

**ZORGVULDIG RUIMTEGEBRUIK OP
BEDRIJVENTERREINEN IN DE GEMEENTE
RIJSSEN-HOLTEN**

Stec Groep aan gemeente Rijssen-Holten

Stec Groep B.V.
Esther Geuting en Luc Erps
November 2004

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
1.1	Uw situatie	1
1.2	Onze aanpak	2
1.3	Leeswijzer	5
2.	CONCLUSIES EN ADVIES	6
2.1	Wees realistisch in uw ambitiekeuze	6
2.2	U bent ambitieus en realistisch op alle typen bedrijventerreinen	11
2.3	Elk ambitieniveau stelt randvoorwaarden die u in acht moet nemen	15
2.4	Na uw ambitiekeuze rest een planningsopgave van 68 tot 118 hectare netto	17

BIJLAGEN

1. INLEIDING

In dit hoofdstuk leest u allereerst over uw situatie en vatten we uw vragen aan ons samen (paragraaf 1.1). In paragraaf 1.2 beschrijven we onze aanpak. In paragraaf 1.3 ten slotte vindt u de leeswijzer bij dit rapport.

1.1 Uw situatie

Gemeente Rijssen-Holten wil weten hoe zorgvuldig ruimtegebruik op haar bedrijventerreinen kan worden toegepast en welke ruimtewinst dit oplevert. Zorgvuldig ruimtegebruik is belangrijk voor u. In de eerste plaats omdat u veel bedrijventerreinen hebt: u wilt de ruimte op de bestaande bedrijventerreinen efficiënter benutten. In de tweede plaats omdat u nu veel ruimte nodig hebt voor nieuwe bedrijventerreinen maar de ligging van uw gemeente in belangrijk natuur- en watergebied uitleg ervan belemmert. Hoe is intensief ruimtegebruik op nieuwe bedrijventerreinen mogelijk? En welke ruimtewinst levert zorgvuldig ruimtegebruik op bestaande en nieuwe bedrijventerreinen op?

U wilt inzetten op zorgvuldig ruimtegebruik maar de maatregelen moeten realistisch en uitvoerbaar zijn. Niet te hoog, u wilt bedrijven niet afschrikken!

Uw vragen zijn concreet:

- welke mogelijkheden zijn er voor zorgvuldig ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen?
- welke mogelijkheden zijn er op nog uit te geven, geplande en op nieuwe bedrijventerreinen?
- hoeveel ruimtewinst leveren zulke maatregelen op? En hoe groot is de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen in uw gemeenten na toepassing ervan?
- welke randvoorwaarden zijn van toepassing bij maatregelen voor zorgvuldig ruimtegebruik?

U vraagt ons antwoord te geven op deze vragen. Onze adviezen zijn een belangrijk onderdeel van de bedrijventerreinenvisie die u aan het eind van dit jaar wilt vaststellen.

1.2 Onze aanpak

De aanpak van uw situatie delen we ruwweg in drieën: de vaststelling van uitgangspunten, de toepassing van zorgvuldig ruimtegebruik op basis daarvan en de randvoorwaarden bij de toepassing. De begrippen die we gebruiken, definiëren we in bijlage i.

1. Vaststellen van uitgangspunten

We stellen eerst drie belangrijke uitgangspunten vast:

- Eerste uitgangspunt is uw ruimtebehoefte-onderzoek. In 2003 liet u een ruimtebehoefte-onderzoek uitvoeren. De resultaten ervan zijn het eerste uitgangspunt voor deze studie. In tabel 1 zetten we de resultaten op een rij. In tegenstelling tot het ruimtebehoefte-onderzoek houden we in eerste instantie in het aanbod alleen rekening met uitbreiding/vermindering en uitgeefbaar terrein: dit is wat u op dit moment beschikbaar hebt.

In uw ruimtebehoefte-onderzoek neemt u in tweede instantie in het aanbod ook braakliggend terrein zonder bouwplan, terrein dat te koop of te huur is en intensiveringsmogelijkheden mee. Wij doen dit in onze rekenexercitie als onderdeel van deze eerste stap van zorgvuldig ruimtegebruik (bijlage e).

Uitgangspunt is nu een ruimtebehoefte van circa 96 tot 132 hectare netto in de kern Rijssen en 4 tot 26 hectare netto in de kern Holten¹. In totaal zoekt u in uw gemeente ruimte voor circa 100 tot 158 hectare netto bedrijventerrein. Door middel van zorgvuldig ruimtegebruik wilt u aanzienlijk inlopen op deze ruimtebehoefte.

¹ Uw ruimtebehoefte-onderzoek gaat uit van ruimtebehoefte van 77 tot 113 hectare netto in de kern Rijssen en 6,3 tot 22,6 hectare netto in de kern Holten, inclusief aanbod van braakliggend terrein zonder bouwplan, terrein dat te koop of te huur is en intensiveringsmogelijkheden.

Tabel 1: vraagaanbodprognose bedrijventerreinen gemeente Rijssen-Holten, in hectare netto

Kernnaam		Tot 2006	2006 – 2010	2011 – 2020	Strategisch voorraad	Totaal
Rijssen	Vraag ²	17,4 – 21,6	26,4 – 35,4	39,0 – 54,0	19,0 – 27,0	101,8 – 138,0
	Aanbod	6,0	0,0	0,0	0,0	6,0
	Totaal	11,4 – 15,6	26,4 – 35,4	39,0 – 54,0	19,0 – 27,0	95,8 – 132,0
Holten	Vraag ³	6,0 – 8,7	3,0 – 7,5	16,9 – 26,9	3,0 – 7,5	28,9 – 50,6
	Aanbod	0,3	24,3	0,0	0,0	24,6
	Totaal	5,7 – 8,4	-21,3 – -16,8	16,9 – 26,9	3,0 – 7,5	4,3 – 26,0

Bron: STOGO (2003); bewerking: Stec Groep (2004)

- Tweede uitgangspunt is de ijkbasis van uw huidige ruimtegebruik. In de ijkbasis (bijlage a) beschrijven we het huidig ruimtegebruik op bedrijventerreinen in uw gemeenten. Eerst geven we aan hoe de bruto/netto-verhouding, kavelgrootte, bouwhoogte et cetera op de verschillende bedrijfslocaties in de gemeente Rijssen-Holten is. Daarna stellen we een gemiddeld beeld (de ijkbasis) samen op basis waarvan we de mogelijke ruimtewinst op nog uit te geven, geplande en op nieuwe bedrijventerreinen berekenen.

Aanvullend laten we zien hoe andere gemeenten in Nederland omgaan met zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen (bijlage b). We beschrijven vier referentieprojecten waarin we de bruto/netto-verhouding, bouwhoogte et cetera maar ook de intensiveringsmaatregelen uiteenzetten.

- Derde uitgangspunt is de SER-ladder. De Sociaal Economische Raad (SER) heeft een ladder geformuleerd die actoren (u als gemeente maar ook de regio, provincie, ontwikkelaars en bedrijven) moeten volgen bij de toepassing van zorgvuldig ruimtegebruik. De stappen (of treden) zijn als volgt:
 1. Gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie en/of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden;

² Aan de vraagprognose voor de kern Rijssen is voor de periode 2006 – 2010 de vraag als gevolg van de transformatie van De Brekeld (6,7 hectare netto) en Omefa (1,7 hectare netto) toegevoegd.

³ Aan de vraagprognose voor de kern Holten is voor de periode 2011 – 2020 de vraag als gevolg van de transformatie van De Kol (11,9 hectare netto) hectare toegevoegd.

2. Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden + door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen;
3. Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde.

2. Toepassing van zorgvuldig ruimtegebruik

Nadat we deze uitgangspunten hebben vastgesteld, gaan we in op de mogelijkheden voor zorgvuldig ruimtegebruik en rekenen we de mogelijke ruimtewinst voor u uit. Dit doen we in de volgende stappen:

- Eerst beschrijven we de instrumenten voor zorgvuldig ruimtegebruik (bijlage c). Het gaat om acht groepen instrumenten waarbinnen we een groot aantal concrete maatregelen onderscheiden. De eerste vier groepen (stapelen, schakelen, gemeenschappelijke voorzieningen en parkeren) grijpen direct in op het ruimtegebruik, de andere vier (zonering en clustering, ontsluiting, grondprijs en huur/koop) zijn vooral ondersteunend. Concreet gaat het om 26 maatregelen.
- De ruimtewinstpercentages van deze instrumenten verschillen naar het ambitieniveau dat u nastreeft (bijlage d). In de beschrijving van de ambitieniveaus (scenario's) gaan we in op de instrumenten, de ruimtewinstpercentages en de inspanningen die u en andere actoren moeten doen. Door middel van foto's laten we zien hoe een bedrijventerrein en bedrijfsbebouwing eruit ziet op de verschillende ambitieniveaus.
- Aan elk ambitieniveau zitten een aantal randvoorwaarden en ondersteunende instrumenten vast die u in acht moet nemen als u instrumenten en ambitieniveaus voor zorgvuldig ruimtegebruik toepast (bijlage e). Belangrijk zijn onder meer de kosten en opbrengsten voor herstructurering en intensivering.
- Daarna inventariseren we de bestaande bedrijventerreinen in uw gemeente en de mogelijkheden om zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen (bijlage f). Belangrijkste aanknopingspunt is uw Atlas Bedrijventerreinen Gemeente Rijssen-Holten en uw eerder ruimtebehoefte-onderzoek. Met het totaal van alle intensiveringsmogelijkheden loopt u in op de planningsopgave: de eerste stap van de SER-ladder.

- De tweede stap van de SER-ladder is toepassing van de instrumenten voor zorgvuldig ruimtegebruik op de ruimte die u al beschikbaar hebt voor bedrijventerreinen (bijlage g) Concreet gaat het om Vletgaarsmaten II. In het planvormingsproces kunt u nog instrumenten voor zorgvuldig ruimtegebruik inbrengen.
- De derde stap is uitbreiding van het ruimtegebruik van bedrijventerrein. Maar ook op dit nieuw aanbod kunt u intensiveringsmaatregelen toepassen (bijlage h). Afhankelijk van uw ambitiekeuze in de voorgaande stappen en uw ambitiekeuze in de derde stap resteert een geringere planningsbehoefte.

1.3 Leeswijzer

Onze conclusies en adviezen leest u in hoofdstuk 2. De onderbouwing vindt u in de volgende bijlagen:

- Bijlage a: ijkbasis;
- Bijlage b: referentieprojecten;
- Bijlage c: instrumenten;
- Bijlage d: ambitieniveaus;
- Bijlage e: randvoorwaarden;
- Bijlage f: inventarisatie mogelijkheden bestaande bedrijventerreinen;
- Bijlage g: inventarisatie mogelijkheden nog uit te geven, geplande bedrijventerreinen;
- Bijlage h: inventarisatie mogelijkheden nieuwe bedrijventerreinen;
- Bijlage i: definities.

2. CONCLUSIES EN ADVIES

In dit hoofdstuk leest u onze conclusies en adviezen.

2.1 Wees realistisch in uw ambitiekeuze

We hebben vier ambitieniveaus opgesteld die elk bestaan uit een samenhangend pakket van maatregelen (bijlage c): ijkbasis en ambitieniveau I, II en III (bijlage d). Gaat het om bestaande bedrijventerreinen, dan behelzen de ambitieniveaus een bepaald aantal hectare extra aanbod: hoe hoger uw ambitieniveau, des te meer potentieel aanbod u wilt realiseren op bestaande bedrijventerreinen. Op nog uit te geven geplande en op nieuwe bedrijventerreinen is elk ambitieniveau een samenstel van instrumenten voor zorgvuldig ruimtegebruik met een eigen ruimtewinstpercentage.

De ambitieniveaus en maatregelen op het gebied van herstructurering en intensivering zijn realistisch

De instrumenten die afhankelijk van het ambitieniveau een steeds grotere ruimtewinst opleveren zijn op basis van een inventarisatie van de bestaande praktijk (best practices) gekozen. Het zijn uitsluitend maatregelen die voor u en voor bedrijven reëel zijn. De instrumenten zelf komen 1) rechtstreeks uit referentieprojecten of 2) uit eerder verricht onderzoek door andere overheden en onderzoeksbureaus.

De mate waarin we de instrumenten op bedrijventerreinen toepassen doet recht aan de positie van uw gemeente. Door marktomstandigheden is op bedrijventerreinen in de Randstad een hoger ambitieniveau haalbaar dan in de gemeente Rijssen-Holten, terwijl men in Noord-Nederland juist minder hoog kan inzetten. Het aanbod van bedrijventerreinen is in de Randstad uiterst schaars: hier zijn bedrijven eerder geneigd mee te gaan in de hoge eisen die de overheid kan stellen. Het omgekeerde is in Noord-Nederland het geval. In een gemeente met veel ruimtedruk is daarom meer mogelijk dan in uw gemeente waarin weliswaar een ruimtetekort bestaat maar waarin ruimte uiteindelijk wel vindbaar is.

Ten slotte houden we – uitgaande van een periode tot 2020 – rekening met de toename van technische en bestuurlijke mogelijkheden op middellange en lange termijn. Niet alleen is in meer lagen bouwen technisch en

financieel steeds beter mogelijk, ook de bestuurlijke noodzaak zal breder worden gedragen naarmate de planologische ruimte voor bedrijventerreinen schaarser wordt.

Uw ambitiekeuze is een streven, gericht op de middellange en lange termijn. Blijf realistisch.

Als u kiest voor een bepaald ambitieniveau, stelt u zichzelf een doel. Aan de ene kant is dit doel kwalitatief: u wilt bedrijven ruimte blijven bieden waarin ze optimaal kunnen functioneren, terwijl u ook het waardevolle buitengebied van Rijssen en Holten zoveel mogelijk wilt vrijwaren van bebouwing. En aan de andere kant is het kwantitatief: uiteindelijk wilt u concreet minder hectare bedrijventerrein buiten bestaand stedelijk gebied realiseren dan oorspronkelijk geprognosticeerd. Ondanks de middellange en lange termijn waarop uw doelstelling is gericht, raden we u aan realistisch te blijven in uw keuze: hoewel al veel mogelijk is en de mogelijkheden in de toekomst toenemen, wilt u bedrijven niet afschrikken door een te hoog ambitieniveau te introduceren.

We formuleerden bovenop de ijkbasis (u doet wat nu gebruikelijk is op het gebied van zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen) drie ambitieniveaus:

Figuur 1 tot en met 3: impressie van bedrijfsgebouwen op ambitieniveau I



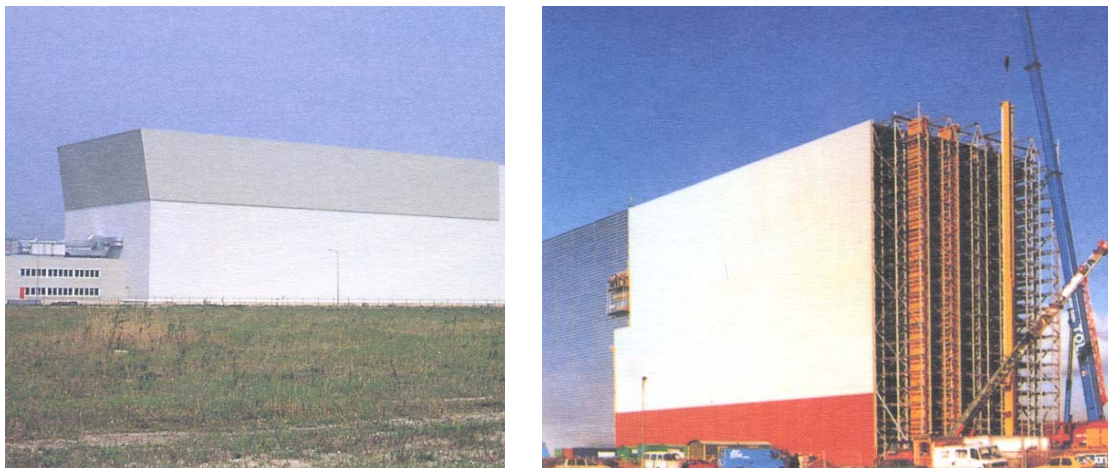
- Op ambitieniveau I (bijlage d) past u de instrumenten voor zorgvuldig ruimtegebruik beperkt toe. U creëert extra ruimte voor bedrijven door ingebruikname van terreinen en/of bebouwing die leegstaan en/of door een bedrijf te koop of te huur worden aangeboden. Verder creëert u door intensivering op nog uit te geven, geplande bedrijventerreinen en nieuwe bedrijventerreinen met instrumenten die relatief eenvoudig haalbaar zijn: stapelen van kantoor- en bedrijfsruimte op een beperkt aantal kleine kavels.

Figuur 4 tot en met 6: impressie van bedrijfsgebouwen op ambitieniveau II + III

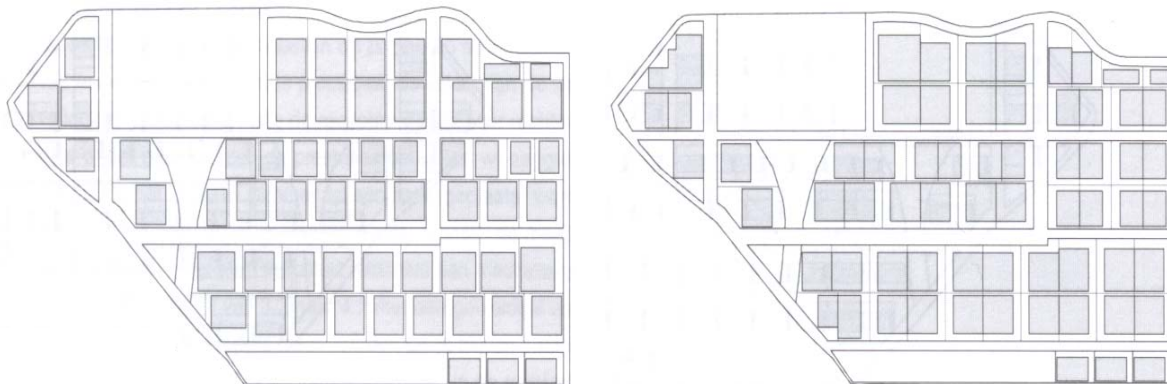


- Op ambitieniveau II (bijlage d) kiest u voor een meer vergaande inspanning om het ruimtegebruik op bedrijventerreinen te intensiveren. Niettemin richt u zich nog op instrumenten die relatief eenvoudig zijn toe te passen en relatief beperkt ingrijpen op de huidige manier van bouwen. Op bestaande bedrijventerreinen betreft u nu ook alle braakliggende terreinen zonder bouwplan bij de ruimte waarmee u en de bedrijven kunnen inlopen op de ruimtebehoefte en u zet in op de intensiveringskansen die u zelf al identificeerde. Dit vergt van u en de bedrijven veel inzet. Intensivering schroeft u op: schakelen van de van bedrijfsbebouwing zij aan zij of rug aan rug (en gemeenschappelijk parkeren) op een beperkt aantal kleine kavels (de resterende m² vormen nieuwe kavels en voor de m² bvo die u daarop realiseert hoeft u geen nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen). Stapelen van kantoor- en bedrijfsruimte doet u nu ook op een beperkt deel van de middelgrote kavels.

Figuur 7 en 8: impressie van zeer intensieve bedrijfsgebouwen



Figuur 9 en 10: traditionele verkaveling en aaneenschakeling van twee bedrijfsgebouwen



- Op ambitieniveau III (bijlage d) kiest u voor een gezamenlijke inspanning door u als gemeente, met bedrijven, ontwikkelaars, beleggers en andere betrokkenen bij het terrein. Het gaat daarbij om de in uw gemeente hoogst haalbare maatregelen die een groot effect sorteren en een langere terugverdientijd hebben. Naast extra aanbod door herstructurering op de lagere ambitieniveaus, houdt u ook rekening met herstructureringskansen die wijzelf identificeerden in het veld. In 2005/2006 vindt een onderzoek hiernaar plaats op Noorddeel-West en -Oost. Omdat het gebruik van deze ruimte zoveel inzet vergt van u en de bedrijven nemen we deze ruimte alleen mee op hoogste ambitieniveau. Naast de intensiveringsmaatregelen die u al inzet op ambitieniveau II past u gemeenschappelijke voorzieningen toe. Denk aan onderdelen van het secundaire bedrijfsproces (bedrijfsgerichte commerciële voorzieningen) als kantine, kinderopvang, receptie, afval et cetera.

De ambitieniveaus kunt u toepassen op bestaande bedrijventerreinen en nog uit te geven geplande terreinen en nieuwe bedrijventerreinen. In tabel 2 leest u hoeveel ruimtewinst u boekt op de verschillende ambitieniveaus en typen bedrijventerrein (bijlage f tot en met g): Ruimtewinst op vier ambitieniveaus

	IJkbasis	Ambitieniveau I	Ambitieniveau II	Ambitieniveau III
Bestaande bedrijventerreinen in hectare	0,0	6,1	17,9	18,9
Nog uit te geven geplande terreinen in %	0,0	4,0	9,6	13,5
Nieuwe bedrijventerreinen in %	0,0	4,0	9,6	13,5

Bron: Stec Groep, 2004

2.2 U bent ambitieus en realistisch op alle typen bedrijventerreinen

Hieronder zetten we de ambitiekeuze uiteen die u maakte in de verschillende stappen van de SER-ladder, dat wil zeggen 1) bestaande bedrijventerreinen, 2) nog uit te geven geplande bedrijventerreinen en 3) nieuwe bedrijventerreinen.

1) U kiest voor ambitieniveau II op bestaande bedrijventerreinen. U streeft naar circa 18 hectare ruimtewinst
U bent al relatief ver met zorgvuldig ruimtegebruik op uw bedrijventerreinen. Gemeente Rijssen-Holten heeft een vrijwel volledig inzicht in de situatie op haar bedrijventerreinen door de Atlas bedrijventerreinen. U gaat in 2005/2006 nog een stap verder als u herstructureringskansen op de bedrijventerreinen in kaart gaat brengen.

In bijlage f leest u met welke ambitie u welk aanbod kunt realiseren op bestaande bedrijventerreinen. De gemeente koos in een eerder stadium braakliggend terrein zonder bouwplan opnieuw voor uitgifte geschikt te maken. Ander extra aanbod (leegstand, te koop en te huur maar ook een kavel waarop meer intensivering mogelijk is) is dan relatief eenvoudig te realiseren. Op ambitieniveau II – het scenario waarin u ernaar streeft dit extra aanbod voor nieuwvestiging of uitbreiding van bedrijven geschikt te maken – loopt u bijna 19 hectare in op uw ruimtebehoefte. Wat u vooralsnog niet meeneemt, zijn de herstructureringskansen die u mogelijk vindt op Noorddeel-West en -Oost.

2) U kiest voor ambitieniveau II op Vletgaarsmaten. U streeft naar circa 10% ruimtewinst

Vletgaarsmaten (II) is een nog uit te geven al gepland bedrijventerrein. Het zit al in de pen en er is daarom minder mogelijk dan op geheel nieuwe terreinen. In bijlage g leest u hoeveel ruimtewinst u kunt boeken als u in de plannen voor Vletgaarsmaten intensiveringmaatregelen opneemt. U kiest voor ambitieniveau II: een vergaande inspanning om het ruimtegebruik op bedrijventerreinen te intensiveren. Niettemin zijn de instrumenten die u wilt toepassen relatief eenvoudig te implementeren en grijpen ze relatief beperkt in op de huidige manier van bouwen:

Instrumenten voor zorgvuldig ruimtegebruik op ambitieniveau II:

- u schakelt de bedrijfsbebouwing zij aan zij of rug aan rug op bijvoorbeeld de helft van alle kavels < 1.000 m² en een vijfde van alle kavels tussen de 1.000 en 2.000 m² ⁴;
- voor de kavels waarop u bedrijfsgebouwen aaneenschakelt, realiseert u tevens gemeenschappelijke parkeervoorzieningen en beperkt u de ruimte voor parkeren;
- u stapelt de kantoorruimte van de bedrijfsbebouwing niet alleen op de kavels waarop u ook schakelen en gemeenschappelijke parkeervoorzieningen toepast maar bijvoorbeeld ook op een vijfde van de kavels tussen de 2.000 en 5.000 m²;
- de meeste ruimtewinst (7,7%) boekt u door de realisatie van een extra laag bedrijfsruimte op dezelfde kavels. Het stapelen van bedrijfsruimte vindt plaats op circa 10% van uw bedrijventerreinen.

In totaal gaat u in dit scenario Vletgaarsmaten zodanig inrichten dat u 2,3 hectare inloopt op uw ruimtebehoefte: ruimte die u niet hoeft uit te leggen. U boekt een ruimtewinstpercentage van circa 10%.

⁴ Het gaat daarbij in totaal om een beperkt aantal kavels, te weten circa 10% van uw bedrijventerreinen.

3) U kiest voor ambitieniveau III op nieuw terreinen.

Ondanks herstructurering op bestaande terreinen en intensivering op Vletgaarsmaten is uitleg van nieuwe terreinen noodzakelijk. Na beide vorige stappen van de SER-ladder staat u voor een nieuwe planningsopgave (paragraaf 2.3). Echter, u kiest voor het hoogste ambitieniveau bij het ontwikkelen van nieuwe terreinen! Dit betekent dat u inzet op wat maximaal mogelijk is in uw gemeente en wat bedrijven niet afschrikt: de maatregelen blijven realistisch. U zet in op de volgende maatregelen, waarmee u een ruimtewinstpercentage boekt van 13,5%:

Instrumenten voor zorgvuldig ruimtegebruik op ambitieniveau III:

- u schakelt opnieuw de bedrijfsbebouwing zij aan zij of rug aan rug op bijvoorbeeld de helft van alle kavels < 1.000 m² en een vijfde deel van alle kavels tussen de 1.000 en 2.000 m²;
- voor de kavels waarop u de bedrijfsbebouwing aaneenschakelt, realiseert u niet alleen gemeenschappelijke parkeervoorzieningen maar ook gemeenschappelijke voorzieningen, denk aan bedrijfsgerichte commerciële voorzieningen als een kantine en kinderopvang;
- u stapelt niet alleen kantoor- en bedrijfsruimte op bijvoorbeeld alle kavels < 1.000 m² en op een vijfde deel van alle kavels tussen 1.000 en 2.000 m² maar ook op een vijfde deel van alle kavels tussen 2.000 en 5.000 m². U boekt een ruimtewinst van 11% met het stapelen van bedrijfsruimte en 1,7% met het stapelen van kantoorruimte⁵.

⁵ De voorstellen zoals die in dit voorbeeld zijn uitgewerkt zijn indicatief. Het stapelen van bedrijfsruimte in dit scenario heeft bijvoorbeeld betrekking op 10% van alle, nog uit te geven terreinen.

2.3 Elk ambitieniveau stelt randvoorwaarden die u in acht moet nemen

Een ambitieniveau behelst niet alleen de instrumenten die direct ruimtewinst opleveren maar ook instrumenten die ondersteunend zijn en technische en bestuurlijke inspanningen om de instrumenten te implementeren. Dit zijn de randvoorwaarden die elk ambitieniveau stelt en die u in acht moet nemen om uw streven te realiseren (bijlage e)!

Op bestaande bedrijventerreinen is een forse bestuurlijke en financiële inspanning nodig

Op bestaande bedrijventerrein spant u zich in om alle terrein en/of bebouwing die leegstaat, te koop of te huur is en alle braakliggend terrein zonder bouwplan opnieuw voor bedrijven beschikbaar te maken. U bent al flink op weg, u weet immers dankzij de Atlas bedrijventerreinen exact om welke kavels het gaat. Niettemin is er een forse bestuurlijke (en ambtelijke) én financiële inspanning nodig om 1) de kavels te verwerven en – al dan niet na herverkaveling – opnieuw uit te geven of om 2) eigenaren te bewegen tot splitsing van hun kavel en heruitgifte van het onbenutte deel.

In de eerste plaats moet u gevestigde bedrijven met dit doel organiseren. Mogelijk kunt u hiermee in uw onderzoek naar herstructureringskansen op Noorddeel-West en –Oost in 2005/2006 een start maken. In de tweede plaats moet u nadenken over fondsvorming. Omdat de kosten (en opbrengsten) van verwerving van terrein dat leegstaat, te koop of te huur is of dat braak ligt heel locatiespecifiek zijn, kunnen we daarover in dit stadium geen uitspraken doen.

Start met realisatie van de ambitieniveaus door strategisch uitgiftebeleid van geplande én nieuwe terreinen

U kunt de realisatie van ambitieniveau II en III op respectievelijk nog uit te geven gepland en op nieuw terrein al starten door strategisch uitgiftebeleid. Incidenteel kunt u het deel met de te intensiveren kavels in zijn geheel uitgeven aan een ontwikkelaar/belegger die daarop een concept met stapelen en/of schakelen realiseert: Design Build Finance Maintain of Design Build Finance Operate (DBFO/DBFM). De ontwikkelaar/belegger beheert en onderhoudt het deelgebied als een belegging. In Rijssen/Holten heeft u echter vooral van doen met eigenaargebruikers met een ruimtevraag op bedrijventerreinen.

Houdt u daarom in uw accountmanagement bij de vestiging van nieuwe bedrijven rekening met de stapelmogelijkheden van functies. Tijdens de intake bespreekt u samen met de ondernemer de mogelijkheden

om een deel van het proces (kantooractiviteiten, opslag, lichte industriële productie) op een tweede bouwlaag te realiseren of om bedrijfsbebouwing te huren in het concept dat een ontwikkelaar/belegger heeft gerealiseerd. Hetzelfde geldt voor schakelen. Als bedrijfsgebouwen tegen elkaar aan worden gerealiseerd, mogen bedrijfsfuncties elkaar niet hinderen. Brandweervoorschriften sluiten vaak het schakelen van bepaalde functies uit. Uw accountmanagement begeleidt nieuwe bedrijven daarom naar geschakelde kavels als de bedrijfsfuncties elkaar verdragen en niet tot een hoge milieuhindercategorie behoren en/of als gemeenschappelijk gebruik van de ruimte tussen twee bedrijfsgebouwen mogelijk is (voor parkeren of opslag).

Aanvullend moet u voldoende locaties behouden voor selectief beleid voor type 1- en 2-bedrijven. In uw bestaand stedelijk gebied moet u op niet-bedrijventerreinlocaties voor zulke bedrijven ruimte behouden. Het gaat met name om gemengde woonwerkmilieus, woonmilieus, kantorenlocaties en restlocaties langs uitvalswegen. Voorkomen van oneigenlijk ruimtegebruik is een van de drie vormen van zorgvuldig ruimtegebruik: u voorkomt dat andere vestigers dan bedrijfsruimtegebruikers ruimte innemen die ingericht en bestemd is voor bedrijven die juist alleen daar optimaal kunnen functioneren. Denk aan toegesneden ontsluiting en hindercirkels.

Belangrijke succesfactor voor het realiseren van de ambitieniveaus is het opstellen van een kernachtig en eenduidig uitgiftebeleid richting ondernemers: accountmanagers geven bij de start van het bedrijfscontact een eenduidig pakket aan eisen en wensen mee aan bedrijven (bedrijven met een verplaatsingswens en nieuwe vestigers). Dit pakket van eisen en wensen zal gedurende de onderhandelingen tussen gemeente en bedrijf niet veranderen (niet afkalven maar ook niet opschroeven!). Bedrijven weten waar ze aan toe zijn, kunnen hiermee rekening houden bij de ontwerpopgave van hun bedrijfshuisvesting. De ervaring leert dat onder bedrijven bij een eenduidig en helder uitgiftebeleid breed draagvlak ontstaat, zij de helderheid waarderen en men makkelijk aan uw wensen en eisen kan en wil voldoen.

Ondersteunende maatregelen zijn noodzakelijk om de ambitieniveaus te realiseren

We stellen ook een samenhangend pakket van maatregelen op die de instrumenten die direct tot ruimtewinst leiden ondersteunen. Het gaat om de volgende maatregelen:

- Juridisch aanpakken van de bouwhoogte. Neem in het bestemmingsplan voor de te intensiveren kavels een minimale bouwhoogte of een minimum aantal bouwlagen op;
- compensatie in de grondprijs voor bedrijven die stapelen door grondprijzen per m² kavel af te rekenen in plaats van per m² bvo, in geval van bedrijven met een beperkt aandeel kantoorvloer tot maximaal 30% van de bedrijfsvloer. Kom incidenteel tegemoet aan extra investeringskosten of wijk af van een vaste grondprijs als bijzondere investeringskosten nodig zijn;
- houd in uw ontwerpogave rekening met de ontsluiting van bedrijfsruimte op het (beperkt) aantal kavels > 2.000 m² waarop u een tweede bouwlaag realiseert. (Op kleinere kavels kan men volstaan met een lift of trap.);
- creëer ruimte voor gemeenschappelijk parkeren en andere gemeenschappelijke voorzieningen op niet-uitgeefbaar terrein zodanig dat u dezelfde omvang groen en water kunt realiseren (u integreert een parkeeroplossing in de ontsluiting) of op een uitgeefbaar terrein. In het laatste geval zijn de gemeenschappelijke voorzieningen in (gemeenschappelijk) eigendom van een vereniging van eigenaren, en bijvoorbeeld overdag voor medewerkers en bezoekers en 's nachts voor vrachtwagens te gebruiken. Ook kunt u denken aan de realisatie van een parkeervoorziening in meer bouwlagen;
- schakelen van twee bedrijfsgebouwen zij aan zij of rug aan rug op een (beperkt) aantal kavels is haalbaar met een standaardverkaveling. Om de haalbaarheid te vergroten kunt u niettemin denken aan een alternatieve verkaveling en ontsluiting. De keuze voor een grofmazig net (er is minder asfalt en meer m² kavel uitgeefbaar) en een kamstructuur vergroot de flexibiliteit van de kavelindeling en de mogelijkheden van schakelen;
- ten slotte is zonering en clustering (in het strategische uitgiftebeleid) is een belangrijk ondersteunend instrument. Het is een belangrijke randvoorwaarde voor de realisatie van geschakelde bedrijfsgebouwen.

2.4 Na uw ambitiekeuze rest een planningsopgave van 68 tot 118 hectare netto

Uitgangspunt bij de zoektocht naar ruimtewinstmogelijkheden op bestaande bedrijventerreinen en nog uit te geven geplande en nieuwe bedrijventerreinen is een ruimtetekort van circa 100 tot 158 hectare netto, respectievelijk conform uw bedrijvenenquête en het basisscenario en volgens het streekplan.

U zet op bestaande bedrijventerreinen in op ambitieniveau II en u loopt daarmee 19 hectare netto in op de ruimtebehoefte (bijlage f). Bij de inrichting van Vletgaarsmaten zet u in op hetzelfde ambitieniveau maar nu gaat het om instrumenten voor zorgvuldig ruimtegebruik. U boekt een ruimtewinst van circa 10% ten opzichte van de ijkbasis (= de huidige inrichtingspraktijk van bedrijventerreinen), concreet gaat het om 2,3 hectare netto (bijlage g).

Na uw ambitiekeuze in stap 1 en 2 van de SER-ladder rest een ruimtebehoefte van circa 79 tot 137 hectare netto. Dit is de ruimte die u zou moeten uitleggen buiten bestaand stedelijk gebied (stap 3 van de SER-

ladder) als u geen instrumenten voor zorgvuldig ruimtegebruik erop zou toepassen. Echter, u kiest voor ambitieniveau III voor intensivering op nieuwe bedrijventerreinen: een ruimtewinst van 13,5% ten opzichte van de ijkbasis. Als we dit toepassen op de ruimtebehoefte, dan rest een planningsopgave van **68 tot 118 hectare netto** bedrijventerrein. Als we uitgaan van een bruto/netto-verhouding van 70%, moet u op zoek naar ruimte voor circa **97 tot 169 hectare bruto** bedrijventerrein.