

INHOUD

1.	INLEIDING	 2	6.	REGIONALE AFSTEMMING	 15
2.	BELEIDSKADER	 3	6.1	Proces van afstemming	
	2.1 Rijksbeleid		6.2	Onderwerpen van afstemming	
	2.2 Provinciaal beleid		6.3	Verantwoording regionale afstemming	
	2.3 Gemeentelijk beleid		7.	BELEIDSAMBITIES EN AANBEVELINGEN	 16
3.	RUIMTELIJK-ECONOMISCH PROFIEL	 5	7.1	Algemeen	
	3.1 Algemeen		7.2	De bestaande bedrijventerreinen	
	3.2 Bedrijfsvestigingen en arbeidsplaatsen naar sectoren		7.3	Ontwikkeling bedrijventerrein Stepelerveld	
4.	BESTAANDE BEDRIJVENTERREINEN	 6	8.	BIJLAGEN	 18
	4.1 Algemeen				
	4.2 Bedrijventerreinen Stepelo, De Greune en Brammelo				
	4.3 Bedrijventerrein 't Varck				
	4.4 Bedrijventerrein Rietmolenweg				
	4.5 Binnenstedelijk Bedrijventerrein Goorsestraat				
5.	VRAAG EN AANBOD	 8			
	5.1 Algemeen				
	5.2 Vraagzijde				
	5.2.1 Historisch uitgiftetempo				
	5.2.2 Bedrijfslocatiemonitor (BLM)				
	5.2.3 Typologie van de vraag				
	5.2.4 Bestaande lijst kavelzoekenden				
	5.3 Aanbodzijde				
	5.3.1 Bedrijventerrein Stepelerveld				
	5.3.2 Pilotproject Bedrijvigheid met hart voor landschap				
	5.3.3 Bedrijventerrein Sint Isidorushoeve				
	5.3.4 Herstructurering bedrijventerrein 't Varck				
	5.3.5 Ruimtewinst herstructurering 't Varck				
	5.3.6 De totale aanbodzijde				
	5.4 Confrontatie vraag- en aanbodzijde				
	5.5 Ontwikkelingen in de regio				

1. INLEIDING

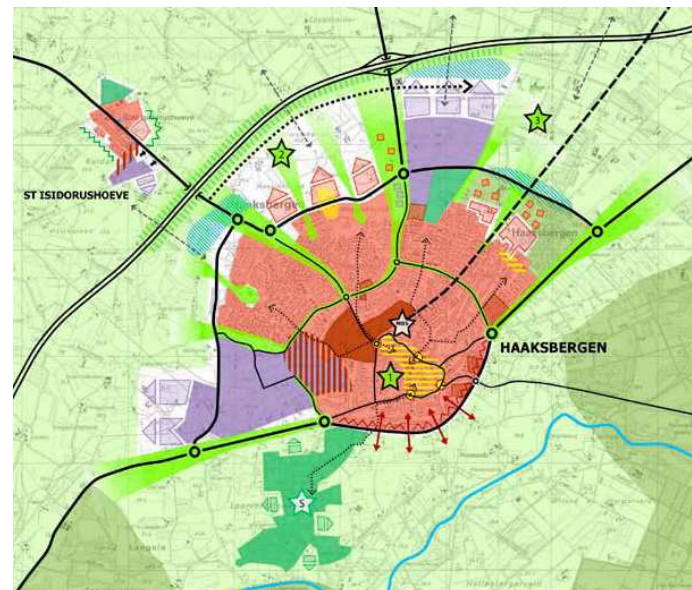
De gemeente Haaksbergen beschikt niet langer over direct uitgeefbaar bedrijventerrein. Om in de nabije toekomst aan de reguliere vraag te kunnen voldoen, dient de gemeente in een nieuwe voorraad aan bedrijfskavels te voorzien. Haaksbergen wil graag inzetten op een gedifferentieerd aanbod van bedrijventerreinen, voor zowel de vestiging van kleine en grote bedrijven, bestaande en startende bedrijven, de productiegerichte, de zwaardere en de hoogwaardigere bedrijven.

Op 12 juli 2006 heeft de gemeenteraad van Haaksbergen het structuurplan Haaksbergen 2015 vastgesteld. Hierin zijn de toekomstige ruimtelijke claims voor wonen, werken en recreatie vastgelegd. In dit plan is onder andere de ontwikkelingsrichting aangegeven voor nieuwe bedrijfslocaties.

Voor de kern Haaksbergen is in dit plan in een gelijktijdige ontwikkeling van bedrijventerrein Stepelerveld en Vregelinkshoek voorzien. Inmiddels is het idee om beide bedrijventerreinen tegelijkertijd te ontwikkelen door de gemeente losgelaten. Daarover later meer in deze visie.

De ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein is niet zomaar mogelijk. Door de provincie is gewerkt aan de omgevingsvisie - de opvolger van het streekplan - waarin het provinciale beleid is verwoord. Hierin is vastgelegd dat gemeenten over een zogenaamde bedrijventerreinenvisie dienen te beschikken om nieuwe bedrijventerreinen te kunnen ontwikkelen, maar (bovenal) ook om in aanmerking te komen voor subsidie om in bestaande verouderde bedrijventerreinen te kunnen investeren. Kortom, gemeenten dienen te beschikken over een samenhangende visie op de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen in relatie tot de bestaande terreinen. Met dit document komt de gemeente tegemoet aan de wens van de provincie.

De voorliggende bedrijventerreinenvisie betreft een actualisatie van de visie die op 25 november 2009 in de raad is vastgesteld. Deze visie is aangevuld met uitgangspunten voor de ontwikkeling van bedrijventerrein in Sint Isidorushoeve. Daarnaast is in 2010 opnieuw een marktanalyse uitgevoerd. Deze jongste gegevens zijn in dit document verwerkt. Ook de laatste BIRO-gegevens zijn verwerkt. Verder is een verantwoording opgenomen van de afstemming die met de buurgemeenten heeft plaatsgehad.



Figuur 1: de ruimtelijke ontwikkelingsrichting uit het structuurplan Haaksbergen

In deze visie komen achtereenvolgens de volgende onderdelen aan de orde: beschrijving beleidskaders (hoofdstuk 2), het ruimtelijk-economisch profiel van Haaksbergen (hoofdstuk 3), uiteenzetting bestaande bedrijventerreinen (hoofdstuk 4), vraag en aanbod (hoofdstuk 5), regionale afstemming (hoofdstuk 6).

Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de ambities van de gemeente Haaksbergen beschreven en worden concrete aanbevelingen gedaan om aan deze ambitie invulling te geven. Met dit alles beschikt de gemeente over een samenhangende visie op bedrijventerreinen in Haaksbergen.

2. BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid voor de komende jaren vastgelegd. De nota gaat met betrekking tot het thema bedrijvigheid uit van een integraal locatiebeleid. Dit beleid moet een bijdrage leveren aan de volgende doeleinden die daarin zijn geformuleerd:

- economische ontwikkelingsmogelijkheden: het bieden van voldoende geschikte vestigingsplaatsen voor bedrijvigheid en voorzieningen;
- bereikbaarheid: het optimaal gebruik van alle vervoersmogelijkheden voor personen en goederen over de weg, het spoor en het water;
- leefbaarheid: kwaliteit, variatie, architectonische vormgeving en landschappelijke inpassing van vestigingplaatsen voor alle stedelijke activiteiten, zorgvuldig ruimtegebruik, fijnmazige detailhandelsstructuur, functiemenging en kwaliteit van de leefomgeving (veiligheid, emissies en geluid).

Het rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en langs hoofdverbindingssassen. Het rijk streeft buiten de stedelijke netwerken naar basiskwaliteit en bereikbaarheid voor steden en dorpen. Het uitgangspunt daarbij is dat iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Ditzelfde geldt ook voor de lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

2.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal (ruimtelijk) beleid is vastgelegd in de omgevingsvisie en is in de omgevingsverordening juridisch verankerd. In de visie is als ambitie geformuleerd om te voorzien in vitale werklocaties die aansluiten bij de vraag van ondernemers. De hoofdlijn van beleid is daarin als volgt verwoord:

“Regionale markt voor bedrijventerreinen primair bedienen vanuit stedelijke netwerken, buiten stedelijke netwerken onder voorwaarden ruimte aan de eigen groei van lokaal gewortelde bedrijven, bijzondere positie voor streekcentra, toepassen SER-ladder, inzet op herstructurering, bovenlokale/regionale afstemming werklocaties, specialisatie en clustering vooral van kennisintensieve maakindustrie”.

Tevens wordt de bedrijventerreinenvisie geïntroduceerd. In deze visie moeten gemeenten beschrijven op welke wijze de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein aansluit op het economisch profiel van de gemeente en hoe deze gerealiseerd zal worden.

In de toelichting op de verordening is precies aangegeven waaraan een bedrijventerreinenvisie in ieder geval moet voldoen:

- een inventarisatie van aard en omvang van bestaande bedrijventerreinen en de daarop gevestigde bedrijven;
- een overzicht van de geldende en in voorbereiding zijnde plannen voor bedrijventerreinen;
- een visie op de plannen en mogelijkheden voor herstructurering van bestaande bedrijventerreinen;
- de voorraad direct en op termijn uitgeefbare grond en het verwachte of voorgenomen tempo van uitgifte;
- de verwachte dan wel voorzienbare ontwikkelingen op de arbeidsmarkt;
- de verwachte dan wel voorzienbare demografische ontwikkelingen en de effecten daarvan op de werkgelegenheid;
- de mogelijkheden om de vestigingsvraag in een van de samenwerkende gemeenten in een of meer van de andere samenwerkende gemeenten te accommoderen.

De gemeenten kunnen in de bedrijventerreinenvisie op onderdelen ambities formuleren, zoals onder andere herstructurering, energiegebruik, uitgifteprotocollen. De bedrijventerreinenvisie is noodzakelijk voor gemeenten die in herstructurering van oude bedrijventerreinen willen investeren en daarvoor subsidie bij de provincie aanvragen en/of nieuwe bedrijventerreinen willen ontwikkelen.

2.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk (ruimtelijk) beleid is vastgelegd in het Structuurplan Haaksbergen 2015. Voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen is ruimte gereserveerd direct aansluitend op de bedrijventerreinen Stepelo (Stepelerveld) en Brammelo (Vregelinkshoek). Een goede bereikbaarheid vanaf het hoofdwegennet is daarbij als belangrijkste zoekcriterium gehanteerd. Met name de ligging van de aansluitingen op de toekomstige N18 heeft hierin nadrukkelijk een rol gespeeld.

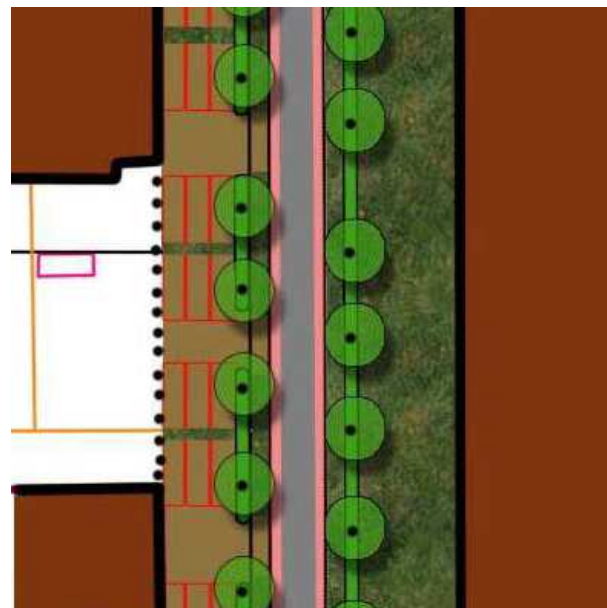
Overigens werd in het structuurplan uitgegaan van een omlegging van de N18 ten noorden van Haaksbergen met een aansluiting op de Needseweg en de Hengelosestraat. Inmiddels is duidelijk geworden dat Haaksbergen een directe aansluiting van de N18 krijgt op bedrijventerrein Stepelo. Dit in plaats van een aansluiting op de Hengelosestraat.

Hiermee beschikt Haaksbergen in de nabije toekomst over een bedrijventerrein waarvan de bereikbaarheid optimaal is. Alleen al om deze reden is het logisch om eerst bedrijventerrein Stepelerveld te ontwikkelen en vooralsnog een pas op de plaats te maken met de ontwikkeling van bedrijventerrein Vregelinkshoek.

Het gemeentelijk beleid is niet alleen gericht op de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Sterker nog, juist de bestaande (verouderde) bedrijventerreinen hebben de laatste jaren aandacht gekregen. In nauw overleg met het bedrijfsleven is de laatste jaren gewerkt aan het Masterplan revitalisering. Dit plan bevat een pakket aan maatregelen die tot een duurzame verbetering van de bestaande bedrijventerreinen moeten leiden.

Vervolgens is het Masterplan revitalisering uitgewerkt naar een integraal uitvoeringsplan waarin alle maatregelen op het gebied van veiligheid, verkeer en ruimtelijke kwaliteit op elkaar zijn afgestemd. De start van uitvoering voor de fase 1 van dit actieplan is gepland in de tweede helft van 2009.

Daarnaast is de gemeente bezig om de binnenstedelijke bedrijvenlocaties te transformeren tot woningbouwlocaties of andersoortige functies die daar beter passen. Dit zijn veelal complexe en zeer kostbare ontwikkelingen die niet van de een op de andere dag zijn geregeld. De gemeente heeft gekozen om in dergelijke ontwikkelingen enerzijds een actieve rol te vervullen (locatie Frankenhuis) en anderzijds is de gemeente daar meer faciliterend bij betrokken (Kop Parallelweg).



haag en laanbomen op erfgrens,
gras of bodembedekkende beplanting op rabatstrook,
fietsuggestiestrook,
uniforme oplossing parkeren voorterreinen, en
uniforme terreinafscheiding

Figuur 2: voorstel standaardprofiel voorterrein en weg (bron: BügelHajema)

3. RUIMTELIJK-ECONOMISCH PROFIEL

3.1 Algemeen

In totaal biedt Haaksbergen werk aan ruim 9.700 mensen in ongeveer 1600 ondernemingen. De industrie is samen met de bouw- en installatiebedrijven de belangrijkste werkgever, de handel en groothandel een goede tweede. De toeristisch-recreatieve sector neemt steeds meer in betekenis toe. Dat geldt niet voor de agrarische sector, maar deze biedt toch nog altijd werk voor zo'n 750 mensen. Het bedrijfsleven in Haaksbergen biedt in belangrijke mate werkgelegenheid aan de eigen inwoners.

3.2 Bedrijfsvestigingen en arbeidsplaatsen naar sectoren

Op een aantal grotere bedrijven na zijn het vooral kleinere tot middelgrote ondernemingen, maar met een scala van interessante producten en producttechnieken. Diverse bedrijven exporteren wereldwijd.

Sectoren	2008	2009
Landbouw, bosbouw en visserij	21	22
Industrie	98	99
Winning/distr. water; afval-/afvalwaterbeheer en sanering	1	1
Bouwnijverheid	163	171
Groot- en detailhandel; reparatie auto's	439	451
Vervoer en opslag	17	21
Logies-, maaltijd- en drankverstrekking	73	68
Informatie en communicatie	44	46
Financiële instellingen	17	18
Verhuur van en handel in onroerend goed	12	11
Advisering, onderzoek en overige spec. zak. dienstverlening	149	162
Verhuur roerende goederen en overige zak. dienstverlening	50	50
Openbaar bestuur, overheidsdiensten, verpl. soc. verzek.	1	1
Onderwijs	39	42
Gezondheids- en welzijnszorg	53	66
Cultuur, sport en recreatie	26	30
Overige dienstverlening	74	77
Extraterritoriale organisaties en lichamen	0	0
CBS Landbouwtelling	337	326
TOTALEN HAAKSBERGEN	1614	1662

Tabel 1: overzicht bedrijfsvestigingen (BIRO onderzoek 2008 en 2009)

Haaksbergen heeft een relatief sterk industrie karakter. In zo'n 100 industriële bedrijven werken meer dan 2.000 mensen. Overheerste vroeger ook in Haaksbergen de textielindustrie, tegenwoordig is er sprake van een grote diversiteit.

Sectoren	2008	2009
Landbouw, bosbouw en visserij	71	71
Industrie	2200	2094
Winning/distr. water; afval-/afvalwaterbeheer en sanering	0	0
Bouwnijverheid	939	860
Groot- en detailhandel; reparatie auto's	2490	2561
Vervoer en opslag	160	194
Logies-, maaltijd- en drankverstrekking	405	372
Informatie en communicatie	79	85
Financiële instellingen	93	92
Verhuur van en handel in onroerend goed	34	20
Advisering, onderzoek en overige spec. zak. dienstverlening	389	410
Verhuur roerende goederen en overige zak. dienstverlening	224	175
Openbaar bestuur, overheidsdiensten, verpl. soc. verzek.	204	196
Onderwijs	497	525
Gezondheids- en welzijnszorg	954	1056
Cultuur, sport en recreatie	104	116
Overige dienstverlening	138	150
Extraterritoriale organisaties en lichamen	0	0
CBS Landbouwtelling	791	786
TOTALEN HAAKSBERGEN	9772	9763

Tabel 2: overzicht arbeidsplaatsen (BIRO onderzoek 2008 en 2009)

4. BESTAANDE BEDRIJVENTERREINEN

4.1 Algemeen

De gemeente kent de volgende bedrijventerreinen: Stepelo, De Greune, 't Varck, Brummelo en de Rietmolenweg in Sint Isidorushoeve. Het bedrijventerrein 't Varck bestaat uit drie deelgebieden die in verschillende perioden tot stand zijn gekomen (Oost, West en 't Varck). Dit is het meest verouderde terrein in Haaksbergen. De bedrijventerreinen Brummelo, De Greune en Stepelo behoren tot de jongste terreinen van Haaksbergen. In Sint Isidorushoeve ligt nog een klein bedrijventerrein aan de rand van het dorp. Ook kent Haaksbergen een aantal binnenstedelijke bedrijfslocaties, aangeduid als het Binnenstedelijk Bedrijventerrein Goorsestraat (BBG-gebied). Deze gebieden komen in aanmerking voor transformatie.

4.2 Bedrijventerreinen Stepelo, De Greune en Brummelo.

Stepelo

Dit bedrijventerrein is bedoeld voor bedrijven die, anders dan de bedrijven op De Greune, behoefte hebben aan meer grootschalige kavels. Het gaat veelal om kavels boven de 2.000 m². Stepelo is een modern gezoneerd bedrijventerrein met een parkmanagementorganisatie. Op dit terrein zijn geen bedrijfswoningen toegestaan.

Bedrijventerrein Stepelo (40 hectare bruto; 32,6 netto)	
Kenmerk	Omschrijving
Aard	gemengd bedrijventerrein
Kenschets	bedrijven met showroomfunctie, grootschalige detailhandel, bouwnijverheid, dienstverlening, groothandel, bedrijfsverzamelgebouwen en industrie
Milieucategorie	1 t/m 3, in beperkte mate tot 4, hoger met vrijstelling
Kavelgrootte	2.000 m ² en meer

De Greune

Dit bedrijventerrein is bedoeld voor bedrijven die behoefte hebben aan kleinschalige kavels. Het gaat om bedrijven in een lage milieuklasse. Op een deel van dit bedrijventerrein is het toegestaan om een bedrijfswoning op te richten.

Bedrijventerrein De Greune (6 hectare bruto; 4,8 netto)	
Kenmerk	Omschrijving
Aard	kleinschalig gemengd bedrijventerrein, combinatie met wonen mogelijk
Kenschets	bedrijven met showroomfunctie, bouwnijverheid, dienstverlening, bedrijfswoningen aanwezig
Milieucategorie	1, 2 en in beperkte mate 3, hoger met vrijstelling
Kavelgrootte	1.000 tot 2.500 m ²

Brummelo

Bedrijventerrein Brummelo is een gemengd bedrijventerrein met een eigentijdse uitstraling. Dit terrein kan worden gezien als de laatste uitbreiding van bedrijventerrein 't Varck.

Bedrijventerrein Brummelo (15 hectare bruto, 11 netto)	
Kenmerk	Omschrijving
Aard	gemengd bedrijventerrein
Kenschets	bedrijven met showroomfunctie, bouwnijverheid, dienstverlening, groothandel, industrie, bedrijfswoningen aanwezig
Milieucategorie	1 t/m 3, in beperkte mate tot 4, hoger met vrijstelling
Kavelgrootte	1.000 tot 10.000 m ²

4.3 Bedrijventerrein 't Varck

Het bedrijventerrein 't Varck bestaat uit drie deelgebieden (Oost, West en 't Varck). Het betreft het meest verouderde terrein in Haaksbergen. Dit bedrijventerrein wordt volledig onder handen genomen. Het westelijk deel is bijna gereed en het oostelijk deel staat in de planning om opgeknapt te worden. Wat betreft de financiering en de planning hiervan wordt verwezen naar het uitvoeringsplan Revitalisering bedrijventerreinen Haaksbergen.

Bedrijventerrein 't Varck (110 hectare bruto, 90 netto)	
Kenmerk	Omschrijving
Aard	gemengd bedrijventerrein,
Kenschets	bedrijven met showroomfunctie, transportbedrijven, bouwnijverheid, dienstverlening, groothandel, industrie, opslag, bedrijfswoningen aanwezig
Milieucategorie	1 t/m 3, in beperkte mate tot 4, hoger met vrijstelling
Kavelgrootte	2.000 en meer

4.4 Bedrijventerrein Rietmolenweg

Het betreft een klein bedrijventerrein gelegen ten zuiden van het dorp Sint Isidorushoeve. Dit bedrijventerrein is toe aan een beperkte opknapbeurt waarvan de uitvoering reeds is opgestart.

Bedrijventerrein De Hoeve (5,6 hectare bruto, 5,6 netto)	
Kenmerk	Omschrijving
Aard	gemengd bedrijventerrein.
Kenschets	ambachtelijk, bouwnijverheid, dienstverlening, industrie, bedrijfswoningen aanwezig
Milieucategorie	1 t/m 3, hoger met vrijstelling
Kavelgrootte	1.000 tot 2.500 m ²

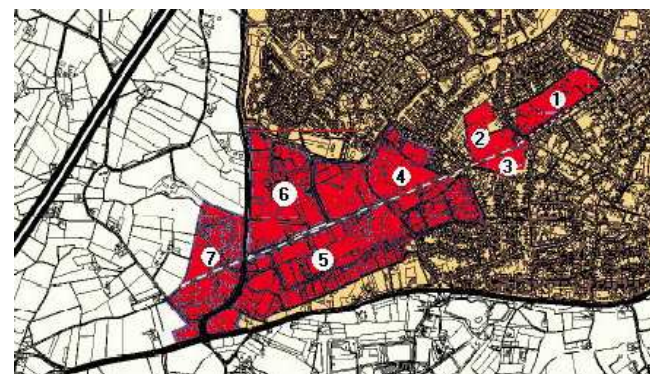
4.5 Binnenstedelijk Bedrijventerrein Goorsestraat

Het Binnenstedelijk Bedrijventerrein Goorsestraat (BBG) bestaat uit drie deelgebieden. Deze gebieden komen in aanmerking voor transformatie tot woningbouw.

Binnenstedelijk Bedrijventerrein Goorsestraat		
Deelgebied	Oppervlakte (bruto)	Stand
Frankenhuis	ca 2,2 hectare	gevorderd
TTH-terrein	ca 5,0 hectare	in de wacht
Kop Parallelweg	ca 2,0 hectare	pijplijn

De plannen voor de locatie Frankenhuis zijn vergevorderd. Het bedrijf Frankenhuis is al verplaatst naar Stepelo.

Voor het TTH-terrein geldt dat op het moment geen sprake is van een concrete herontwikkeling. Een herontwikkeling van deze locatie staat vooralsnog in de wacht. De herontwikkeling van de locatie aan de Kop Parallelweg biedt perspectief. De bedrijvigheid op deze locatie is gedeeltelijk al gesaneerd.



Figuur 3: de ligging van de bestaande bedrijventerreinen, 1 t/m 3 het BBG-terrein, 4 t/m 6 bedrijventerrein 't Varck, 7 bedrijventerrein Brummelo



Figuur 4: de ligging van het bedrijventerrein aan de Rietmolenweg in De Hoeve

5. VRAAG EN AANBOD

5.1 Algemeen

Door de Stec Groep B.V. is in 2008 een marktanalyse uitgevoerd naar de behoefte aan nieuw bedrijventerrein in Haaksbergen. De economische recessie die langer voortduurt dan aanvankelijk werd gedacht is aanleiding geweest om de marktanalyse in 2010 te herhalen. In dit hoofdstuk worden de resultaten van beide marktanalyses naast elkaar gezet.

5.2 Vraagzijde

De behoefte aan nieuw bedrijventerrein werd tot voor kort nog berekend op grond van het historische uitgiftetempo. Het grootste nadeel van deze berekeningswijze is dat in deze cijfers geen rekening werd gehouden met demografische ontwikkelingen. Met de behoefteraming op grond van de bedrijfslocatiemonitor (BLM) wordt hiermee wel rekening gehouden. Door vergrijzing en ontgroening van de (beroeps)bevolking is sprake van een afname van het arbeidsaanbod na 2020. Dit geldt ook voor de gemeente Haaksbergen. Voor een nadere uitleg van de BLM-methodiek wordt verwezen naar de bijlage behorende bij de Marktanalyse die in 2008 door de Stec Groep B.V. is uitgevoerd.

5.2.1 Historisch uitgiftetempo

De trendmatige uitgifte van bedrijfskavels bedroeg in de periode van 1997 tot 2006 gemiddeld 3,4 ha per jaar. Het historisch uitgiftetempo gaat uit van het gemiddeld uitgiftetempo over een periode van tien jaar. Op grond van deze berekening bestaat in Haaksbergen behoefte aan netto 34 hectare nieuw bedrijventerrein (10 x 3,4). Deze ruimteclaim is op deze manier in het structuurplan van Haaksbergen vastgelegd.

Jaar	Uitgegeven in ha per jaar
Periode 1997-2003	3,5
2004	2,4
2005	2,5
2006	4,7

Tabel 3: historische uitgifte bedrijventerreinen (overgenomen uit STEC-rapport)

5.2.2 Bedrijfslocatiemonitor (BLM)

De behoefteramingen uit de beide marktanalyses zijn gebaseerd op het scenario Transatlantic Market. Dit is het scenario dat ook door het rijk en de provincie Overijssel wordt gebruikt.

In 2008 werd nog een uitbreidingsvraag berekend met een bandbreedte van 38 tot 47 hectare. Door de aanhoudende economische recessie blijkt uit de marktanalyse van 2010 dat sprake is van een verminderde behoefte aan bedrijfskavels. De totale uitbreidingsvraag is een optelsom van de vraagprognose die blijkt uit de BLM, de bovenregionale vraag en de vervangingsvraag. De vervangingsvraag is de vraag naar nieuwe bedrijfsruimte omdat de huidige locatie (economisch) verouderd is of transformeert (onttrekking) naar bijvoorbeeld woningbouw.

De totale uitbreidingsvraag naar bedrijfskavels in Haaksbergen		
	2008	2010
BLM-prognose	33-40	28-31
Vervangingsvraag	3-5	3-5
Bovenregionale vraag	2	1
Totale uitbreidingsvraag	38-47	32-37
Gemiddelde uitbreidingsvraag	42	34

Tabel 4: overzicht behoefteraming bedrijfskavels 2008 en 2010

De behoefteraming in 2010 komt lager uit door de aanhoudende economische recessie. Door de Stec Groep B.V. is daarom de onderkant van de bandbreedte van de BLM-prognose aangehouden. Ook is de bovenregionale vraag naar beneden toe bijgesteld.

5.2.3 Typologie van de vraag

Door de Stec Groep B.V. is in 2008 ook de typologie van de vraag naar bedrijventerrein in Haaksbergen beschreven. Het merendeel van de vraag bestaat uit vraag naar werklocaties zonder al te veel 'poespas' (de moderne werkterreinen).

Naar activiteit zijn de belangrijkste doelgroepen op de bedrijfsruimtemarkt voor reguliere terreinen als Stepelerveld productiebedrijven, (groot)handel en reparatie, logistiek en overige activiteiten. De huidige lijst van kavelzoekenden in Haaksbergen geeft een beeld dat het vooral gaat om bedrijven in bouw en installatie, handel, productie en de autobranche.

Samenstelling vraag		
Beeldkwaliteit/verschijningsvorm	% van de totale vraag	Type terrein
Functionele beeldkwaliteit	25 tot 30	Werkterrein
Gemiddelde beeldkwaliteit	60 tot 70	Modern gemengd
Hoogwaardige beeldkwaliteit	05 tot 10	Hoogwaardig park

Tabel 5: tabel samenstelling vraag naar bedrijventerreinen Haaksbergen

Bij de ontwikkeling van bedrijventerrein Stepelerveld moet dus vooral worden ingestoken op een terrein dat dit type vragers goed kan accommoderen. De hoogwaardige vraag kan worden bediend door het creëren van zichtlocaties met een hogere beeldkwaliteit aan de doorgaande weg.

5.2.4 Bestaande lijst kavelzoekenden

De gemeente Haaksbergen beschikt over een lijst van bedrijven die zich als kavelzoekende hebben ingeschreven. De gemeente wil de ingeschreven bedrijven benaderen om zodoende een beter beeld te krijgen van de mate van concreetheid van de behoefte aan nieuwe bedrijfskavels. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan de gevolgen van een toekomstige bedrijfsverplaatsing en de mogelijkheden om de oude locatie opnieuw met bedrijvigheid in te vullen (of in voorkomende situaties onderzoek te doen naar de mogelijkheden van transformatie of herprofilering). Uiteraard zal worden gekeken naar de mogelijkheden om het bedrijf op de huidige plek te behouden.

5.3 Aanbodzijde

De gemeente Haaksbergen beschikt niet langer over direct uitgeefbaar bedrijventerrein. De bedrijventerreinen Stepelo en De Greune zijn de jongste terreinen in Haaksbergen. Op bedrijventerrein Stepelo is nog wel sprake van een zeer beperkt aanbod aan uitgeefbare bedrijfskavels. Het gaat om uitgeefbare bedrijfskavels in handen van commerciële partijen.

5.3.1 Bedrijventerrein Stepelerveld

De gemeente treft de nodige voorbereidingen om weer over een nieuwe voorraad uitgeefbare bedrijfskavels te kunnen beschikken. Het betreft de ontwikkeling van bedrijventerrein Stepelerveld. Het bestemmingsplan dat hiervoor wordt opgesteld voorziet in ongeveer 50,8 hectare bruto bedrijventerrein. Dit komt neer op netto ongeveer 34 hectare uitgeefbare bedrijfskavels. De ontwikkeling van dit bedrijventerrein wordt door de provincie aangeduid als een plan in de pijplijn.

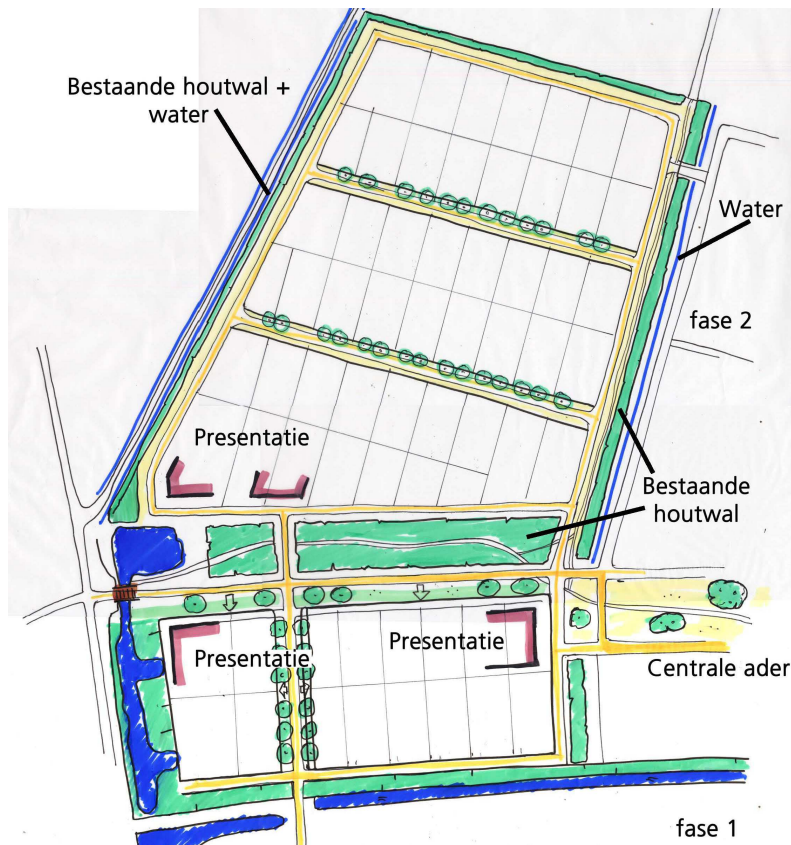
Het nieuwe bedrijventerrein moet voorzien in een gedifferentieerd aanbod bedrijfskavels. Het is bedoeld voor zowel kleine en grote bedrijven, bestaande en startende bedrijven, de productiegerichte, de zwaardere en de hoogwaardigere bedrijven. Het bedrijventerrein Stepelerveld komt te liggen aan het toekomstige tracé van de N18 ten noorden van Haaksbergen. Met een directe aansluiting van de N18 op het bedrijventerrein is de bereikbaarheid optimaal.

Het bedrijventerrein wordt niet direct in zijn geheel aangelegd, maar zal gefaseerd worden ontwikkeld. De bedoeling is om het bedrijventerrein in drie fases te ontwikkelen. De eerste fase heeft betrekking op de ontwikkeling van ongeveer 12 hectare netto bedrijventerrein. De precieze indeling van de daarop volgende fases is nog niet bekend. Dit is mede afhankelijk van de voortgang rondom de omlegging van de N18 en de aansluiting daarvan op Haaksbergen. In het bestemmingsplan wordt een uitwerkingsregeling opgenomen.

Het bedrijventerrein Stepelerveld wordt dusdanig gerealiseerd dat de bestaande (waardevolle) landschappelijke elementen in het gebied zoveel mogelijk worden gehandhaafd. In het westelijk deel van het plangebied ligt een markante houtwal ("het groene kwadrant") en in het midden van het gebied ligt een landweg begeleid door rijen bomen.

De hiervoor genoemde elementen worden in de structuur van bedrijventerrein Stepelerveld geïntegreerd. Door nieuwe elementen toe te voegen wordt de kwaliteit verder versterkt. In het bestemmingsplan wordt hier verdere aandacht aan besteed.

Tevens zal aandacht worden besteed aan de beeldkwaliteit van bebouwing. De beeldkwaliteit wordt uitgewerkt als onderdeel van de uitwerking van het bestemmingsplan of door aanpassing van de welstandsnota.



Figuur 5: voorbeeld verkaveling bedrijventerrein Stepelerveld, eerste fase

5.3.2 Pilotproject Bedrijvigheid met hart voor landschap

De gemeente Haaksbergen is initiatiefnemer geweest van het pilotproject Bedrijvigheid met hart voor landschap. De begeleiding van dit project was in handen van Natuur en Milieu Overijssel (NMO) en Variya. De aanleiding van het project is gelegen in het vaak ontbreken van een goede landschappelijke inpassing van bedrijventerreinen en het gebrek aan aandacht voor sociale aspecten.

Het project heeft geresulteerd in een programma van wensen die het ontwerpproces van bedrijventerreinen kunnen versterken. De wensen zijn gerangschikt naar landschap, economie, sociaal en proces. Het programma van wensen is in meer en soms in mindere mate in het ontwerp van Stepelerveld terug te vinden.

5.3.3 Bedrijventerrein Sint Isidorushoeve

Bij een aantal Hoevense ondernemers bestaat de wens om het bedrijventerrein aan de Rietmolenweg uit te breiden. Het betreft een uitbreiding van ongeveer 2 hectare. De gemeente wil hierin een faciliterende rol vervullen. De provincie moet beoordelen of het initiatief voldoende is onderbouwd. Er is nog sprake van een zacht plan.

Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein zijn onderstaande uitgangspunten geformuleerd waaraan het uitbreidingsplan moet voldoen.

- het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein dient voor een belangrijke mate bijdrage te leveren aan de vitaliteit en de leefbaarheid van de kern Sint Isidorushoeve;
- het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein zal als “werklandschap” worden gerealiseerd met kleinschalige bedrijfskavels en aandacht voor een goede landschappelijke inpasbaarheid;
- het bedrijventerrein zal uitsluitend worden ontwikkeld ten behoeve van ondernemers die een sterke binding hebben met de kern Sint Isidorushoeve;
- het bedrijventerrein zal worden ontwikkeld in onderlinge samenhang met de revitalisering van het bestaande bedrijventerrein, dat wil zeggen dat eerst de mogelijkheden worden bekeken om een bestaand bedrijf op de huidige locatie te behouden en pas in de laatste plaats plek te bieden op het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein (conform de lijn zoals in deze visie is neergelegd).

Er is overigens geen specifieke definitie van het begrip werklandschap te vinden. Dit begrip wordt gehanteerd in een publicatie van VROM van 15 mei 2006 "Werklandschappen: een regionale strategie voor bedrijventerreinen". Het begrip werklandschap is daarin geïntroduceerd om te illustreren dat voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling een omslag in denken en handelen nodig is. Het loslaten van de tot nog toe veel voorkomende planningspraktijk gericht op het uitrollen van nieuwe grootschalige en monofunctionele werklocaties. Met het begrip werklandschap wordt benadrukt dat werklocaties onderdeel uitmaken van de leefomgeving en niet een opzichzelfstaand terrein is. Een zorgvuldige landschappelijke inpassing, zachtere overgang tussen werken en andere functies, multifunctioneel ruimtegebruik zijn onder meer termen die passen bij het begrip werklandschap.

5.3.4 Herstructurering bedrijventerrein 't Varck

De gemeente Haaksbergen heeft in samenwerking met ondernemers in de afgelopen jaren gewerkt aan het plan om bestaand (verouderd) bedrijventerrein op te knappen. Op 20 december 2006 is door de raad van Haaksbergen het Masterplan revitalisering vastgesteld. In dit plan staan de maatregelen beschreven die tot een duurzame verbetering moeten leiden van bedrijventerrein 't Varck. Het gaat dan met name om het verbeteren van de verkeerssituatie, verbeteren uitstraling van het bedrijventerrein, het vergroten van de veiligheid en de aanleg van een infrastructuur voor breedband.

Nadat het Masterplan is vastgesteld zijn de betreffende maatregelen verder uitgewerkt in onder andere een verkeersplan, een werkplan veilig ondernemen en een streefbeeldplan. In het uitvoeringplan revitalisering, vastgesteld door het college d.d. 24 maart 2009, zijn al deze plannen verwerkt tot één integraal plan. Hierin zijn alle te nemen maatregelen en de onderlinge relatie tussen deze maatregelen op elkaar afgestemd en voorzien van een financiële onderbouwing. De revitaliseringsopgave zal in twee fases worden gerealiseerd. De eerste fase heeft betrekking op het westelijk deel van het terrein en de tweede fase is gericht op het oostelijk deel. Voor de eerste fase is een provinciale subsidie verstrekt en is de uitvoering nagenoeg gereed. Op dit moment vinden de nodige voorbereidende werkzaamheden plaats om ook het oostelijk deel te verbeteren.

De gemeente is veelvuldig in gesprek met individuele ondernemers zodat zoveel mogelijk rekening kan worden gehouden met de wensen van de ondernemers. De gesprekken zijn vooral ook bedoeld om ondernemers te verleiden in de eigen voorterreinen te investeren. Voor menig ondernemer is de revitalisering al aanleiding geweest om het eigen terrein en de gebouwen op te knappen.

De bekostiging van het oostelijk deel van het terrein (fase 2) moet nog worden geregeld. Hiertoe zal de gemeente nog een aanvraag om subsidie bij de provincie indienen.

Het revitaliseringsproject is in een dusdanig vergevorderd stadium gekomen dat nu ook wordt nagedacht over de mogelijkheden om een verdiepingsslag te maken voor dat deel van het terrein waar wonen en werken het meest met elkaar conflicteren. Met deze verdiepingsslag komt het accent te liggen op herprofilering voor een gedeelte van het bedrijventerrein.

De Herstructureringsmaatschappij Bedrijventerreinen Overijssel (HMO) kan ondersteuning bieden in herontwikkeling van bedrijventerreinen op perceelsniveau (bijv. financieel participeren door verwerving van grond en opstellen op perceelsniveau en deze herontwikkelen). De gemeente heeft de HMO gevraagd de mogelijkheden tot herontwikkeling van dit deel van het bedrijventerrein te onderzoeken. De locatie van het slachthuis heeft in dit onderzoek specifieke aandacht gekregen.

Op 13 oktober 2010 heeft de HMO haar bevindingen kenbaar gemaakt. De conclusie is dat in dit gebied meerdere ontwikkelingen gaande zijn die tot een integrale gebiedsontwikkeling kunnen leiden. Ook hebben de eigenaren van het slachthuis in beginsel de bereidheid uitgesproken om aan een verplaatsing van het bedrijf mee te werken. Een visie op de herontwikkeling en de functionaliteit van het gebied is nodig.

5.3.5 Ruimtelijke herstructurering 't Varck

Er is in het kader van het revitaliseringstraject een ruimtescan op bedrijventerrein 't Varck uitgevoerd. Het uitvoeren van een ruimtescan is een van de projecten zoals in het Masterplan revitalisering vastgelegd. Het doel daarvan was om:

- inzicht verschaffen in de wijze waarop het bedrijventerrein efficiënter kan worden ingedeeld en ruimte kan worden gecreëerd voor nieuwe bedrijvigheid;
- inzicht verschaffen in de plannen van grondeigenaren en gebruikers op een aantal deelgebieden van 't Varck;
- inzicht verschaffen in de positie die grondeigenaren en gemeente zouden willen innemen in relatie tot kwaliteitsverbetering of herontwikkeling van delen van het bedrijventerrein;
- inzicht verschaffen in de wijze waarop de kwaliteitsverbetering of herontwikkeling van delen van het terrein mogelijk zou kunnen zijn.

De volgende conclusies zijn getrokken:

1. *Er zijn beperkte mogelijkheden om ruimtelijke winst te behalen door onbenutte kavels te bebouwen.*

Bijna alle kavels zijn bebouwd en vertrek van bedrijven wordt niet voorzien. Bebouwing van de drie leegstaande kavels levert een nog betere benutting op van de aanwezige bedrijfsruimte (circa 1,3 hectare). Door gevolg te geven aan de SER-methode worden deze kavels beter benut wanneer het betreffende bedrijf een uitbreidingswens heeft (zie hoofdstuk 7, aanbeveling 3).

2. *Er is nauwelijks ruimtelijke winst te behalen door herontwikkeling van het terrein.*

Herontwikkeling van 't Varck is niet aan de orde aangezien panden nog courant zijn en van redelijk tot goede kwaliteit. De 'verkleuring' van het oostelijk deel door herprofilering is een kans. Door kleinere kavels, een lagere milieucategorie en een combinatie van wonen-werken toe te staan kan een overgangsgebied ontstaan tussen de aanliggende woonwijk en bedrijventerrein 't Varck (zie ook laatste alinea paragraaf 5.3.3).

3. *Revitalisering is weg naar beter functionerend bedrijventerrein.*

Door goed overleg en kwaliteitsverbeterende maatregelen door te voeren ontstaat een vitaal bedrijventerrein waar ondernemers graag hun bedrijf vestigen. De gemeente ziet goede kansen voor het behalen van ruimtelijke winst door beter te kijken naar de mogelijkheden op de bestaande bebouwde kavels. Door deze mogelijkheden te benutten is de noodzaak van verplaatsing naar een nieuwe locatie mogelijk niet aan de orde (zie hoofdstuk 7, aanbeveling 3).

Voor de eerste fase van de revitaliseringsopgave heeft de gemeente een provinciale subsidie ontvangen. Een van de prestaties die de gemeente moet leveren is dat de herstructurering een ruimtelijke winst van 2 hectare oplevert.

Door bestaande bedrijven aan de rand van bedrijventerrein Brammelo de mogelijkheid te bieden om de bedrijfskavels te vergroten wordt nu al indirecte ruimtelijke winst behaald. De bedrijven Serku Bouw- en Kozijnentechniek, DAKO-Verf B.V. en Metsel- en Timmerfabriek Mario Wesseling zijn hiervan voorbeelden. Met Dynobend B.V. is de gemeente in gesprek om ook aan dit bedrijf maatwerk te leveren.

5.3.6 De totale aanbodzijde

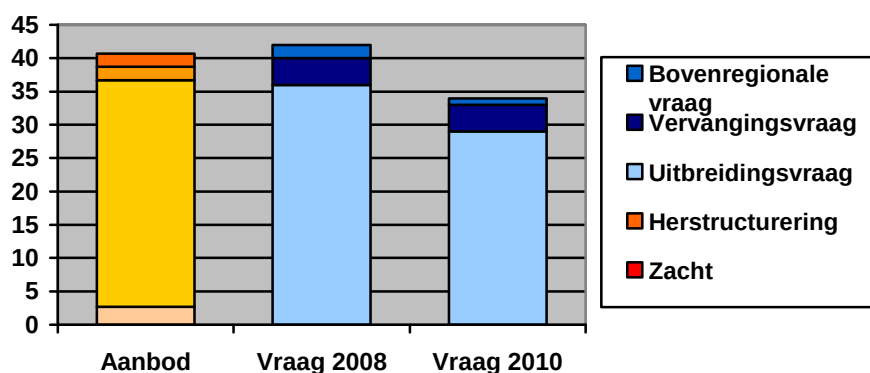
De totale voorraad aan bestaand en nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein is in onderstaand overzicht weergegeven.

De totale aanbodzijde van bedrijfskavels in Haaksbergen 2010			
Locatie	Oppervlak (netto)	Type terrein	Stand
Stepelo	2,7 ha	Gemengd	Bestaand
Stepelveld	34 ha	Gemengd	Pijplijn
De Hoeve	2 ha	Gemengd	Zacht
't Varck	2 ha	Gemengd	Revitalisering

Er is sprake van ongeveer 2,7 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein op Stepelo. Dit zijn locaties (in handen van commerciële partijen). Door herstructurering is mogelijk een ruimtelijke winst van 2 hectare te behalen.

5.4 Confrontatie vraag- en aanbodzijde

Voor Haaksbergen is in het overzicht hieronder de totale vraag en aanbod aan bedrijventerreinen tot 2020 weergegeven. De confrontatie tussen beide geschiedt door het totale aanbod (hard, pijplijn, zacht en de ruimtewinst door herstructurering) bij elkaar op te tellen. Door de totale vraag aan bedrijventerrein daarvan in mindering te brengen kan worden bepaald of sprake zal zijn van een overaanbod aan bedrijventerrein.



Tabel 6: overzicht vraag en aanbod 2009-2020

Het totale aanbod aan bedrijventerreinen komt neer op 40,7 hectare en is als volgt samengesteld: bedrijventerrein Stepelo (hard 2,7 ha), ontwikkeling van Stepelerveld (pijplijn 34 ha), uitbreiding Rietmolenweg (zacht 2 ha) en ruimtewinst op 't Varck (herstructurering 2 ha).

De gemiddelde uitbreidingsvraag werd in 2008 op 42 hectare geraamd en in 2010 komt deze uit op 34 hectare. De totale vraag bestaat uit de gemiddelde uitbreidingsvraag zoals uit de BLM-prognose blijkt en wordt vermeerderd met de gemiddelde vervangingsvraag en de geprognosticeerde bovenregionale vraag.

In 2008 was nog sprake van een mooi evenwicht in de confrontatie tussen de totale vraag- en aanbodzijde. Door de aanhoudende economische recessie is dit evenwicht verstoort. Dit heeft tot gevolg dat sprake is van een licht overschot.

Deze overcapaciteit is geen reden om het plangebied van Stepelerveld bij te stellen. Door de beoogde gefaseerde ontwikkeling van dit terrein wordt ervoor gezorgd dat in de meest actuele behoefte aan bedrijfskavels wordt voorzien. Hiermee wordt voorkomen dat sprake is van een overschot aan bedrijfskavels.

Bovendien voorziet bedrijventerrein Stepelerveld in de behoefte aan bedrijfskavels tot 2020. Het is normaal dat in een dergelijk tijdsbestek sprake is van een veranderende conjunctuur. Het is niet ondenkbaar dat de vraag aan bedrijfskavels op enig moment weer zal aantrekken.

5.5 Ontwikkelingen in de regio

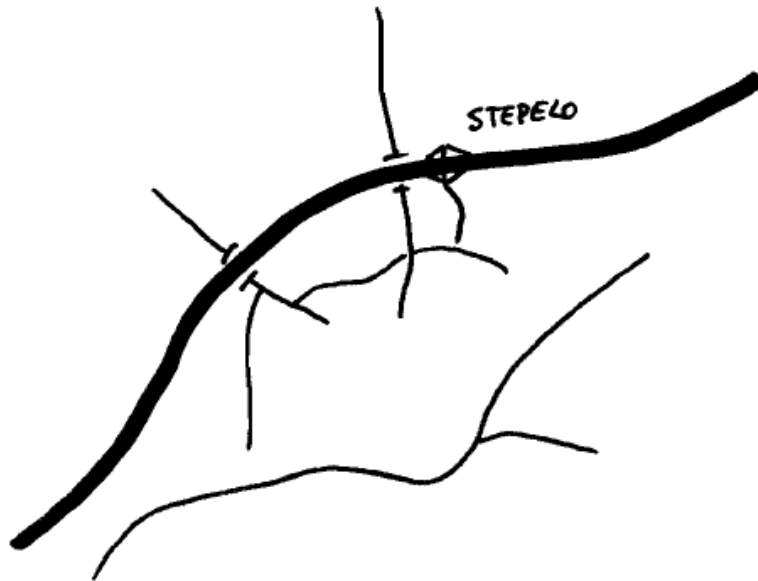
Het betreft de volgende noemenswaardige ontwikkelingen:

De omlegging van de N18.

De omlegging van de N18 en de directe aansluiting daarvan ter hoogte van het bestaande en het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein bepaald in belangrijke mate de ruimtelijk-economische ontwikkelingsperspectieven voor Haaksbergen. Vanuit ruimtelijk oogpunt ligt een ontwikkeling van dit gebied tot bedrijventerrein voor de hand, bedrijventerrein Stepelerveld. Wat betreft de economische effecten zal dit positief uitwerken op de werkgelegenheid in Haaksbergen.

In het kader van het toekomstige tracé van de N18 is eerder al onderzoek gedaan naar de economische effecten van de verschillende alternatieven die daarvoor zijn bedacht. Door Rand Europe zijn de effecten van verschillende alternatieven voor de N18 op de regionale ontwikkeling van de arbeidsmarkt en de woningmarkt in beeld gebracht (de notitie "TIGRIS XL toepassing in N18-studie, d.d. 27 november 2006"). Aanvullend daarop is door Ecorys een position paper opgesteld naar de economische betekenis van de ombouw van de N18 tot stroomweg. Dit laatste stuk geeft een meer verfijnd beeld van de werkgelegenheidseffecten.

Hieruit blijkt dat het verbeteren van de bereikbaarheid positieve effecten heeft op de werkgelegenheid. De bedrijven met hoge transportkosten profiteren het meest van een verbeterde bereikbaarheid. Het gaat dan vooral om bedrijven in de transport-en logistieke sector, maar ook industriële bedrijvigheid en de zakelijke dienstverlening zijn gebaat bij een goede bereikbaarheid. Aangezien de logistiek-en transportsector alsook de industrie sterk is vertegenwoordigd in Haaksbergen kan uitgegaan worden van een positief effect op de Haaksbergse bedrijvigheid. Ook zijn er positieve effecten te verwachten voor de werkgelegenheid in de invloedssfeer van de N18, waaronder ook een relatief groot effect voor Haaksbergen wordt verwacht.



De omliggende bedrijventerreinen.

Wat betreft de concurrentie van andere bedrijventerreinen moet vooral rekening worden gehouden met het terrein Russche Mors in Neede, Zenkeldamshoek in Goor en in mindere mate met een aantal terreinen in Enschede, Hengelo en Groenlo.

Omdat bedrijventerrein Stepelerveld zich richt op de vestiging van lokale bedrijvigheid wordt verwacht dat de omliggende bedrijventerreinen geen grote invloed hebben op de uitgifte van bedrijfskavels in Haaksbergen. Overigens geldt dit ook omgekeerd voor de omliggende bedrijventerreinen zoals Russche Mors en Zenkeldamshoek, ook deze zijn gericht op de eigen lokale behoefte. In die zin kan gesproken worden van een "theoretische" concurrentie.

6. REGIONALE AFSTEMMING

6.1 Proces van afstemming

De bedrijventerreinenvisie moet worden afgestemd met de (buur)gemeenten:

- gemeente Enschede;
- gemeente Hengelo;
- gemeente Hof van Twente;
- gemeente Berkelland (Gelderland).

Met de verantwoordelijk beleidsmedewerkers van de buurgemeenten zal (bilateraal) overleg worden gepland. Afhankelijk van het verloop van deze gesprekken zal worden gezien of meerdere overleggen nodig zijn om tot regionale afstemming te komen.

Er wordt ook een inhoudelijk overleg gepland met de Regio Twente waarin de plannen van Haaksbergen worden toegelicht. In het regionaal gebiedsdocument Twente 2010-2020 wordt bijvoorbeeld gesproken over het realiseren van een hoogwaardig openbaar vervoer verbinding van en naar Haaksbergen. Dit kan onderwerp van gesprek zijn.

6.2 Onderwerpen van afstemming

De gemeente Haaksbergen wil met de ontwikkeling van bedrijventerrein Stepelerveld voorzien in de lokale vraag aan bedrijfskavels. Het gaat dus primair om het faciliteren van de vraag aan bedrijfskavels uit de eigen gemeente.

Ook de omliggende concurrerende bedrijventerreinen, zoals door de Stec Groep B.V. in beeld is gebracht, zijn bedoeld om in de eigen lokale behoefte te voorzien. Er is dus eigenlijk geen sprake van “echte” onderlinge concurrentie tussen de omliggende bedrijventerreinen. Wel wil de gemeente Haaksbergen niet bijvoorbeeld bedrijven van buiten uitsluiten die op de N18 zijn georiënteerd.

Het centrale onderwerp van de regionale afstemming is dan ook de vraag aan de betrokken buurgemeenten of zij zich kunnen vinden in de hierboven beschreven stelling dat de omliggende bedrijventerreinen onderling niet concurrerend zijn. De grondprijzen die door de omliggende gemeenten worden gehanteerd is hierin een logisch onderdeel van afstemming.

De noodzaak van het maken van afspraken om te komen tot een zekere segmentatie van bedrijvigheid en het doorverwijzen naar elkaars bedrijventerreinen in verband met deze segmentatie ontbreekt. Het bedrijventerrein Stepelerveld zal namelijk voorzien in een gedifferentieerd aanbod van bedrijfskavels en is voor de lokale behoefte bestemd.

Wel wordt opgemerkt dat bedrijventerrein Stepelerveld vanwege het gunstige bereikbaarheidsprofiel een interessante lokatie is voor transportaantrekkende bedrijvigheid. Dit aspect maakt wel onderdeel uit van de regionale afstemming met de buurgemeenten.

6.3 Verantwoording regionale afstemming

De bedrijventerreinenvisie is opgestuurd naar de buurgemeenten en de Regio Twente. In gesprekken met de beleidsmedewerkers van de buurgemeenten en de Regio Twente zijn de plannen van Haaksbergen met betrekking tot de bedrijventerreinen toegelicht.

Op grond van de provinciale leidraad voor het opstellen van deze visie dient instemming van de buurgemeenten te blijken uit een schriftelijke verklaring. De betreffende vier buurgemeenten hebben allen schriftelijk op de bedrijventerreinenvisie, welke op 25 november 2009 door de raad is vastgesteld, gereageerd.

De buurgemeenten Enschede, Berkelland en Hof van Twente hebben aangegeven geen problemen te zien in de ontwikkeling van bedrijventerrein Stepelerveld. De gemeente Hengelo spreekt zich hierover niet uit. De vier buurgemeenten geven allen aan dat het lastig is een afzonderlijk plan te beoordelen zonder dat een regionaal totaalbeeld voorhanden is. Ook is er geen beeld voorhanden van de verschillende prestatieafspraken tussen de Twentse gemeenten en de provincie. De buurgemeenten zijn om deze reden van mening dat de uiteindelijke afweging en instemming dan ook bij de provincie ligt als regisseur van de uitvoering van de omgevingsvisie.

7. BELEIDSAMBITIES EN AANBEVELINGEN

7.1 Algemeen

De in dit hoofdstuk gedane aanbevelingen zijn grotendeels overgenomen uit het rapport dat door de Stec Groep B.V. is opgesteld. Het geheel van ambities en aanbevelingen zoals in dit hoofdstuk is beschreven maakt dat de gemeente over een samenhangende visie op bedrijventerreinen beschikt.

7.2 De bestaande bedrijventerreinen

Beleidsambitie I: de ruimte op de bestaande bedrijventerreinen beter benutten door het kwaliteitsniveau van deze terreinen te verhogen en te behouden.

Aanbevelingen:

1. doorgaan met het geven van uitvoering aan de revitaliseringsopgave en de mogelijkheden van herprofilering te onderzoeken op die delen van het terrein waar wonen en werken het meest conflicteren;
2. blijven inzetten op het verder uitbouwen van één krachtige parkmanagementorganisatie voor alle bedrijventerreinen in Haaksbergen.

Beleidsambitie II: de ruimte op en grenzend aan de bestaande bedrijventerreinen beter benutten door de uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven op de bestaande locatie te optimaliseren.

Aanbevelingen:

3. bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik door de positie van de bestaande terreinen zo veel mogelijk te behouden en daarbij uit te gaan van de volgende lijn:
 - als een bedrijf zich meldt voor een nieuwe kavel wordt eerst – via een ruimtescan – gekeken of het bedrijf inderdaad niet op de huidige locatie kan uitbreiden;

- in het geval dat er ruimte is voor uitbreiding op de huidige locatie dan wordt het bedrijf optimaal geholpen bij eventuele vergunningen en procedures;
 - in het geval dat het bedrijf niet kan uitbreiden op de huidige locatie dan wordt op bestaand bedrijventerrein gezocht naar geschikte bedrijfsruimte;
 - lukt ook dat niet, dan wordt ruimte op het nieuwe bedrijventerrein aangeboden en wordt eveneens gekeken naar een nieuwe invulling van de locatie die wordt achtergelaten (het kan gaan om vestiging nieuw bedrijf, maar ook om herprofilering of transformatie).
4. zorg ervoor dat de bedrijfscontactfunctionaris tijd kan stoppen in de begeleiding van bedrijven met een uitbreidingswens, dit is voorwaarde om uitvoering te geven aan een samenhangende visie op bedrijventerreinen.

7.3 Ontwikkeling bedrijventerrein Stepelerveld

Beleidsambitie III: locatie Stepelerveld ontwikkelen tot een duurzaam bedrijventerrein met een lokale functie en een optimale bereikbaarheid.

Aanbevelingen:

5. de duurzaamheid van dit bedrijventerrein waarborgen door bedrijven bij de uitgifte van dit terrein te verplichten tot deelname aan parkmanagement;
6. zorg voor flexibiliteit in de kavelmaten om zodoende beter in de behoefte van bedrijven te kunnen inspelen;
7. bied de mogelijkheid om ook gemengde economische functies toe te staan, zoals grootschalige detailhandel, detailhandel in volumineuze goederen en zelfstandige kantoren (conform het detailhandelsbeleid zoals is vastgelegd in de detailhandelsvisie en de notitie detailhandel op bedrijfsterreinen);
8. neem afscheid van de eigen kantorenlocatie Hassinkborg, de praktijk heeft aangetoond dat hier geen markt voor is en bovendien is de kantoorfunctie bepalend voor de uitstraling van een bedrijventerrein;
9. de mogelijkheid van vestiging van (kleinschalige) kantoorfuncties door middel van ontheffing op een bedrijventerrein toestaan;

10. ontwikkel bedrijventerrein Stepelerveld gefaseerd om te voorkomen dat achteraf moet worden vastgesteld dat sprake is van een overschot;
11. monitor de vraag door de bestaande lijst met kavelzoekenden te actualiseren door een actieve en persoonlijke benadering (een en ander in de lijn zoals onder aanbeveling 3 en 4 is beschreven);
12. ontwikkel een eenduidig pakket aan eisen en wensen die bij het eerste bedrijfscontact kan worden meegegeven (brochure met daarin aandacht voor grondprijs, beeldkwaliteit, planregels, parkmanagement, parkeren op eigen terrein, bouwpercentage etc);
13. bedrijvigheid met een detailhandelsfunctie niet bij recht toestaan en alleen door middel van een binnenplanse ontheffing mogelijk maken (conform het detailhandelsbeleid zoals is vastgelegd in de detailhandelsvisie en de notitie detailhandel op bedrijfsterreinen);
14. de grondprijzen voor het bedrijventerrein residueel berekenen, maar er vindt ook vergelijking plaats met de grondprijzen die binnen de regio worden gehanteerd;
15. het vorenstaande laat onverlet dat nog een nader besluit genomen moet worden op de vraag of de gemeente of een derde gaat ontwikkelen.

8. BIJLAGEN

Markttoets bedrijventerreinen Stepelerveld en Vregelinkshoek
Haaksbergen, door Stec Groep B.V., 12 februari 2008

Actualisatie marktbehoefte bedrijventerrein Stepelerveld, door Stec Groep
B.V., juli 2010

Masterplan revitalisering bedrijventerreinen Haaksbergen, door de raad
vastgesteld op 20 december 2006

Uitvoeringsplan revitalisering bedrijventerreinen Haaksbergen, door het
college van B&W vastgesteld op 24 maart 2009