A ('Waterfront')

In de kop van het terrein, deelgebied A, is reeds een start gemaakt met het herstructureringsproces. Dit vindt plaats in samenwerking met andere partijen en met inzet van de door de provincie en Rijkswaterstaat verstrekte subsidies. Deelgebied A ligt op een zichtlocatie aan het water en hier kan het versterken van de ruimtelijke- en beeldkwaliteit het gebied een positieve kwaliteitsimpuls geven. De plannen voor dit gebied zijn uitgewerkt in het plan 'Waterfront' en worden doorgetrokken tot de kop van deelgebied B.



Het plan voor deelgebied A behelst de aankoop en verplaatsing van drie bedrijven, de aankoop van grond voor een fietspad, het creëren van passende planologische randvoorwaarden en het bouwrijp maken van betreffende grond om de verplaatsingen mogelijk te maken. Inmiddels zijn drie bedrijven aangekocht. Twee van deze bedrijven kunnen op korte termijn verhuizen en het derde bedrijf wacht op bouwrijpe grond op het nieuwe deel van het bedrijventerrein. Verder is er een plan uitgewerkt voor revitalisatie en in 2010

³⁵ Dergelijke doelen op het gebied van duurzaamheid op de bedrijventerreinen werken we verder uit in het nog op te stellen nieuwe milieubeleidsplan (zie coalitieakkoord 2010-2014).

wordt gestart met de inrichting van de openbare ruimte. Figuur 6.4 geeft een beeld van de huidige situatie en figuur 6.5 geeft een beeld van de ontwikkelingsrichting.

Figuur 6.4: Weergave huidige situatie Waterfront Hasselt

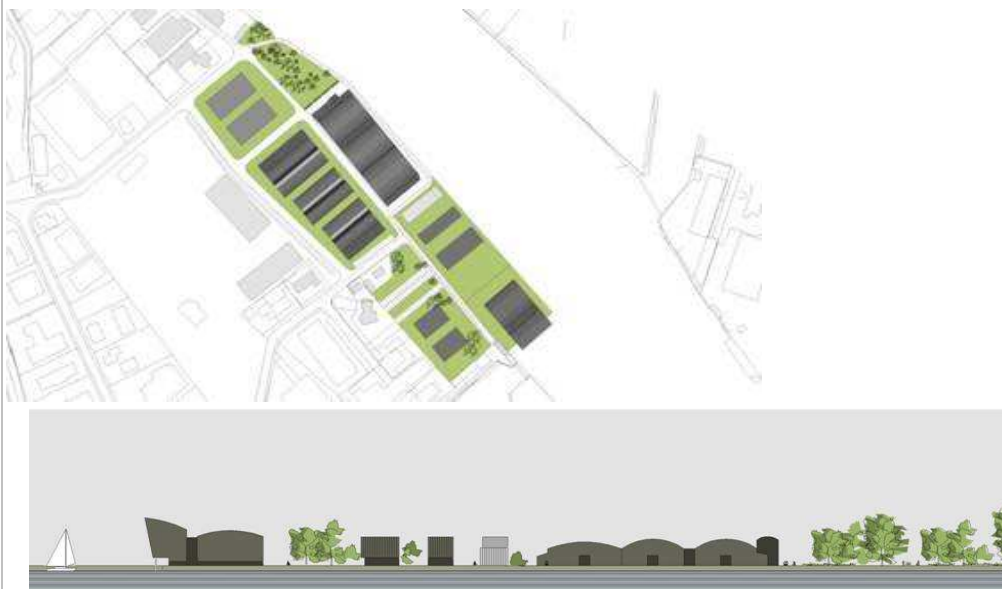
Huidige situatie



Bron: gemeente Zwartewaterland

Figuur 6.5: Weergave toekomstige situatie Waterfront Hasselt

Toekomstige situatie



Bron: gemeente Zwartewaterland

De gemeente continueert de revitaliseringsactiviteiten in deelgebied A samen met de ondernemers en pakt deze verder integraal op in combinatie met deelgebied B. Het bedrijfsleven in deelgebied B heeft in het verleden aangegeven plannen te hebben om, ondermeer via herverkaveling van de extensief bebouwde kavels, tot efficiënter en doelmatiger ruimtegebruik te komen. De gemeente stimuleert en faciliteert de ontwikkelingen met inzet van haar publiekrechtelijke instrumentarium, onder meer via het bestemmingsplan, via vergunningen en/of via een beeldkwaliteitplan. Het primaat voor het oppakken van deelgebied B ligt bij het bedrijfsleven omdat het hier private ruimte betreft. De gemeente investeert en stimuleert daarom (op) een actieve en participerende houding van het bedrijfsleven.

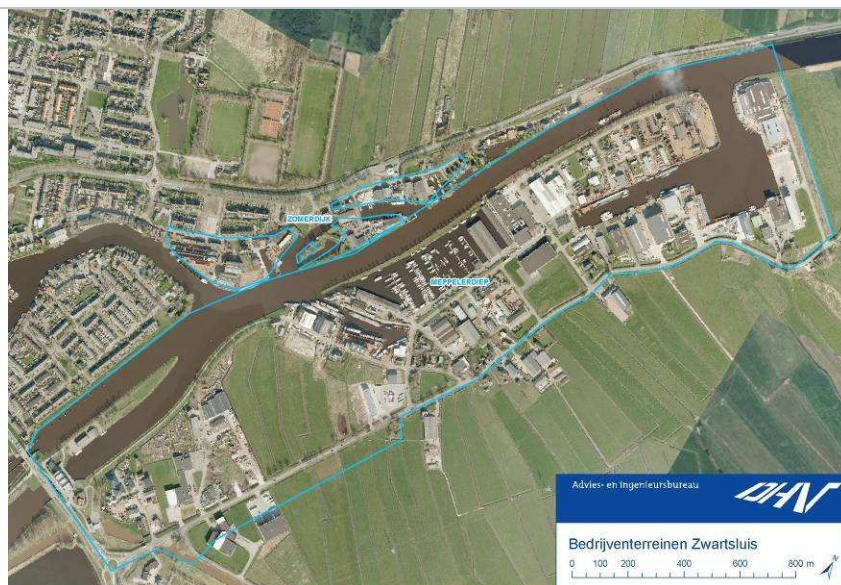
Ruimtelijke winst door herstructurering en intensief ruimtegebruik

De gemeente streeft naar het behalen van ruimtelijke winst. Dit betreft ruimte die (opnieuw) beschikbaar komt door herstructurering van het terrein (bijvoorbeeld door herverkaveling, bedrijfsverplaatsingen of aanpakken openbare ruimte) en/of door de ruimte op het bestaande terrein intensiever te gaan gebruiken. In Hasselt liggen bijvoorbeeld een aantal extensief bebouwde en braakliggende kavels op bedrijventerrein Zwartewater, die aanzienlijke kansen bieden voor verdichting via bijvoorbeeld het bovengronds stapelen, maximaliseren bebouwd oppervlak of bijvoorbeeld via het schakelen van gebouwen.

In totaal is er (indicatief) circa 10 hectare aan ruimtelijke winst te behalen (zie nadere toelichting in bijlage 4). Om de beoogde ruimtelijke winst te behalen, is de gemeente echter sterk afhankelijk van de autonome groei en de (toekomst)plannen van de bedrijven. De gemeente opereert strategisch en gaat een structurele dialoog aan met de betreffende ondernemers. In samenhang met de toekomstplannen van de ondernemers wordt verdichting gestimuleerd. Om de kansen zoveel mogelijk te benutten kiest de gemeente voor maatwerk en zet een evenwichtige mix van instrumenten in³⁶ om doelen te bereiken.

6.5 Herstructureringsopgave Zwartsluis

Figuur 6.6: Herstructureringsopgave kern Zwartsluis



Bron: Luchtfoto gemeente Zwartewaterland (2008), bewerking DHV

De huidige kwaliteit van de bedrijventerreinen Meppelerdiep/Zomerdijk is nadelig voor imago van het terrein en sluit niet aan bij de door de ondernemers gewenste kwaliteit. Herstructurering komt economisch functioneren van het terrein ten goede en zorgt voor het behoud van een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Er zijn verbeteringen nodig op een aantal gebieden.

Uitstraling openbare ruimte

³⁶ In hoofdstuk 5 zijn deze instrumenten nader beschreven.

De uitstraling van de openbare ruimte heeft verbetering. Dit geldt met name voor het gedeelte van Meppelerdiep ter hoogte van de Kalkovens en Dingstede. Op het bedrijventerrein is weinig groen. Het aanwezige groen wordt onvoldoende onderhouden. Het is daarom gewenst het onderhoud van de openbare ruimte te intensiveren. Het opstellen en vervolgens handhaven van een beheerplan is hiervoor een nuttig instrument. De bewegwijzering op het terrein heeft verbetering. Er is geen uniforme bewegwijzering en bebording op het terrein aanwezig. Het plaatsen van collectieve borden verspreid over het terrein, bijvoorbeeld per straat, met daarop de betreffende straat en bedrijfsnamen, en het plaatsen van een groot overzichtsbord aan het begin van het terrein, zijn mogelijke opties.

Energie en duurzaamheid

Uit de kwaliteitsscan van bedrijventerrein Meppelerdiep/Zomerdijk komt een aantal belangrijke verbeterpunten naar voren. Zo liggen er op het gebied van energie (energiereductie, duurzame energie) en duurzaamheid verbeterpunten. De gemeente zet proactief in op kansen voor energiereductie, duurzame energie en duurzaamheid door bijvoorbeeld in gesprek te gaan met onder meer bedrijven waar deze kansen zich voordoen. Verder bevordert de gemeente het uitvoeren van een energiescan en duurzaam bouwen en -materiaal gebruik (bij renovatie en aanleg openbare ruimte).

Parkmanagement

Na het uitvoeren van de herstructurering is het duurzaam beheer van het bedrijventerrein van groot belang om de kwaliteit van het terrein blijvend op peil te houden. Momenteel is er geen parkmanagementorganisatie op Meppelerdiep/Zomerdijk aanwezig. Aangezien parkmanagement er aan bij kan dragen dat Zomerdijk/Meppelerdiep ook op de langere termijn een aantrekkelijke werklocatie blijft voor zowel nieuwe als voor de bestaande bedrijvigheid wil de gemeente dat dit wordt opgepakt. Het primaat ligt hiervoor bij de ondernemers.

Structurele kwaliteitsversterking via een gebiedsgerichte benadering

Op Meppelerdiep/Zomerdijk liggen kansen voor verdere, structurele kwaliteitsverbetering. De entree van Meppelerdiep oogt zowel vanaf de weg als het Zwarte Water rommelig. De ligging biedt potentie voor een hoogwaardige kwaliteitsimpuls aan het gebied. Deze kwaliteitimpuls kan niet alleen gecreëerd worden door de kwaliteit van de openbare ruimte in dit gedeelte te versterken, maar ook door in te zetten op het versterken van de beeldkwaliteit op de randlocaties van gebied, gelegen aan de weg en aan het water. Dit sluit aan bij de centrumontwikkeling in Zwartsluis en de hiermee gepaard gaande kwaliteitsgroei. Ontwikkeling van dit gebied kan daarnaast gerelateerd worden aan het versterken van de economische structuur van Zwartsluis door kansen voor jachtbouw en pleziervaart te stimuleren. De gemeente geeft hier prioriteit aan en draagt actief bij aan een gerichte structuurversterking van Zwartsluis.

Verder heeft het gedeelte van Meppelerdiep ter hoogte van de Kalkovens en Dingstede een kwaliteitsimpuls. Dit betreft zowel het openbaar gebied als ook de private kavels. Zodra er in dit gebied kansen ontstaan om over te gaan tot verplaatsing van bedrijvigheid die niet goed past in de omgeving, ontstaan er mogelijkheden om op deze kavel, in samenhang met het nog uit te geven terrein, de ruimtelijk economische structuur van Zwartsluis verder te versterken. Het oppakken van deze kwaliteitsverbetering ligt evenwel bij het bedrijfsleven. De gemeente beoogt een gerichte, samenhangende gebiedsontwikkeling is kan dit faciliteren via haar publiekrechtelijke instrumentarium. Zij zoekt daarbij samenwerking met andere publiek private partners.

Ruimtelijke winst door herstructurering en intensief ruimtegebruik

De gemeente streeft op het behalen van ruimtewinst door middel van herstructurering en door het intensiever gebruik van de bestaande ruimte. Bedrijventerrein Meppelerdiep/Zwartsluis kent bijvoorbeeld een aantal extensief bebouwde en braakliggende kavels die kansen bieden voor verdichting. Het totaal aan verdichtingmogelijkheden wordt geschat op circa 6 hectare (zie nadere toelichting in bijlage 4). Ondanks het feit dat daadwerkelijk verdichten een weerbarstige materie is, zijn er wel enkele mogelijkheden en kansen aanwezig. In Bijlage 3 staan enkele mogelijkheden genoemd en in hoofdstuk 5 zijn de instrumenten beschreven die intensief ruimtegebruik kunnen stimuleren. De gemeente neemt in het kader van intensief ruimtegebruik voor Zwartsluis een activerende rol in, gericht op een ruimtelijk economische structuurversterking.

6.6 Conclusie herstructureringsopgave

Revitalisering met haalbare doelen

Het versterken van het economisch functioneren van de bedrijventerreinen in Zwartewaterland is op alle terreinen van belang. De herstructureringsopgave heeft het karakter van een revitalisering en heeft in het bijzonder betrekking op het verbeteren van knelpunten op het gebied van verkeer- en vervoer (wegenstructuur en verkeersveiligheid), het opknappen van de (uitstraling) van de openbare ruimte, het groenonderhoud en energie en duurzaamheid. Tevens zijn er in het bijzonder in Genemuiden en Hasselt aandachtspunten op het gebied van milieuhinder. De gemeente zet bij de revitalisering van deze terreinen in op het bereiken van haalbare doelen en neemt een proactieve rol in bij de ingrepen in de openbare ruimte, passend binnen haar publieke takenpakket.

Samenwerking met private partijen en andere overheden nodig voor realiseren en financieren structurele kwaliteitsversterking

Er zijn mogelijkheden en kansen voor een meer verdergaande kwaliteitsversterking van de terreinen. Dit kan alleen worden bereikt wanneer het bedrijfsleven zich actief bij de gemeente aansluit en bereid is tot concrete afspraken te komen. De gemeente zet zich hier actief voor in. Met name bij het herprofilen (zie tabel 6.2) en het transformeren van gebieden is een grote rol weggelegd voor private partijen (eigenaren/ondernemers) en ontwikkelaars. De mogelijkheid tot uitvoering van dergelijke ingrepen is echter sterk afhankelijk van het initiatief, de ambitie en financiële mogelijkheden van de markt. De gemeente is bereid de gewenste structuurversterkende ontwikkelingen te faciliteren en in goede banen te leiden via haar publiekrechtelijke instrumentarium en ondersteunt privaat initiatief actief. Hiervoor zijn de nodige garanties van de markt noodzakelijk/randvoorwaardelijk.

De indicatief te behalen ruimtewinst is circa 16- 26 ha

De ruimtewinst die (indicatief) behaald kan worden op de bestaande bedrijventerreinen in Zwartewaterland ligt in totaal tussen de 16 en 26 ha. In bijlage 4 wordt de te behalen ruimtewinst per bedrijventerrein nader toegelicht. Er wordt een bandbreedte aangehouden omdat het daadwerkelijk behalen van ruimtewinst afhankelijk is van de (toekomst)plannen van eigenaren en van de planning van nieuwe terreinen (schuifruimte kunnen bieden). De ruimtewinst die behaald kan worden door middel van herstructurering bedraagt in den lande gemiddeld 5 á 10%. Dit percentage wordt gezien als vuistregel en benoemd in het rapport van het Planbureau van de Leefomgeving (2007) *'Naar een optimaler ruimtegebruik door bedrijventerreinen'*. De ruimtewinst die behaald kan worden in Zwartewaterland ligt tussen met 16-26 ha tussen de 3,9% en 6,3% van het totale areaal (413 ha) en valt daarmee binnen het landelijke gemiddelde. Om het maximale aan ruimtewinst te bereiken kiest de gemeente voor maatwerk en gebruikt daartoe een mix van instrumenten om intensief ruimtegebruik te stimuleren.

6.7 Indicatieve fasering herstructureringsopgave

De gemeente heeft een start gemaakt met het herstructureringsproces in Hasselt. De gemeente continueert hier, samen met de ondernemers, de komende tijd haar revitaliseringactiviteiten. De revitalisering van Hasselt vindt daarmee als eerste plaats en heeft prioriteit. De komende jaren zullen ook de bedrijventerreinen in Zwartsluis en daarna in Genemuiden geherstructureerd worden. In tabel 6.3 is deze fasering weergegeven. Het betreft een indicatieve fasering aangezien deze afgestemd dient te worden op de beschikbaarheid van financiële middelen en capaciteit van de gemeente en daarnaast ook afhankelijk is van (private) herstructureringsinitiatieven. In het uitvoeringsprogramma zal de planning moeten worden aangescherpt en kan er van de indicatieve fasering worden afgeweken.

Tabel 6.3: indicatieve fasering herstructurering en indicatie ruimtewinst

Bedrijventerrein	Herstructurering start (indicatief)
Hasselt	2010-2012
Genemuiden	2013-2014
Zwartsluis	2013-2014

6.8 Herstructureringskosten

Herstructurering is een zeer kostbare activiteit. De kosten van de publieke sector voor de herstructurering van een gebied als een bedrijventerrein worden in den lande geraamd op circa € 400.000,- per hectare voor revitalisering en circa € 2,5 miljoen voor herprofilering en transformatie. De commissie Noordanus heeft dit onlangs nog geraamd op een bedrag die varieert van gemiddeld € 230.000,- per hectare (revitalisering) tot zelfs € 1,4 mln/ha voor zware revitalisering en herprofilering. Bij deze kosten wordt uitgegaan van een vrij intensieve aanpak van de gehele openbare ruimte. Dit betekent dat wat betreft kosten de volgende maatregelen zijn inbegrepen:

- Noodzakelijke vervanging van de bovengrondse en ondergrondse infrastructuur;
- Sterke verbetering van de kwaliteit van het openbaar groen (inclusief waterberging);
- Intensivering van de verlichting;
- Aanleg van extra parkeervoorzieningen;
- Gedeeltelijke aanleg van nieuwe infrastructuur om verkeersveiligheid en interne ontsluiting te verbeteren (verbreden wegen, nieuwe wegprofiel, nieuwe doorsteken).

Niet inbegrepen zijn de kosten voor:

- Bodemsanering
- Verwerving, sanering en herontwikkeling van locaties / kavels;
- Verbetering van de externe ontsluiting van het terrein;
- Bijzondere infrastructurele werken als bruggen, tunnels, rotondes en damwanden.

De voorgestelde herstructureringsingrepen in paragraaf 6.2 zijn dusdanig globaal omschreven dat het niet mogelijk is om een specifieke kostenraming op te stellen. Wanneer de herstructureringsopgave specifiek wordt gemaakt, kan de financieringsopgave ook nader worden uitgewerkt.

6.9 Financieringsmogelijkheden herstructureringsopgave

Gemeente

Geëigende middelen voor het financieren van faceliftopgaven zijn de reguliere budgetten voor onderhoud en beheer. Een andere mogelijke bron van financiering is het gebruik maken van een herstructureringsfonds (zie ook paragraaf 7.3). In de gemeentelijke grondexploitaties wordt een afdracht aan het herstructureringsfonds gedaan ter hoogte van € 2,- per vierkante meter exploitatiegebied. Overigens is de totaal te verwachten opbrengst beperkt voor de (middel)lange termijn. Naar verwachting zal er in totaal niet meer dan maximaal enkele tonnen aan euro's worden gegenereerd.

Conclusie: de gemeente kan de opgave niet alleen opbrengen. Een voorwaarde voor de uitvoering van de herstructurering is dan ook initiatief van marktpartijen zoals ondernemers en ontwikkelaars. Daarnaast zullen mogelijkheden van financiële ondersteuning door het Rijk, de provincie en de HMO (zie hierna) ten volle worden benut.

Financiering door Rijk en provincie

Zoals gezegd is de subsidiering door andere overheden zoals het Rijk en de Provincie een belangrijke voorwaarde om de herstructureringsopgave op te kunnen pakken. Het Rijk en de provincie Overijssel bieden subsidiemogelijkheden en ondersteuning die zonodig aangewend kunnen worden. De provincie heeft per te herstructureren terrein een bedrag beschikbaar dat kan oplopen tot maximaal 0,5 miljoen euro (cofinanciering noodzakelijk). De subsidie zal ingezet worden voor het opknappen van het openbaar gebied. Het uitvoeren van de herstructureringsopgave is niet haalbaar zonder dit subsidiebedrag. Een goed inzicht in de overige subsidiemogelijkheden (Rijk en eventuele andere partners) wordt daarom aanbevolen.

Koppeling private aan publieke investering

Alternatieven zijn het optimaliseren van kostendragers en medefinanciering door private partijen. Met name dit laatste past bij de opstelling van het Ministerie van Economische Zaken. Deze streeft naar een grotere mate van betrokkenheid van marktpartijen bij herstructurering. De markt moet zorgen voor een betere balans tussen vraag en aanbod, betere kwaliteit van het beheer en een efficiënter ruimtegebruik. Vooral als in de markt voor bedrijfsruimten goede rendementen kunnen worden behaald, leidt dit tot interesse van ontwikkelaars en beleggers. Tot nu toe blijven private investeringen vaak achter bij de herstructurering van bedrijventerreinen. Private partijen wachten eerst de effecten af voordat ze overgaan tot investeringen. Alleen als de locatie potentie heeft, is het de investering waard. Naast de bestaande bedrijvigheid moeten ook ondernemers die zich willen vestigen op een terrein de zekerheid hebben dat in het terrein door overheid en bedrijfsleven voor de lange termijn wordt geïnvesteerd in innovatie en vestigingsklimaat. Private partijen investeren indien er sprake is van (geraamde) toekomstige toegevoegde waarde vanuit én kostenbesparingen én opbrengstvergroting. Dit impliceert investeringen in productieprocessen, gebouwen en de kwaliteit van de werkomgeving én investeringen in grond en opstallen. Daarbij is nog een marktconditie belangrijk. Herstructureringslocaties kunnen prijstechnisch niet concurreren met de prijs van nieuwe terreinen. En al helemaal niet indien de markt ruim is. Dit impliceert dat het zeer wenselijk is de herstructurering te koppelen aan het uitgiftebeleid en beleidsmatige fasering van uitgiftes van potentieel concurrerende locaties in de regio.

HMO

Voor het doorbreken van het lastige samenspel van private en publieke belangen heeft de provincie Overijssel de Herstructureringsmaatschappij Overijssel (kortweg HMO) opgericht die als doel heeft om herstructurering te stimuleren door private investeringen aan te jagen en te stimuleren. De HMO kan de gemeente ondersteunen in de herstructureringsopgave. Deze organisatie koppelt publieke investeringen

aan private investeringen. De basis hiervoor vormt het idee dat gemeentelijke investeringen in het openbaar gebied ten goede komen aan de bedrijfomgeving. Dit vraagt ook om investeringen vanuit private kant. Deze gezamenlijke investering vergroot de toegevoegde waarde van zowel de publieke als de private investeringen. De HMO kan het proces organiseren, een investeringsstrategie ontwikkelen en het noodzakelijke vliegwieleffect op gang brengen. Overigens staat of valt een succesvolle investeringsstrategie met ambitie van zowel de gemeente als de ondernemers om tot kwaliteitsverbetering te komen.

Conclusie: concrete kansen door combineren van diverse financieringsmogelijkheden en prioritering

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er, in verhouding tot de kosten van de herstructureringsopgave, beperkte middelen beschikbaar zijn bij de verschillende partijen. De meest kansrijke financieringsstrategie is het zoeken van de samenwerking tussen de betrokken partijen en het leggen van financiële verbindingen. Centraal staat de koppeling van private en publieke investeringen. Hiervoor kan een onafhankelijke derde partij helpen (zoals HMO) om die de investeringen te stimuleren.

Tabel 6.3: Overzicht financiers en financieringsvormen

Financiers	Financieringsvorm
<i>Publieke financiers</i>	
Gemeente	Regulier budget onderhoud en vervanging, Herstructureringsfonds
Provincie	(Herstructurerings-) subsidies, HMO
Rijk	Subsidies (bijvoorbeeld MOOI Nederland)
<i>Private financiers</i>	
Vastgoedeigenaren die herontwikkelen	Risicodragend kapitaal
Private investeerders: ontwikkelaars, banken, beleggers	Risicodragend kapitaal

7 REGIONALE AFSTEMMING, BEREIKBAARHEID, GRONDPRIJZEN

In dit hoofdstuk komt allereerst de regionale afstemming aan de orde, daarna de bereikbaarheid van de bedrijventerreinen en vervolgens de grondprijzen.

7.2 Regionale afstemming

In hoofdstuk 1 kwam naar voren dat regionale samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen zowel nationaal als ook op provinciaal niveau een belangrijk speerpunt is. In het Convenant bedrijventerreinen 2010-2020 hebben het Rijk, de provincies (IPO) en de gemeenten (VNG) vastgelegd dat regionale samenwerking op het gebied van bedrijventerreinenbeleid en planning noodzakelijk is. Uit onderzoek van het Ruimtelijk Plan Bureau *‘Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid’* uit 2008, komt bijvoorbeeld naar voren dat 94% van de bedrijven binnen de eigen regio verhuist. 75% daarvan verhuist binnen de eigen gemeente. Afstemming op regionaal niveau is dan ook buitengewoon zinvol. De provincie eist dat, wanneer uit gemeentelijk onderzoek of uit de gemeentelijke beleidsvisie blijkt dat er behoefte is aan nieuw bedrijventerrein, de gemeente nagaat of doelen ook via een regionale aanpak kunnen worden bereikt, bijvoorbeeld vanwege bereikbaarheid of vanwege de gewenste segmentatie van de bedrijvigheid. Het is dan ook van belang om bij uitbreidingsplannen de buurgemeenten te betrekken. Ook wanneer er alleen sprake is van ontwikkeling voor de lokale behoefte voor bedrijventerreinen is afstemming nodig met de buurgemeenten Dalfsen, Kampen, Staphorst en Zwolle.

Voor activiteiten die voortvloeien uit voorliggende bedrijventerreinvisie, zal waar nodig afstemming worden gezocht met naburige gemeenten. Aangezien structurele regionale afstemming - zoals beoogd door het Rijk, de IPO en de VNG - een nieuwe werkwijze betekent en gezien het standpunt van de betrokken buurgemeenten, gaat de gemeente uit van een groeimodel. Thema's die de gemeente in een regionaal afstemmingsoverleg wil inbrengen zijn bereikbaarheid (A28 en provinciale (ontsluiting) wegen), watergebonden bedrijvigheid, (ver)plaatsing van regionaal georiënteerde bedrijfsvestigingen (d.m.v. schuifruimte creëren), (ver)plaatsing van jachtbouw en (vaar)recreatie (ter versterking van segmentering en profilering). De gemeente wil hiermee een wederkerige structuurversterking binnen de regio bevorderen. Centraal staat het creëren van win-win situaties waarbij naburige gemeenten elkaar versterken.

Vanuit de positie van de gemeente Zwartewaterland gezien, gaat het bij de genoemde thema's specifiek om onder meer de volgende zaken:

- Bij gebrek aan (uitbreidings)ruimte voor bepaalde bedrijven uit zwaardere milieucategorieën, kan er conform SER ladder eerst gekeken worden naar een oplossing op bestaande terreinen. Eventueel wordt daarna, naast een oplossing op een nieuw terrein ook een oplossing in regionaal verband onderzocht. Dit kan het geval zijn wanneer een bedrijventerrein in een buurgemeente wél ruimte beschikbaar heeft voor dit type bedrijvigheid en daar bij kan dragen aan economische structuurversterking. Dit kan betekenen dat voor een bedrijf, in overleg met de betreffende buurgemeente, bijvoorbeeld gekeken kan worden of het bedrijventerrein Hessenpoort in Zwolle of het terrein Zuiderzeehaven in Kampen op termijn de mogelijkheid zou kunnen bieden om een deel van deze ruimtevraag op te vangen. Bij een dergelijke regionale oplossing is sprake van maatwerk.
- In het kader van het versterken van het jachtbouwcluster in Zwartsluis (segmentering) kan Zwartewaterland ruimte beschikbaar stellen voor jachtbouwers uit buurgemeenten die niet kunnen doorgroeien op de huidige locatie. Het kan hierbij uiteraard ook gaan om andere watergerelateerde en watergebonden bedrijvigheid die past in Zwartsluis en bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijk economische structuur van de kern.

7.3 Bereikbaarheid

Een goede bereikbaarheid van bedrijventerreinen is van groot economisch belang. Niet voor niets komt bereikbaarheid uit vele vestigingsplaatsonderzoeken naar voren als belangrijkste 'pullfactor', een aantrekkelijke factor die van groot belang is voor bedrijven om zich ergens te gaan vestigen. De transportsector over de weg is als gevolg van de industriële activiteiten in de gemeente van forse omvang. Deze paragraaf gaat kort in op de bereikbaarheid van de verschillende bedrijventerreinen en op de geconstateerde knelpunten per terrein³⁷.

Zomerdijk/Meppelerdiep (Zwartsluis)

- De bereikbaarheid van Zomerdijk/Meppelerdiep is goed per particulier vervoer. Het terrein is ontsloten via de N331 die naar de A28 leidt. Deze verbinding is niet optimaal. Om de A28 te bereiken wordt het verkeer in Hasselt langs woongebieden geleid.
- De bereikbaarheid van Zomerdijk/Meppelerdiep via openbaar vervoer is onvoldoende. De loopafstand naar de dichtstbijzijnde bushaltes is (te) groot. De bushaltes staan aan de rand van het terrein. Overigens rijden de bussen wel regelmatig en dan met name naar Zwolle. Zwartsluis kent geen treinstation.
- De verbinding naar het hoofdwegenet en de capaciteit van de wegenstructuur zijn goed. Door laden en lossen heeft een deel van het Bosch op sommige momenten onvoldoende capaciteit. Op sommige delen van het terrein is het onderhoud beperkt.

Zwartewater (Hasselt)

- De bereikbaarheid van Zwartewater is goed per particulier vervoer. Het bedrijventerrein wordt ontsloten via de N331 en door de N377 welke beide naar de A28 leiden. De N377 gaat door de kern van Hasselt, maar kent verder geen obstakels. Deze ontsluiting wordt hoofdzakelijk gebruikt voor verkeer met bestemmingen ten noorden van Zwolle.
- De bereikbaarheid van Zwartewater via openbaar vervoer is matig. Er rijdt een bus naar het terrein, met een halte op de kruising N331/Hanzeweg. De halte staat aan de drukke N331, wat tot een gevaarlijk oversteekpunt leidt. De routing van de halte naar met name het zuidelijk deel van het bedrijventerrein is lang; lopend duurt het circa 20 minuten. Er is echter geen wandelpad aanwezig. Hasselt heeft geen treinstation.
- De bereikbaarheid van Zwartewater via het water is goed. Het bedrijventerrein is ontsloten door het Zwarte Water en kent meerdere overslagpunten.
- Enkele wegen op het bedrijventerrein zijn smal en niet passend voor het vrachtverkeer (met name in deelgebied A). Daarnaast is de wegenstructuur onoverzichtelijk en kent meerdere doodlopende wegen. De toegangsweg (Hanzeweg) is een gevaarlijk knooppunt waar meerdere verkeersstromen samenkomen (vrachtwagen, auto's, fietsers en voetgangers). De interne wegenstructuur is onvoldoende.

Genemuiden (Genemuiden)

- De bereikbaarheid van het bedrijventerrein Genemuiden is goed. Althans per particulier vervoer. Het terrein is ontsloten via de N759, via de Randweg en via een aantal kleinere wegen in Genemuiden. Er is nauwelijks sprake van congestie op de ontsluitingswegen.
- Het terrein is per openbaar vervoer onvoldoende bereikbaar. Er is maar 1 halte die bovendien aan de rand van het bedrijventerrein is gevestigd. Na 18.00 uur rijden er geen of nauwelijks

³⁷ Hiervoor is gebruik gemaakt van de kwaliteitsscans bedrijventerreinen voor Genemuiden, Hasselt en Zwartsluis, DHV (2010)

bussen. Daarnaast kost een rit met de bus naar bijvoorbeeld Zwolle zo'n 1-1½ uur en heeft een frequentie van 1x per uur. Genemuiden heeft geen treinstation.

- Per water is het terrein goed te bereiken. Er is een overslagpunt bij de haven.
- De wegenstructuur op het terrein is voldoende. Het sluit in principe voldoende aan bij de activiteiten op het terrein. Maar er zijn wel een aantal aandachtspunten.
 - o De vermenging van het bestemmingsverkeer voor het bedrijventerrein en het verkeer van en naar de aanpalende woongebieden levert soms gevaarlijke verkeerssituaties op, met name op de Beatrixstraat.
 - o Bij de ontsluiting van de Nijverheidsstraat met Nieuwe Weg/Randweg is op spitsmomenten sprake van congestie.
 - o De Hasselterdijk heeft het karakter van een sluiproute gekregen voor motorvoertuigen maar vormt ook een fietsroute. Dit kan leiden tot verkeersonveilige situaties.

Een aandachtspunt dat naar voren komt uit de kwaliteitsscans, is het belang van een optimale ontsluiting van de bedrijventerreinen in Zwartewaterland met de A28. Goede bereikbaarheid is van groot belang voor de regionaal en (inter-)nationaal georiënteerde bedrijvigheid, zeker voor bedrijven met een hoge transportintensiteit is dit van levensbelang. De gemeente kent een groot aantal van dit soort bedrijven. Met name de ontsluiting via de N331 verdient aandacht, onder meer omdat deze door de kern van Hasselt en langs een woongebied in Zwolle voert en omdat een belangrijk deel van het vrachtverkeer deze weg gebruikt. Het belang van aandacht voor dit punt zal in de toekomst toenemen door de verwachte economische groei, onder andere van de transportintensieve sectoren (zie hoofdstuk 4).

Prestatieafspraken mobiliteit gemeente Zwartewaterland en de provincie Overijssel³⁸

Om de bereikbaarheid van en naar de kernen Hasselt, Zwartsluis en Genemuiden op regionaal niveau te verbeteren, hebben de gemeente en de provincie zich gecommitteerd aan prestatieafspraken ten aanzien van mobiliteit. Eén van de projecten betreft de aanleg van een rotonde ter hoogte van de nieuw geplande zandwinninglocatie, om Bedrijvenpark II aan te sluiten op de N331. Deze rotonde vormt een onmisbaar onderdeel van de ontsluiting van het bestaande bedrijventerrein en het nieuwe bedrijventerrein, Bedrijvenpark II. Deze rotonde kan een nieuwe poortfunctie verlenen aan het bedrijfengebied van Hasselt en levert naast een goede ontsluiting ook meerwaarde op, omdat vastgoed met een kwalitatief aantrekkelijke beeldkwaliteit hier goed kan worden ontwikkeld. Een tweede goede ontsluiting op de provinciale weg blijft uit veiligheidsoogpunt (brandweer) van belang.

Digitale bereikbaarheid

In Hasselt en Genemuiden ligt een glasvezelnetwerk. Alleen op het bedrijventerrein Meppelerdiep/Zomerdijk is geen of verouderde infrastructuur aanwezig voor een digitaal netwerk. Het aanleggen van een digitale (hoofd)infrastructuur kan kostbaar zijn en is alleen haalbaar bij draagvlak onder ondernemers. Om bedrijven te stimuleren om zich digitaal te ontsluiten kan de gemeente overwegen om een deel van de aanlegkosten te subsidiëren.

7.4 Grondprijzen bedrijventerreinen

Gemeenten hebben in het verleden grond voor bedrijventerreinen vaak te ruim en te goedkoop aangeboden. Dit heeft niet alleen geleid tot extensief en onzorgvuldig grondgebruik³⁹, maar ondernemers

³⁸ dd. 19 november 2009.

³⁹ Wanneer een vierkante meter bedrijventerrein immers goedkoop is, blijkt de grondprijs voor bedrijven nauwelijks een belemmering te zijn bij het bepalen van de ideale omvang van hun kavel. Stukken braakliggende grond naast panden is dan het gevolg.

werden door de lage grondprijzen ook sneller naar een nieuw terrein gelokt met als gevolg dat bestaande bedrijventerreinen de afgelopen jaren zijn leeggelopen en snel zijn verouderd.

Beleidsmatig worden hogere en marktconforme grondprijzen aangemoedigd: de inkomsten van de grond zijn bijvoorbeeld hard nodig voor investeringen in de ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen of als financieringsbron voor herstructurering.

Comparatief bepaalde grondprijzen

De gemeente hanteert vaste uitgifteprijzen per functie per vierkante meter grond. De uitgifteprijzen worden comparatief bepaald, dat wil zeggen op basis van zowel de locatiekenmerken (gedifferentieerd naar de ligging van het perceel) als op basis van vergelijkbare uitgifteprijzen in de regio.

De grondprijzen van de bedrijventerreinen die nu of op termijn bouwrijpe grond beschikbaar hebben, liggen tussen de € 84,- en €165,- per m². In onderstaand figuur 7.1 zijn de grondprijzen uitgesplitst naar de locaties met (op termijn) bouwrijpe grond. Ook zijn de grondprijzen in omliggende gemeenten weergegeven.

Figuur 7.1: Grondprijzen bedrijventerreinen Zwartewaterland en omliggende gemeenten

Meppelerdiep/Zomerdijk (Zwartsluis)

Grondprijzen voor Kranerweerd, voor het gedeelte aan Het Bosch	á € 84,- per m ²
Gedeelte vanaf de Kranerweerd	á € 88,- per m ²

Bedrijvenpark Hasselt II (Hasselt)

De grondprijzen voor bedrijvenpark Hasselt II zijn als volgt opgesteld:

Kantoren	6.954 m ²	á € 165,-
Bedr. Zichtlocatie	22.601 m ²	á € 128,-
Bedr. Medium	118.222 m ²	á € 112,-
Bedr. Standaard	26.078 m ²	á € 87,-

De gemiddelde verkoopprijs is € 112,- per m²

Zevenhont Oost (Genemuiden)

Op ter mijn wordt bedrijventerrein Zevenhont Oost uitgegeven. De prijs per kavel zal dan (gemiddeld) €112,- per m² zijn. Dit betreffen voorgecalculeerde grondprijzen.

Grondprijzen in omliggende gemeenten:

- De grondprijs voor bouwrijpe grond in de gemeente Dalfsen betrof in 2009 € 72,40 euro per m². Voor zichtlocaties wordt er een toeslag opgelegd tussen de € 30,- en € 60,- euro per m².⁴⁰
- In Staphorst ligt volgens de gegevens van IBIS (2009) de minimumprijs rond de € 33,- (bedrijventerrein de Esch I) en de maximumprijs rond € 84,- (bedrijventerrein 'De Esch II')
- In Zwolle ligt volgens de gegevens van IBIS de minimumprijs op een enkel terrein rond € 73,- (Marlanden) en de maximumprijs rond de € 190,- per m² (Hessenpoort)
- In Kampen variëren de grondprijzen van € 82,75 tot € 102,75 per m² (prijsspeel per 01-01- 2007) op Bedrijvenpark Rijksweg 50. De grondprijs op dit terrein is afhankelijk van de ligging van de kavels. Voor deze prijzen geldt kosten koper, bovendien is BTW verschuldigd. Op het industrieterrein Zuiderzeehaven variëren

⁴⁰ Bron: Gemeente Dalfsen (2010)

de grondprijzen van € 77,- per m² (tot en met 01-07-2010) en € 82,- per m² (in de periode van 01-07-2010 tot 01-01-2011) voor watergebonden kavels en € 84,- per m² (tot en met 01-07-2010) en € 89,- per m² (in de periode van 01-07-2010 tot 01-01-2011) voor watergerelateerde kavels.

Bron: Gemeente Zwartewaterland (2010) , IBIS (2009) en www.zuiderzeehaven.nl en www.bedrijvenparkrijksweg50.nl

In de toekomst acht de gemeente het wenselijk om voor bepaalde aantrekkelijke locaties de grondprijzen te berekenen via de residuele grondwaarde methode⁴¹. Dit zou dan gelden voor locaties voor grootschalige of volumineuze detailhandel, kantoren, bedrijfsverzamelgebouwen of showrooms.

De gemeente is voornemens om in het kader van de regionale samenwerking in gesprek te gaan met buurgemeenten over grondprijzenbeleid.

Herstructureringsfonds⁴²

Grondprijzen kunnen een financieringsbron voor herstructurering (verevening) vormen. De gemeente zet actief in op het gebruik van deze financieringsbron. Zo wordt in alle gemeentelijke grondexploitaties een afdracht aan een herstructureringsfonds gedaan ter hoogte van € 2,- per m² exploitatiegebied. De nieuwe gemeentelijke grondexploitaties hebben betrekking op de huidige ontwikkelingsprojecten en initiatieven afkomstig uit de structuurvisie en het project Zwartewaterlint. De afdracht aan het herstructureringsfonds vindt jaarlijks plaats op basis van de oplevering van het uitgeefbaar terrein. De mogelijkheid om deze afdracht (gedeeltelijk) door de private partij(en) te laten betalen is afhankelijk van de mate waarin sprake is van een directe relatie tussen de gevoerde grondexploitatie en de voorgenomen herstructureringsopgaven. De bijdrage van de private partij(en) kan geregeld worden in de uitgifteprijzen, maar ook door middel van een exploitatieovereenkomst. Met de oprichting van dit herstructureringsfonds wordt ook vervolg gegeven aan de kadernota '*Duurzaam grondbeleid bedrijfshuisvesting*' d.d. 19 januari 2007. Overigens zal de totaal te verwachten opbrengst van het herstructureringsfonds uitermate bescheiden zijn in verhouding tot de kosten van de totale herstructureringsopgave (zie ook paragraaf 6.4). Aansluiting van andere partijen bij een herstructureringsfonds kan de slagkracht sterk vergroten.

⁴¹ Bij de residuele methode wordt een directe relatie gelegd tussen de commerciële waarde, bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarde van het onroerend goed object. Door de commerciële waarde te verminderen met de bouwkosten en bijkomende kosten, resteert de waarde van de grond.

⁴² BBN Adviseurs (2007) Nota Grondbeleid gemeente Zwartewaterland

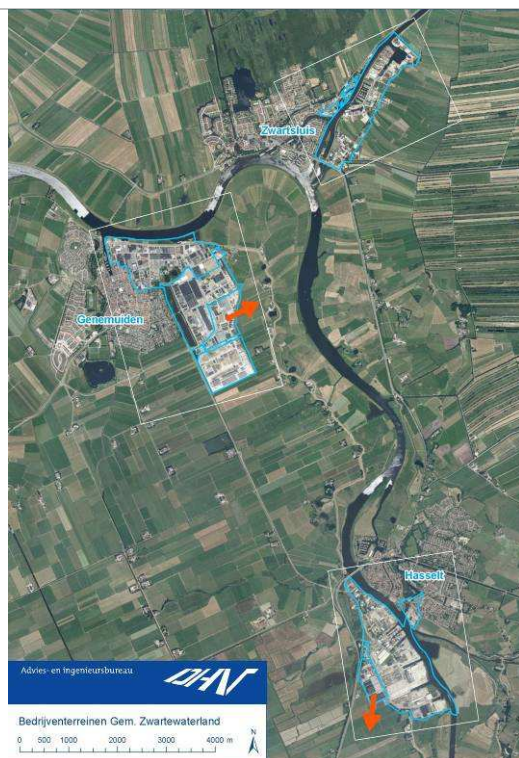
8 VISIE OP BEDRIJVENTERREINENONTWIKKELING GEMEENTE

In de vorige hoofdstukken is de toekomstige vraag en aanbod berekend, de ruimtelijke kwaliteit van de bedrijventerreinen in beeld gebracht en is de herstructureringsopgave geschetst. In combinatie met de ruimtelijk economische ambities van de gemeente en de beleidskaders op zowel nationaal als provinciaal niveau heeft dit geleid tot een visie op de ontwikkelingsrichting van de bedrijventerreinen in de gemeente. In dit hoofdstuk wordt deze visie nader toegelicht en toegespitst op de drie kernen Genemuiden, Hasselt en Zwartsluis. Een kerngerichte benadering is van belang om recht te doen aan de verschillen in karakter, economische structuur en in de herstructureringsopgave van de verschillende kernen.

In dit hoofdstuk wordt eerst een algemene ontwikkelingsrichting geschetst voor zowel de nieuwe als bestaande terreinen in Zwartewaterland en wordt de samenhang tussen nieuwe en bestaande terreinen beschreven. Vervolgens wordt per kern de ontwikkelingsrichting van nieuwe bedrijventerreinen behandeld, de prioritaire ingrepen in het kader van herstructurering en de ontwikkelingsstrategie voor de gemeente. Daarbij komt naast financiering en fasering de rol van de gemeente, de markt en overige partijen aan de orde. De laatste paragraaf geeft een doorkijk naar het uitvoeringsprogramma.

8.2 Algemene ontwikkelingsrichting bedrijventerreinen Zwartewaterland

Figuur 8.1: Algemene ontwikkelingsrichting
bedrijventerreinen Zwartewaterland



Bron: Luchtfoto gemeente Zwartewaterland (2008),
bewerking DHV

Ontwikkeling nieuwe bedrijventerreinen

De gemeente richt zich op het vitaal houden van de kernen door ontwikkelingsmogelijkheden te creëren voor naar aard en schaal passende bedrijvigheid. Uitbreiding van het areaal aan bedrijventerreinen is noodzakelijk, om te kunnen voldoen aan de vraag naar bedrijventerreinen op de korte, middellange en lange termijn. Conform de SER ladder (zie paragraaf 2.1) legt de gemeente eerst nieuw terrein aan wanneer de mogelijkheden van ruimte-intensivering op bestaande bedrijventerreinen nauwkeurig zijn bekeken en wanneer de economische noodzaak van een nieuw terrein is aangetoond. Voorlopig wordt alleen Bedrijvenpark II in Hasselt (gefaseerd) ontwikkeld en worden er kavels op bedrijventerrein Kranerwaard in Zwartsluis uitgegeven. Deze locaties bieden samen voldoende ruimte om de autonome ontwikkeling van de lokale bedrijvigheid en/of uitbreidingsstukken van de lokale bedrijvigheid te accommoderen. Overigens acht de gemeente het voor het versterken van de economische structuur van de gemeente van groot belang om voldoende ruimte te geven aan uitbreidingsvraagstukken van het bedrijfsleven. Gezien de zeer sterke sociaal economische binding van het bedrijfsleven in de kernen wordt hier veel waarde aan gehecht.

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt bij de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen. De gedeeltelijke ligging in het Nationale Landschap IJsseldelta en de ligging van de bedrijventerreinen nabij Natura 2000 gebied, stellen kaders aan de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen. Duurzame ontwikkeling, zorgvuldige afwegingen en landschappelijke inpassing staan centraal en dienen bij te dragen aan zowel de economische ontwikkeling van de kernen als behoud van het landschap. De gemeente heeft ook ambities om met de bedrijven samen te werken op het gebied van energiebesparing en duurzame energie. Duurzaam bouwen en duurzaam materiaal gebruik kan worden bevorderd. Bij de (her-)ontwikkeling van bedrijventerreinen zal de gemeente alert zijn op kansen om te faciliteren in ruimte voor bedrijven uit het cluster duurzaamheid en energie, zoals opwekking van alternatieve energie en energie reductie. Het uitvoeren van een energiescan/duurzaamheidscan op het bedrijventerrein brengt hiervoor de mogelijkheden en kansen in beeld.

Bij de uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen hebben lokale en startende bedrijven prioriteit evenals bedrijven die bijdragen aan de economische structuurversterking van de kernen. De afgelopen jaren zat er een forse groei in de ontwikkeling van werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de gemeente, binnen de dienstverlenende sector. Tot 2020 zal deze sector, naar verwachting, een sterke groeier zijn, naast industrie en handel. In het bestemmingsplan van het nieuwe Bedrijvenpark II worden uitsluitend bedrijven in de milieucategorieën 1-3 toegestaan. Bedrijven uit de dienstverlenende sector zouden zich dan ook op dit terrein kunnen vestigen.

Wanneer bedrijven uit (met name) de zwaardere milieucategorieën, kampen met een gebrek aan (uitbreidings-)ruimte kan er conform SER ladder eerste bekeken worden of er door herstructurering (bijv. herverkaveling) en intensief ruimtegebruik (milieu)ruimte beschikbaar is of kan komen op het bestaande bedrijventerrein. Eventueel wordt daarna, afhankelijk van het type bedrijfsactiviteiten, een oplossing gezocht op een nieuw terrein of wordt een oplossing in regionaal verband nader bekeken. Dit laatste kan het geval zijn wanneer een bedrijventerrein in een naburige gemeente ruimte biedt aan dit type bedrijvigheid. In het kader van wederkerige structuurversterking zal deze oplossingsrichting dan overwogen worden.

In het geval van vrijkomende kavels is het invullen daarvan met bedrijven die passen bij het terrein en bijdragen aan de economische structuurversterking van de kern randvoorwaardelijk. Overigens geldt dit ook voor de nog uit te geven kavels.

Herstructurering bestaande bedrijventerreinen

Om het economisch functioneren van bedrijventerreinen te versterken, zet de gemeente in op een revitalisering van de terreinen. Dit betekent in het bijzonder het oppakken van verbeterpunten op het gebied van verkeer- en vervoer, het opknappen van de (uitstraling van de) openbare ruimte en het oppakken van verbeterpunten op het gebied van energie en duurzaamheid. Tevens zal de gemeente blijvend aandacht besteden aan het milieuhinderaspect (geur en emissie) als gevolg van de ligging van hindergevendende bedrijven relatief bij de dorpskern van Genemuiden en Hasselt. De gemeente zet in op haalbare doelen voor herstructurering en neemt een proactieve rol in bij de ingrepen in de openbare ruimte, voor zover dit past binnen haar publieke takenpakket.

De huidige situatie op de bedrijventerreinen biedt kansen voor verdere kwaliteitsversterking. Aantrekkelijke zichtlocaties zoals ligging aan het Zwarte Water, een woonkern of een provinciale weg bieden mogelijkheden voor versterking van de stedenbouwkundige en ruimtelijk economische kwaliteit door bijvoorbeeld economische herprofilering van locaties. Het primaat voor het oppakken van deze ontwikkelingen ligt bij de markt. De gemeente faciliteert gewenste ontwikkelingen via haar publiekrechtelijk instrumentarium, onder meer via het bestemmingsplan of via het verlenen van vergunningen.

De herstructureringsopgave biedt in de drie kernen kansen voor intensief ruimtegebruik. Er liggen diverse extensief bebouwde en braakliggende kavels die kansen bieden voor verdichting (bijvoorbeeld via herverkaveling, bovengronds stapelen, maximaliseren bebouwd oppervlak of schakelen van gebouwen). In totaal kunnen de verdichtingsmogelijkheden op de drie terreinen worden geschat op circa 26 hectare. Het behalen van de indicatieve ruimtewinst is onzeker. Het gaat om de ruimte die via herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden en de ruimtewinst die bereikt kan worden door het intensiever gebruik van de bestaande (private) ruimte op de terreinen. De gemeente is bij het bereiken van deze ruimtewinst sterk afhankelijk van de eigenaren.

Ontwikkelingsstrategie

De gemeente is in Hasselt al begonnen met de revitalisering van deelgebied A op bedrijventerrein Zwartewater, in samenwerking met het Rijk, de provincie en ondernemers. De gemeente continueert deze activiteiten, samen met de ondernemers. De komende jaren zullen ook de bedrijventerreinen in Zwartsluis en daarna in Genemuiden geherstructureerd worden. De fasering van deze activiteiten wordt afgestemd op de beschikbaarheid van financiële middelen en capaciteit van de gemeente en is mede afhankelijk van (private) herstructureringsinitiatieven. Overigens zal in het uitvoeringsprogramma de planning aangescherpt worden en kan er van de indicatieve fasering worden afgeweken.

Indicatieve fasering herstructurering en uitgifte in Zwartewaterland	
Herstructurering	Ontwikkeling nieuwe terreinen
Hasselt: 2010 -2012	Bedrijvenpark II: uitgifte vanaf 2010/2011
Genemuiden: 2013-2014	Zevenhont Oost: uitgifte o.a. volgend op herstructureringsinitiatieven markt op bestaande bedrijventerrein Genemuiden
Zwartsluis: vanaf 2013-2014	Kranerwaard: uitgifte vanaf 2010/2011

Vanuit de gedachte van de SER ladder is samenhang tussen de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen, herstructurering en intensief ruimtegebruik een essentieel uitgangspunt voor de gemeente. Deze samenhang is niet alleen van belang voor een optimale kwaliteit van de terreinen, maar ook vanuit duurzaamheidsoogpunt en voor het bieden van de juiste plek voor bedrijven. Zo biedt de ontwikkeling van

een Bedrijvenpark II te Hasselt schuifruimte aan bedrijven die willen vertrekken uit het te herstructureren gebied op Zwartewater en brengt daarmee het herstructureringsproces goed op gang. De gemeente zoekt de samenhang voornamelijk in de fasering, organisatie en financiën en zoekt daarbij waar nodig regionale afstemming. De gemeente beoogt hiermee een wederkerige structuurversterking binnen de regio te bevorderen. Centraal staat het creëren van win-win-situaties.

De herstructureringsopgave is omvangrijk. Naast (lichte) revitaliseringingrepen zijn er ook concrete kansen voor verdere kwaliteitsversterking op de bedrijventerreinen. De mogelijkheden van de gemeente voor de uitvoering van de opgave worden grotendeels bepaald door de beschikbaarheid van financiële middelen en capaciteit. De gemeente zet in op haalbare en realistische doelen aangaande herstructurering en neemt een proactieve en faciliterende rol in bij ingrepen in de openbare ruimte, voor zover dit binnen haar publieke takenpakket past. Het primaat voor het oppakken van verdere kwaliteitsversterking ligt bij het bedrijfsleven. De gemeente faciliteert, volgend op marktinitiatief, deze ontwikkeling (indien mogelijk) en stimuleert dit door de inzet van haar publiekrechtelijke instrumentarium en middelen. Een onmisbare voorwaarde voor deze verdere kwaliteitsversterking is samenwerking met en financiering door de markt en andere overheden. De meest kansrijke financieringsstrategie voor de herstructureringsopgave is de koppeling van private en publieke investeringen. Hiervoor is een onafhankelijke derde partij nodig (zoals de HMO) die investeringen aanjaagt en stimuleert. De gemeente acht structurele kwaliteitsversterking zinvol vanuit een gebiedsgerichte benadering en op basis van draagvlak bij bedrijfsleven en overheden, inclusief de HMO. Pas in een dergelijke context kan de beoogde structuurversterking voor de kernen worden bereikt.

De gemeente zet in op intensief ruimtegebruik en op het behalen van ruimtewinst door herstructurering. Het intensiveren van het ruimtegebruik op de bestaande bedrijventerreinen blijkt in de praktijk buitengewoon complex. Eigenaren zijn vaak niet bereidwillig om mee te werken. De gemeente is sterk afhankelijk van de eigenaren en zal dan ook strategisch opereren en in samenhang met de toekomstplannen van ondernemers verdichting stimuleren. Overige instrumenten om intensief ruimtegebruik te stimuleren zijn wijziging en flexibilisering van bestemmingsplannen al dan niet in combinatie met goed uitgewerkte beeldkwaliteitplannen. De gemeente kiest voor maatwerk en gebruikt daartoe een mix van instrumenten. De gemeente denkt actief met ondernemers mee over de mogelijkheden van verdichting. Er is hierover een structurele dialoog tussen gemeente en betreffende ondernemers omdat verdichten een lange termijn proces is en onder meer afhankelijk is van autonome groei van bedrijven.

In tabel 8.1 is de algemene ontwikkelingsrichting voor de bedrijventerreinen in de gemeente puntsgewijs samengevat. Tevens is in deze tabel ook zeer indicatief de fasering van de herstructurering en de ontwikkeling van nieuwe terreinen weergegeven. In het uitvoeringsprogramma zal de planning moeten worden aangescherpt en kan er van onderstaande fasering worden afgeweken.

Tabel 8.1: Algemene ontwikkelingsrichting bedrijventerreinen Zwartewaterland

Samenvatting algemene ontwikkelingsrichting	
➤	3 kernen met eigen karakter, problematiek en visie: unieke ambitie per kern
➤	Faciliteren autonome ontwikkeling lokale bedrijvigheid en/of uitbreidingsvraagstukken lokale bedrijvigheid op korte, middel en lange termijn op Bedrijvenpark II (Hasselt) en Kranerwaard (Zwartsluis)
➤	Uitgifte vindt gefaseerd plaats en in samenhang met herstructurering en de te behalen ruimtewinst
➤	Ontwikkeling Zevenhont Oost volgend op herstructureringsinitiatief markt en conform SER ladder
➤	Bij vrijkomende ruimte inzetten op bedrijvigheid dat past bij het terrein en dat bijdraagt aan de economische

structuurversterking van de kern

- Bij ontwikkeling nieuwe terreinen en herstructurering inzetten op duurzaamheid
- Bij herstructurering inzetten op haalbare en realistische doelen
- Bij realiseren van herstructureringsopgave is grote rol nodig van private partijen (eigenaar/ondernemers) en ontwikkelaars
- Samenwerking met markt en andere overheden belangrijke voorwaarde financiering herstructurering
- Proactief verwerven van privaat draagvlak voor herstructureringsplannen
- Inzetten op intensief ruimtegebruik en ruimtewinst door herstructurering
- Monitoren van de te behalen en de behaalde ruimtewinst op bestaande terreinen
- Zoeken naar mogelijke oplossingen in een regionaal verband in het geval van (uitbreidings-) vraag van zware bedrijvigheid en een gebrek aan ruimte in de eigen gemeente. Dit mede in het kader van wederkerige economische structuurversterking.

8.3 Ontwikkelingsrichting bedrijventerreinen Genemuiden

Figuur 8.2: Ontwikkelingsrichting bedrijventerreinen Genemuiden



Bron: Luchtfoto gemeente Zwartewaterland (2008), bewerking DHV

Ontwikkeling Zevenhont Oost

Indien er in Genemuiden in de toekomst ruimtevraag ontstaat als gevolg van autonome groei of wanneer er behoefte aan schuifruimte ontstaat als gevolg van private herstructureringsinitiatieven in de Tapijtwijk en/of vanuit het plan Genemuider Allee, zet de gemeente conform de SER ladder eerst in op het optimaal benutten van de leegstaande panden/braakliggende kavels op bestaande bedrijventerreinen en op de mogelijkheden voor intensief ruimtegebruik. Indien deze mogelijkheden zijn benut, kan bedrijventerrein Zevenhont Oost (gefaseerd) ontwikkeld worden. Bij de ontwikkeling van Zevenhont Oost moet rekening worden gehouden met de Natura 2000 wetgeving en landschappelijk inpassing. Duurzaamheid is een

ander uitgangspunt. Hierbij kan gedacht worden aan duurzaam materiaal gebruik en het gebruik van duurzame energie zoals windenergie.

Herstructurering bedrijventerreinen Genemuiden

Herstructurering van het bestaande bedrijventerrein in Genemuiden is noodzakelijk voor het versterken van het economisch functioneren van het terrein. De opgave heeft het karakter van een revitalisering. De gemeente neemt bij deze opgave een proactieve rol in wat betreft de verbeteringen op het gebied van verkeer en vervoer, uitstraling en onderhoud van de openbare ruimte en groenvoorzieningen. Ook zal de gemeente inzetten op de thema's energie en duurzaamheid. Tevens zal de gemeente blijvend aandacht besteden aan het milieuhinder aspect op de Kop van het terrein en de Tapijtwijk. De gemeente zet tevens, in samenwerking met de provincie, in op de herontwikkeling van de industriehaven Genemuiden. Dit betekent uitbreiding en verbetering van de bestaande haven. Afhankelijk van een onderzoek in het kader van Natura 2000 wetgeving (een passende beoordeling) kan concreet invulling worden gegeven aan deze ontwikkeling.

De huidige situatie op het terrein biedt ook kansen voor verdere kwaliteitsversterking. Zo biedt bijvoorbeeld de Kop van het terrein en de Tapijtwijk mogelijkheden tot versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de openbare én private ruimte. Ook de bedrijvenzone Nijverheidstraat-Puttenstraat (plan Genemuider Allee) biedt mogelijkheden voor versterking van ruimtelijke kwaliteit en herprofilering. Het primaat voor het oppakken van deze ontwikkelingen ligt bij de markt. De gemeente faciliteert gewenste ontwikkelingen met inzet van haar publiekrechtelijk instrumentarium.

Ontwikkelingsstrategie

De gemeente neemt een proactieve rol in bij revitaliseringrepen in de openbare ruimte, voor zover dit past binnen haar publieke takenpakket. De situatie biedt ook kansen voor verdere kwaliteitsversterking. Het primaat voor het oppakken daarvan ligt bij het bedrijfsleven. De gemeente neemt, volgend op het marktinitiatief, een ondersteunende en faciliterende rol in met inzet van haar publiekrechtelijke instrumentarium. De mogelijkheden van de gemeente worden onder meer bepaald door de beschikbaarheid van financiële middelen en capaciteit. Waar nodig wordt een breed draagvlak bij derden (publiek/privaat) gezocht.

De gemeente richt zich parallel aan de uitvoering van de herstructureringsopgave in Genemuiden, op kansen voor intensief ruimtegebruik. Er liggen diverse extensief bebouwde en braakliggende kavels op Zevenhont. Hier zijn aanzienlijke kansen voor verdichting. De totale verdichtingsmogelijkheden worden geschat op circa 10 ha. De gemeente wil strategisch opereren en in samenhang met de toekomstplannen van ondernemers verdichting stimuleren. De gemeente kiest voor maatwerk en gebruikt daartoe (een mix van) instrumenten zoals wijziging en flexibilisering van bestemmingsplannen in combinatie met goed uitgewerkte beeldkwaliteitplannen en gerichte voorlichting aan ondernemers op het juiste moment.

Het in ontwikkeling brengen van Zevenhont Oost is momenteel niet noodzakelijk. Mocht er vanwege private herstructureringsinitiatieven in de Tapijtwijk en/of vanuit het plan Genemuider Allee behoefte ontstaan aan schuifruimte voor bedrijven, dan wordt conform SER ladder eerst ingezet op het optimaal benutten van leegstaande panden/braakliggende kavels op Genemuiden. Wanneer de mogelijkheden voor verdichting op het bestaande terrein zijn benut, kan worden overgaan tot ontwikkeling van Zevenhont Oost.

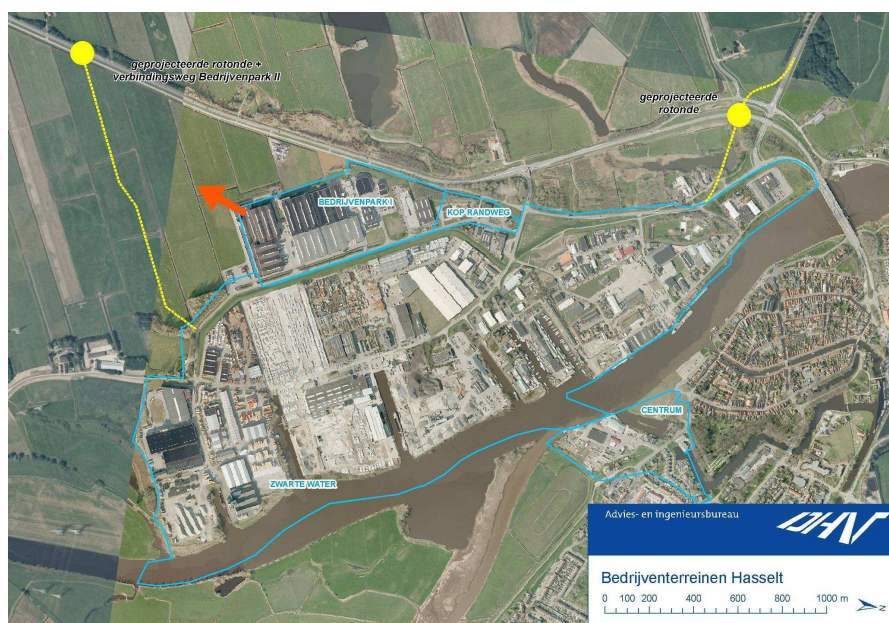
In tabel 8.2 is de ontwikkelingsrichting voor de bedrijventerreinen in Genemuiden puntsgewijs samengevat.

Tabel 8.2: Samenvatting ontwikkelingsrichting bedrijventerreinen Genemuiden

Bedrijventerrein	Samenvatting ontwikkelingsrichting
Bedrijventerrein Genemuiden	➤ Herstructureringsopgave: (lichte) revitalisering openbaar gebied ➤ Actieve rol gemeente bij herstructureringsopgave openbare ruimte en faciliteren van private herstructureringsinitiatieven in o.a. de Tapijtwijk en Genemuider Allee via publiekrechtelijk instrumentarium ➤ Totaal aan verdichtingsmogelijkheden geschat op circa 10 ha ➤ Actief meedenken met ondernemers over verdichtingsmogelijkheden ➤ Inzetten op herontwikkeling industriehaven Genemuiden, in samenwerking met provincie
Zevenhont Oost	➤ Noodzaak ontwikkeling Zevenhont Oost afhankelijk van private herstructureringsinitiatieven en bijbehorende behoefte aan schuifruimte. ➤ Ontwikkeling Zevenhont Oost vindt conform SER ladder plaats: wanneer de mogelijkheden voor verdichting/intensief ruimtegebruik op het bestaande terrein zijn benut ➤ Richten op lokale, autonome groei van m.n. bedrijvigheid uit de sectoren diensten, handel, bouw en transport ➤ Duurzaamheid en landschappelijke inpassing als uitgangspunten

8.4 Ontwikkelingsrichting bedrijventerreinen Hasselt

Figuur 8.3: Ontwikkelingsrichting bedrijventerreinen Hasselt



Bron: Luchtfoto gemeente Zwartewaterland (2008), bewerking DHV

Ontwikkeling Bedrijvenpark II

Om in de toekomstige behoefte aan bedrijfsareaal te voorzien gaat de gemeente Bedrijvenpark II (gefaseerd) ontwikkelen. Het terrein biedt uitbreidingsruimte in het kader van autonome groei van lokale

bedrijven. Bedrijvenpark II richt zich voornamelijk op bedrijven uit de groeisectoren diensten, handel en transport.

De toekomstige rotonde vormt een onmisbaar onderdeel van de ontsluiting van het bestaande bedrijventerrein en het nieuwe bedrijventerrein, Bedrijvenpark II. Deze rotonde verleent een nieuwe poortfunctie aan het bedrijfsgebied van Hasselt en levert naast een goede ontsluiting ook meerwaarde op, omdat vastgoed met een kwalitatief aantrekkelijke beeldkwaliteit hier goed kan worden ontwikkeld. Ten aanzien van de bedrijven die zich willen vestigen in de strook langs de N331 zal de gemeente hoge eisen stellen aan de beeldkwaliteit. Voor de diensten sector vormt dit deelgebied een aantrekkelijke locatie.

Landschappelijke inpassing is een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van Bedrijvenpark II. Er zal bij de ontwikkeling rekening moeten worden gehouden met de Natura 2000 wetgeving en het omliggende nationale landschap. Duurzaamheid is een ander uitgangspunt. Hierbij wordt gedacht aan duurzaam materiaal gebruik, het gebruik van duurzame energie zoals windenergie en parkmanagement.

Herstructurering bedrijventerrein Zwartewater

De herstructureringsopgave op Zwartewater bestaat uit een gerichte revitalisering. Dit is noodzakelijk voor het versterken van het economisch functioneren van het terrein. De gemeente zet in verbetering van de wegenstructuur, verkeersveiligheid, groenonderhoud en de parkeeroverlast van vrachtwagens op de openbare weg. Ook richt de gemeente zich op de thema's energie en duurzaamheid. De gemeente besteedt blijvend aandacht aan het milieuhinder aspect als gevolg van de ligging van hindergevendende bedrijven relatief dicht bij de dorpskern.

De huidige situatie op Zwartewater, met name in deelgebied A en B (zie figuur 6.3), biedt kansen voor een meer verregaande vorm van kwaliteitsversterking. In deelgebied A is de gemeente in samenwerking met het Rijk, de provincie en ondernemers al bezig met een revitalisering, zowel in de openbare ruimte als op private kavels. De gemeente zal deze activiteiten samen met de FIZ continueren en verder integraal oppakken, eventueel in combinatie met een meer vergaande kwaliteitsversterking van deelgebied B. In deelgebied B hebben bedrijven in het verleden aangegeven om onder meer via herverkaveling van de extensief bebouwde kavels tot efficiënter en doelmatiger ruimtegebruik te komen. Door herverkaveling worden de bedrijven gefaciliteerd in uitbreidingsruimte die nodig is als gevolg van autonome groei. Het vliegwiel voor deze ontwikkeling is het creëren van schuifruimte voor bedrijven die uit deelgebied B zouden willen vertrekken. Deze schuifruimte kan geboden worden op onder andere Bedrijvenpark II. Hiermee komt een verdere revitalisering goed op gang.

Ontwikkelingsstrategie

De gemeente neemt een proactieve rol in bij de herstructureringsopgave wanneer het gaat om de ingrepen in de openbare ruimte en voor zover dit past binnen haar publieke takenpakket. Het primaat voor het oppakken van de kansen voor verdere kwaliteitsversterking, in deelgebied B en in bepaalde delen van deelgebied C, ligt bij het bedrijfsleven. De gemeente denkt proactief mee en faciliteert gewenste ontwikkelingen door inzet van haar publiekrechtelijke instrumenten.

De gemeente is in deelgebied A in samenwerking met het Rijk, de provincie en de ondernemers bezig met revitalisering en zal dit proces continueren. Tevens zet zij in op een zo integraal mogelijk revitaliseringsproces van deelgebied A én B, ook in relatie tot de ontwikkeling van Bedrijvenpark II.

Parallel aan het uitvoeren van de herstructurering richt de gemeente zich op kansen voor intensiever ruimtegebruik. In dit kader denkt de gemeente actief met ondernemers mee over verdichtingmogelijkheden. Meer specifiek zal de gemeente met ondernemers nagaan in hoeverre de parkeeroverlast beperkt kan worden door het benutten van een extensieve bebouwde of braakliggende kavel als (tijdelijke) gemeenschappelijke parkeerplaats.

De ontwikkeling van Bedrijvenpark II vindt in samenhang plaats met de herstructureringsopgave. Zo kan Bedrijvenpark II schuifruimte bieden voor bedrijven die uit het bestaande bedrijventerrein willen vertrekken. Door het bieden van schuifruimte kan de revitalisering en verdichting op Zwartewater goed op gang komen. De gemeente neemt bij de ontwikkeling van Bedrijvenpark II een meer proactieve rol in voor zover dit binnen haar publieke takenpakket past. Het gaat hierbij onder meer om het scheppen van kaders voor de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling.

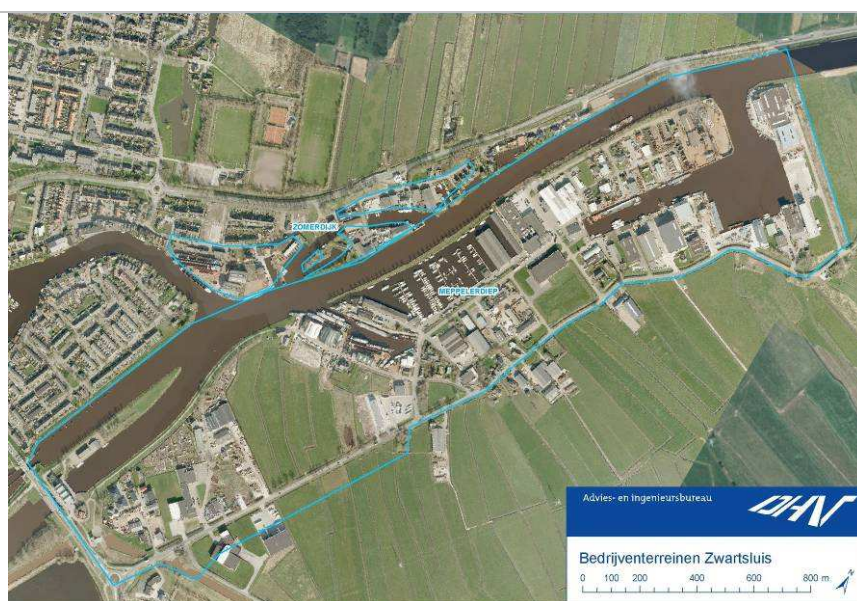
In tabel 8.3 is de ontwikkelingsrichting voor de bedrijventerreinen in Genemuiden puntsgewijs samengevat.

Tabel 8.3: Samenvatting ontwikkelingsrichting bedrijventerreinen Hasselt

Bedrijventerrein	Samenvatting ontwikkelingsrichting
Zwartewater/Kop Randweg/Centrum	➤ Herstructureringsopgave: lichte revitalisering ingrepen openbaar gebied en verdere revitalisering in deelgebied A en B ➤ Gemeente neemt proactieve rol aan bij ingrepen in openbare ruimte en faciliteert private herstructureringsinitiatieven in deelgebied B en C ➤ Revitalisering van deelgebied A is reeds begonnen ➤ Gemeente denkt actief mee met ondernemers wat betreft verdichtingsmogelijkheden ➤ Totaal aan verdichtingsmogelijkheden geschat op circa 10 ha ➤ De herstructureringsopgave in Hasselt heeft prioriteit
Bedrijvenpark II	➤ Ontwikkeling is nodig voor autonome lokale groei ➤ Ontwikkeling Bedrijvenpark II kan schuifruimte bieden aan bedrijven die willen verplaatsen naar het nieuwe terrein en daarmee het vliegwiel vormen voor herstructurering/verdichting op Zwartewater ➤ Inzet op groeisectoren industrie, handel, transport en diensten. ➤ Inzetten op duurzaamheid en landschappelijke inpassing ➤ Kansen benutten voor realiseren beeldkwaliteit rondom de toekomstige ontsluiting (rotonde) bedrijvenpark II en de N331

8.5 Ontwikkelingsrichting bedrijventerreinen Zwartsluis

Figuur 8.4: Ontwikkelingsrichting bedrijventerreinen Zwartsluis



Bron: Luchtfoto gemeente Zwartewaterland (2008), bewerking DHV

Ontwikkeling Kranerwaard: prioriteit voor watergebonden en watergerelateerde bedrijvigheid

Zwartsluis kent met het beschikbare en op termijn beschikbare aanbod op Meppelerdiep voldoende aanbod om aan de toekomstige ruimtevraag te voldoen. De gemeente wil in samenhang met de (centrum)plannen rond toerisme en pleziervaart in Zwartsluis het bedrijventerrein Kranerwaard ontwikkelen en, gericht op een economische structuurversterking, kansen voor jachtbouw en pleziervaart stimuleren. De gemeente wil daarom bij de nog uit te geven kavels prioriteit geven aan watergerelateerde en watergebonden bedrijvigheid. De gemeente beoogt in het kader van regionale afstemming en wederkerige structuurversterking, en stelt ruimte beschikbaar voor watergebonden en watergerelateerde bedrijvigheid uit naburige gemeenten die niet kunnen doorgroeien op de huidige locatie. Tevens wil de gemeente de kavels inzetten voor de toekomstige groeisectoren in Zwartsluis te weten industrie, handel en dienstverlening.

Een aandachtspunt voor de ontwikkeling van Kranerwaard betreft de woningen op het bestaande bedrijventerrein. Vanuit milieuhinderoogpunt kan dit een belemmering vormen voor de verdere ontwikkeling, maar ook voor de uitbreiding van bestaande bedrijven. Deze burgerwoningen problematiek komt overigens ook voor op de andere bedrijventerreinen in Zwartewaterland⁴³. De gemeente wil mogelijke oplossingsrichtingen gaan verkennen in een vervolgonderzoek. In het algemeen liggen er mogelijkheden op het gebied van het aanbrengen van een zonering, het starten van een minnelijk traject voor uitkoop of onteigening.

⁴³ In 2003 heeft de gemeente overigens het bestemmingsplan 'Parapluregeling bedrijfswoningen op bedrijfsterreinen' vastgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt gereguleerd dat de functiemenging op de bedrijventerreinen zoveel mogelijk wordt teruggedrongen. Zie hiervoor paragraaf 2.3, pagina 14.

Herstructurering Meppelerdiep/Zomerdijk

De herstructureringsopgave op Zwartewater bestaat uit een revitalisering van het gebied. De gemeente zet in op het verbeteren van de uitstraling van de openbare ruimte, groenonderhoud en bewegwijzering. Ook wil de gemeente inzetten op de thema's energie en duurzaamheid. Dit is noodzakelijk voor het versterken van het economisch functioneren van het terrein. De huidige situatie biedt kansen voor structurele kwaliteitsversterking. Zo biedt de ligging aan het Meppelerdiep mogelijkheden tot versterking van stedenbouwkundige en ruimtelijk economische kwaliteit. Verder zijn er mogelijkheden tot een kwaliteitsimpuls bij het entreegebied van Meppelerdiep via de weg en het gedeelte ter hoogte van de Kalkovens en Dingstede. Het primaat voor het oppakken van deze ontwikkelingen ligt bij de markt. De gemeente wil vanuit een gebiedsgerichte benadering met derden (publiek en privaat) de mogelijkheden van een gerichte revitalisering en kwaliteitsversterkende ontwikkelingen nader verkennen. Om deze structuurversterkende gebiedsontwikkeling gericht op de toeristensector en jachtenbouw waar te maken, zijn ruime regionale vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in Zwartsluis nodig. Dit vraagt om regionale afstemming en verdient instemming van de Provincie.

Ontwikkelingsstrategie

De mogelijkheden van de gemeente worden onder meer bepaald door de beschikbaarheid van financiële middelen en capaciteit. Parallel aan het uitvoeren van de herstructureringsopgave richt de gemeente zich op kansen voor intensiever ruimtegebruik. In dit kader denkt de gemeente actief mee met ondernemers over de mogelijkheden voor verdichting. Bij kwaliteitsversterking anticipeert de gemeente op initiatieven van het bedrijfsleven, door de inzet van haar publiekrechtelijke instrumenten. Bij gewenste bedrijfsverplaatsingen kan de gemeente in samenwerking met het bedrijfsleven nagaan in hoeverre ruimte beschikbaar is binnen de gemeente of in buurgemeenten.

De gemeente wil in samenhang met de (centrum)plannen rond toerisme en de pleziervaart Kranerweerd verder ontwikkelen en, gericht op een economische structuurversterking, kansen voor jachtbouw en pleziervaart prioritair stimuleren. Door bij de uitgifte van nieuwe kavels een hoge prioriteit te geven aan watergerelateerde en watergebonden bedrijvigheid is ruimtelijk economische structuurversterking van de kern mogelijk. De gemeente wil met een marktonderzoek de prioriteitstelling voor economische structuurversterking nader uitwerken en ondersteunen. Hiervoor wil de gemeente in een gebiedsgerichte benadering met derden nagaan of structuurversterking mogelijk is.

Bij de verdere ontwikkeling en revitalisering van Kranerweerd neemt de gemeente een proactieve rol in voor zover dit binnen haar publieke takenpakket past. Het gaat hierbij om het scheppen van kaders voor de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling. De gemeente zoekt actief naar partners, waaronder de HMO, voor een de gewenste revitalisering en gebiedsontwikkeling.

In tabel 8.4 is de ontwikkelingsrichting voor de bedrijventerreinen in Zwartsluis puntsgewijs samengevat.

Tabel 8.4: Samenvatting ontwikkelingsrichting bedrijventerreinen Zwartsluis

Bedrijventerrein	Samenvatting ontwikkelingsrichting
Meppelerdiep/Zomerdijk/ Kranerweerd	➤ Herstructureringsopgave: lichte ingrepen openbaar gebied ➤ Actieve rol gemeente bij ingrepen openbaar gebied ➤ Primaat meer structurerende kwaliteitsverbeteringen ligt bij de markt; gemeente neemt dan een faciliterende rol in ➤ Bij de nog uit te geven kavels prioriteit geven aan watergerelateerde en watergebonden bedrijvigheid gericht op jachtbouw en pleziervaart ter versterking van de ruimtelijk economische structuur Zwartsluis ➤ Actief meedenken met ondernemers over verdichtingsmogelijkheden

	➤ Totaal aan verdichtingsmogelijkheden geschat op circa 6 ha ➤ Vervolgonderzoek naar mogelijke oplossingsrichtingen voor de burgerwoningen problematiek op de bedrijventerreinen in de gemeente, waaronder ook op Kranerwaard
--	--

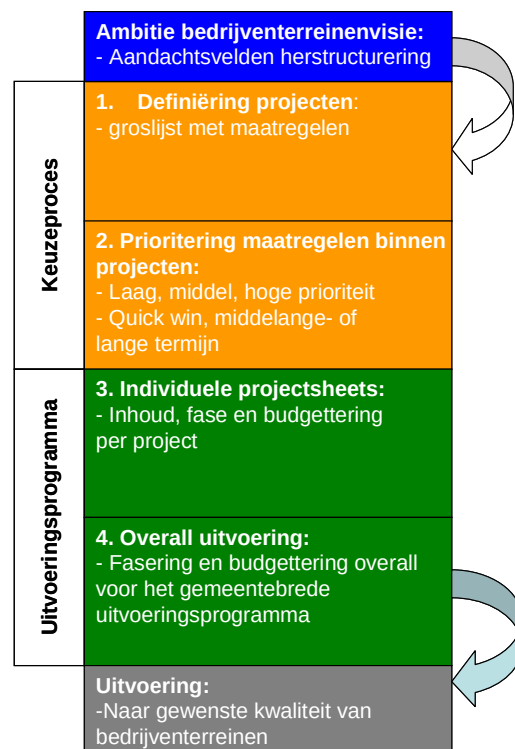
8.6 Doorkijk naar uitvoeringsprogramma

Om de geformuleerde ambities, zoals benoemd in de vorige paragrafen, waar te maken is het van belang een helder en concreet uitvoeringsprogramma samen te stellen. Doel van het uitvoeringsprogramma is om direct vanuit de ambities naar projecten, middelen en effecten over te gaan. Dus: wat, wanneer, hoe en met wie gaan we handen en voeten geven aan projecten die ons in staat stellen de bedrijventerreinvisie in de praktijk te realiseren. In een nog op te stellen separaat uitvoeringsprogramma zullen deze projecten worden beschreven.

Herstructurering

Per bedrijventerrein zal een uitvoeringsplan worden opgesteld. Binnen de aandachtsvelden zoals in voorgaande paragrafen beschreven, zullen projecten worden benoemd. Figuur 8.5 geeft de stappen weer om tot uitvoering van de herstructurering te kunnen overgaan. De eerste stappen naar de uitvoering betreffen het keuzeproces. De hoofdkeuzes zijn in voorliggende bedrijventerreinvisie beschreven. Dit biedt een kader om in het uitvoeringsprogramma de gemaakte keuzes te verdiepen op maatregeleniveau. Na definiëring en prioritering van projecten en binnen projecten de maatregelen, kunnen uitvoeringsplannen worden opgesteld en de revitalisering worden vormgegeven. Hierbij is het adagium 'hoe concreter, hoe beter' van toepassing. In dit kader zal er per project een factsheet worden opgesteld waarin de nadere omschrijving van het project, de doelen, de rollen, de fasering en de budgettering worden beschreven. In een overaloverzicht wordt inzicht gegeven wat betreft de fasering en kosten van het totale uitvoeringsprogramma voor de gemeente.

Figuur 8.5: stappenplan



Rollen gemeente en betrokkenen

Uitgangspunt bij het uitvoeren van projecten is dat de gemeente niet alleen voor de (her)ontwikkelingsopgave staat. Om de beoogde effecten te bereiken zal zij tot samenwerking moeten komen met de vele partners uit het commerciële en maatschappelijke veld die eveneens betrokken zijn bij de economische ontwikkeling van Zwartewaterland. Het is van belang om bij de projectdefinitie scherp in beeld te brengen welke partijen betrokken zijn en op welke manier deze partijen medeverantwoordelijk zijn - of gemaakt kunnen worden - voor de uitvoering van projecten. Enkele belangrijke samenwerkingspartners zijn allereerst de ondernemers, marktpartijen en organisaties als de HMO en de Provincie Overijssel.

BIJLAGE 1 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Groei in eigen gemeente bepaalt grotendeels de vraag

Volgens het in 2008 verschenen rapport van het PBL *'Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid'* komt de vraag naar ruimte op bedrijventerreinen hoofdzakelijk van groeiende bedrijven in de gemeente zelf. De meeste bedrijven verhuizen binnen de eigen regio (94%) of zelfs binnen de eigen gemeente (75%). De groei van de gemeentelijke werkgelegenheid door bedrijven van elders die zich in de gemeente vestigen, moet dus niet worden overschat. Gemeenten moeten zich vooral richten op de huisvesting van bedrijven uit de eigen gemeente die een andere, grotere locatie zoeken.

Krimp en ruimtevraag

Volgens het rapport *'De toekomst van bedrijventerreinen: van uitbreiding naar herstructurering'* van het PBL (2009) hebben krimpregio's veel minder behoefte aan nieuwe terreinen. Daarnaast is de transformatie van verouderde bedrijventerreinen in deze regio's soms geen oplossing, omdat er ook vanuit wonen en andere functies minder vraag naar ruimte is. De bevolking van de gemeente Zwartewaterland zal volgens meest recente bevolkingsprognoses van CBS/PBL in de periode tot 2025 gaan afnemen. De beroepsbevolking zal ook dalen vanwege de vergrijzing. Deze ontwikkeling kan een dempend effect hebben op de vraag naar bedrijventerreinen. Een afnemende beroepsbevolking is reeds voorzien in het gehanteerde model.

Steeds meer kleine bedrijven op bedrijventerreinen

Het aandeel kleine bedrijven (2-10 medewerkers) op bedrijventerreinen is tussen 1999 en 2006 toegenomen. Dit zijn met name bedrijven uit de industrie en de logistiek. Het gaat veelal ook om bedrijven die overlast veroorzaken in woonomgevingen en daarom verplaatsen naar bedrijventerreinen. Ook het aandeel werkgelegenheid uit de dienstensectoren op bedrijventerreinen is toegenomen (bron: PBL 2009). Deze trend leidt tot een extra ruimtevraag op bedrijventerreinen, maar is reeds opgenomen in de locatietype voorkeuren van de gehanteerde modelberekening.

Bedrijfsruimten als beleggingscategorie

De bedrijfsruimtemarkt wordt steeds professioneler en daardoor interessanter voor ontwikkelaars en beleggers. Toch zijn het vooral specialisten die in de markt actief zijn. In het kleinschalige segment zijn dit lokale ontwikkelaars en particuliere beleggers. In het grootschalige segment zijn het juist partijen die actief willen zijn in grote delen van Europa (bron: FGH). Deze ontwikkeling heeft geen effect op de kwantitatieve behoefte aan bedrijventerrein in de gemeente Zwartewaterland, maar kan wel van belang zijn bij herontwikkeling van de bedrijventerreinen in Zwartewaterland.

Verdere opkomst van bedrijfsverzamelgebouwen

De laatste jaren zien we een toename van het aantal bedrijfsverzamelgebouwen, met name in het stedelijk gebied. Dit type vastgoed voorziet in de vraag naar kleinschalige bedrijfsruimten waarbij ondernemers gebruik maken van gemeenschappelijke voorzieningen als een receptie, bewaking, kantine, etc. Ondernemers die werkzaam zijn in deze gebouwen zijn veelal actief in de creatieve (maak)industrie (kunstenaars, architecten, modeontwerp, etc.). Zelfstandige ondernemers in de financiële en zakelijke dienstverlening blijven veelal werkzaam vanuit huis. Verder bestaat een toenemende vraag naar vergaderruimten buiten de reguliere ruimten in wegrestaurants. Ook in deze behoefte kan een bedrijfsverzamelgebouw voorzien.

Integratie van functies: van monofunctionaliteit naar multifunctionaliteit

Het mengen en integreren van verschillende functies wordt in toenemende mate regel binnen gebiedsontwikkeling. Naast een integratie van functies is er ook sprake van een vervaging van grensvlakken tussen functies. Zo vervaagt het verschil tussen wonen, werken en vrije tijd evenals het verschil tussen woon- en werkmilieus. Ook zien we steeds meer (consumenten)diensten zoals winkels en fitnessscholen op bedrijventerreinen.

Van monofunctionaliteit naar multifunctionaliteit: de gevolgen voor vastgoed

Zoals eerder aangegeven zal monofunctionaliteit steeds meer omslaan naar multifunctionaliteit. Multifunctionaliteit leidt, voor wat betreft vastgoedontwikkeling, tot een behoefte aan grote flexibiliteit in gebouwen (aanpasbaar, flexibel indeelbaar) en gebieden. Als multifunctionaliteit ook tijdens de levensduur van het vastgoed (een gebouw herbergt verschillende functies door de tijd) uitgangspunt wordt, respectievelijk zal gelden voor gebieden, dan krijgen beheer en commercieel management een wezenlijke taak, zeker in relatie tot rendementsdenken (o.a. balanswaarde).

Intensiever ruimtegebruik

De laatste jaren is de roep om zuinig om te springen met beschikbare ruimte steeds sterker geworden. Met name op de markt voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Mede ingegeven door de commissie Noordanus (THB) zal de komende jaren minder ruimte voor greenfield ontwikkeling beschikbaar zijn. Een grotere opgave komt te liggen bij de bestaande voorraad. Deze beleidstrend kent zijn uitwerking in het toepassen van de SER ladder door provincies. De herstructureringsopgave van bedrijventerreinen wordt hiermee actiever opgepakt dan voorheen.

Meer regionale samenwerking

Mede ingegeven door de commissie Noordanus bestaat er een toenemende aandacht voor regionale samenwerking op bedrijventerreinenbeleid. Samen met omliggende gemeenten worden afspraken gemaakt over aanleg van nieuwe terreinen, doelgroepenbeleid, aanpak van verouderde terreinen, etc. Hiermee wordt getracht een einde te maken aan de ongewenste intergemeentelijke competitie voor het aantrekken van bedrijven.

BIJLAGE 2 PROCESVERANTWOORDING

De volgende personen zijn betrokken bij de totstandkoming voor de bedrijventerreinenvisie door deelname aan overleg en/of becommentariëren van de concept versies van de visie:

- Heike van Blom (Gemeente Zwartewaterland)
- Antonio de Boer (Gemeente Zwartewaterland)
- Aaltje van den Brink-Remmelts (Gemeente Zwartewaterland)
- College van Burgemeester en Wethouders
- Ronald van Eerten (Gemeente Zwartewaterland)
- Marcel Exterkate (Gemeente Zwartewaterland)
- Petra Gerritsen (Gemeente Zwartewaterland)
- Ptries Haberer (Gemeente Zwartewaterland)
- Anja Herskamp (Gemeente Zwartewaterland)
- Rien Heutink (ondernemersvertegenwoordiger Genemuiden)
- Durk Leentjes (algemeen directeur/gemeentesecretaris gemeente Zwartewaterland)
- Dhr. De Jonge (ondernemersvertegenwoordiger Zwartsluis, i.p.v. dhr. D.van Kappen)
- Walter Knoll (DHV)
- Johan Moolenaar (DHV)
- Harrie Oppewal (Gemeente Zwartewaterland)
- Dick Overweg (Gemeente Zwartewaterland)
- Marnix Pot (Gemeente Zwartewaterland)
- Herman Schoemaker (Gemeente Zwartewaterland)
- Henk Speelman (ondernemersvertegenwoordiger Hasselt)
- Gert Stam (Gemeente Zwartewaterland)

BIJLAGE 3 TOEPASSING VAN INTENSIEF RUIMTEGEBRUIK

	Terreinniveau	Kavel	Gebouw
Horizontale dimensie	▪ in gebruik nemen van (om speculatieve redenen) onbenutte kavels ▪ benutten milieuzones ▪ landschappelijke inpassing ▪ flexibele infrastructuur ▪ bouwen in hoge dichtheid ▪ verdichten	▪ maximaliseren bebouwd oppervlak/schakelen gebouwen ▪ bebouwing van verschillende kavels aaneensluiten	▪ inrichtingsconcepten
Verticale dimensie	▪ gebruik maken van 'tweede maaiveld'	▪ vergroten bruto vloeroppervlak ten opzichte van het grondoppervlak (floor space index) ▪ parkeren onder of op het gebouw	▪ bovengronds stapelen ▪ ondergronds bouwen ▪ parkeren op het dak ▪ verhogen
Dimensie tijd	▪ meervoudig ruimtegebruik/medegebruik ▪ gemengd gebruik functies/ bundelen van functies en voorzieningen	▪ meervoudig ruimtegebruik/medegebruik ▪ collectief gebruik parkeren, opslag, etc. ▪ flexibele werktijden	

BIJLAGE 4 RUIMTEWINST BEDRIJVENTERREINEN ZWARTEWATERLAND

Definitie ruimtewinst

De gemeente wil inzetten op het behalen van ruimtewinst. In deze bedrijventerreinvisie wordt 'ruimtewinst' als volgt gedefinieerd (conform 'Convenant bedrijventerreinen 2010-2020'):

'Ruimtewinst is de ruimte die (opnieuw) beschikbaar komt op bedrijventerreinen door herstructurering van het terrein of door het intensiever gebruiken van het bestaande terrein'.

Het gaat dan om ruimte die vrijkomt door bijvoorbeeld:

- Openbare ruimte aan te pakken/efficiënter in te richten (wegen, openbaar groen etc.);
- Herontwikkeling van kavels door het gebruik van restruimte op het terrein (herverkaveling);
- Herontwikkeling van vrijkomende kavels door verplaatsen van bedrijven;
- Herontwikkeling van vrijkomende kavels door uitkoop van woningen of onteigening;
- Intensiever benutten van braakliggende of extensief benutte kavels (door bijv. het te gebruiken voor gezamenlijke functie zoals parkeren of door gebouwen aan een te schakelen etc.).

Maximaal te behalen ruimtewinst Genemuiden circa 10 hectare

Genemuiden	Hectare (schatting)
Ontwikkeling industriehaven Genemuiden	1,7 ha
Bedrijfsverplaatsingen (o.a vanuit de Tapijtwijk of plan Genemuider Allee	2 ha
Herontwikkeling/intensiever benutten braakliggende en/of extensief benutte kavels	6 ha
Uitkopen/onteygenen van woningen	0,3 ha
<i>Totaal:</i>	<i>10 hectare</i>

Figuur 1: braakliggende en/of extensief benutte kavels Genemuiden



Bron: luchtfoto's gemeente Zwartewaterland 2010

Maximaal te behalen ruimtewinst Hasselt circa 10 hectare

Hasselt	Hectare (schatting)
Plannen 'Waterfront'	1,4 ha
Dempen van binnenhaven	1 ha
Bedrijfsverplaatsingen (o.a. deelgebied B)	3 ha
Invulling van braakliggende en/of extensief benutte kavels	4,5 ha
Ruimtewinst door herstructurering wegenstructuur kop terrein	0,2 ha
Uitkopen/onteigenen van woningen	0,3 ha
<i>Totaal:</i>	<i>10,4 ha</i>

Figuur 2: braakliggende en/of extensief benutte kavels Hasselt



Bron: luchtfoto's gemeente Zwartewaterland 2010

Maximaal te behalen ruimtewinst Zwartsluis circa 6 hectare

Zwartsluis	Hectare (schatting)
Herstructurering rondom entreegebied Meppelerdiep/ 'het Bosch'/Kalkovens en Dingstede	0,5 ha
Bedrijfsverplaatsingen	1,7 ha
Invulling van braakliggende en/of extensief benutte kavels	3,75 ha
Uitkopen/onteigenen van woningen	0,3 ha
<i>Totaal:</i>	<i>6,25 ha</i>

Figuur 3: braakliggende en/of extensief benutte kavels Zwartsluis



Bron: luchtfoto's gemeente Zwartewaterland 2010

Bandbreedte van 16-26 hectare i.v.m. onzekerheid behalen ruimtewinst

Het behalen van de ingeschatte ruimtewinst brengt onzekerheid met zich mee aangezien de gemeente sterk afhankelijk is van de (toekomst)plannen van eigenaren, private herstructureringsinitiatieven, de inzetbaarheid van instrumenten ter stimulering van ruimtewinst en van de planning van nieuwe terreinen (schuifruimte bieden). Daarom wordt er een bandbreedte aangehouden van een minimaal te behalen ruimtewinst van 16 hectare tot een maximaal te behalen ruimtewinst van circa 26 hectare.

COLOFON

Gemeente Zwartewaterland/Bedrijventerreinenvisie Zwartewaterland
D1287-01-002

Opdrachtgever	: Gemeente Zwartewaterland
Project	: Bedrijventerreinenvisie Zwartewaterland
Omvang rapport	: 70 pagina's
Auteur	: Drs. Johan Moolenaar, Ir. Marcel Embregts, Elbrich Postma MSc., drs. Walter Knoll
Bijdrage	: Ir. Sander Schaminee
Projectleider	: Drs. Johan Moolenaar
Projectmanager	: Drs. Johan Moolenaar
Datum	: November 2010
Naam/Paraaf	:

*DHV B.V.
Laan 1914 nr. 35
3818 EX Amersfoort
Postbus 1132
3800 BC Amersfoort
T (033) 468 20 00
F (033) 468 28 01
www.dhv.nl*