

RAPPORT

Ontwikkelrichting toekomstbestendige terreinen Nijverheid en 't Belt

Twello

Gemeente Voorst

10 april 2025



HASKONINGDHV NEDERLAND B.V.

Koggelaan 21
8017 JN Zwolle
Netherlands
Mobility & Infrastructure

Telefoon: +31 88 348 65 00
Email: info@rhdhv.com
Website: royalhaskoningdhv.com

Titel document: Ontwikkelrichting toekomstbestendige terreinen Nijverheid en 't Belt
Ondertitel: Twello
Klant: Gemeente Voorst
Referentie: BJ6186-RHD-XX-XX-RP-X-4
Uw kenmerk: J. Koopman
Status: Definitief/02
Datum: 10 april 2025
Projectnaam: Nijverheid - 't Belt
Projectnummer: BJ6186
Auteur(s): CtC, JO

Gecontroleerd door: AtB

Datum: 10 april 2025

Goedgekeurd door: AtB

Datum: 10 april 2025

Classificatie

Projectgerelateerd

Behoudens andersluidende afspraken met de Opdrachtgever, mag niets uit dit document worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt of worden gebruikt voor een ander doel dan waarvoor het document is vervaardigd. HaskoningDHV Nederland B.V. aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor dit document, anders dan jegens de Opdrachtgever.

Let op: dit document bevat mogelijk persoonsgegevens van medewerkers van HaskoningDHV Nederland B.V.. Voordat publicatie plaatsvindt (of anderszins openbaarmaking), dient dit document te worden geanonimiseerd of dient toestemming te worden verkregen om dit document met persoonsgegevens te publiceren. Dit hoeft niet als wet- of regelgeving anonimiseren niet toestaat.

Inhoud

Samenvatting	1
1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Doel	4
1.3 Proces	5
1.4 Kenmerken Nijverheid en 't Belt	5
1.5 Leeswijzer	7
2 Werkwijze	8
2.1 Benadering met afwegingskader	8
2.2 Afweging volledige transformatie	9
3 Analyse	11
3.1 Beleidskader	11
3.1.1 Provinciaal en regionaal beleid	12
3.1.2 Gemeentelijk beleid	12
3.2 Ruimtelijk analyse	13
3.3 Functionele analyse	18
3.4 De opgave voor Nijverheid en 't Belt	20
4 Toekomstperspectief deelgebieden	23
4.1 't Belt – deelgebied Oost	23
4.2 't Belt – deelgebied Noord	24
4.3 't Belt – deelgebied West	24
4.4 Nijverheid	25
5 Advies voor het vervolg	27
5.1 Vervolgstappen	27

Bijlagen:

1. Participatie omgeving

2. Nadere duiding herstructurering en organisatie

Samenvatting

Vanwege de onduidelijkheid over de toekomst van de bedrijventerreinen Nijverheid en 't Belt in Twello, ondergaan de terreinen een functionele en ruimtelijke achteruitgang. De toekomstvisie geeft duidelijkheid en perspectief om aan de slag te gaan met beide terreinen, zodat deze toekomstbestendig worden.

Werkwijze

Met een gestructureerde aanpak zijn de terreinen ruimtelijk ingedeeld in deelgebieden met een bijbehorende toekomstbestendige ontwikkelrichting:

- Verbeteren (revitaliseren): de functie 'bedrijventerrein' verbeteren zonder grote structurele ingrepen;
- Veranderen (herstructureren): de functie 'bedrijventerrein' verbeteren met een grote structurele ingreep;
- Verplaatsen (transformeren): de functie 'bedrijventerrein' verplaatsen naar elders en de functie wijzigt naar 'wonen' (al dan niet gecombineerd met werken).

Volledige transformatie van de terreinen wordt ontraden. De belangrijkste argumenten zijn de grote financiële risico's, het ontbreken van een alternatieve locatie voor de bedrijven, een lang en onduidelijk tijdspad en daardoor de onzekerheid voor ondernemers.

Ruimtelijke en functionele analyse

De bedrijventerreinen kennen historische lijnen, zoals de Oude Rijkstraatweg en de Molendwarsstraat. De relatie met het buitengebied en de landgoederen geeft identiteit aan het gebied. De historische route via de Oude Rijksstraatweg is in beperkte mate herkenbaar dankzij enkele historische panden en bomen. Deze route vormt een dragende structuur voor 't Belt. Op Nijverheid ontbreekt een structuurdager. De uitstraling van de openbare ruimte is niet optimaal en een klimaatadaptieve inrichting ontbreekt, ook op privaat gebied. Daarnaast is niet overal de uitstraling, kwaliteit, functionaliteit en courantheid van de gebouwen op orde.

Delen van de terreinen zijn on(der)benut en de korrelgrootte van een aantal bedrijven is een aandachtspunt. Bedrijven met veel zwaar verkeer, gericht op transport en/of met maatbestemmingen zijn niet overal passend. De oorspronkelijke zonering van het bestemmingsplan is passend voor de twee lokale bedrijventerreinen, grenzend aan een woongebied. Er ligt een kans voor kleinschalige bedrijven met een lokale functie en ook liggen er kansen om de bereikbaarheid te verbeteren.

Op basis van de ruimtelijke en functionele analyse is er een opgave per deelgebied.



Verplaatsen: Bedrijvigheid op termijn verplaatsen en transformeren naar woongebied met bedrijven of voorzieningen die passen in een woongebied.



Verbeteren: Herontwikkeling bedrijvigheid naar kleinere maat en schaal. Versterken landschappelijk karakter en herstellen lint Oude Rijksstraatweg.



Verbeteren en veranderen: Supermarkt binnen het gebied verplaatsen en de aansluiting op de Molenstraat aanpassen.



Verbeteren: gevel tot gevel aanpak (revitaliseren).
Veranderen: meer wijk gerelateerde functies, minder transport.



Verbeteren en veranderen: structuuringreep voor een betere benutting van het terrein.



Veranderen: Beter benutten onbenutte ruimte en naar een kleinere maat en schaal. Structuuringreep met behoudt functie 'werken' en milieucategorie.

Toekomstperspectief

Om de terreinen toekomstbestendig te maken en te houden, is het generieke advies voor beide terreinen:

- Een ruimtelijke en functionele verbetering van de hoofdstructuur en een betere benutting van enkele kavels;
- Een eenduidige, klimaatadaptieve en herkenbare inrichting van de openbare ruimte en voorterreinen: van gevel tot gevel;
- Het versterken van de identiteit door structuurdragers te versterken. Voor 't Belt de Oude Rijksstraatweg en voor Nijverheid een nieuwe structuurdrager;
- De milieucategorisering op termijn terugbrengen naar de oorspronkelijke zonering.

't Belt – deelgebied Oost

Het gewenste toekomstperspectief voor 't Belt Oost is om dit gebied op termijn te transformeren naar woningbouw al dan niet gecombineerd met voorzieningen of bedrijven die passen in een woongebied. De opgave daarbij is om te beschikken over alternatieve locaties binnen de gemeente Voorst voor bedrijfsverplaatsing. Daarnaast moet bij transformatie ruimtelijk aansluiting worden gezocht bij de oostelijk woonbuurt Demmerskamp, de historische lintbebouwing langs de Oude Rijksstraatweg en de Spoorzone aan de zuidzijde van het gebied. Aandachtspunt zijn de milieukundige belemmeringen van onder meer zittende bedrijven en het spoor.

't Belt – deelgebied Noord

Het noordelijk deelgebied van 't Belt heeft met een gedeeltelijke herstructurering perspectief als bedrijventerrein. Een structuuringreep aan de noordoostzijde is wenselijk om de ruimte beter te benutten, de grootte van de kavels/bedrijven terug te brengen en de interne ontsluiting te verbeteren. Daarnaast ligt er een opgave voor zowel de uitstraling van bedrijven aan de Oude Rijksstraatweg (gebouwen en voorterreinen) als ook de inrichting van de openbare ruimte. Nabij de rotonde en langs de Rijksstraatweg (N344) is de opgave aan te sluiten bij de landgoederensfeer.

't Belt – deelgebied West

Het westelijk deelgebied behoeft een verbetering van het groene en landschappelijke karakter op zowel privaat als publiek terrein. De woningen en horeca zijn passend in de ruimtelijke structuur van de Oude Rijksstraatweg. De meest westelijk gelegen bedrijfskavel behoeft een herontwikkeling naar een kleinere, passende maat en schaal.

Nijverheid

Het perspectief voor Nijverheid is een bedrijventerrein met een nieuwe structuur, waarmee het terrein beter ontsloten wordt, de ruimte op het terrein meer benut kan worden en er een logische scheiding ontstaat tussen het werk- en woongebied. Bovendien biedt het kansen voor een veiligere verkeerssituatie nabij de Molenstraat. De opgave is een herstructurering van de supermarktllocatie en daaropvolgend een structuuringreep in het middengebied. Ook is het voorstel de milieuzonering te herstellen zonder maatbestemmingen en te verkleuren naar meer wijk gerelateerde functies. Na de voorgestelde structuuringreep zijn woningen mogelijk aan weerszijden van de Molenstraat met de woningen en bedrijven met de achterkanten tegen elkaar aan.

Advies voor het vervolg

Bij het vervolg is het vertrekpunt dat de rechten van de huidige ondernemers en bedrijven worden gerespecteerd en actieve verplaatsing of actief grondbeleid (vooralsnog) niet aan de orde is. De ontwikkelingen zijn aan de markt en de gemeente heeft een faciliterende rol. Totdat bedrijven zelf besluiten te transformeren, geldt het huidige bestemmingsplan als plafond. Voor het transformatiegebied, maar ook voor de herstructureringsopgave, zijn alternatieve locaties voor de bedrijven nodig. Dit moet de prioriteit van de gemeente hebben. Daarnaast is het advies om gezamenlijk, gemeente en pand- en perceeleigenaren, de herstructurering te verkennen van de supermarktllocatie op Nijverheid en de locatie voormalig Profish op 't Belt. Verder betekent de verbetering van de terreinen de inzet van ambtelijke capaciteit om te werken aan inrichtingsprincipes per straat en de daaruit voortkomende projecten te definiëren en te programmeren.

1 Inleiding

Sinds 2018 is de gemeente Voorst in gesprek met ondernemers over de aanpak van de bedrijventerreinen Nijverheid en 't Belt in Twello. Gedurende de verkiezingsperiode in 2022 werden suggesties gedaan de bedrijventerreinen te transformeren naar woningbouw. Het coalitieakkoord (2022) gaat echter uit van het behouden van bedrijven en het versterken van het werkklimaat in de gemeente.

1.1 Aanleiding

Vanwege de onduidelijkheid over de toekomst van de bedrijventerreinen Nijverheid en 't Belt in Twello, ondergaan de terreinen een functionele en ruimtelijke achteruitgang. De onduidelijkheid vertaalt zich namelijk in een afwachtende investeringsbereidheid van ondernemers en een achterblijvende aandacht vanuit de gemeente. Er is sprake van achterstallig onderhoud en een onderbenutting van het bedrijventerrein. Dat is jammer, want Nijverheid en 't Belt zijn bedrijventerreinen met een goede economische potentie. Er is duidelijkheid nodig over de toekomst van de terreinen. Een toekomstvisie met perspectief om gezamenlijk aan de slag te gaan met beide terreinen, zodat deze toekomstbestendig worden.

In deze toekomstvisie zijn enerzijds generieke aspecten voor de gehele terreinen uitgewerkt en anderzijds ook de meer locatie specifieke oplossingsrichtingen voor de verschillende deelgebieden binnen de bedrijventerreinen. Deze ontwikkelrichtingen variëren van functies als werken, werken/wonen en wonen.

1.2 Doel

Het doel van de verkenning is voor de terreinen Nijverheid en 't Belt te bepalen in hoeverre de terreinen als werklocaties toekomstbestendig kunnen zijn en wat daarvoor nodig is. Daarbij is onderscheid gemaakt in drie smaken:

- Verbeteren (revitaliseren): de functie 'bedrijventerrein' verbeteren zonder grote structurele ingrepen;
- Veranderen (herstructureren): de functie 'bedrijventerrein' veranderen met een grote structurele ingreep;
- Verplaatsen (transformeren): de functie 'bedrijventerrein' verplaatsen naar elders en de functie wijzigt naar 'wonen' (al dan niet gecombineerd met werken).

Naast het bepalen van de eindfunctie van de terreinen wordt ook de omvang en de benutting van de (schuif)ruimte in beeld gebracht. Sommige bedrijven die zouden willen verplaatsen binnen de gemeente zitten ruimtelijk in de knel, omdat er momenteel geen nieuwe vestigingslocatie beschikbaar is binnen de gemeente. Door het in beeld brengen van de (schuif)ruimte worden de kansen voor deze bedrijven zichtbaar (waar is ruimte om naartoe te verplaatsen) en wordt deze ruimte beter benut. Ook biedt het mogelijkheden voor nieuwe bedrijven en is er ruimte om verder te intensiveren. De schuifruimte is dus nodig om een kwaliteitsslag te maken op de bestaande bedrijventerreinen. Schuifruimte kan de herontwikkeling binnen de functie bedrijventerrein zeker op gang brengen.

De verkenning resulteert in een advies voor de functies op de terreinen en biedt duidelijkheid en perspectief voor ondernemers, maar ook de naast (woon)omgeving en de gehele Voorster samenleving. Duidelijkheid en perspectief die leiden tot investeringen en ook waardeontwikkeling in plaats van waardeverlies.

1.3 Proces

Om tot een toekomstperspectief te komen is er in overleg met de Werkgeverskring Voorst (WKV) en de Bedrijventerreinencommissie Nijverheid en 't Belt voor gekozen om de gemeente eerst kleur te laten bekennen. De reden hiervoor is dat de gemeente al sinds 2018 in gesprek is met ondernemers over de aanpak van Nijverheid en 't Belt en onduidelijkheid is ontstaan over de toekomst van Nijverheid en 't Belt. Blijft het een werklocatie? Of transformeren de terreinen (op termijn) naar een woongebied? Deze onduidelijkheid leidde tot het verzoek aan de gemeente om eerst kleur te bekennen. De kleur die de gemeente bekend voor een toekomstbestendige invulling van Nijverheid en 't Belt vormt het vertrekpunt voor de verdere participatie met ondernemers, bewoners en andere belangstellenden.

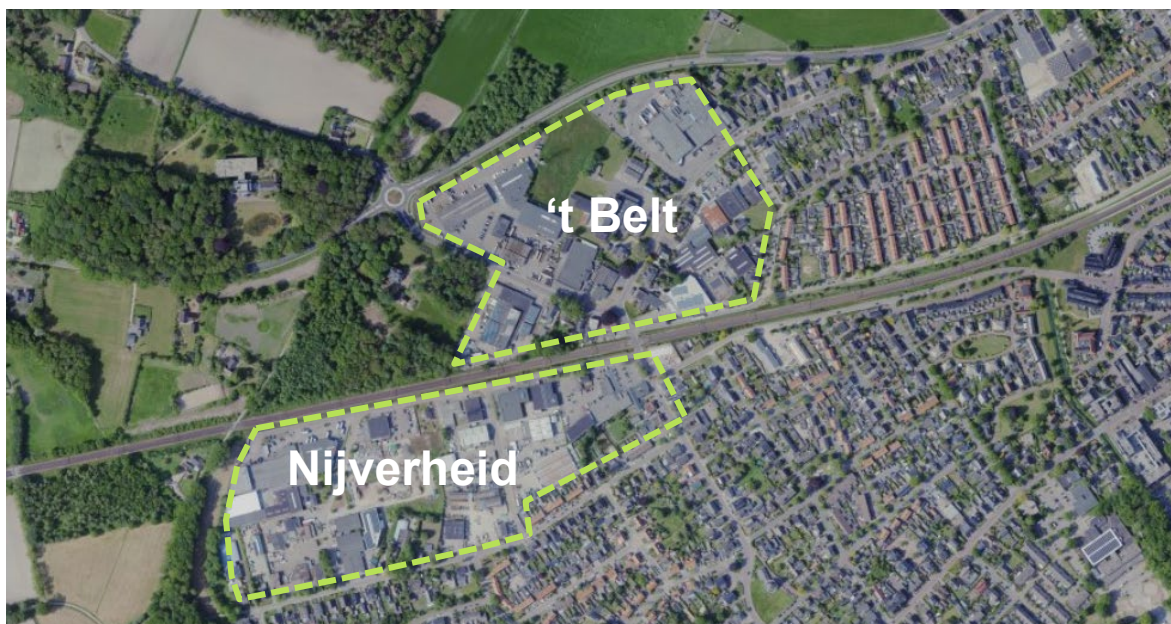
Om de juiste kleur te bepalen, is een functionele en ruimtelijke analyse uitgevoerd. Op basis daarvan is de juiste functie bepaald voor de terreinen of delen ervan. Dit alles om de kwaliteit van de terreinen op een hoger niveau te brengen.

De verkenning is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met diverse disciplines binnen de gemeentelijke organisatie. De eerste uitkomsten van de verkenning zijn besproken met de Werkgeverskring en de Bedrijventerreinencommissie. Tijdens een informatiebijeenkomst op 3 juli 2024 zijn de eerste uitkomsten gepresenteerd aan de omgeving. Bewoners, ondernemers en belangstellenden konden die avond in gesprek met de gemeente en adviseurs. Aansluitend was er tot 1 september 2024 gelegenheid om schriftelijk te reageren. Ook zijn er diverse gesprekken gevoerd met bewoners en ondernemers uit het gebied. De reacties zijn zorgvuldig gewogen en al dan niet verwerkt in het definitieve plan. In bijlage 1 zijn de reacties samengevat. Het eindvoorstel is vervolgens tijdens een informatiebijeenkomst op 12 februari 2025 gepresenteerd.

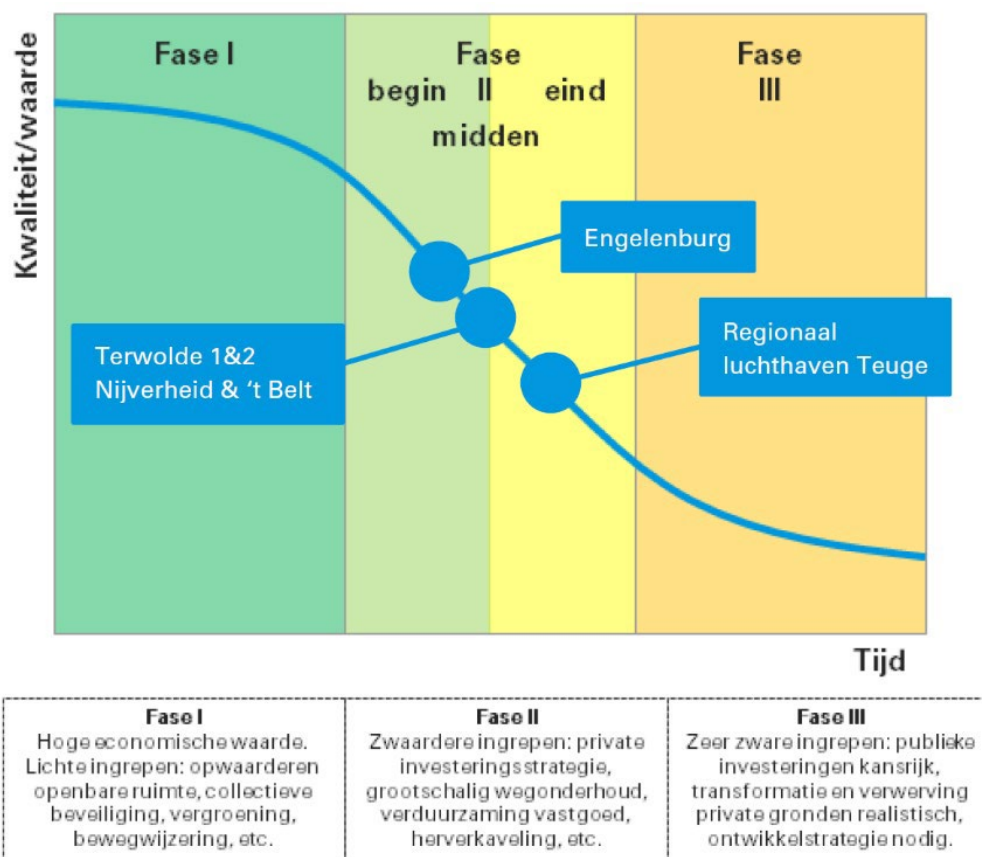
1.4 Kenmerken Nijverheid en 't Belt

In Twello is op meerdere plekken bedrijvigheid te vinden. Een concentratie van bedrijven is aanwezig op de bedrijventerreinen Nijverheid, 't Belt en Engelenburg. De oudere bedrijventerreinen Nijverheid en 't Belt liggen aan de noordwestzijde van Twello, respectievelijk ten zuiden en noorden van de spoorlijn Apeldoorn – Deventer. Ze kenmerken zich naast enkele grotere bedrijven door kleinschaligheid en het huisvesten van veelal lokale bedrijvigheid. Verspreid staan enkele bedrijfswoningen. De omvang van Nijverheid en 't Belt bedraagt gezamenlijk ongeveer 18,5 hectare.

Economisch gezien is het een belangrijk bedrijventerrein voor de gemeente met veel bedrijvigheid en werkgelegenheid in de kern Twello. De terreinen glijden echter af in de levenscyclus van bedrijventerreinen (zie figuur 2). Vooral de interne bereikbaarheid is onvoldoende (STEC, 2019). Het terrein is verder voornamelijk aantrekkelijk voor kleinere, lokaal gebonden MKB-bedrijven. De terreinen kennen een grote variatie van bedrijven uit verschillende sectoren: industrie, distributie en zakelijke dienstverlening. De toekomstvisie geeft aan wat nodig is om de kwaliteit en waarde van de terreinen weer terug op niveau te brengen naar Fase I uit figuur 2.



Figuur 1 Plangebied



Bron: Stec Groep, 2019.

Figuur 2 Levenscyclus bedrijventerreinen Nijverheid en 't Belt

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 3 is de werkwijze nader beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft de karakteristiek van Nijverheid en 't Belt op basis van een ruimtelijke en functionele analyse. Op basis van deze analyse zijn de bedrijventerreinen Nijverheid en 't Belt onderverdeeld in deelgebieden. Hoofdstuk 5 bevat het toekomstperspectief voor deze deelgebieden. Vervolgens geeft hoofdstuk 6 een doorkijk naar de volgende fase, namelijk de uitvoeringsfase.

2 Werkwijze

Dit hoofdstuk beschrijft de gehanteerde werkwijze om tot een onderbouwde indeling in deelgebieden te komen en de daarbij passende ontwikkelrichting per deelgebied. Wat kenmerkt de deelgebieden en wat is per deelgebied een toekomstbestendige ontwikkelrichting?

2.1 Benadering met afwegingskader

1.1 Benadering met afwegingskader

Op gestructureerde wijze is in enkele stappen toegewerkt naar een toekomstvisie. Aan de hand van een afwegingskader zijn de terreinen ruimtelijk ingedeeld in deelgebieden met een bijbehorende toekomstbestendige ontwikkelrichting. Het uitgangspunt daarbij was 'kansen voor verbetering'. Verandering is nodig om toekomstgericht te zijn, maar 'veranderen om te veranderen' is niet wenselijk. Met voldoende aandacht voor wat er al is, wat goed gaat en wat behouden moet worden, kan worden gewerkt aan verandering (zie figuur 3). Verandering is bovendien niet altijd beter. Het kan ten koste gaan van kwaliteiten elders in de gemeente. Verplaatsing (transformatie) leidt bijvoorbeeld tot aantasting van het landschap elders. Wees dus zorgvuldig in ruimtegebruik bij ontwikkelingen.

Bovenstaand uitgangspunt leidt tot de volgende 3 ontwikkelrichtingen:

- Verbeteren (revitaliseren): de functie 'bedrijventerrein' verbeteren zonder grote structurele ingrepen;
- Veranderen (herstructureren): de functie 'bedrijventerrein' verbeteren met een grote structurele ingreep;
- Verplaatsen (transformeren): de functie 'bedrijventerrein' verplaatsen naar elders en de functie wijzigt naar 'wonen' (al dan niet gecombineerd met werken).

In alle situaties is duidelijkheid de kern tot succes, met een toekomstvisie voor beide terreinen en een investeringsgerichte aanpak. Een nadere duiding en uitwerking is in bijlage 2 opgenomen.

- Verbeteren betekent de basis op orde op het terrein. Vaak betekent dit een gevel tot gevel aanpak. Bij een gevel tot gevel aanpak geldt een integrale aanpak van het terrein, van de ene gevel tot de andere. Dit betekent dat er niet alleen aandacht is voor de individuele bedrijven, maar ook voor de infrastructuur, duurzaamheid, veiligheid en esthetiek van het gehele terrein. Maar mogelijk betekent het ook een meer passende herprofilering van bedrijfstypen.
- Veranderen kenmerkt zich door ingrepen in de structuur en mogelijke herverkaveling. Dit om de economische potentie beter te benutten. Hier hoort ook vaak een herprofilering van de bedrijfstypen bij.
- Verplaatsen is kiezen voor een andere functie en gaat samen met een vervangingsruimte elders.

Vanwege de suggesties over de transformatie van de terreinen naar woningbouw (hoofdstuk 1), is een werkwijze gehanteerd om ook de transformatievraag goed te kunnen beantwoorden. Naast de aanleiding en de noodzaak tot een transformatie van de terreinen, zijn ook de mogelijkheden en onmogelijkheden voor woningbouw in beeld gebracht. Dit alles om een goede afweging te kunnen maken in het belang van toekomstbestendige terreinen. De volgende werkwijze is daarom gehanteerd:

- A. Is er een reden voor transformatie vanuit veelal bestaande structuren, ruimtelijke kwaliteit, functionele en randvoorwaardelijke kenmerken als:
 - Stedenbouwkundige structuur;
 - Aanwezige functies, knel- en aandachtspunten;
 - Verkeerskundige structuur en menging van diverse modaliteiten.
- B. Is woningbouw mogelijk? Wat zijn de belemmeringen voor transformatie naar wonen? De woningbouwopgave is hierbij niet leidend geweest.

- C. Bij het behouden van de functie wordt een keuze gemaakt tussen veranderen of verbeteren, ofwel herstructureren of revitaliseren.
- De mate waarin het (deel)gebied functioneert of zou kunnen functioneren;
 - Is de ruimtelijke structuur goed? Of is een structuuringreep gewenst?
 - Zijn er verbeteringen te realiseren? Wat is de huidige kwaliteit en benutting van het terrein en de gebouwen.



Figuur 3 Benadering met afwegingskader

2.2 Afweging volledige transformatie

De hiervoor beschreven werkwijze maakt duidelijk dat de transformatie naar woningbouw geen doel op zich is. Het is een mogelijke uitkomst als blijkt dat een terrein of deelgebied ervan niet meer voldoende toekomstbestendig is en kan worden als werklocatie. Transformatie van het gehele gebied is om meerdere redenen niet logisch en wenselijk, zowel vanuit de opgave voor het bedrijventerrein als de woningbouwopgave in het algemeen. Volledige transformatie:

- Is allereerst een langdurige en zeer complexe opgave met een onduidelijk tijdspad (decennia) en mogelijk lange ruimtelijke procedures;
- Is een moeilijk planmatig te regisseren opgave, waarbij telkens kavels vrijkomen welke niet gelijk inzetbaar zijn als woningbouwlocatie door onder andere hindercirkels van zittende bedrijven of vanwege een totaalplan dat kavels overstijgt. Dit betekent een intensief en gefaseerd traject;
- Is kostenintensief door het verplaatsen van bedrijven (planschades) en grote financiële risico's voor de gemeente;
- Is een onzeker traject voor ondernemers. Dit leidt tot een lagere investeringsbereidheid in met name de eerste onduidelijke jaren, omdat er op dit moment ook geen schuifruimte op een (nieuwe) locatie elders is. Hetgeen weer leidt tot een lagere economische ontwikkeling;

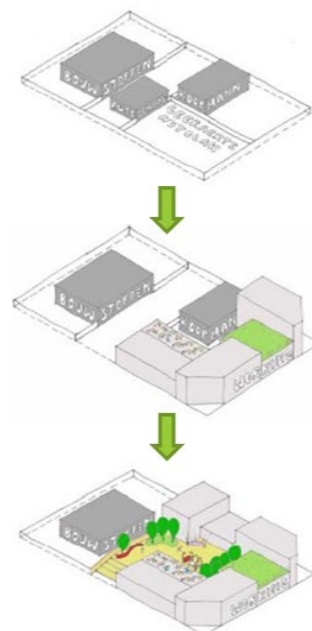
- Leidt tot verlies van bedrijven, werkgelegenheid en daarmee verlies aan sociaaleconomische ontwikkeling van de gemeente;
- Geeft een opgave voor de realisatie van een nieuw bedrijventerrein van 25 tot 30 hectare bruto. Het beleid van de provincie Gelderland schrijft voor dat bedrijventerreinen die transformeren naar woningbouw elders gecompenseerd moeten worden in een gemeente. De bruto hectares bestaan uit de huidige netto bedrijventerreinen Nijverheid en 't Belt inclusief infrastructuur, waterberging en groen;
- Is conflicterend met het huidige beleid op het gebied van landschap en economie (zie hoofdstuk 3);
- Is niet eenvoudig, omdat er voor woningbouw belemmeringen zijn zoals de spoorlijn, de provinciale weg en de hoogspanningsleiding over het gebied;
- Is vanwege de hiervoor beschreven belemmeringen, het tijdspad en de financiële haalbaarheid lastig uitvoerbaar, gelet ook op het uitgangspunt van 40% betaalbaar in Twello.

3 Analyse

In dit hoofdstuk zijn relevante beleidskaders op provinciaal, regionaal en lokaal niveau opgenomen. Vervolgens is de huidige situatie van Nijverheid en 't Belt beschreven, waarbij een aantal knelpunten en kansen wordt onderscheiden. Vervolgens worden de ambitie, randvoorwaarden en aanpak belicht.

In het najaar van 2023 is gestart met een inventarisatie van Nijverheid en 't Belt. Daarbij is de functionele en ruimtelijke situatie op de terreinen in beeld gebracht. De inventarisatie bestond uit een veldinventarisatie (schouwen van het terrein), een werksessie met een aantal disciplines bij de gemeente en een bestudering van beschikbare (beleids-)documenten en eerder uitgevoerde onderzoeken. Uit de inventarisatie is een aantal kenmerken en aandachtspunten naar voren gekomen. Deze zijn weergegeven, gerangschikt naar het niveau waarop deze aan de orde zijn, te weten het gehele bedrijventerrein (structuurkenmerken), gedeelten van het bedrijventerrein (deelstructuurkenmerken) en de afzonderlijke bedrijfsterreinen. De volgende hoofdelementen van de analyse worden onderscheiden:

- **Structuurniveau**
 - Aandachtzones en potentiële transformatie
 - Ingrepen in de ruimtelijke structuur
 - Opschonen van de ruimtelijke structuur
 - Aanpak van gevel tot gevel
 - Schoon, heel en veilig
- **Deelstructuurniveau**
 - Herontwikkeling vastgoed
 - Duurzame initiatieven
 - Ingrepen in verkeersstromen
 - Ingrepen bij laden en lossen
 - Ruilverkaveling met kavels
- **Bedrijfsperceelniveau**
 - Herontwikkeling vastgoed en terrein
 - Duurzame initiatieven
 - Ingrepen bij laden en lossen
 - Schoon, heel en veilig



3.1 Beleidskader

Er is in Nederland al vele jaren veel aandacht voor het functioneren en herstructureren van bedrijventerreinen. De aanpak van verouderde bedrijventerreinen voorkomt voor een deel de noodzaak tot de aanleg van steeds meer hectares nieuwe bedrijventerreinen. Daarnaast kan bij de aanpak ook een slag op het gebied van duurzaamheid en intensivering worden gemaakt. Verder is de verzakelijking van de bedrijventerreinenmarkt een belangrijke opgave. Dit betekent dat een actieve betrokkenheid van ondernemers en investeerders noodzakelijk is om juist op de bestaande terreinen de kwaliteit een impuls te geven en te verbeteren of op pijl te houden. Zeker nu de overheid in algemene zin in deze opgave een faciliterende rol inneemt.

De klassieke benadering gaat uit van een opgave in kwantiteit (aantal hectare), het type herstructurering, onderscheid tussen de openbare en private ruimte en kengetallen om tot slot tot een kostenraming te komen. De ondernemersgerichte benadering gaat uit van een actieve samenwerking met het bedrijfsleven. Van het denken in aanbod in hectares wordt de slag naar optimaal (her)gebruik gemaakt.

Economische urgentie wordt als vertrekpunt voor herstructurering genomen. Kansen en knelpunten bij individuele bedrijven werken als katalysator voor een herstructurering.

3.1.1 Provinciaal en regionaal beleid

Ruimte voor Economie (2024)

Onderdeel van het economische beleid is het versterken van het fysieke vestigingsklimaat voor Gelderse bedrijven. Aandacht wordt gevraagd voor de inzet op de planning en (door)ontwikkeling van voldoende en toekomstbestendige werklocaties. Het gaat daarbij ook om bestaande en nieuwe terreinen zo optimaal mogelijk te gebruiken door slim en intensief ruimtegebruik. En ook specifiek voor transformatie is het uitgangspunt dat de vrijblijvendheid van het transformeren van bedrijventerreinen (meestal naar woningbouw) eraf moet. Als er bedrijventerreinen verdwijnen, moeten dezelfde hectares bedrijventerrein terugkomen. Onderaan de streep moet er voldoende ruimte blijven voor werken. Het toekomstbestendig maken van bedrijventerreinen is gericht op de schaarse ruimte in Gelderland. Daarbij wordt gezien dat de eisen die ondernemers en de maatschappij aan een vestigingsplaats stellen, door de tijd veranderen. Dit betekent dat de bestaande bedrijventerreinen moeten door ontwikkelen en toekomstbestendig worden gemaakt. Zo blijven terreinen aantrekkelijk als werklocatie en leveren ze een bijdrage aan doelstellingen voor bijvoorbeeld veiligheid, energietransitie, circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit (Provincie Gelderland, 2024).

Ruimtelijk-Economische Bouwstenen en het Regionaal Programma Werklocaties (2025)

Tijdens het opstellen van deze toekomstvisie was de status van de documenten 'Ruimtelijk-Economische Bouwstenen' (REB) en het 'Regionaal Programma Werklocaties' nog *concept-definitief*.

De bestaande bedrijventerreinportefeuille in de regio is aan een kwalitatieve verbeterslag toe. Er moeten stappen gezet worden in het toekomstbestendig maken van bestaande terreinen. Daarnaast is het ruimtegebruik op bestaande terreinen vaak extensief en is er veel winst te behalen door de ruimte beter te benutten. Dit beantwoordt een deel van de ruimtevraag die er al is. Het advies is dan ook terughoudend te zijn met transformatie, omdat de bestaande voorraad aan werklocaties dan afneemt en pendelstromen kunnen toenemen.

In het Regionaal Programma Werklocaties wordt dit bekrachtigd door nieuwe transformatie initiatieven op bedrijventerreinen niet meer toe te staan, tenzij voldoende gemotiveerd. De regionale koers is vooral het toekomstbestendig maken en beter benutten van bestaande bedrijventerreinen. Belangrijke randvoorwaarde voor het toekomstbestendiger maken van bestaande terreinen is naast beschikbare financieringsmogelijkheden een goede organisatiegraad. En voor het optimaal benutten van de bestaande ruimte op bedrijventerreinen is een voorwaarde voldoende schuifruimte om een beweging van bedrijven op gang te brengen, maar ook om lichtere bedrijvigheid zoveel mogelijk terug te laten komen in gebieden buiten bedrijventerreinen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan detailhandelsbedrijven die beter passen in een dorpscentrum.

3.1.2 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst (2017)

De gemeente Voorst wordt gezien als het groene hart van de Stedendriehoek. De steden Apeldoorn, Deventer en Zutphen liggen vlakbij. Voorst wordt vooral gekenmerkt door haar landelijke ligging, de rust en stilte in een uitgestrekt landelijk gebied. In de Ruimtelijke Toekomstvisie heeft de gemeente strategische beleidskeuzes geformuleerd, gericht op het behouden en versterken van haar identiteit. De gemeente onderscheidt vier elementen die samen haar identiteit vormen:

- De kwaliteit van het landschap;
- De bijzondere cultuurhistorie;

- De dorpse schaal van de kernen;
- De krachtige sociale samenhang.

Bovenstaande elementen leveren een profiel dat de gemeente wil behouden en versterken. Nieuwe ontwikkelingen moeten daarop aansluiten. Een vijfde element is in de Ruimtelijke Toekomstvisie toegevoegd:

- Duurzaamheid: de wens en de noodzaak om onze ruimtelijke, economische en sociale kwaliteiten toekomstbestendig te maken.

De identiteit van de gemeente Voorst is het vertrekpunt bij lokale en regionale opgaven. Het vraagt om een balans en een verhouding tussen steden, kernen en landelijk gebied, waarbij ontwikkelingen niet ten koste moeten gaan van landschappelijke structuren en het cultureel erfgoed, zoals bijvoorbeeld de landgoederenzone. Hiervoor is in beginsel de ladder van duurzame verstedelijking van toepassing, als goede verantwoording voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Werken en wonen zijn altijd samengegaan in de kernen van de gemeente Voorst. Bij de gemeente past in eerste instantie kleinschalige bedrijvigheid die goed is in te passen in de kernen en in het landelijk gebied. Om toekomstige bedrijfsruimte op te kunnen vangen wordt in eerste instantie gekozen voor inbreiding en herschikking op de bestaande bedrijventerreinen in plaats van grootschalige uitbreiding. Dit betekent dat er herstructurering van bestaande bedrijventerreinen moet plaatsvinden om ruimte te vinden voor nieuwe activiteiten. Dat biedt ook kansen om de inpassing van de bedrijventerreinen in het landschap te verbeteren, vooral door entrees tot de kernen en beeldbepalende locaties te verfraaien.

Coalitieakkoord Samen Beter (2022)

Er is een bijzondere balans in de gemeente Voorst: de beroepsbevolking is ongeveer even groot als het aantal banen. Dit zorgt voor een sterke economie met veel werkgelegenheid. Voorst heeft grote én kleine bedrijven, boerenbedrijven en een sterke recreatiesector. Voorst zet in op het behouden van bedrijven en het werkklimaat te versterken. Onder andere door het creëren van vitale en aantrekkelijke bedrijventerreinen en de toekomstbestendigheid van bestaande bedrijventerreinen te onderzoeken. Voorst kijkt naar ruimte voor nieuwe bedrijvigheid, om startende en bestaande ondernemers de ruimte te bieden. Daarbij werkt Voorst aan de ontwikkeling richting de circulaire economie.

Beleidsvisie bedrijventerreinen Nijverheid, 't Belt en Engelenburg in Twello (2011)

In de visie op de drie bedrijventerreinen in Twello is sprake van een herontwikkeling van de terreinen Nijverheid en 't Belt, die moet leiden tot een kwalitatief goed functionerend terrein. De opgave hierbij is de inpassing hiervan in hun omgeving en voldoende ruimte om te ondernemen. Er is lange tijd onduidelijkheid geweest over hoe en wanneer dit zou gebeuren.

Koersnota Verkeersplan Twello (2024)

Relevant voor de bedrijventerreinen Nijverheid en 't Belt is dat in de Koersnota wordt uitgegaan van het beter benutten van de bestaande infrastructuur in plaats van het realiseren van nieuwe infrastructuur voor de auto. Dit geldt in ieder geval voor de planperiode tot 2040, uitgaande van de op dit moment bekende ontwikkelingen en het mogelijk terugbrengen van verkeersbewegingen van vrachtverkeer van en naar Nijverheid en 't Belt.

3.2 Ruimtelijk analyse

Karakteristieke structuren en elementen

De gemeente Voorst ligt tussen het rivierenlandschap van de IJssel en de hoger gelegen Veluwe. Het groene en historische karakter wordt in belangrijke mate bepaald door de beken en vele landgoederen die de gemeente rijk is. Ook de terreinen Nijverheid en 't Belt liggen in de invloedssfeer van landgoederen als 't Wezeveld en 't Hartelaer. Noordelijk van 't Belt ligt het buitengebied met onder andere landgoed 't

Wezeveld. Ze zijn van elkaar gescheiden door de Rijksstraatweg (N344). De N344 loopt voornamelijk langs de achterzijde van het bedrijventerrein, in meer of mindere mate afgeschermd door opgaand groen. Hierdoor ervaart het verkeer op de N344 voornamelijk het landelijk gebied. Westelijk grenzen zowel 't Belt als Nijverheid direct aan het buitengebied met landgoederen. Bij de rotonde (N344) staan Huize Welbergen (Oude Rijksstraatweg 65) en het naastgelegen Koetshuis (Oude Rijksstraatweg 63), beiden gemeentelijk monument, op een bosrijk perceel. Beide terreinen raken ook het landgoed 't Hartelaer.

De oude Rijksstraatweg is een herkenbare historische structuur en vormde in het verleden de verbinding tussen Apeldoorn en Deventer. Oude bomen en gebouwen laten de historie zien, maar als gevolg van aanpassingen in het profiel en de nieuwe bebouwing is er afbreuk gedaan aan het historische karakter.

De spoorlijn tussen Apeldoorn en Deventer scheidt de terreinen Nijverheid en 't Belt van elkaar. Het merendeel van de bedrijven op 't Belt en Nijverheid zijn qua gebouwen georiënteerd op de spoorlijn, waardoor er sprake is van een herkenbare en over het algemeen representatieve spoorzone. Een uitzondering hierop vormen de kavels in het westelijk deel van 't Belt.

Het ontstaan van de ruimtelijke structuren en de vorming van de terreinen Nijverheid en 't Belt is duidelijker afleesbaar in kaartbeelden tussen omstreeks 1900 en 2000.



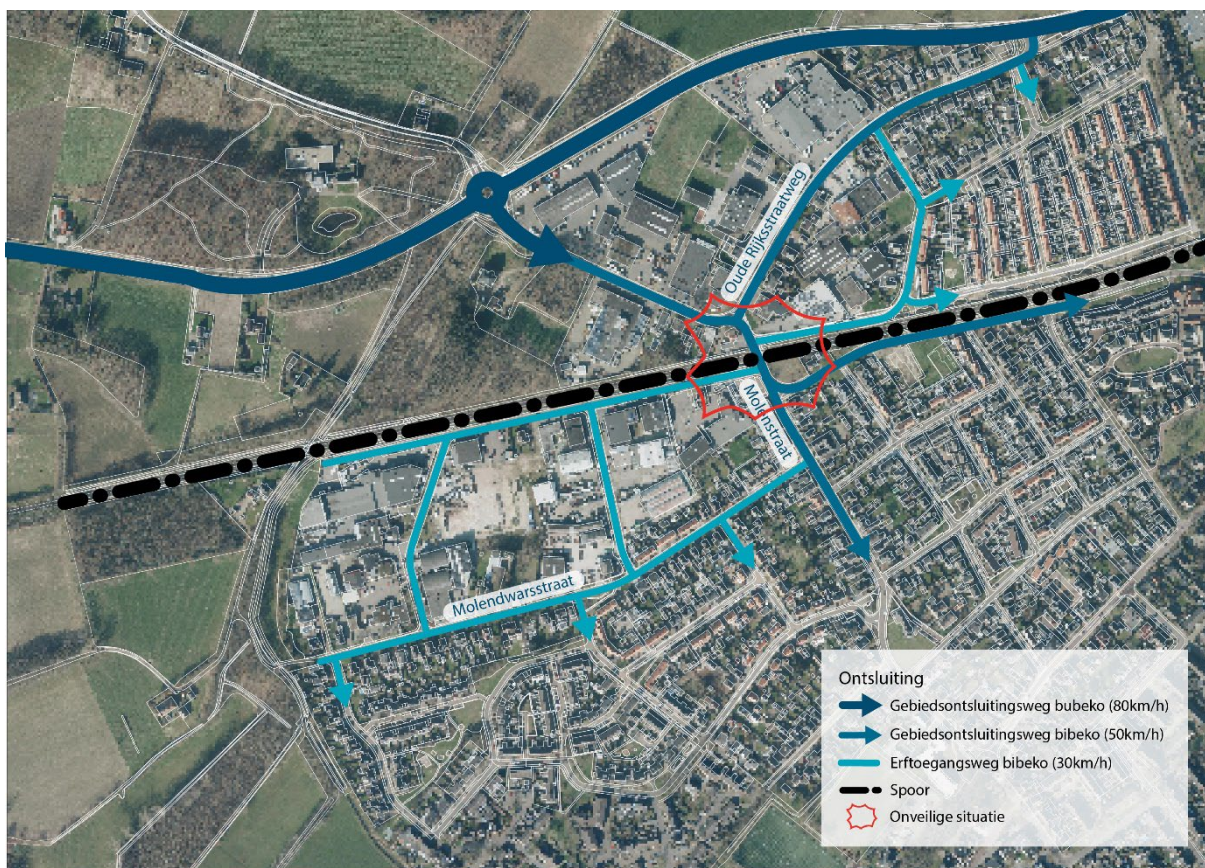
Figuur 4 De ontwikkeling van het gebied met de terreinen Nijverheid en 't Belt in de periode 1900 – 2000 (bron: Topotijdreis)

Bereikbaarheid en ontsluiting

Twello ligt tussen de steden Apeldoorn en Deventer. Ten zuiden van Twello ligt de A1 en westelijk ervan de A50. De bereikbaarheid van beide terreinen vindt plaats via de Rijksstraatweg (N344) en de Molenstraat. Terrein 't Belt is aan de noordwestzijde redelijk goed ontsloten via een rotonde op de N344 en daarmee het regionaal wegennet van de provincie Gelderland. De aansluiting van de Oude Rijksstraatweg aan de noordoostzijde van het terrein is minder optimaal vanwege de woonbebouwing aan weerszijden van de straat. De verbinding met het rijkswegennet (A50 of A1) kent aandachtspunten. De routing richting de A50 is niet rechtstreeks, maar verloopt via de N344 en de stadsring van Apeldoorn. De

routing richting de A1 verloopt linksom (Molenstraat) of rechtsom (H.W. Iordensweg) door de dorpskern van Twello. Hetzelfde geldt voor Nijverheid, waarbij het terrein ontsloten wordt via de Molenstraat.

De spoorlijn tussen Apeldoorn en Deventer scheidt Nijverheid en 't Belt van elkaar. Nabij de spoorwegovergang met de Molenstraat ligt de hoofdontsluiting van Nijverheid via de Nijverheidsstraat. In het verleden is de verkeerssituatie Molenstraat – Frans Halsstraat aangepast om de verkeerssituatie te verbeteren. De aansluiting van de Nijverheidsstraat vormt echter nog steeds een onveilige situatie: enerzijds door de ligging dicht op de spoorwegovergang, maar anderzijds ook doordat de supermarkt op dit punt wordt ontsloten. Er is sprake van een menging van supermarktbezoekers en vrachtverkeer voor de bedrijven en de bevoorrading van de supermarkt. De Molendwarsstraat maakt onderdeel uit van de verkeerscirculatie van Nijverheid en betreft de tweede ontsluiting van het bedrijventerrein op de Molenstraat. Vrachtverkeer mag deze straat echter niet inrijden vanaf de Molenstraat. Langs een groot deel van deze straat staan echter woningen, wat leidt tot een menging van woon- en werkverkeer.



Figuur 5 Ontsluiting

Koersnota Verkeersplan Twello

In december 2024 stemde de gemeenteraad van Voorst in met de Koersnota Verkeersplan Twello. Dit document bevat de kaders waarbinnen het Verkeersplan Twello verder wordt uitgewerkt. De belangrijkste keuzes hierin, die betrekking hebben op Nijverheid en 't Belt:

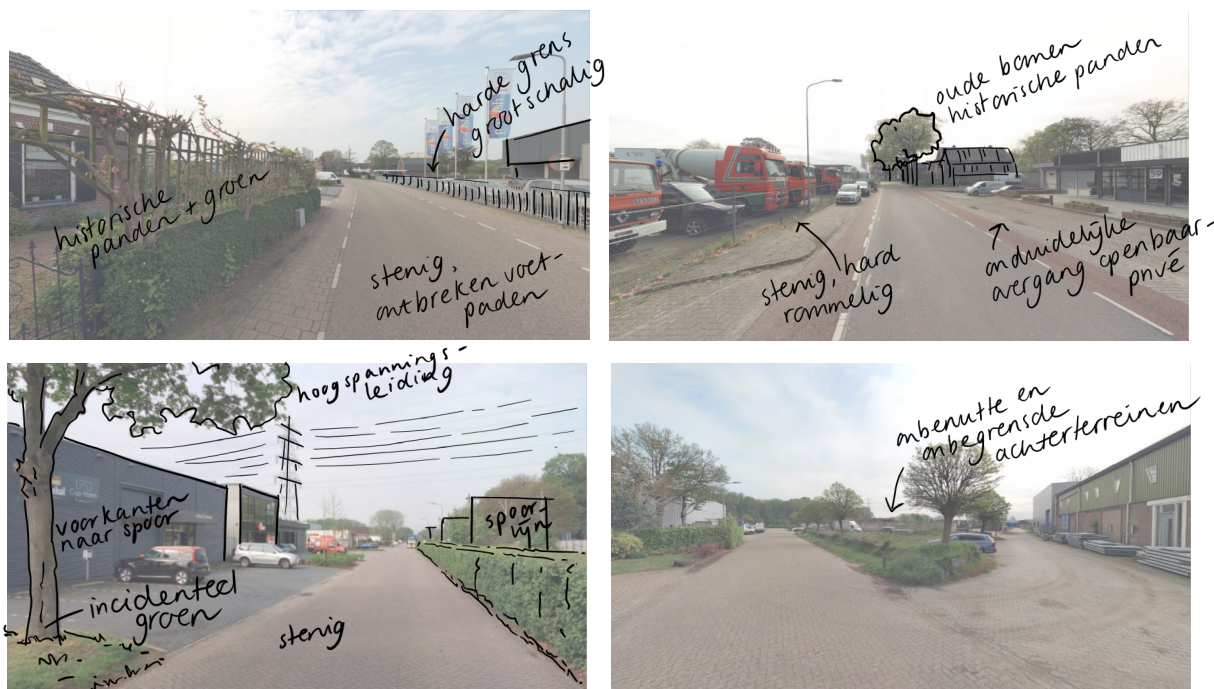
- Het beter benutten van de bestaande infrastructuur betekent geen grootschalige nieuwe infrastructuur voor autoverkeer tot 2040;
- Een mobiliteitstransitie door lopen en fietsen meer ruimte te geven en aantrekkelijker te maken;
- De verkeersveiligheid verbeteren door een lagere rijsnelheid voor het autoverkeer op hoofdwegen binnen de bebouwde kom, namelijk 30 km per uur. Deze wegen behouden wel hun functie (ontsluiten). Voor Nijverheid en 't Belt betreffen dit:

- De Molenstraat;
- De Frans Halsstraat;
- De Oude Rijksstraatweg.

Openbare ruimte

De profielen zijn niet eenduidig en hebben een stenig en over het algemeen gedateerd karakter. Voetpaden ontbreken langs grote delen van de wegen, terwijl er wel woningen aan gevestigd zijn. De overgangen tussen openbare ruimte en privéterreinen is in veel gevallen onduidelijk vormgegeven of er is een hekwerk geplaatst. De spoorlijn wordt afgeschermd door een haag, uitgezonderd het meest westelijke deel op Nijverheid.

Er is geen sprake van een klimaat adaptieve inrichting. Hemelwater wordt via kolken afgevoerd en de beplanting in de openbare ruimte is zeer minimaal. Aanwezige bomen staan voornamelijk op privaat terrein. Op enkele plekken, bijvoorbeeld langs de Breede Goorstraat, is in 2024 nieuwe beplanting in de openbare ruimte aangebracht.



Figuur 6 Impressie kwaliteit openbare ruimte

Inrichting en verschijningsvorm bedrijfsperven en -bebouwing

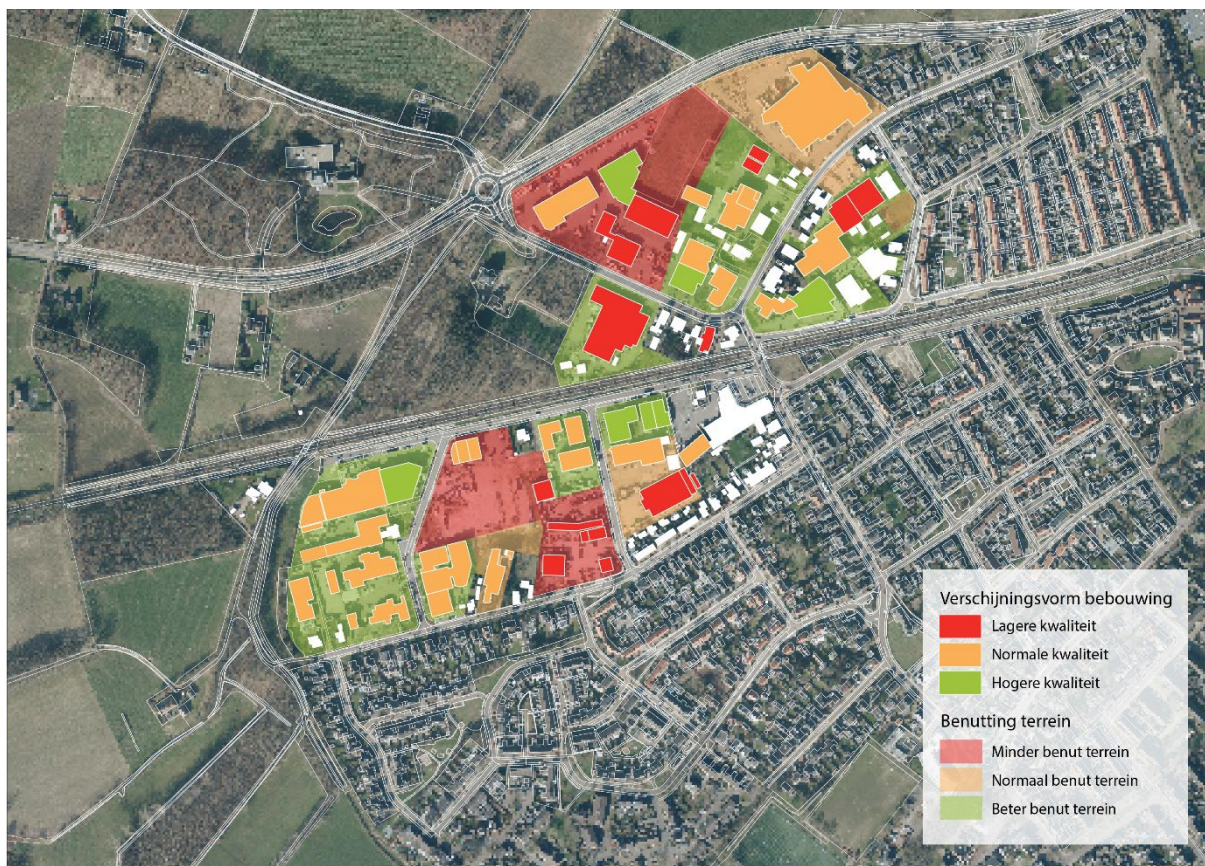
Er is op veel plaatsen sprake van een grote diversiteit in inrichting en aankleding van de bedrijfsperven. Daarnaast is er ook een grote diversiteit in aard, omvang en vormgeving van de bedrijfsbebouwing. Deze grote diversiteit en de daarmee gepaard gaande kwaliteitsverschillen geven een rommelige uitstraling, voornamelijk in het middengebied van Nijverheid en op grote delen van 't Belt.

Zowel op de kavels als in de openbare ruimte is er werk aan de winkel. Een klimaat adaptieve inrichting ontbreekt. Daarnaast vragen de volgende aspecten aandacht:

- De uitstraling, kwaliteit, functionaliteit en courantheid van de gebouwen;
- De inrichting en het gebruik van de (voor)terreinen, zoals bijvoorbeeld het gebruik van het terrein als (auto)opslagterrein;
- De uitstraling en kwaliteit van de openbare ruimte, zoals de entree vanaf de rotonde N344;

- De overgangen tussen publiek en privaat terrein;
- De onderbenutting van de terreinen:
 - 't Belt: in het noordelijk deel van 't Belt onderbenut (achter)terrein
 - Nijverheid: in het middengebied van Nijverheid onderbenut terrein

Deze bevindingen zijn geen economische waardering, maar wel een indicatie voor het bedrijfsvastgoed en het functioneren daarvan.



Figuur 7 Kwaliteit van de bedrijfspercelen en -bebouwing

Verkaveling

De verkaveling op beide terreinen is divers. Op 't Belt is ten zuiden van de Oude Rijksweg een vrij kleinschalige verkaveling aanwezig met veel menging van de functies wonen en werken. Aan de noordzijde van de Oude Rijksweg is overwegend sprake van grotere kavels. Op Nijverheid zijn de grotere kavels in het middengebied aanwezig. In het zuidwestelijk deel van Nijverheid is een onduidelijke structuur aanwezig met een kwetsbare ontsluiting. De grotere kavels geven aanleiding tot het overwegen van een structuuringreep om de kavels beter te benutten met passende bedrijvigheid.

3.3 Functionele analyse

Beide terreinen huisvesten overwegend bedrijven. Verspreid staan echter enkele bedrijfswoningen. Aan de oost- en zuidzijde grenzen de bedrijventerreinen aan woonbuurten. Langs de Molendwarsstraat staan voornamelijk woningen, terwijl langs de Oude Rijksstraatweg sprake is van functiemenging tussen woningen en bedrijfspanden.



Figuur 8 Verschillende functies op en grenzend aan Nijverheid en 't Belt

Milieuzonering

De aangrenzende woongebieden brengen milieubeperkingen met zich mee. In het vigerende bestemmingsplan is hier rekening mee gehouden door een zonering op te nemen. Direct grenzend aan de woongebieden zijn alleen categorie 2 bedrijven toegestaan. Verder zijn bedrijfsactiviteiten uit de milieucategorieën 2 tot 3.2 toegestaan op de terreinen. Daarnaast is op verschillende locaties sprake van een maatbestemming met afwijkingen naar hogere milieucategorieën tot 4.2. Dit geldt op sommige locaties ook voor bedrijven direct grenzend aan het woongebied.



Figuur 9 Milieucategorisering (bron: Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Nijverheid - 't Belt, Twello)

De diverse aanwezige bedrijfswoningen op Nijverheid en 't Belt betekenen ook een beperking voor de toelaatbare bedrijfsactiviteiten. Bedrijven met milieucategorie 4 worden over het algemeen minder aanvaardbaar geacht bij de aanwezigheid van bedrijfswoningen. Een goed woonmilieu is dan lastig te garanderen. In het vigerend bestemmingsplan zijn bestaande bedrijven met een zware milieucategorie ingepast. Dat heeft geleid tot (te)veel maatbestemmingen met hogere milieucategorieën ten koste van een goede zonering van Nijverheid en 't Belt.

Bedrijfstypen

Op de terreinen is handel gevestigd met groot transport, evenals enkele industriële vestigingen in de food-sector. Van een directe relatie van bedrijven met de omliggende woonbuurten is in veel gevallen geen sprake. Op delen is een afwijkende en te grote korrelgrootte voor het type terrein aanwezig. Met andere woorden, de omvang van de bedrijven is groter dan gewenst voor een dergelijk type bedrijventerrein tegen een dorpskern aan. Het type bedrijvigheid leidt deels tot een ongewenste menging van verkeer (bedrijfsmatig, consumenten, woon- en werkverkeer). Daarnaast heeft het vanwege de maat en schaal en het gebruik en de inrichting van de (voor)terreinen een negatief effect op de ruimtelijke kwaliteit van de terreinen. Dit zijn aandachtspunten voor de structuur en inrichting van de terreinen. Het type bedrijvigheid met bijbehorende kenmerken is op dit moment niet op orde.



Figuur 10 Bedrijfstypen op Nijverheid en 't Belt

3.4 De opgave voor Nijverheid en 't Belt

In figuur 11 is een samenvattende verbeelding opgenomen van de ruimtelijke structuur op hoofdlijnen. De ruimtelijke en functionele analyse geven het inzicht dat er zowel op publiek als privaat terrein een opgave ligt voor Nijverheid en 't Belt.

Ruimtelijk:

- Historische lijnen, zoals de Oude Rijksstraatweg en Molendwarsstraat vormen natuurlijke grenzen. Het historische karkater van deze structuren, evenals de nabijheid van het buitengebied en de landgoederen, geven identiteit aan het gebied;
- Bedrijven zijn over het algemeen met voorkanten georiënteerd op het spoor. Op onderdelen verdient de spoorzone een kwaliteitsimpuls;
- De Oude Rijksstraatweg is een historische route, die in beperkte mate nog herkenbaar is, en een dragende structuur vormt van het bedrijventerrein. Dit is zichtbaar in een aantal historische panden en bomen. Aanpassingen in het profiel, de komst van meer bedrijvigheid en aanpassingen in de kavels, hebben afbreuk gedaan aan het historische karakter. De Oude Rijksstraatweg vraagt aandacht en ingrepen om het karakter en de identiteit te herstellen;
- In tegenstelling tot 't Belt ontbreekt op Nijverheid een duidelijke, dragende structuur of identiteit;
- Er is geen aanleiding om de bedrijvigheid te oriënteren op het omliggende landschap. De opgave is om langs de N344 en bij de hoofdentree van 't Belt bij de rotonde in te zetten op het landschappelijke karakter;



Figuur 11 Ruimtelijke structuur op hoofdlijnen

- De uitstraling en kwaliteit van de openbare ruimte op beide terreinen is niet optimaal. Dit geldt ook voor de overgangen van publiek naar privaat terrein, die in veel gevallen onduidelijk en 'hard' zijn. Het vraagt om ingrepen om tot een functionele, eenduidige en herkenbare inrichting te komen;
- Een klimaatadaptieve inrichting ontbreekt op beide terreinen, zowel in de openbare ruimte als op de kavels. Klimaat adaptief ontwerpen is voorwaardelijk voor een duurzame toekomst en vormt een integrale opgave voor beide terreinen;
- De uitstraling, kwaliteit, functionaliteit en courantheid van de gebouwen is niet overal op orde. Dat geldt ook voor de maat en schaal van sommige bedrijvigheid. Ook de inrichting en het gebruik van (voor)terreinen is niet overal optimaal en vraagt om een aanpak van gevel tot gevel.

Functioneel:

- Delen van Nijverheid en 't Belt zijn onderbenut: terreindelen zijn matig bereikbaar en liggen soms als potentiële uitbreidingslocatie al jaren braak. Naast onderbenutting heeft dit als risico dat bedrijven te groot worden voor het type bedrijventerrein Nijverheid en 't Belt;
- De afwijkende 'korrelgrootte' (te grote omvang) verdient aandacht;
- Er is weinig relatie tussen de bedrijvigheid en de omliggende buurten. Een kans voor dergelijke terreinen als Nijverheid en 't Belt ligt in bedrijvigheid met een meer lokale functie;
- Het type bedrijvigheid met bijbehorende kenmerken is niet overal passend bij het type bedrijventerrein, zoals;
 - Bedrijven met veel zwaar verkeer of sterk gericht op transport. Dit leidt tot ongewenste conflictsituaties tussen verschillende verkeersdeelnemers. Duidelijkheid qua positionering en kenmerken van bedrijvigheid draagt bij aan een duurzame oplossing;
 - Veel maatbestemmingen, die vaak een hogere milieucategorie kennen. Het is wenselijk om deze locaties terug te brengen tot milieucategorie 2 tot 3, zoals ook als basis geldt in

de zonering van het bestemmingsplan. Dit leidt tot een goed profiel van de terreinen, een goede zonering in relatie tot het woongebied en een betere benutting van de milieuruimte;

- De ontsluiting van Nijverheid laat te wensen over en vormt nabij de spoorwegovergang en de supermarkt een verkeerskundig knelpunt.

Op basis van de ruimtelijke en functionele analyse zijn de terreinen Nijverheid en 't Belt onderverdeeld in deelgebieden, die elk vragen om een andere invulling om toekomstbestendig te worden. De opgave per deelgebied is *verbeteren*, *veranderen* of *verplaatsen*.



Verplaatsen: Bedrijvigheid op termijn verplaatsen en transformeren naar woongebied met bedrijven of voorzieningen die passen in een woongebied.



Verbeteren: Herontwikkeling bedrijvigheid naar kleinere maat en schaal. Versterken landschappelijk karakter en herstellen lint Oude Rijksstraatweg.



Verbeteren en veranderen: Supermarkt binnen het gebied verplaatsen en de aansluiting op de Molenstraat aanpassen.



Verbeteren: gevel tot gevel aanpak (revitaliseren).
Veranderen: meer wijk gerelateerde functies, minder transport.



Verbeteren en veranderen: structuuringreep voor een betere benutting van het terrein.



Veranderen: Beter benutten onbenutte ruimte en naar een kleinere maat en schaal. Structuuringreep met behoudt functie 'werken' en milieucategorie.

Figuur 12 De opgave per deelgebied

4 Toekomstperspectief deelgebieden

Voor het toekomstperspectief van de bedrijventerreinen Nijverheid en 't Belt is onderscheid gemaakt tussen generieke opgaven en de opgaven per deelgebied. Om de terreinen toekomstbestendig te maken en te houden, is het advies te *verbeteren* (revitaliseren), zoals:

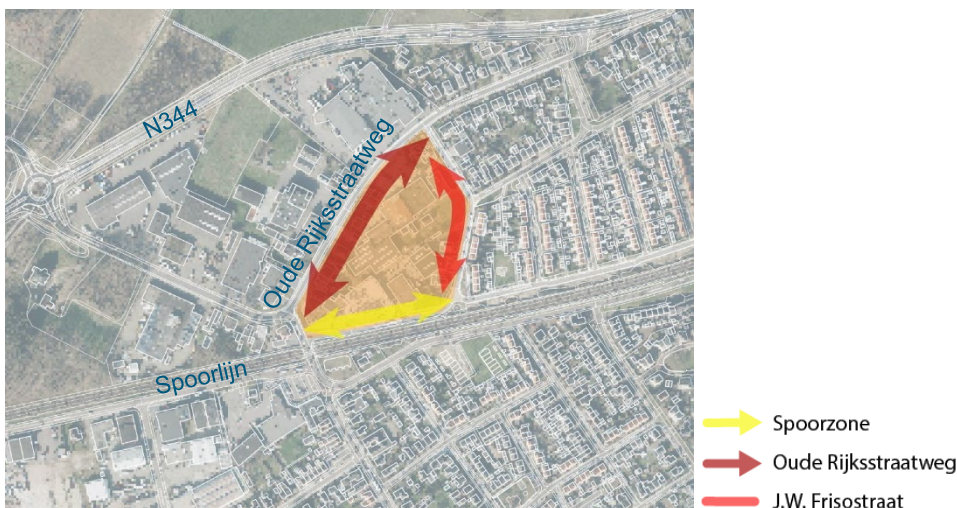
- Een ruimtelijke en functionele verbetering van de hoofdstructuur en een beter benutting van enkele kavels;
- Een eenduidige, klimaatadaptieve en herkenbare inrichting van de openbare ruimte en voorterreinen: gevel tot gevel aanpak;
- Het versterken van de identiteit door structuurdragers te versterken. Voor 't Belt betekent dit het herstellen van de Oude Rijkstraatweg en voor Nijverheid betekent dit een nieuwe structuurdrager;
- De milieucategorisering op termijn terugbrengen naar de oorspronkelijke zonering exclusief maatbestemmingen.

Per deelgebied is op basis van de analyse en de inspraakreacties een gewenst toekomstperspectief geschetst. Een nadere uitwerking en detaillering, waaronder het bepalen van het exacte programma voor de verschillende deelgebieden, vindt plaats in een volgende fase.

4.1 't Belt – deelgebied Oost

Het gewenste toekomstperspectief voor deelgebied Oost op 't Belt is om dit gebied op termijn te transformeren naar woningbouw, al dan niet gecombineerd met voorzieningen of bedrijven die passen in een woongebied. De opgave daarbij is:

- De beschikbaarheid van alternatieve locaties binnen de gemeente om bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken met behoud van bedrijven in de gemeente Voorst;
- Vrijkomende ruimte ontwikkelen tot woningbouw, al dan niet gecombineerd met voorzieningen of bedrijven die passen in een woongebied;
- Aansluiting zoeken met de oostelijke woonbuurt Demmerskamp;
- Het bebouwingslint langs de Oude Rijkstraatweg herstellen door de 'gaten' op te vullen met woningen;
- Een kwaliteitsimpuls in de spoorzone met hoogwaardige en verzorgde gebouwen en kavels, georiënteerd op het spoor;
- Aandachtspunt zijn milieukundige belemmeringen van onder meer zittende bedrijven en het spoor.



Figuur 13 Toekomstperspectief 't Belt, deelgebied Oost

4.2 't Belt – deelgebied Noord

Voor het noordelijk deelgebied van 't Belt is het voorstel een gedeeltelijke herstructurering aan de noordoostzijde van het deelgebied, voor een betere benutting en verkaveling (korrelgrootte) van het terrein. Het overige gebied leent zich om te revitaliseren en om de groenstructuur langs de N344 en bij de rotonde (entree) te versterken. De opgave daarbij is:

- Het gebied behouden voor de functie 'werken' met de zonering milieucategorie 2 tot 3.2 en daarbij bedrijfswoningen niet omzetten naar woningen;
- Een structuuringreep aan de noordoostzijde om de ruimte beter te benutten, de grootte van de kavels/bedrijven terug te brengen en de interne ontsluiting te verbeteren;
- Het verbeteren van de uitstraling van bedrijven aan de Oude Rijksstraatweg, het herstellen van het wegprofiel van de Oude Rijksstraatweg en het vergroenen van de private en publieke ruimte in aansluiting op de landgoedsfeer;
- Nabij de rotonde en langs de N344 aansluiten bij het landelijke karakter en het landgoederenlandschap. Vanaf de komgrens Twello start de entree van het bedrijventerrein en behoeft de entree een kwaliteitsimpuls.



-  Landschappelijke inpassing
-  Kwaliteitsimpuls entree
-  Nieuwe interne ontsluiting voor herstructurering

Figuur 14 Toekomstperspectief 't Belt, deelgebied Noord

4.3 't Belt – deelgebied West

Voor het westelijk deelgebied is het toekomstperspectief om het deelgebied te revitaliseren en de meest westelijk gelegen bedrijfskavel te herstructureren. De opgave daarbij is:

- Het versterken en doortrekken van het groene, landschappelijke karakter op zowel privaat als publiek terrein;
- Het handhaven van de horeca en de woningen, omdat deze passend zijn in de ruimtelijke structuur van de Oude Rijksstraatweg. Op de horecalocatie is wel een verbetering gewenst in de ruimtelijke kwaliteit van pand en kavel;
- De meest westelijk gelegen bedrijfskavel te herontwikkelen naar een passende maat en schaal. De huidige maat en schaal is te groot;
- De oriëntatie is op de Oude Rijksstraatweg. Een zorgvuldige (groene) inpassing is wenselijk aan de achterkanten naar de spoorzone.



Doortreken en versterken landschappelijk karakter

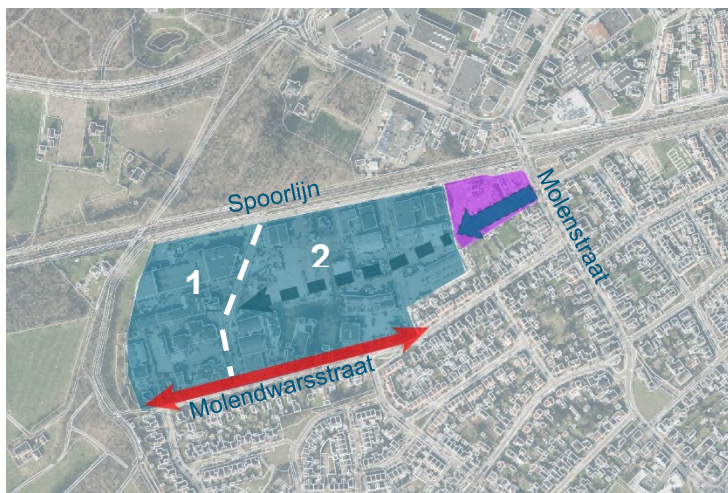
Figuur 15 Toekomstperspectief 't Belt, deelgebied West

4.4 Nijverheid

Het perspectief voor Nijverheid is een bedrijventerrein dat beter ontsloten is met een nieuwe structuur. Deze structuur draagt bij aan een betere scheiding tussen het werkgebied en het zuidelijk gelegen woongebied. Ook worden kavels beter benut en verbetert de verkeerssituatie nabij het spoor. Op het gebied van ruimtelijke kwaliteit is eveneens winst te boeken, met name nabij de spoorwegovergang en de Molenstraat. De opgave daarbij is:

- Een structuuringreep met een nieuwe ontsluitingsstructuur vanaf de Molenstraat en daarbij een herstructurering van de supermarktllocatie met behoud van de supermarktfunctie, al dan niet gecombineerd met wonen (wonen boven winkel);
- Een structuuringreep in het middengebied, in het verlengde van de nieuwe ontsluitingsstructuur, voor een betere benutting van de beschikbare bedrijfsruimte en een waarde toevoeging aan het terrein;
- Het herstellen van de milieuzonering en op termijn geen maatbestemmingen meer;
- Het scheiden van wonen en werken, door bedrijven te ontsluiten via de nieuwe beoogde ontsluitingsstructuur en de Molendwarsstraat te ontzien. Waar mogelijk kunnen langs de Molendwarsstraat woningen worden toegevoegd, zodat wonen en werken met de achterkanten tegen elkaar aan komen te liggen. Dit geeft veelal minder conflicten tussen beide functies;
- Het verkleuren binnen de bedrijfsfunctie naar meer wijk gerelateerde functies met minder transportbewegingen en geen maatbestemmingen. Deze bedrijven verplaatsen naar elders in de gemeente.

Het is ook een optie om de herstructurering van de supermarktllocatie én deelgebied 2 als gezamenlijke ontwikkeling op te pakken. Deze optie van de gewenste ontwikkelrichting is gebaseerd op herstructurering van de supermarktllocatie en het introduceren van een nieuwe ontsluitingsstructuur, waarbij de nieuwe ontsluitingsstructuur als nieuwe structuurdrager vanaf de Molenstraat wordt doorgetrokken in westelijke richting tot de Nijverheidsstraat. Bedrijven zijn georiënteerd op deze nieuwe ontsluitingsstructuur en onbenutte terreinen worden beter benut, wat leidt tot waarde toevoeging aan het terrein. Het woongebied vanaf de Molendwarsstraat wordt losgekoppeld van het bedrijventerrein. Bedrijven zijn ontsloten naar zijstraten en/of in noordelijke richting.



-  Nieuwe ontsluitingsstructuur en herstructurering supermarktlocatie
-  Nieuwe interne ontsluiting voor herstructurering
-  Woonstraat Molendwarsstraat

Figuur 16 Toekomstperspectief Nijverheid

5 Advies voor het vervolg

Het toekomstperspectief voor Nijverheid en 't Belt betreft een ontwikkelrichting met als doel een maximale verbetering te bewerkstelligen en daarmee een duurzame toekomst voor de terreinen. Het toekomstperspectief biedt duidelijkheid voor ondernemers en inwoners. De visie is een stip op de horizon, welke niet binnen een paar jaar is gerealiseerd. De visie biedt een kader voor de beoordeling van toekomstige initiatieven en ontwikkelingen op beide terreinen, zodat deze bijdragen aan het gewenste eindbeeld. Niet alleen voor de ondernemers is een gezond bedrijventerrein van belang, maar de gemeente Voorst heeft er alle belang bij dat de economische functie van de bedrijventerreinen wordt versterkt, voor zover er niet wordt getransformeerd. Zowel overheid als bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties wordt gevraagd een bijdrage te leveren aan de versterking van de economische functie en de verbetering van het functioneren van het bedrijventerrein.

In dit hoofdstuk is beschreven welke vervolgstappen worden geadviseerd om de visie tot uitwerking te brengen. Zoals hierboven beschreven geldt dat het toekomstbestendig maken van de terreinen een gezamenlijke opgave is en dat initiatieven en ontwikkelingen worden getoetst aan de visie. Maar voor de gemeente ligt er ook een opgave om de visie niet alleen een papieren werkelijkheid te laten zijn, maar juist ook in praktijk te verwezenlijken. Daarbij gaat het in eerste instantie niet om een actief grondbeleid van de gemeente, maar wel door opgaven te initiëren of te faciliteren. In dit hoofdstuk zijn de vervolgstappen belicht, die beschouwd kunnen worden als de eerste en belangrijkste stappen in de richting van het einddoel van de visie. De argumentatie in de voorgestelde vervolgstappen is gebaseerd op de huidige kwaliteit van de deelgebieden, de bijdrage aan de totale economische waarde en de ruimtelijke kwaliteit van de terreinen en de verbetermogelijkheden op het gebied van duurzaamheid en verkeersveiligheid. Ook vragen de vervolgstappen voorsnog geen (grote) financiële investeringen. Grotere financiële investeringen volgen mogelijk later, bij bijvoorbeeld de herinrichting van de openbare ruimte of de realisatie van nieuwe ontsluitingsstructuren. Dit is nader uit te werken.

5.1 Vervolgstappen

Allereerst dient duidelijk te worden gemaakt dat de rechten van de huidige ondernemers en bedrijven gerespecteerd worden. Actieve verplaatsing of, zoals eerder gemeld, actief grondbeleid is (voorsnog) niet aan de orde. De voorgestelde ontwikkelingen zijn grotendeels aan de markt met een faciliterende rol voor de gemeente. De gemeentelijke instemming met het toekomstperspectief voor Nijverheid en 't Belt impliceert wel dat de gemeente de komende jaren ambtelijke capaciteit inzet om tot toekomstbestendiger terreinen te komen. Een vast aanspreekpunt of kernteam wordt geadviseerd met ondersteuning van de verschillende benodigde disciplines, zoals op het gebied van verkeer, civiel, klimaat, ruimtelijke ordening, etc.

Verbeteren (revitaliseren)

De kern van de gevel tot gevel aanpak is in eerste instantie ontwerp en organiseren van aard. Op initiatief van de gemeente, maar met betrokkenheid van ondernemers, pandeigenaren en bewoners, worden inrichtingsprincipes opgesteld voor de verschillende straten. Voor zowel het publieke als het private terrein. Op basis van de inrichtingsprincipes is er de mogelijkheid om vanuit de RegioDeal in te zetten op het vergroenen van zowel de publieke als de private ruimte. Hiervoor zijn inmiddels middelen gereserveerd. Verder kunnen op basis van de ambities, de beschikbare budgetten en de bereidheid van ondernemers, projecten worden gedefinieerd en geprogrammeerd.

Verplaatsen (transformeren)

De gemeente voert geen actief grondbeleid. De transformatie van deelgebied 't Belt Oost is aan de markt. Een belangrijke voorwaarde voor de transformatie van het terrein, is het aanbieden van alternatieve locaties. Met het uitgangspunt van de gemeente om bedrijvigheid in de gemeente te behouden en te

stimuleren, zijn alternatieve locaties in de gemeente Voorst nodig. De gemeente moet prioriteit geven aan de ontwikkeling van een nieuwe bedrijfslocatie. Vervolgens is een transformatie aan de markt. De gemeente voert geen actief grondbeleid. De rechten van zittende ondernemers worden gerespecteerd en het vigerende bestemmingsplan is het plafond. Een uitbreiding van bedrijven, anders dan de mogelijkheden in het bestemmingsplan, druist in tegen de visie om op termijn te verkleuren naar wonen.

Veranderen (herstructureren)

Ook voor de herstructureringsopgave geldt dat alternatieve bedrijfslocaties veelal nodig zijn om bedrijven te kunnen bewegen, bijvoorbeeld door tijdelijke huisvesting aan te bieden. De prioriteit ligt op korte termijn op twee locaties met als doel deze locaties samen met de pand- en perceeleigenaren verder te verkennen. De verkenning dient om de kansen en (on)mogelijkheden te bespreken en te komen tot procesafspraken voor verdere uitwerking. De twee locaties zijn:

- De supermarktlocatie bij de Molenstraat, omdat deze bepalend is voor de verdere ontwikkeling en herstructurering van bedrijventerrein Nijverheid en er een verkeersopgave ligt;
- De locatie voormalig Profish, omdat de beëindiging van de activiteiten van Profish een logisch moment is om de invulling, benutting en korrelgrootte van het bedrijf/ terrein bespreekbaar te maken.

Bijlage 1

Participatie omgeving

Tijdens en na de informatieavond op 3 juli 2024 is er de mogelijkheid geboden om te reageren op de gegeven presentatie. Circa 14 reacties zijn in de periode tussen 3 juli en 1 september binnengekomen. Daarnaast hebben diverse gesprekken plaatsgevonden met bewoners, ondernemers en eigenaren uit het gebied. De belangrijkste bevindingen uit de reacties zijn hieronder samengevat, met daarbij aangegeven hoe de reacties zijn meegenomen in de nadere uitwerking van het toekomstperspectief.

1. Detailniveau voorbeelduitwerkingen

In het concept dat gepresenteerd is op 3 juli waren principe-uitwerkingen voor de gewenste ontwikkelrichting opgenomen. Dat leidde tot extra onrust omdat mensen dachten dat het al concrete inrichtingsvoorstellen waren. De principe-uitwerkingen droegen bij aan de dialoog over de ontwikkelmogelijkheden, maar zijn uit de definitieve rapportage gehaald. Het beeldmateriaal dat wel is opgenomen is een weergave van de essentie van de opgave voor de betreffende deelgebieden. Een nadere invulling vindt in het vervolgproces plaats, in samenwerking tussen gemeente, eigenaren en omgeving.

2. Kwaliteitsimpuls

De mensen reageerden positief op het verbeteren van de kwaliteit en uitstraling van de entree bij de rotonde. Dat sluit aan bij de landgoederenzone en de identiteit van de gemeente. Ook kunnen ze zich vinden in de versterking van een aantrekkelijke spoorzone, waarbij sommige mensen voorstander zijn van het doortrekken van een woningbouw- of gemengd programma op Nijverheid en 't Belt. Op Nijverheid blijft de bedrijfsfunctie behouden, waarbij de kop met supermarkt herontwikkeld zal worden. Op 't Belt West vindt een kwaliteitsimpuls plaats in de spoorzone door het landschappelijke karakter te versterken. In deelgebied 't Belt Oost is het toekomstperspectief transformatie naar woningbouw. De huidige functies grenzend aan de spoorlijn kunnen hun huidige functie echter behouden, met hoogwaardige en verzorgde gebouwen en terreinen.

3. Transformatie

De mensen denken verdeeld over de transformatie-opgave. Er zijn reacties binnengekomen met de wens meer deelgebieden te transformeren naar woningbouw. Transformatie betekent echter dat elders binnen de gemeente ruimte gezocht moet worden voor de te verplaatsen hectares met de bestemming bedrijventerrein. Dat gaat ten koste van het groene buitengebied. Daarnaast sluit het niet aan bij vigerend beleid, waarin wordt ingezet op inbreiding/ herschikking op bestaande bedrijventerreinen in plaats van grootschalige uitbreiding of verplaatsing van terreinen.

De bewoners en ondernemers in het deelgebied 't Belt Oost vragen duidelijkheid over de ontwikkeling. Wat is de planning van het toekomstperspectief, welke bedrijven kunnen wel of niet blijven. Het hele gebied is aangewezen als te transformeren locatie, waarbij de noodzaak vooral ligt bij de ingesloten bedrijven op het middenterrein (tussen de bebouwing langs de spoorlijn en Oude Rijksstraatweg). Om te kunnen verplaatsen is schuifruimte nodig, ofwel op één van de bestaande bedrijventerreinen ofwel op een nieuw te ontwikkelen locatie. De gemeente werkt aan het bieden van schuifruimte. Bij vragen en initiatieven is de gemeente aanspreekbaar, maar voert geen actief beleid.

4. Toekomst bedrijven

Bedrijven hebben behoefte aan meer duidelijkheid, wat zeker geldt voor de bedrijven in deelgebied 't Belt Oost. Indien verplaatsing aan de orde is, op welke termijn zou dat dan zijn en welke alternatieven zijn er.

De gemeente is parallel aan deze studie voor Nijverheid en 't Belt bezig met een locatiestudie voor een nieuw bedrijventerrein. Daarnaast ontstaat er mogelijk schuifruimte binnen Nijverheid en 't Belt als gevolg van herstructurering en betere benutting.

5. Functies op Nijverheid

Er bestaan verschillende meningen over de geschiktheid van huidige bedrijven op Nijverheid. De gemeente zet in op verkleuring binnen de bedrijfsfunctie, waarbij wordt ingezet op bedrijven met meer wijkgerelateerde functies. Er wordt ingezet op het verplaatsen van bedrijven die sterk transportgerelateerd zijn en bedrijven die een maatwerkbestemming hebben naar elders binnen de gemeente. De gemeente is van mening dat een supermarkt op de huidige locatie passend is, al dan niet met appartementen erboven. De herontwikkeling leidt niet alleen tot verbetering van de verkeersveiligheid, maar verbetert ook de uitstraling van de spoorzone.

6. Locatie Profish

Profish is een bedrijf met een maatwerkbestemming en qua korrelgrootte niet passend op 't Belt. De locatie leent zich voor herstructurering, waarvoor een nieuwe interne ontsluiting nodig is. De exacte locatie van deze nieuwe ontsluiting is nog niet bekend, evenals de verkavelingsstructuur. Op het moment dat herontwikkeling van deze locatie concreet wordt, worden wensen van omliggende bewoners en bedrijven meegenomen in de planvorming. Dit gaat onder andere over de maatvoering van de ontsluiting en situering ervan ten opzichte van woningen, over de situering van buitenopslag en over de privacy van bewoners.

7. Ontsluiting Nijverheid

Mensen zijn over het algemeen positief over het voorstel voor een nieuwe ontsluiting van Nijverheid. Ze zien het als een verbetering van de verkeerssituatie. Over de exacte locatie van de nieuwe ontsluiting lopen de meningen uiteen. In het toekomstperspectief is een pijl aangegeven om te duiden dat er een nieuwe ontsluiting vanaf de Molenstraat komt. Waar deze ontsluiting exact komt te liggen wordt in het vervolgproces nader uitgewerkt, in samenspraak met grondeigenaren en omgeving.

Mensen leggen een relatie met het Verkeersplan Twello 2025-2040. Indien de rondweg toch wordt doorgetrokken, zou het een optie kunnen zijn vanaf die doorgetrokken route een aansluiting te maken op Nijverheid. Verkeer vanuit de kern van Twello en van Nijverheid kan dan via deze route naar het hoofdwegennet.

Inmiddels heeft het College ingestemd met de Koersnota Verkeersplan Twello 2025-2040. Daarin wordt ervan uitgegaan dat binnen de planperiode tot 2040 geen grootschalige nieuwe infrastructuur voor de auto wordt gerealiseerd. Er wordt ingezet op het beter en veiliger benutten van de bestaande infrastructuur. Er is dus geen sprake van het doortrekken van de rondweg.

Een aandachtspunt op Nijverheid is de verkeersveiligheid van de verschillende verkeersdeelnemers. Omwonenden fietsen en wandelen over het terrein om bijvoorbeeld naar de supermarkt te gaan. Ze ervaren soms verkeersonveilige situaties door bijvoorbeeld geparkeerde vrachtwagens op de rijbaan. Bij de revitaliseringsopgave is dit een punt dat integraal meegenomen zal worden. Hierbij wordt ingezet op een gevel-tot-gevel aanpak, wat betekent dat het functioneren, de uitstraling en de inrichting van zowel de openbare ruimte als de particuliere terreinen wordt beschouwd.

Ontwikkeling van de Molendwarsstraat als woonstraat wordt positief ontvangen.

Bijlage 2

Nadere duiding herstructurering en organisatie

In hoofdstuk 2 zijn de 3 ontwikkelrichtingen voor beide bedrijventerreinen geschetst. Een doel van de herstructureringsopgave is, om de verschillende vormen van bedrijvigheid een plek op een bedrijventerrein te geven die aansluit op hun bedrijfsmatige activiteiten. Om aan deze doelstelling tegemoet te komen, moet het bedrijfsleven duidelijkheid krijgen over vestigingsmogelijkheden en heeft de gemeente een belangrijke rol in het laten aansluiten van de kwaliteit en functionaliteit van de openbare ruimte op deze vestigingsmogelijkheden. In deze bijlage wordt een nadere toelichting gegeven op herstructureringsopgaven van bedrijventerreinen in algemene zin.

Ruimtelijke kwaliteit

Alvorens te bepalen welke herstructureringsinstrumenten kunnen worden ingezet om de herstructurering of transformatie vorm te geven, is het van belang om het ambitieniveau te bepalen.

De overkoepelende ambitie voor de herstructurering van bedrijventerreinen is ruimtelijke kwaliteit. De herstructurering moet resulteren in een kwaliteitsverbetering op drie gebieden: het functioneren, de beleving en de toekomstbestendigheid van de bedrijventerreinen.

Ruimtelijke kwaliteit kan aldus worden uitgedrukt in 3 kwaliteitswaarden:

1. Gebruikswaarde/ functionele waarde: de ruimte op het bedrijventerrein sluit functioneel aan bij de te huisvesten economische sectoren. De ruimte is optimaal ingericht en bruikbaar voor bedrijvigheid, die op deze locatie gewenst is. Ook de vraag of het passend en functioneel is om andere functies toe te staan op een bedrijventerrein (functiemenging), voorzieningen zoals een sportfaciliteit, supermarkt, kinderdagverblijf e.d.
2. Belevingswaarde: de inrichting van de openbare en private ruimte sluit aan bij de beleving van het bedrijventerrein en de ruimtelijke kwaliteit (o.a. beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing).
3. Toekomstwaarde: bevat zowel economische als duurzaamheidscomponenten. Een toekomstbestendig bedrijventerrein is zo ingericht dat het ook flexibel in kan spelen op benodigde toekomstige economische en duurzaamheidsvoorwaarden. Daarnaast is het klimaatadaptief ingericht.

Deze kwaliteitsverbetering op de te herstructureren bedrijventerreinen heeft indirect ook een effect op de kwaliteit van de bedrijventerreinen die op dit moment niet voor herstructurering in aanmerking komen en eventueel in de toekomst nog aan te leggen bedrijventerreinen. Het passend maken van de ruimtelijke kwaliteit op economische activiteit zorgt namelijk op termijn ook voor een natuurlijke verschuiving van bedrijvigheid naar logische en passende werkgebieden in de gemeente Voorst.

Gelet op schaarste aan bedrijfsgrond is het niet wenselijk dat alternatieve functies (zoals sportscholen) op bedrijventerreinen komen; deze kunnen heel goed worden gevestigd op gemengde terreinen met een lagere milieucategorie. De gemeente maakt per deelgebied keuzes of functiemenging wel of niet is toegestaan. Om zo kwaliteit op gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde te bewerkstelligen.

Ambitieniveaus

In de tabel hieronder wordt op hoofdlijnen een overzicht gegeven van drie te onderscheiden ambitieniveaus, te weten: basis, midden en hoog. Hierbij is ook een raming van benodigde investeringsmiddelen aangegeven. De ambitieniveaus worden eerst kort toegelicht. Hoe hoger het niveau, hoe hoger de ruimtelijke kwaliteit.

Basisniveau

Bij dit niveau worden geen extra investeringen gedaan ten opzichte van het bestaande onderhoudsprogramma. De kosten van het basisniveau worden betaald uit bestaande budgetten. In het Meerjarig Onderhoudsprogramma zijn de bedrijventerreinen opgenomen.

Middenniveau/ revitalisering

Het middenniveau betreft vooral een grote opknapbeurt als er sprake is van fysieke veroudering van de openbare ruimte en van gebouwen. Het gaat om een operatie die het functioneren en het imago van het terrein kan verbeteren. Indien nodig kunnen gronden worden aangekocht om de openbare ruimte dan wel bedrijfsperven biter in te richten. Voor dit niveau is het van essentieel belang dat de gemeente en het bedrijfsleven samenwerken en zich allebei inspannen om de ambities te verwezenlijken.

Hoog niveau/ herstructurering

Bij ambitieniveau hoog is sprake van een flinke herstructurering van het bedrijventerrein. Bij herstructurering gaat het om (zware) ingrepen om de infrastructuur, openbare ruimte en private ruimte te verbeteren. Indien nodig worden gronden verworven en opnieuw uitgegeven. Er vinden ingrepen plaats als bodemsanering, sloop van opstallen en aanleg van nieuwe infrastructuur. Voor dit niveau is het van essentieel belang dat de gemeente en het bedrijfsleven samenwerken en zich allebei inspannen om de ambities te verwezenlijken.

Ambitieniveau / ruimtelijke kwaliteit	Gebruikswaarde / functionele waarde	Belevingswaarde	Toekomstwaarde	€ extra benodigde middelen (raming)
Basis geen extra investeringen t.o.v. bestaande onderhoudsprogramma.	Gelet op schaarste aan bedrijfsgrond is het niet wenselijk dat alternatieve functies (zoals sportscholen) op bedrijventerrein komen.	Alleen regulier onderhoud aan de openbare ruimte. In het kader van het onderhoudsprogramma kan de openbare ruimte anders worden ingericht of kan groen worden toegevoegd.	In het kader van het Onderhoudsprogramma kan indien nodig de wateropvang worden verbeterd. Bedrijven worden waar mogelijk gefaciliteerd om duurzame maatregelen te treffen	€ 0,- Kosten basisniveau uit bestaande reguliere budgetten.
Midden Opknapbeurt bij fysieke veroudering openbare ruimte en gebouwen. Operatie ter verbetering functioneren en het imago.	Basis hierboven + de gemeente stelt zich actief op om de doorstroming te bevorderen.	Waar mogelijk wordt de uitstraling van gebouwen verbeterd. In overleg met ondernemers wordt per bedrijventerrein een plan, o.a. beeldkwaliteitsplan, gemaakt om de openbare ruimte te verbeteren.	Waar nodig wordt de infrastructuur verbeterd om verzakking en schade te voorkomen. Onderscheid tussen privaat en openbaar terrein wordt verbeterd.	Gemiddeld € 25.000,- tot € 250.000,- per hectare
Hoog Flinke herstructurering: (zware) ingrepen om de infrastructuur, openbare ruimte en private ruimte te verbeteren.	Midden hierboven + de gemeente stuurt actief op het behouden en aantrekken van bedrijven op geschikte locaties om doorstroming mogelijk te maken.	Gemeente kiest ervoor om actief te sturen op een hoog kwaliteitsniveau van openbare ruimte en gebouwen.	Reconstructie Openbare ruimte. i.o.m. ondernemers openbare ruimte vernieuwen en anders inrichten. Bedrijven worden actief ondersteund in duurzame ambities en bij aanleg openbare ruimte wordt ingezet op duurzame maatregelen.	Gemiddeld € 250.000,- tot € 1,5 miljoen per hectare

Voor elk bedrijventerrein kan worden gekozen voor een mix aan instrumenten om de herstructurering vorm te geven. Het te gebruiken instrumentarium wordt bepaald op basis van het na te streven ambitieniveau en de locatie-specifieke eigenschappen van het bedrijventerrein.

Procesorganisatie

Om uitvoering te kunnen geven aan het herstructureringsprogramma, dient een gemeente de procescoördinatie op zich te nemen. De gemeente stelt daartoe een projectleider aan. De gemeente neemt ook een initiërende rol, die stimuleert, inspireert en aanzet tot realiseren van duurzaamheidsambities en projecten op bedrijventerreinen. De projectleider heeft de volgende taken:

- Een projectteam samenstellen waarin gemeente, ondernemers en mogelijk de provincie vertegenwoordigd zijn. De projectleider heeft als doel het herstructureringsprogramma met het projectteam tot goede uitvoering te brengen en de daarbij vastgestelde ambities te borgen.
- Het organiseren dat herstructureringsplannen per bedrijventerrein worden opgesteld met een daarvoor samengesteld projectteam.
- Het behouden van het overzicht over het gehele project 'Herstructurering – schuifruimte' en de samenhang tussen de bedrijventerreinen.

Publiek en privaat: samenwerking is noodzakelijk

Het is wenselijk dat een gemeente met het bedrijfsleven samenwerkt om de reconstructie ofwel herstructurering vorm te geven. In overleg met de ondernemersverenigingen en de ter plaatse gevestigde ondernemers en bewoners worden de herstructureringsplannen uitgewerkt en wordt bepaald hoe de herstructurering vorm krijgt. De herstructurering kan bovendien als vliegwiel fungeren voor bedrijven zelf om te investeren in een hoogwaardige kwaliteit en uitstraling van hun bedrijfspanden en inrichting van de percelen, wat ten goede komt aan het hele bedrijventerrein. Andersom kunnen private investeringen ook invloed uitoefenen op de prioritering van het herstructureringsprogramma.

In de haalbaarheidsanalyse moet een onderbouwd voorstel worden gedaan voor wat betreft de prioritering en fasering van het herstructureringsprogramma. Hiervan kan hiervan worden afgeweken als het ondernemerswezen op een specifiek bedrijventerrein een grote bereidwilligheid toont om een bijdrage te leveren aan de herstructureringsopgave. Aangezien samenwerking tussen publieke en private partijen onontbeerlijk is om de herstructureringsopgave tot een goed einde te brengen, is het niet meer dan logisch dat het commitment aan deze opgave wordt meegewogen bij de prioritering en fasering van de plannen.

Van de ondernemers kan worden verwacht dat ze actief meewerken om mogelijke kansen voor verduurzaming en verbetering kwaliteit van juist ook hun private panden en kavels in beeld te krijgen en in het proces van herstructurering actief meedoen en samenwerken. Dat begint bij het proactief betrekken en creëren van betrokkenheid van die bedrijven op de te herstructureren bedrijventerreinen waarbij kansen liggen voor een kwaliteitsimpuls bij herstructurering. Het is wenselijk dat die ondernemers betrokken worden bij het projectteam die het herstructureringsplan gaan opstellen.