

Bedrijventerreinenvisie Olst-Wijhe 2040

Bouwsteen Omgevingsvisie Olst-Wijhe

Richting voor de toekomst van de bestaande en nieuwe bedrijventerreinen in Olst-Wijhe

Voorwoord

Bedrijventerreinvisie Olst-Wijhe 2040

Ruimte om te werken, vitalisering en beheerste groei

Olst-Wijhe telt haar zegeningen: een vriendelijke plattelandsgemeente, schitterend gelegen aan de IJssel, te midden van twee historische Hanzesteden en twee Nationale Parken. Geen wonder dat veel inwoners vinden dat het hier goed wonen, werken en recreëren is. De uitdaging voor de gemeente, inwoners en ondernemers is om die kwaliteit van leven te behouden en waar mogelijk te versterken. Eén van de bouwstenen daarvoor is het voeren van een goed en duurzaam economisch beleid.

Kansen en mogelijkheden

In 2021 werd door de gemeenteraad de Bestuursopdracht Economie vastgesteld, waarin een actualisatie van de Bedrijventerreinvisie stond opgenomen. Deze actualisatie ligt nu voor u in de vorm van de *Bedrijventerreinvisie Olst-Wijhe 2040* (BOW 2040) en daarmee is deze visie één van de bouwstenen van de Omgevingsvisie Olst-Wijhe die later in 2024 gepresenteerd wordt. Met het bekrachtigen van de BOW 2040 wordt een belangrijke stap gezet richting een robuuste economische toekomst in Olst-Wijhe. De BOW 2040 geeft duiding en contouren aan de wijze waarop lokale ondernemers de komende decennia kunnen blijven ondernemen. Daarnaast wordt in de visie ook verwoord welke rol Olst-Wijhe kan oppakken als netwerk gemeente in Regio Zwolle. Tot slot biedt de visie een doorkijk in de kansen en mogelijkheden die zich (mogelijk) in de toekomst kunnen manifesteren als een integrale werkwijze wordt gevolgd.

Gezamenlijke aanpak

Deze BOW 2040 is in nauwe samenwerking met de Ondernemerskring Olst-Wijhe tot stand gekomen. Die gezamenlijke aanpak heeft ertoe geleid dat dit document een gezamenlijke visie weerspiegelt, namelijk die van de gemeente en die van, voor en door lokale ondernemers. Daar ben ik trots op. Trots ben ik ook op het centrale uitgangspunt voor deze BOW 2040, namelijk: *“Kan het faciliteren van ruimte voor nieuwe bedrijventerreinen en het vitaliseren van bestaande bedrijventerreinen in de gemeente Olst-Wijhe een substantiële bijdrage leveren aan een goed en toekomstgericht leef- en ondernemersklimaat in Olst-Wijhe? En zo ja, voor welke keuzes staan de gemeente, ondernemers en vastgoedeigenaren dan en welke rol vervult een ieder?”* De antwoorden op deze -en andere vragen- worden in dit document beantwoord en nader toegelicht.

Beheerst ruimtegebruik

Net als in veel gemeenten in ons land moeten economische activiteiten in Olst-Wijhe concurreren met wonen, natuur en recreatie om de schaarse beschikbare ruimte. Beheerst ruimtegebruik is daarom essentieel. Vandaar dat in deze BOW 2040 niet alleen aandacht is voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen, maar ook voor herstructurering en vitalisering van bestaande terreinen. Regionale samenwerking, duurzaam beheer en onderhoud zijn daarbij sleutelbegrippen. De eerste stappen hiervoor zijn reeds gezet. Zo maakt Olst-Wijhe samen met de provincie en gemeenten in West-Overijssel afspraken over het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen en zijn in 2023, in samenwerking met de Ondernemerskring Olst-Wijhe, de eerste stappen gezet op het gebied van parkmanagement op de bedrijventerreinen De Enk en De Meente.

Hoge kwaliteit van leven

De visie is nu gereed, maar daarmee is het werk niet gedaan. Sterker nog: na bekrachtiging van de BOW 2040 begint het werk pas. Bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen is de gemeente voor een groot deel afhankelijk van omgevingsfactoren en een gezond economisch klimaat. De gemeente wil daarom vooral meebewegen met initiatieven van ondernemers en andere partners. Ik ben ervan overtuigd dat gemeente, ondernemers en andere partners en stakeholders met de BOW 2040 in de achterzak gezamenlijk de handschoen zullen oppakken en erin slagen Olst-Wijhe de komende jaren verder uit laten groeien als die schitterende gemeente aan de IJssel waar het goed wonen, recreëren én werken is!

Olst-Wijhe, januari 2024
Hans Olthof
Wethouder Economie

Hoofdstuk 1: Inleiding

Dit is het visiedocument voor bedrijventerreinen in de gemeente Olst-Wijhe. Dit document heeft tot doel een inspirerende visie te bieden voor ontwikkeling en beheer van nieuwe en bestaande bedrijventerreinen in Olst-Wijhe. Het dient als leidraad voor het nemen van strategische beslissingen met betrekking tot de ontwikkeling en het beheer van (nieuwe) bedrijventerreinen. Samen met belanghebbenden streeft de gemeente ernaar deze visie te realiseren en bestaande en nieuwe bedrijventerreinen te transformeren en te ontwikkelen tot bloeiende en veerkrachtige economische gebieden die bijdragen aan de welvaart en het welzijn van de gemeenschap van Olst-Wijhe. Deze visie is gebaseerd op een gedegen analyse van de huidige stand van zaken omtrent bestaande bedrijventerreinen in de gemeente en toekomstige ontwikkelingen die leiden tot de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen.

Doel is richting geven voor de toekomst

Het primaire doel van deze bedrijventerreinenvisie is om gemeente, bedrijfsleven en andere belanghebbenden in Olst-Wijhe en nabije regio richting te geven. De visie vormt een leidraad/kompas voor strategische besluitvorming en actie op het gebied van bedrijventerreinenontwikkeling en beheer. Het is een koers waaraan we ons vast kunnen houden. Door in te stemmen met deze visie, wil Olst-Wijhe gemeenschappelijk begrip creëren van de gewenste richting en ambities voor bedrijventerreinen in onze gemeente. Dit stelt betrokken partijen in staat om gezamenlijk te acteren en samen te werken aan de uitvoer van deze visie. Deze visie zien we als gemeente als tussenstap en input voor de integrale afweging in het kader van de Omgevingsvisie 1.0. met geplande vaststelling najaar 2024.

Bestuursopdracht economie

In het najaar 2021 is de bestuursopdracht economie vastgesteld door de gemeenteraad van Olst-Wijhe. De coronacrisis heeft ervoor gezorgd dat de urgentie om onderwerpen, trends en ontwikkelingen binnen het economisch domein op te pakken waren toegenomen. Dat gold zowel op het gebied van strategie (visie) als op het gebied van dienstverlening (praktische uitvoering). De gemeente Olst-Wijhe heeft daarom in 2021 besloten om zich, samen met ondernemers, in te zetten voor een gezond, duurzaam en vitaal ondernemersklimaat. Gezond en vitaal economisch beleid betekent ook voorzien in bedrijventerreinen die toekomstbestendig zijn en die de lokale vraag naar kavels bevredigt. Nadrukkelijk de inzet op lokaal, want daarmee wordt er ook een grote spin off gegenereerd naar andere belangrijke maatschappelijke doelstellingen. In de bestuursopdracht wordt ook de actualisatie van de visie bedrijventerreinen expliciet genoemd, als een concreet uit te voeren actie. Middels deze bedrijventerreinenvisie wordt hier gestalte aan gegeven.

Reikwijdte

De bedrijventerreinenvisie zet een langtermijnperspectief neer tot 2040, dit om een zo realistische ontwikkeling te (kunnen) waarborgen. Door een lange termijnplanning te omarmen, kan een solide basis gelegd worden voor duurzame economische groei en ontwikkeling van en op bedrijventerreinen in Olst-Wijhe tot 2040. De reikwijdte tot 2040 geeft de mogelijkheid om een strategische en stapsgewijze aanpak in tijd te volgen.

Gezamenlijkheid

Deze visie is in nauwe samenwerking met de Ondernemerskring Olst-Wijhe tot stand gekomen. Deze gezamenlijke aanpak leidt ertoe dat het niet de visie van de gemeente is, maar even zozeer van, voor en door (lokale) ondernemers. Immers, zonder lokale ondernemers geen lokale bedrijvigheid.

Afbakening

De visie focust zich op bedrijventerreinen in Olst-Wijhe. Naast de bedrijventerreinenvisie kent Olst-Wijhe ook een detailhandelsvisie. 2017-2021. Deze visie wordt, in samenspraak met lokale Retail ondernemers in de centra van Olst en Wijhe in 2024 herijkt, zodat de detailhandelsvisie aansluit op de behoeften en ambities van zowel de Retail ondernemers waardoor winkels en faciliteiten ook in de toekomst voorhanden zullen zijn.

Tot slot

In dit visiedocument is de toekomst van bedrijventerreinen in Olst-Wijhe tot 2040 geformuleerd. Na besluitvorming hierover is het tijd om uitvoerplannen en een planning te ontwikkelen. Immers om met Eisenhower te spreken: *“Plans are nothing, planning is everything”*. Deze visie is dan ook een startpunt en een belangrijke eerste stap, géén eindpunt.

Hoofdstuk 2: Opgave

De directe aanleiding voor de bedrijventerreinvisie is tweeledig:

- 1) Olst-Wijhe is nagenoeg uitverkocht als het gaat om bedrijfskavels, en
- 2) Olst-Wijhe wil -gesteund door provincie en Rijk- een kwaliteitsslag doorvoeren in aanzien en beheer van bestaande bedrijventerreinen.

Afspraken hierover worden afgestemd met tien west-Overijsselse (buur)gemeenten. Al langer vindt periodiek overleg plaats met deze gemeenten over de ontwikkeling van nieuwe terreinen, dit om een te groot aanbod en onderlinge concurrentie te voorkomen. Door snel en sterk veranderde marktomstandigheden is de huidige situatie anders dan de afgelopen tien jaar. We zien dat de vraag naar bedrijfskavels in de tien gemeenten de afgelopen drie jaar enorm is toegenomen en dat er meer behoefte is aan goed kwalitatief beheer van bestaande terreinen. Daarnaast zijn er uitdagingen op het gebied van klimaat, energie en water die regionale afspraken over het aantal te ontwikkelen hectares noodzakelijk maken. Om de economische groei en werkgelegenheid in Olst-Wijhe op peil te houden, is het van belang om te voorzien in de behoeften van lokale bedrijven en ondernemers. Dit past uitstekend bij de werkwijze 'werken vanuit de bedoeling' die de gemeente hanteert.

Ruimtelijke puzzel

De gemeente Olst-Wijhe staat voor een complexe ruimtelijke puzzel waarin verschillende opgaven moeten worden geïntegreerd. Voorbeelden naast bedrijvigheid: woningbouw, (energie)infrastructuur, landbouw en water. Het vinden van de juiste balans tussen deze verschillende opgaven is essentieel om een duurzame en leefbare omgeving te creëren waar het fijn wonen, werken en recreëren is. Het is daarom van groot belang dat Olst-Wijhe een integrale benadering hanteert. Door alle opgaven en belangen zorgvuldig af te wegen en vervolgens te integreren, wordt inhoud gegeven aan de gewenste veerkrachtige, duurzame en eigenzinnige gemeente. Wij doen het in Olst-Wijhe op onze manier.

Bedrijventerreinvisie als onderdeel van de Omgevingsvisie

Deze visie gaat uit van een integrale benadering. De bedrijventerreinvisie is een waardevolle bouwsteen voor Omgevingsvisie Olst-Wijhe 2024-2050 met geplande vaststelling in het najaar van 2024. De Omgevingswet, ingegaan op 1 januari 2024, is gericht op de integratie en vereenvoudiging van wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en -beheer. De Omgevingsvisie van Olst-Wijhe wordt in lijn gebracht met deze wet- en regelgeving en vormt daarmee het overkoepelend kader, waarbinnen de uitwerking van de bedrijventerreinvisie wordt geborgd. In het kader van integraliteit zien wij ook nadrukkelijke kansen en mogelijkheden in relatie tot andere opgaven, zoals de woningbouwopgave.

Hoofdstuk 3: Belang van de nieuwe Bedrijventerreinenvisie

In Olst-Wijhe vervullen de bedrijventerreinen een belangrijke economische functie. Om die economische functie te behouden, en waar mogelijk te versterken, is het faciliteren van voldoende kwalitatieve bedrijfskavels noodzakelijk. De aanwezigheid van bedrijventerreinen zijn hiervoor van belang. Bedrijventerreinen voorzien niet alleen een economische behoefte, ze zijn ook van belang voor de lokale werkgelegenheid, herkomst van producten en spin-off als het gaat om sponsoring, social return en investeringen. In 2021 heeft Olst-Wijhe gekozen voor het profiel van een toekomstbestendige, eigenzinnige, regionale, woongemeente aan de IJssel tussen de Hanzesteden Zwolle en Deventer. Dankzij deze focus kan het voorzieningenniveau (winkels, verenigingen, sportaccommodaties, vrijetijdseconomie, zwembad, bibliotheek) in op orde blijven.

Cijfers

Olst-Wijhe heeft 18.682 inwoners (stand 2023). In Olst-Wijhe zijn in totaal 2.105 bedrijfsvestigingen geregistreerd (stand 2022). Olst-Wijhe heeft met haar ligging een goede economische uitgangspositie, er is echter sprake van een grote uitlaande pendel wat de beroepsbevolking betreft: slechts 22% van de beroepsbevolking werkt in de gemeente. Dat betekent dat in de gemeente relatief gezien weinig banen zijn: per duizend inwoners zijn er ongeveer vijfhonderd banen. Het gemiddelde in Overijssel ligt een stuk hoger: 730 banen per duizend inwoners. Dit is voor een deel te verklaren door het grote agrarische domein; Olst-Wijhe kent van oorsprong veel agrarische familiebedrijven die vooral actief zijn in de melkveesector. Door diverse bedreigingen (waaronder geen bedrijfsopvolging, stikstofproblematiek, waterkwaliteit, geen goed (alternatief) verdienmodel) is het de verwachting dat deze sector aan belang gaat verliezen. De cijfers laten dat ook zien: één op de tien boeren gaat de komende tien jaar stoppen en het aantal banen in deze sector is de afgelopen jaren afgenomen, ondanks (of dankzij) verdergaande innovaties. Daarentegen is het aantal zzp'ers in Olst-Wijhe de afgelopen jaren sterk gegroeid. Dat geldt niet voor retailers en het MKB: de afgelopen jaren is er binnen beide sectoren sprake van een lagere groei dan het landelijk gemiddelde laat zien. De (lichte) groei die plaatsvindt, komt voornamelijk door uitbreiding van bestaande bedrijven, niet door de komst van nieuwe bedrijven.

Bestuurlijke richting

In het kader van de bestuurlijke heroverweging is de focus op wonen gelegd. Om een vitale gemeente te blijven zijn economische functies van essentieel belang. Het gemeentebestuur van Olst-Wijhe vindt het belangrijk dat lokale ondernemers een toekomst hebben in de gemeente en wil daarin ook investeren en faciliteren. Het bestuursakkoord 2022-2026 'Focus en Verbinding' verwoordt dit uitgangspunt als volgt: "*(...) de gemeente vindt het belangrijk een goed economisch stabiel beleid te voeren, zodat ondernemers durven te investeren en leefbaarheid en reuring in de gemeente toenemen. Het is daarom belangrijk dat de gemeente een aantrekkelijk ondernemersklimaat realiseert, onder andere door het aanbieden van vestigingsmogelijkheden.*" Een goed voorbeeld van het faciliteren in economisch beleid is de Bestuursopdracht Economie die geresulteerd heeft in uitbreiding van het ambtelijke team Economie, een ondernemersloket en meer budget voor economie.

Hoofdstuk 4: Samenwerkingsverbanden

Olst-Wijhe werkt samen met andere overheden en partijen in het kader van bedrijvigheid en economische ontwikkeling. Dit bevordert synergie en gezamenlijke actie, wat essentieel is om uitdagingen binnen dit domein het hoofd te bieden.

Programmeringsafspraken met de provincie

Binnen het kader van de Bedrijventerreinenvisie Olst-Wijhe is nauwe samenwerking en afstemming met de provincie essentieel. Om de regionale ontwikkeling van bedrijventerreinen in goede banen te leiden, heeft het college van B&W in 2023 ingestemd met programmeringsafspraken 2023-2026 die gelden voor tien west-Overijsselse gemeenten en de provincie. Als sinds 2017 maken deze tien gemeenten en de provincie afspraken over het aantal te ontwikkelen bedrijventerreinen. De colleges leggen deze afspraken vervolgens vast voor hun eigen gemeente. Door deze regionale programmering bewaken de gemeenten in de regio west-Overijssel doorlopend de balans tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen en hanteren ze kwaliteitsambities in de ontwikkel- en uitgiftefase. Zo behouden bedrijventerreinen voor lange periode hun waarde, kunnen gemeenten inspelen op actuele vraag van ondernemers naar bedrijfskavels en gaan gemeenten zuinig en zorgvuldig om met de behoefte naar nieuwe ruimte voor bedrijvigheid.

De west-Overijsselse gemeenten en provincie vinden het van belang dat nieuwe bedrijventerreinen toekomstbestendig worden ontwikkeld en zijn bereid om aanvullend ook kwalitatieve ambities af te spreken. Dat betekent dat zowel in de ontwikkelfase als in de fase van uitgifte afhankelijk van de lokale omstandigheden wordt uitgewerkt hoe te voorzien in kwaliteitsambities. Deze ambities zijn op het gebied van bodem en water, circulair bouwen, duurzaam gebruik, gezonde en groene leefomgeving, groene energie, zorgvuldig ruimtegebruik en regionale/lokale meerwaarde. Voor onze gemeente is de indicatieve verdeling van de kleinschalige uitbreidingsvraag voor 2023 t/m 2040 gesteld 10 hectare. Dit is gebaseerd op de behoefteraming die de STEC heeft opgesteld.

Regio Zwolle

In Regio Zwolle werken 22 gemeenten, 4 provincies, ondernemers, onderwijs en maatschappelijke organisaties samen aan brede welvaart voor inwoners en ondernemers. Olst-Wijhe is onderdeel van de Regio Zwolle. Samen met Regio Zwolle zet de gemeente de komende jaren in meer welvaart en welzijn voor de inwoners. Meer specifiek richt Olst-Wijhe zich op goede sociale voorzieningen zoals bijvoorbeeld bereikbare gezondheidszorg, betrouwbaar en frequent openbaar vervoer en goed onderwijs. Regio Zwolle, en daarmee Olst-Wijhe, richt zich de komende vier jaar (2024-2028) op de thema's 'Economie en arbeidsmarkt' en 'Ruimtelijke ontwikkeling'. Economie en arbeidsmarkt vormen een vertrouwd terrein voor Olst-Wijhe, al langer investeert de gemeente in beide thema's. De Ruimtelijk Economische Bouwsteen 2040 (REB) wordt vanaf 2024 verder uitgewerkt. Deze bouwsteen beschrijft het huidige economische profiel van de regio en het economisch toekomstbeeld in 2040 gegeven de trends en ontwikkelingen. De bouwsteen geeft antwoord op de vraag hoe de regio om kan gaan met de schaarse ruimte voor nieuwe bedrijventerreinenontwikkelingen, wat de zoekgebieden zijn voor clusters voor grootschalige bedrijvigheid en welke campusontwikkelingen voor de regio van belang zijn. Ruimtelijke ontwikkeling is nieuw in Regio Zwolle verband en ingegeven door de kansen en mogelijkheden die voortvloeien uit de Verstedelijkingsstrategie / NOVEX en GRIP. Samen met Regio Zwolle wordt bekeken hoe binnen Olst-Wijhe ruimtelijk invulling aan onze woon en economische ambities gegeven kan worden, welke bedrijven we wel en niet kunnen huisvesten en onder welke voorwaarden, en wat in onze ogen de beste ontwikkellocaties zijn voor deze bedrijven.

Hoofdstuk 5: Binden van lokale bedrijven

Hiervoor is reeds beschreven dat lokaal ondernemerschap goed is voor de eigen gemeenschap. Het biedt werkgelegenheid, houdt voorzieningen en faciliteiten in stand en zorgt voor binding met de lokale gemeenschap. In deze visie staat lokaal ondernemerschap als uitgangspunt centraal. De gemeente kiest er niet voor om (grote) bedrijven buiten de gemeente aan te trekken. Niet alleen kennen die een omvangrijke ruimtevraag, grote industriële bedrijven kunnen ook het plattelandskarakter van de gemeente aantasten. Daarnaast kan grootschalige bedrijvigheid leiden tot (meer) vervuiling, geluidshinder en verkeersproblemen.

Parkmanagement

Parkmanagement omvat het gezamenlijk beheer en samenwerkingsvormen tussen bedrijven, eigenaren, overheden en andere belanghebbenden op het bestaande bedrijventerrein. Op Rijks- en provinciaal niveau is afgesproken dat parkmanagement de komende jaren meer aandacht verdient. Momenteel kennen de bedrijventerreinen in Olst-Wijhe geen samenwerking (onderling of middels een professionele partij) in het kader van parkmanagement. De organisatiegraad van ondernemend Olst-Wijhe is in 2022 vergroot. De ondernemers hebben zich op 6 december 2022 verenigd in de Ondernemerskring Olst-Wijhe (ONK). De ONK is de belangenvereniging voor lokale ondernemers, ook buiten de bedrijventerreinen, en richt zich onder andere op informatievoorziening, kwaliteit werklocaties, netwerken en collectieve inkoop. De ONK is en gaat samen met de gemeente proactief aan de slag en heeft het initiatief genomen om te onderzoeken welke thema's ondernemers belangrijk vinden welke op korte termijn kunnen worden opgepakt. Om die thema's verder uit te diepen heeft BMD Parkmanagement in opdracht van de gemeente en in samenwerking met de ONK begin 2023 een digitale vragenlijst verzonden naar alle ondernemers binnen de gemeente. Uit het onderzoek komt naar voren welke knelpunten en thema's er bij ondernemers en hun werknemers leven. Op basis hiervan wordt voorgesteld welke projecten er in de toekomst gezamenlijk kunnen worden opgepakt en welke organisatievorm het beste past bij de samenwerking die ondernemers voor ogen hebben.

Beter benutten/ kwalitatieve ontwikkelen van bestaande bedrijventerreinen

Een deel van de bestaande bedrijventerreinen in Olst-Wijhe heeft te maken met een verouderde infrastructuur. Daarnaast zijn niet alle panden berekend op de toekomst wat duurzaamheid en uitstraling betreft. Bovendien is met name in Wijhe in de loop van decennia een mix van wonen en werken (met verschillende milieucategorieën) ontstaan die in de huidige tijdsgeest niet meer passend is. Dit is niet bevorderlijk voor een goed vestigingsklimaat voor ondernemers en investeerders en vraagt om een kwaliteitsverbetering. Daarom wil de gemeente samen met ondernemers en investeerders inzetten op een robuuste vorm van parkmanagement en de mogelijkheid bekijken om oudere bedrijventerreinen op een andere manier in te richten. Dit stroomlijnt tevens met de provinciale programmeringsafspraken.

Voorwaarden bij uitgifte

De uitgifte van bedrijventerreinen is voor de gemeente een belangrijk middel om behoud en groei van passende, lokale werkgelegenheid te realiseren. Olst-Wijhe streeft bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen naar een duurzame ruimtelijke ordening, efficiënt ruimtegebruik en kwalitatief hoogwaardige kavels en panden. De ruimte in Olst-Wijhe voor bedrijventerreinen is schaars, vandaar dat het noodzakelijk is om die ruimte zorgvuldig, transparant, doelmatig en gestructureerd te bestemmen.

Beeldkwaliteit

Bij de (her)ontwikkeling van nieuwe en bestaande bedrijventerreinen moet niet alleen aandacht worden besteed aan aspecten rondom de inrichting (ruimtegebruik, openbare ruimte, beeldkwaliteit, parkeren, etc.) en onderlinge samenwerking (gezamenlijke inkoop, voorzieningen, parkmanagement), maar ook aan beeldkwaliteitsplannen per (nieuw) bedrijventerrein. Daarom dient aan een nieuw bestemmingsplan ook een beeldkwaliteitsplan te zijn gekoppeld dat rekening houdt met de doelstellingen van de Omgevingsvisie op het gebied van ruimtelijke kwaliteit.

Externe factoren: water en bodem sturend en netcongestie

Het landelijke uitgangspunt 'water en bodem sturend' en de toenemende netcongestie als het gaat om aansluiting van nutsvoorzieningen (elektriciteit, water en ict) is essentieel bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Dat betekent concreet dat bodemkwaliteit, bodemgesteldheid en de aanwezigheid van waterlichamen en elektriciteitsvoorzieningen de belangrijkste overwegingen zijn bij het selecteren van geschikte locaties voor nieuwe bedrijventerreinen.

Hoofdstuk 6: Huidige en gewenste situatie

Olst-Wijhe kent op dit moment de volgende bedrijventerreinen:

- *De Enk (Wijhe)*
- *De Meente (Olst)*
- *Het Koeland en Bedrijventerrein Zuid (Wesepe).*

Al deze terreinen zijn in 2023 uitverkocht, dat betekent dat er op dit moment (januari 2024) geen nieuwe bedrijfskavels te koop zijn in Olst-Wijhe. In 2020 heeft de gemeenteraad het besluit genomen om bedrijventerrein De Meente Noord (1,8 hectare) te ontwikkelen. In de periode tussen 2020 en 2023 is het bestemmingsplan afgerond, zijn alle ecologische onderzoeken afgerond en is het terrein is grotendeels bouwrijp gemaakt. Uitgifte van De Meente Noord, zal naar verwachting in Q2 van 2024 starten. Daarmee kan op korte termijn tegemoet worden gekomen aan de vraag van (lokale) ondernemers, echter voor de langere termijn is dit onvoldoende.

Om de economische groei en werkgelegenheid in Olst-Wijhe te stimuleren, is het van cruciaal belang om te voorzien in de behoeften van bedrijven en ondernemers. Dit betekent dat Olst-Wijhe vooruit moet kijken en samen met partners en stakeholders zal moeten meebewegen om voldoende ruimte te bieden voor bedrijfsuitbreidingen en nieuwe vestigingen.

Voor de autonome groei van bedrijvigheid is dus uitbereiding nodig van het kwantitatieve aanbod van bedrijfskavels. De wens is om de komende decennia twee nieuwe florerende bedrijventerreinen mogelijk te maken in Olst en Wesepe. Daarbij wordt uitgegaan van beheerste groei voor ondernemingen die bij het profiel van de gemeente passen en ook lokale werkgelegenheid stimuleren. Door dit specifieke uitgiftebeleid is het mogelijk dat de kavelverkoop minder snel verloopt, hetgeen financiële risico's met zich meebrengt.

Toekomstbestendige bedrijventerreinen zijn duurzaam opgezet en klimaatadaptief waarbij ook aandacht is voor transitieopgaven (circulaire grondstoffen, energie-opwek/opslag (netcongestie), groen, water, en stikstof) en geo-politieke ontwikkelingen (oa. voorraden aanhouden).

De Meente (Olst, 11 hectare) + De Meente-Noord (Olst, 1,8 hectare, mogelijk met een plus)

Huidige situatie

De Meente is een gemengd terrein waar bedrijven in de milieucategorie 1, 2, 3 en 4 zijn toegestaan. Op het terrein staan geen bedrijfswoningen. Het terrein ligt nabij Natura 2000 gebied. Vergunningen zijn op orde en de gemeente heeft een goed beeld welke activiteiten op De Meente plaatshebben. Het bedrijventerrein wordt in de nabije toekomst beter ontsloten door de nieuw aan te leggen rotonde De Meente/N337. De Meente en De Meente Noord liggen relatief dichtbij het elektriciteitsverdeelstation Den Nul waardoor netcongestie minder speelt. De Meente Noord is vanaf Q2 gereed voor kaveluitgifte. Het terrein waarop de bestemming bedrijven rust is 1,8 hectare groot, maar kan mogelijk uitgebreid worden met meer hectares.

Dromen

De (mogelijke) komst van een drinkwaterfabriek en de (mogelijke) aanleg van een warmtenetwerk via de dichtbij gelegen rioolzuiveringsinstallatie kunnen ervoor zorgen dat De Meente Noord een van de meest duurzame bedrijventerreinen van de provincie wordt. Door gebruik te maken van de restwarmte van de rioolzuiveringsinstallatie is het mogelijk dat de netcongestie van elektriciteit minder urgent is. Daarnaast is het in theorie wat ruimte betreft mogelijk om het terrein richting het oosten uit te breiden.

Doen

Door de nabije aanwezigheid van de rioolzuiveringsinstallatie van het waterschap kunnen toekomstige ondernemers op De Meente Noord gebruikmaken van de restwarmte van de installatie. Het is de ambitie van de gemeente om bij de kaveluitgifte voorkeur te geven aan ondernemers die klaar zijn voor een duurzame toekomst. Deze ambitie kan mogelijk de kaveluitgifte vertragen waardoor de financiële risico's (grex) toenemen.

Bedrijventerrein Koeland/Bedrijventerrein Zuid (Wesepe, X hectare)

Huidige situatie:

Bedrijventerrein Koeland in Wesepe kent een opvallende geschiedenis. Het is privaat uitgegeven bedrijventerrein, waarbij de gemeente ruimtelijke afspraken heeft gemaakt met de ontwikkelaar en deze afspraken zou toetsen en borgen. Dit is echter onvoldoende gedaan, waardoor het terrein Koeland versteend is en detoneert in de (landelijke) omgeving. Ook is er sprake van een oververtegenwoordiging van één type bedrijvigheid (autobedrijven). Kortom; ondanks dat het hier gaat om een vrij nieuw bedrijventerrein, voldoet Koeland nu in onvoldoende mate aan de huidige en toekomstige kwaliteitseisen.

Bedrijventerrein Zuid in Wesepe is door gemeente ontwikkeld. De laatste kavels zijn in 2023 verkocht. Het kwaliteitsbeeld voldoet aan de huidige en toekomstige kwaliteitseisen. De concentratie aan bedrijfsverzamelgebouwen is hoog, hetgeen een potentieel ondermijningsrisico met zich meebrengt omdat het voor de gemeente niet (altijd) duidelijk is wie de eigenaar en huurders zijn en welke bedrijfsactiviteiten er plaatshebben. Daardoor is onvoldoende zicht welke bijdrage Bedrijventerrein Zuid levert voor de lokale werkgelegenheid.

Dromen:

Vergroening en ontstenen van Koeland is gewenst, waardoor het kwaliteitsbeeld toeneemt en het terrein aantrekkelijk(er) wordt voor ondernemers. Dit kan gerealiseerd worden door het toevoegen van groen en een duidelijke rolname en borging van afspraken bij een publiek/private samenwerking. Daarnaast kan parkmanagement en/of een VVE ingezet worden om samen met de gemeente het gewenste kwaliteitsbeeld te bepalen en in stand te houden.

Wesepe ligt gunstig aan de N348. Raalte en Deventer zijn snel te bereiken. Deze infrastructuur, met op termijn het verbreden van de N35, betekent dat Wesepe in potentie een goede locatie is voor de aanleg van een nieuw bedrijventerrein. Dit nieuwe terrein zou de eventuele uitplaatsing van bedrijven op De Enk en Olst Centrum kunnen faciliteren indien deze terreinen een andere bestemming krijgen, alsmede nieuwe vraag naar bedrijfskavels kunnen opvangen. Er lijken op voorhand geen bezwaren voor deze locatie als het gaat om uitgangspunt 'water en bodem' sturend. De netcongestie is nog wel een uitdaging. Het dorp Wesepe gaat de komende jaren flink uitbreiden (woningbouw) en zal groeien wat inwonersaantal betreft. Een deel van deze nieuwe inwoners zou werk kunnen vinden op het nieuwe bedrijventerrein.

Doen

Er liggen goede kansen voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein in Wesepe. De gemeente is in gesprek met grondeigenaren en particuliere investeerders om te onderzoeken welke initiatieven/acties mogelijk zijn.

Nadere uitwerking in 2024

Uit de behoefteanalyse en regionale afspraken blijkt dat de gemeente Olst-Wijhe tot 10 hectare mag ontwikkelen tot 2040. Met andere woorden, op basis van de provinciale behoefteanalyse en regionale afspraken is er voor Olst-Wijhe ontwikkelruimte om de vraag naar bedrijfskavels mogelijk te maken. In 2024 wordt de ruimtelijke inpassing van een nieuw bedrijventerrein in Wesepe onderzocht en in kaart gebracht, zodat er op termijn gewerkt kan worden aan eventuele uitvoeringsplannen. De gemeente heeft hiervoor de STEC-groep geselecteerd (*ruimtelijk advies- en onderzoeksbureau*), waarmee Olst-Wijhe reeds goede ervaring heeft in relatie tot de provinciale programmeringsafspraken.

Bedrijvigheid in relatie tot woningbouwopgave

Olst-Wijhe wil zich nadrukkelijker ontwikkelen en profileren als een aantrekkelijke woongemeente. Om deze ambitie te realiseren, zit er ook potentieel om woningbouw te laten landen op bestaande bedrijventerreinen en/of bedrijfslocaties in de gemeente. De (mogelijke) consequentie van het (deels) revitaliseren en/of uitplaatsen van deze bedrijven(terreinen) gaan echter verder dan de reikwijdte van deze bedrijventerreinenvisie. Wanneer tot de transitie van bestaande bedrijventerreinen en bedrijfslocaties wordt overgegaan, ontstaan er meeliftkansen voor de verdere ontwikkeling van bedrijventerreinen in Olst-Wijhe. Opgemerkt wordt dat de rol van de gemeente met betrekking tot de mogelijke transformatie van bedrijventerreinen/bedrijfslocaties een andere is dan de rol die de gemeente inneemt op het gebied van woningbouw. Op dat laatste domein ligt de focus en neemt de gemeente een actieve rol in. Met betrekking tot de transformatie van bestaande bedrijventerreinen en bedrijfslocaties ziet de gemeente een meer faciliterende rol waar ze meebeweegt met de initiatieven van ondernemers en projectontwikkelaars.

Bedrijfslocaties met potentieel voor woningbouwen en/of andere ruimtelijke opgaven:

De Enk (Wijhe, 18,9 hectare)

De Enk in Wijhe (18,9 hectare groot) is een gemengd bedrijventerrein met ondernemingen in de milieucategorie 1, 2, 3 en 4. Op het bedrijventerrein komen verschillende functies bijeen. Naast bedrijven biedt De Enk ook ruimte aan grootschalige detailhandel. Ook de gemeentewerf, brandweer en plaatselijke harmonie zijn hier gevestigd. Verder staan er diverse (bedrijfs)woningen. Dit alles maakt dat De Enk wat bestemming betreft in de huidige situatie een wat onsamenvattend geheel is. De locatie van De Enk is in de loop der jaren veranderd van een randlocatie naar een meer centrale locatie binnen het dorp Wijhe. De Enk ligt dichtbij het centrum van Wijhe, grenst aan N2000-gebied en komt door (woning)bouwplannen van de gemeente dicht op belangrijke uitbreidingslocaties te liggen: Kindcentrum Wijhe (SPOC) en de toekomstige woonwijk Wengelerhoek. Met name het noordelijk deel van De Enk is verouderd. Er zijn de afgelopen jaren verschillende casussen geweest met betrekking tot ondermijning. Daarnaast zijn er bedrijven gevestigd met een hoge milieucategorie in de nabijheid wonen/bebouwing, vitaliteit en duurzaamheid. De openbare weg die De Enk Noord doorkruist is eigendom van een particulier investeerder. De mix van verschillende functies is niet ideaal en hetzelfde geldt voor de locatie. De wens is om het bedrijventerrein op termijn te transformeren naar woongebied, eventueel in combinatie met vernieuwende en passende vormen van bedrijvigheid die tot een lichte(re) milieucategorie behoren.

Terrein Stegeman Wijhe (ongeveer 7 hectare)

Vleesverwerker Stegeman (voorheen Meester) is gevestigd in Wijhe Noord. De locatie grenst aan het intercitystation Wijhe. De Spaans/Mexicaanse aandeelhouder heeft in 2022 aangegeven Stegeman te willen verkopen. In 2023 blokkeerde de Belgische Mededingingsautoriteit de verkoop van Stegeman aan een Belgische investeerder. Het is niet ondenkbaar dat Stegeman opnieuw in de verkoop komt. De locatie van het bedrijf is interessant gezien de ligging dichtbij het intercitystation en de ideeën vanuit Regio Zwolle voor stationslocaties binnen het daily urban system van de regio. De bedrijfslocatie is in potentie een kans voor voor het Masterplan Woningbouw (dit plan vormt net als deze bedrijventerreinenvisie, ook een bouwsteen voor de Omgevingsvisie) en sluit aan op de initiatieven rond Noordmanshoek en Stationsweg. Om deze kans op termijn te kunnen verzilveren, is het van eminent belang om samen met partners als de provincie, Regio Zwolle en Stedendriehoek op te trekken.

Bedrijventerrein Olst Centrum, (Industrieweg, ongeveer 7 hectare)

Bedrijventerrein Olst Centrum ligt middenin Olst en grenst aan het intercitystation Olst. De bedrijven (grote) bedrijven die er gevestigd zijn, zijn voor de lokale werkgelegenheid minder relevant. Jaren geleden is daarom al een moratorium afgekondigd waardoor bedrijven op dit terrein niet meer kunnen uitbreiden. Net als de bedrijfslocatie van Stegeman in Wijhe leent het bedrijventerrein Olst Centrum zich in potentie uitstekend voor een combinatiefunctie van wonen en werken (lichte milieucategorie) en stationshub voor de Stedendriehoek/regio Zwolle.

Hoofdstuk 7: Kwaliteit, duurzaamheid en concentratie

Uit het vorige hoofdstuk blijkt dat de beperkte ruimte in de gemeente een belangrijk kader vormt voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen in Olst-Wijhe, maar dat de gemeente in Olst en Wesepe kansen en ruimte ziet voor nieuwe terreinen. Daarbij zijn drie uitgangspunten belangrijk: 1) kwaliteit van de bedrijventerreinen, 2) toekomstgerichtheid (duurzaamheid) en 3) concentratie van gebieden.

1. Bedrijventerreinen moeten passen in de omgeving. Dat betekent minder 'dozen' en meer groen. Hoe aantrekkelijker de omgeving, hoe meer mensen er met plezier zullen werken en hoe minder kans op ondermijning.
2. Bedrijventerreinen zullen toekomst gericht (moeten) worden. Dat betekent meer aandacht voor duurzaamheid. In het kader van duurzaamheid spreken we, in relatie tot bedrijventerreinen, over het slim opwekken en gebruiken van elektriciteit en (rest)warmte. Ook dient er nadrukkelijke aandacht te zijn voor kwaliteit en samenwerking op bedrijventerreinen (parkmanagement). De gemeente zal op basis van nieuwe provinciale en Rijksregels beter geëquipeerd zijn om deze kwaliteit te borgen dan wel te controleren.
3. De gemeente gaat versnippering van bedrijventerreinen tegen en stimuleert en faciliteert twee terreinen: in Olst en in Wesepe.

Hieronder volgt een korte toelichting daarop.

Wijhe

In Wijhe is uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein en/of ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein nagenoeg onmogelijk. Naar het westen kan niet (IJssel en N2000-gebied). Naar het oosten kan ook niet, daar is een landgoederenzone (De Gelder). Naar het noorden kan beperkt als het terrein van Stegeman vrijkomt, maar daar worden ook plannen rondom natuur en wonen (Noordmanshoek) ontwikkeld. Voor Wijhe Zuid geldt dat het gebied is ingepland voor woningbouw (Wengelerhoek).

Olst

In Olst is uitbreiding van het huidige bedrijventerrein en/of de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein wél mogelijk. Ruimte is er op het reeds bestemde bedrijventerrein De Meente Noord. Dit terrein kan in principe eventueel uitgebreid worden naar het oosten. Net als in Wijhe is een uitbreiding naar het westen onmogelijk door de IJssel en N2000-gebied. Uitbreiding/ontwikkeling naar het zuiden kan niet wegens nabijheid wonen, natuur en ongeschikte infrastructuur.

Wesepe

In Wesepe is uitbreiding/ ontwikkeling van een (nieuw) bedrijventerrein wél mogelijk. Er is sprake van een goede infrastructuur om ontwikkelingen nabij de N348 mogelijk te maken. Aansluitend op Koeland en aan de westkant van de N348 is een gebied van meerdere hectares mogelijk.

Optelsom

In Olst en Wesepe liggen de beste kansen voor nieuwe bedrijventerreinen. Wanneer eventuele andere ruimtelijke processen (als woningbouw) in de gemeente ook tot uitwerking komen, kan dit tot gevolg hebben dat bedrijvigheid op de huidige bedrijventerreinen De Enk, Olst Centrum en de bedrijfslocatie Stegeman (deels) verplaatst worden naar nieuwe/bestaande bedrijventerreinen.

Hoofdstuk 8: Samenwerken aan resultaat

Deze bedrijventerreinvisie blijkt vooruit tot 2040. Als de gemeenteraad instemt met de visie, als bouwsteen voor de Omgevingsvisie, is uitwerking nodig in één van de omgevingsprogramma's vanuit de Omgevingswet/Omgevingsvisie. Alleen in samenwerking kan de gemeente deze uitvoerplannen faciliteren. De uitvoerplannen zijn van vele externe omgevingsfactoren afhankelijk: bijvoorbeeld de staat en aard van de economie, de samenwerking met andere overheden en waterschap, stikstofuitstoot, de bereidwilligheid van ondernemers en projectontwikkelaars om te willen en durven investeren en klimaatmaatregelen. De Bedrijventerreinvisie gaat uit van meerdere gewenste ontwikkelingen, dit betekent in de praktijk een veelvoud aan uitvoeringsplannen. Per opgave/locatie moet een weloverwogen besluit genomen worden over de planning, de rol van de gemeente, de risico's die ze wil nemen en de haalbaarheid wat financiën, kennis en competenties betreft. Om tot de ontwikkeling van een bedrijventerrein te komen, opende de gemeente in het verleden bijna altijd zelf een grondexploitatie (grex). De vraag is of een grex bij de ontwikkeling van nieuwe terreinen nog steeds als uitgangspunt geldt. Immers, het openen van een grex brengt veel werkdruk en risico's met zich mee. Daarnaast heeft de gemeente gekozen voor de focus als eigenzinnige woongemeente waarin ze een actieve, regisserende rol invult. Met betrekking tot het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen zal die rol anders zijn; meer meebewegend en minder actief. Bij het mogelijk maken van nieuwe bedrijventerreinen (een faciliterende rol) zal uitdrukkelijk uitgezocht moeten worden hoe deze zich verhoudt tot andere taken van de gemeente. Er zullen kortom keuzes gemaakt moeten worden. Niet alles kan overal tegelijk voor een kleine gemeente als Olst-Wijhe.

Grondbeleid

Gemeenten leggen hun grondbeleid doorgaans vast in een door de gemeenteraad vastgestelde Nota Grondbeleid (bij Olst-Wijhe is dit inclusief Grondprijsbeleid 2023-2026 Olst-Wijhe). Grondbeleid kan onderverdeeld worden in verschillende categorieën:

- actief grondbeleid, waarbij de gemeente leidend is en volledig eigenaar van de grond is
- faciliterend (passief) grondbeleid, waarbij de ontwikkeling wordt overgelaten aan private partijen;
- publiek private samenwerking (PPS), waarbij de gemeente ervoor kiest de gronden samen met een marktpartij te ontwikkelen
- situationeel grondbeleid, waarbij per initiatief/ontwikkeling het grondbeleid wordt bepaald.

Olst-Wijhe heeft voor situationeel grondbeleid gekozen. Dit betekent dat per initiatief/ontwikkeling bezien wordt welke vorm van actief of faciliterend grondbeleid door de gemeente wordt gehanteerd. Daarbij is van belang of de grondpositie van de gemeente is of van private partij(en) wat het verwachte financiële resultaat is in samenhang met de risico's, wat de beoogde bestemming en wat de mate is waarin de markt deze bestemming zelf kan en wil realiseren.

In het geval van de twee nieuwe bedrijventerreinen zal de gemeente rekening moeten houden dat een actief grondbeleid waarschijnlijk een negatieve grex oplevert. Een ander type grondbeleid lijkt daarmee meer voor de hand te liggen.

Rolneming uitvoer

Het toekomstbestendig maken van bestaande bedrijventerreinen in Olst-Wijhe en de ontwikkeling van nieuwe terreinen ziet de gemeente als een gedeelde verantwoordelijkheid van ondernemers, vastgoedeigenaren, projectontwikkelaars, gemeente, Regio Zwolle, Stedendriehoek en de provincie. Er zijn, zoals hierboven reeds beschreven, risico's verbonden aan ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en de gemeente is daarbij sterk afhankelijk van veel partijen/partners en omgevingsfactoren.

In het proces van (re)vitalisering en ontwikkeling van bedrijventerreinen hebben alle partners een rol te vervullen, waarbij de koppositie kan wisselen. Eerder in deze visie werd reeds gesteld dat een goed vestigingsklimaat voor (lokale) ondernemers goed is voor de gemeente en haar omgeving. Bedrijventerreinen vormen een belangrijk onderdeel van dat vestigingsklimaat en zijn daarmee een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle bovengenoemde partners en stakeholders. Dat vraagt daarom om een gezamenlijk proces, waarin van tevoren rollen, risico's, kansen en verantwoordelijkheden goed in kaart moeten worden gebracht. Het toekomstbestendig maken én houden van vitale, duurzame bedrijventerreinen in Olst-Wijhe is een continue opgave. De gemeente realiseert zich dat hiervoor een gezamenlijke aanpak noodzakelijk is, waarbij een langdurige en constructieve samenwerking en duidelijke rolverdeling onontbeerlijk zijn.

Indien ontwikkelingen gelijktijdig plaatshebben, kiest de gemeente ervoor om prioriteit te geven aan ontwikkelingen die de lokale werkgelegenheid én leefbaarheid stimuleren. De vorm en wijze van samenwerken en de verschillende rollen die alle partners aannemen zullen in grote mate afhankelijk zijn van de verschillende fases in dit proces. Dat is niet verwonderlijk, verschillende vraagstukken en verantwoordelijkheden in het proces zorgen voor verschillende rolname van gemeente, ondernemers, pandeigenaren, waterschap etc. Per locatie en per fase. De rol van de gemeente van de gemeente zal daarmee overwegend meebewegend en faciliterend zijn. De ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen hangt dus in grote mate af van het initiatief van andere partners/partijen. In de nog te ontwikkelen ruimtelijke inpassing zal ook nadrukkelijk aandacht geschonken worden aan rolname van alle betrokken partners.

Goede organisatiegraad

Bij het toekomstbestendig maken van bestaande bedrijventerreinen in Olst-Wijhe en de ontwikkeling van nieuwe terreinen is een goede organisatiegraad van het lokale bedrijfsleven in Olst-Wijhe cruciaal. De gemeente is verheugd te zien dat op dit vlak de afgelopen jaren mooie stappen zijn gemaakt door ondernemers en zal zich blijven inspannen om die organisatiegraad verder te professionaliseren. Daarnaast wil de gemeente zich gedurende de looptijd van deze versie (verder) ontwikkelen als effectieve (gespreks)partner van het bedrijfsleven en een actieve houding aannemen met betrekking tot haar toetsende en/of initiërende rol. Daarbij verwacht de gemeente van de lokale ondernemers(kring) een zelfde houding en gedrag. In dit partnership en in deze samenwerkingsvorm is er vertrouwen dat gemeente, ondernemers en andere partners en stakeholders de komende decennia kansen en uitdagingen met betrekking tot vitale, duurzame bedrijventerreinen in Olst-Wijhe het hoofd kunnen bieden.