



WELKOM **W**IERDEN

# **Kwaliteitsimpuls Bedrijventerrein Kluinveen/Violenhoek: Scenario's-ontwikkeling en scenario-keuze**

## **Plan van Aanpak**

Datum: 4 oktober 2022



# 1. Inleiding

## 1.1 Waarom een Plan van Aanpak Kwaliteitsimpuls Bedrijventerrein Kluinveen-Violenhoek

De uitstraling van de bedrijventerreinen Kluinveen<sup>1</sup> en een deel van de Violenhoek is gedateerd<sup>2</sup> en vraagt om een kwaliteitsimpuls. Eerder zijn al initiatieven<sup>3</sup> genomen om meer kwaliteit in het gebied te realiseren, maar dit heeft toen nog niet tot concrete ingrepen in het projectgebied geleid. Dit was voor het college 2018-2022 aanleiding om “te kiezen voor revitalisering en benutten kansen verduurzaming bestaande bedrijventerreinen en bedrijventerrein de Elsmoat (2e fase).”<sup>4</sup> Ook in de Economische Visie 2019 en verder<sup>5</sup> staat dat onderzocht gaat worden hoe Kluinveen en Violenhoek (gedeeltelijk) gerevitaliseerd of geherstructureerd kunnen worden of misschien (gedeeltelijk) een andere bestemming kunnen krijgen. Hiervoor is in de Nota Meerjarenbeleid €

---

<sup>1</sup> Het betreft globaal het in het kaartje rood gemarkeerde gebied. Het kan zijn dat we dit gebied tijdens het project nog aanpassen. In het vervolg van dit Projectplan spreken we van “het projectgebied”.

<sup>2</sup> Masterplan Stationsomgeving Witpaard (2008)

<sup>3</sup> Masterplan Stationsomgeving Witpaard (2008) en Masterplan Kwaliteitsverbetering bedrijventerrein Kluinveen HMO (2011)

<sup>4</sup> Coalitieprogramma 2018-2022 Een sterke samenleving gericht op ontmoeten en ontwikkelen

<sup>5</sup> Economische visie 2019 en verder Vastgesteld door de raad op 9 juli 2019

25.000 voor onderzoekskosten en voor 2023 t/m 2025 per jaar € 50.000 investeringsbudget opgenomen voor maatregelen in de infrastructuur.

Op dit moment zijn alle bedrijventerreinen in de gemeente Wierden uitgegeven. Op basis van het behoefteonderzoek naar de te verwachten vraag naar bedrijventerreinen blijkt dat behoefte bestaat aan uitbreiding van bedrijvenlocaties met tussen de 2,1 en 8,1 ha in de kern Wierden<sup>6</sup>.

Naast deze behoefte is de vraag actueel of uitbreiding van bedrijventerreinen in de kern Wierden wenselijk is. Maar voordat eventuele uitbreiding aan de orde komt, is het eerst van belang goed naar bestaande bedrijventerreinen in de kern Wierden<sup>7</sup> te kijken. De terreinen De Weuste Noord (zeer recent gerealiseerd), Hogelucht (gerevitaliseerd in 2012) en het onderdeel Bedrijvenstraat van de Violenhoek (gerealiseerd rond de jaren net voorafgaand en volgend op de eeuwwisseling) hebben op dit moment voldoende kwaliteit, en vragen daarom niet om ingrijpen. Voor het projectgebied is de situatie anders: diverse panden zijn technisch gedateerd, de uitstraling is gedateerd en in het projectgebied gevestigde ondernemers kunnen niet of nauwelijks meer uitbreiden op eigen terrein.

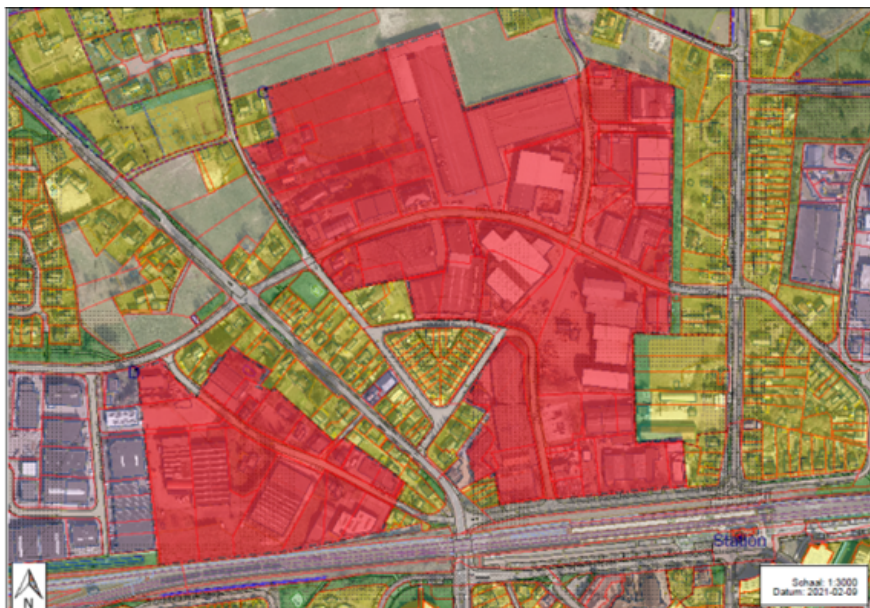
Naast behoefte aan bedrijfsterreinen bestaan nog andere ruimtevragende behoeften en ontwikkelingen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan behoefte aan kantoren en wonen, combinaties van wonen en werken maar ook aan klimaatadaptatie (hittestress, droogte, retentie en infiltratie op eigen terrein) de energietransitie etc. Het projectgebied ligt binnen loopafstand van NS Station Wierden, waardoor het zeer goed ontsloten is en een

---

<sup>6</sup> Marktperspectief bedrijventerreinen maart 2022 van de Stecgroep, de behoefte voor de gehele gemeente Wierden (dus inclusief Enter) is tussen de 6,7 en 26,5 ha.

<sup>7</sup> Dit Plan van Aanpak richt zich op een onderdeel van de kern Wierden. Daarom spreken we over de kern Wierden, of –als dat aan de orde is- over de gemeente Wierden.

goede aansluiting biedt op de intercitystations Zwolle, Almelo/Enschede en Deventer/Apeldoorn, en alle tussenliggende stations. Via de Industrierweg /Loonderesweg/Nijverdalsestraat is ook een redelijk goede auto-ontsluiting op de N35 aanwezig.



Het gebied en de ruimtevragen die spelen vragen dus om :

- een grondige inventarisatie van relevante uitgangspunten en ontwikkelingen;
- het duidelijk in beeld brengen van kansen en bedreigingen;
- het betrekken van eigenaren en gebruikers van het gebied, de omgeving en alle belangstellenden en betrokkenen van Wierden; en
- een creatieve en coherente samenvoeging van bovengenoemde aspecten tot meerdere passende scenario's.

*Zodat de gemeenteraad van Wierden een weloverwogen keuze kan maken over het voorkeursscenario dat de komende jaren als uitgangspunt zal dienen voor het projectgebied.*

## 1.2 Plan van Aanpak

Dit Plan van Aanpak is de eerste stap naar de keuze van een voorkeursscenario voor een kwaliteitsimpuls bedrijventerrein Kluinveen-Violenhoek. Het Plan van Aanpak is bedoeld voor het college en de ambtelijke organisatie als leidraad voor de voorbereiding van de bestuurlijke keuze voor een voorkeursscenario Kwaliteitsimpuls Bedrijventerrein Kluinveen-Violenhoek. In dit Plan van Aanpak beschrijven we wat we willen bereiken en hoe we dat gaan doen. Het college is opdrachtgever, de projectleider is opdrachtnemer (meer hierover in hoofdstuk 2).

### **DOELEN PLAN VAN AANPAK:**

- *Zorgen dat opdrachtgever en opdrachtnemer dezelfde verwachtingen hebben*
- *Zorgen voor voldoende geld en menskracht om afgesproken resultaat waar te maken*
- *Beschrijven wie bij het project betrokken zijn en hoe de besluitvorming verloopt*

## 1.3 Deze fase is de start van meerdere fasen

Op dit moment bevinden we ons in de initiatiefase van het project Kwaliteitsimpuls Bedrijventerrein Kluinveen/Violenhoek. Deze fase gebruiken we om alternatieve doelen en resultaten af te laten vallen. Zodra nadat aan het einde van dit traject besloten is welke richting we op willen, we de vervolgstappen kunnen gaan nemen die daarbij passen. Dat zal waarschijnlijk beginnen met een nieuw Plan van Aanpak.

### **PROJECTFASEN**

- *Initiatiefase/haalbaarheidsfase*
- *Programma/Definitiefase*
- *Ontwerpfase*
- *Vorbereidingsfase*
- *Realisatiefase*
- *Nazorg: Afsluiting, evaluatie en onderhoudsfase*

### Revitaliseren, herstructureren of uitbreiden

De ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen is aan de orde, zodra revitalisering of herstructurering geen passende of tijdige ontwikkelruimte biedt. We verkennen de mogelijkheden om bestaande bedrijventerreinen te revitaliseren of herstructureren.

*Ontleend aan de(concept-) Toekomstvisie 2030 (2022)*

## 2. Projectomschrijving

### 2.1 Missie, Visie en Strategie

#### 2.1.1 Missie

De missie van de Kwaliteitsimpuls Bedrijventerrein Kluinveen/Violenhoek is om dit gebied die rol te laten vervullen die past binnen de goede ruimtelijke ordening en het kwaliteitsbeeld dat Wierden nastreeft en dat recht doet aan de ligging van de locaties, het gebruik en haar gebruikers en omwonenden.

#### Missie Gemeente Wierden:

- We zetten het welzijn en de welvaart van onze inwoners voorop
- We zetten een 'groene' stip op de horizon
- We doen en kunnen het samen

*Ontleend aan de (concept-)Toekomstvisie 2030 (2022)*

#### Het coalitieprogramma 2022-2026 geeft als hoofddoel:

“het versterken van de gemeente Wierden”,  
en richt zich daarbij op de essentie: het groene en dorpse karakter, de sociale en economische samenhang in de gemeenschap, onze innovatieve economie en de veiligheid en leefbaarheid voor iedereen.

#### 2.1.2 Visie

We krijgen een op de locatie gerichte invulling met een Wierdense kwaliteit die past binnen de behoeften die nu spelen en toekomstgericht zijn, door verschillende scenario's voor het gebied te ontwikkelen zodat een goede afweging kan plaatsvinden.

#### Pijlers en speerpunten Toekomstvisie *(ontleend aan concept Toekomstvisie)*

<b>Pijler 1: mens</b> Samen gezond en veilig wonen, werken en leven.	<b>Pijler 2: omgeving</b> In een mooie, groene en duurzame omgeving.
<b>Pijler 3: economie</b> Met nieuwe kansen voor de lokale economie.	<b>Pijler 4: uitvoering</b> Samen aan de slag! Doet u mee!

#### Algemene speerpunten

- We zijn aantrekkelijk voor iedere inwoner
- Versterken kwaliteiten, waarden en identiteit
- Lokaal doen wat lokaal kan
- Talent verbinden
- Kwaliteit voor kwantiteit
- Inzetten op integraliteit en dwarsverbanden

### 2.1.3 Strategie

We zorgen voor inbreng vanuit veel relevante vakgebieden, zodat we:

- Zoveel mogelijk relevante feiten, ontwikkelingen, uitdagingen en wensen in beeld hebben;
- We de kans verkleinen dat we relevante aspecten missen, of pas later in het traject tegenkomen.

We zorgen voor de inbreng van in het gebied aanwezige ondernemers en omwonenden, zodat we:

- Zoveel mogelijk rekening kunnen houden met wensen en ideeën;
- Zo goed mogelijk kunnen inspelen op bestaande belangen en behoeften.

We laten scenario's uitwerken door een stedenbouwkundig bureau, zodat we:

- Ons verzekeren van up-to-date kennis en ervaring voor het ontwikkelen van scenario's en het toetsen van de haalbaarheid;
- We ons verzekeren van een frisse en onbevooroordeelde blik op het gebied.

We zorgen voor verschillende scenario's zodat we:

- Kunnen bekijken welke scenario's we wensen voor Wierden en welke niet ;
- Kunnen bekijken welke scenario's haalbaar zijn en welke niet.

*Dit alles zodat we aan het eind van dit project op basis van de juiste informatie, en voorzien van meerdere scenario's tot een juiste keuze van een richtinggevend kader voor het plangebied kunnen komen.*

## 2.2 Projectresultaten

### 2.2.1 Waar zorgen we voor?

We zorgen voor:

- een rapport dat bestaat uit meerdere scenario's.
- een afwegingskader en advies op basis van het rapport.

Het rapport omvat in ieder geval:

- Een analyse van de huidige situatie;

*en per scenario:*

- Een omschrijving van het programma aan ingrepen;
- Een omschrijving van de maatschappelijke meerwaarde van het scenario;
- Een visualisatie van het scenario en het programma;
- Een gebiedsafbakening;
- Een financiële verkenning;
- Een uitvoeringsstrategie.

## 2.3 Gebruik van projectresultaten

### 2.3.1 Welke functie heeft het rapport?

Afhankelijk van de uitkomst van de besluitvorming stellen we een bij de uitvoeringsstrategie passend nieuw Plan van Aanpak op.

Afhankelijk van de uitkomst van de besluitvorming gebruiken we de uitkomst als input voor de Omgevingsvisie.

### 2.3.2 Zijn er relaties met andere projecten?

We gebruiken de interne inventarisatieronde om andere projecten of beleidsvelden die een impact (kunnen) hebben op dit gebied in kaart te brengen. Zo krijgen we zoveel mogelijk koppelkansen in beeld. Voor dit moment denken we aan Klimaatadaptatie, de circulaire economie en de energietransitie (bv Zon op dak, Groen Groeit Mee, Prioriteitenladder ruimteclaims landelijk gebied etc).

## 3. Opzet van het project

### 3.1 Proces op hoofdlijnen

We gebruiken de zomer- en herfstperiode voor het verzamelen van informatie het voeren van gesprekken met ondernemers in het gebied. Op basis van alle gegevens stellen we een informatiemap samen en gaan we een bureau selecteren. De keuze van scenario's bespreken we met stakeholders, als de scenario's verder zijn uitgewerkt krijgen alle belangstellenden de gelegenheid om hier ook hun mening over te geven.

### 3.2 Stappenplan

#### 1. Informatie verzamelen **JULI- november 2022**

- Binnen de gemeente vragen we de vakspecialisten om relevante ontwikkelingen en aspecten die impact op het projectgebied kunnen hebben, in beeld te brengen.
- Gesprekken met bedrijven in het gebied  
De gemeentelijke bedrijfscontactfunctionaris gaat samen met één van de andere kernteamleden gesprekken voeren met de bedrijven in het gebied.
- Inloopbijeenkomst omwonenden/aangrenzende partijen en overige inwoners

De resultaten nemen we op in de informatiemap die we beschikbaar stellen aan de stedenbouwkundige bureaus.

#### 2. Projectplan voor instemming naar de raad (na collegebesluit) **OKTOBER 2022**

#### 3. Stedenbouwkundig bureau selecteren **NOVEMBER 2022**

#### 4. Opdracht verstrekken aan bureau **DECEMBER 2022**

#### 5. Concept-rapport opstellen door bureau **DECEMBER-JULI 2022**

- Scenario keuze bespreken (Op basis hiervan 2e inloop in eerste helft december)

- Scenario uitwerking bespreken
- Concept-eindrapport bespreken
- Concept-eindrapport voorleggen aan stakeholders, omwonenden en andere geïnteresseerden
- Concept-eindrapport in bijeenkomst met raad bespreken

#### 6. Definitief rapport opleveren **SEPTEMBER 2023**

#### 7. Rapport met adviesnota (richtinggevend kader) in procedure **OKTOBER 2023**

#### 8. Vaststellen richtinggevend kader **NOVEMBER 2023**

### 3.3 Projectorganisatie

#### Stuurgroep

Het college van B&W (Opdrachtgever) stelt dit Plan van Aanpak vast, en stelt een stuurgroep in. De stuurgroep bestaat uit:

- Wethouder Economie en bedrijventerreinen (bestuurlijk opdrachtgever);
- Wethouder Ruimtelijke Ordening.

De stuurgroep vergadert in het bijzijn van:

- Afdelingshoofd Ruimtelijke Ontwikkeling;
- ambtelijk Projectleider (en Opdrachtnemer).

De Stuurgroep wordt door de Projectleider regelmatig bijgepraat. In ieder geval voor:

- de keuzen van de scenario's die verder zullen worden uitgewerkt;
- het definitief maken van het concept-eindrapport;
- het in procedure brengen van de adviesnota bij het eindrapport.

#### Kernteam

Het Kernteam bestaat uit:

- ambtelijk Projectleider (en Opdrachtnemer);
- Medewerker Planeconomie (ook Projectsecretaris);
- Medewerker Economische Zaken;

- Medewerker Grondzaken.

Het Kernteam komt circa 1 maal per maand of zoveel vaker als nodig bij elkaar en zorgt voor de voorbereiding van alle werken en werkzaamheden (correspondentie, opdrachten, informatiemap, gesprekken met ondernemers, omwonenden en andere stakeholders).

### **Projectgroep**

De projectgroep bestaat uit de mensen uit het Kernteam en daarnaast medewerkers van de afdelingen Ruimtelijke Ontwikkeling, Ruimtelijk Beheer en Realisatie, Stafafdeling Integrale Veiligheid, Bedrijfsvoering Bestuursondersteuning, met de disciplines:

- Duurzaamheid
- Wonen
- Strategie
- Planologie
- Bouwen/welstand
- Water/klimaatadaptatie
- Verkeer
- Groen
- Milieu
- Financiën
- Communicatie

De projectgroep komt 3 of 4 keer per jaar of zoveel vaker als nodig bij elkaar.

De projectleider betreft de leden van de projectgroep actief als er onderwerpen aan de orde zijn op diens vakgebied.

Naast de inbreng op de genoemde onderwerpen zorgen de leden van de projectgroep voor het informeren van het kernteam en van hun eigen afdeling als dat relevant is (linking pins).

### **Op afroep**

Berry van den Berg (RHDHV) Vaste stedenbouwkundige van de gemeente die in meerdere plannen en projecten namens de gemeente plannen

stedenbouwkunig beoordeelt. Hij zal ook in dit project de stedenbouwkundige inbreng en toetsing namens de gemeente verzorgen.

### **College**

Het college is opdrachtgever, stelt dit projectplan vast, informeert de raad en zal aan het eind van het project de raad adviseren op basis van het eindrapport.

### **Gemeenteraad**

We betrekken de gemeenteraad door:

- bij de start van het project dit Plan van Aanpak voor instemming aan de raad voor te leggen;
- de raadsleden uit te nodigen voor de inloopavond en de informatieavond;
- een aparte bijeenkomst te organiseren (bijvoorbeeld in de vorm van een Open Huis) waarin raadsleden de gelegenheid krijgen om ambities, toevoegingen, versterkingen en twijfels etc bij de verschillende scenario's in te brengen; en
- aan het eind van het traject de gemeenteraad een voorstel te doen om een scenario te kiezen dat het richtinggevend kader zal zijn voor de verdere inhoud en uitvoering van de kwaliteitsimpuls.

### **Bedrijventerrein en groene ruimte**

**Bij de revitalisering, herstructurering of aanleg van nieuw bedrijventerrein intensiveren we zo veel als mogelijk de bebouwing en het gebruik op de kavel. Op die manier beperken we ook de ruimteclaim op het landelijk gebied. We creëren wel ruimte voor groen, water en biodiversiteit in de openbare ruimte. Nieuw bedrijventerrein wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast met een passende beeldkwaliteit. We willen verdozing en verrommeling voorkomen.**

*Ontleend aan de (Concept-)Toekomstvisie2030 (2022)*



## 4. Participatie en communicatie

*Met dit hoofdstuk sluiten we aan bij de Participatie- en inspraakverordening Wierden*

### 4.1 Participatieruimte

#### **Doel van de participatie**

Het doel en de intentie van de participatie is zoveel mogelijk betrokken partijen de gelegenheid geven aan de voorkant van het proces relevante informatie te delen en wensen kenbaar te maken.

#### **Niveau van participatie**

Het niveau van de participatie ligt op adviseren, raadplegen en informeren. Zelfbeheer, coproduceren en meebeslissen is in deze fase niet aan de orde.

#### **Partijen in de gemeente Wierden**

**Bedrijven/eigenaren:** De leden van de Werkgeverskring die in het projectgebied actief zijn, zijn via de Werkgeverskring Wierden geïnformeerd over het project. We zullen hen en de overige ondernemers/grondeigenaren in het projectgebied via één op één of via de inloopbijeenkomst actief uitnodigen om hun ervaringen, wensen en ideeën naar voren te brengen. Zo halen we zoveel mogelijk informatie en wensen op over het huidige en gewenste gebruik van het gebied. Deze informatie geven we als input mee aan het bureau dat de scenario's gaat ontwikkelen. Ook nodigen we deze partijen uit voor de informatie-avond voorafgaand aan de afronding van het project.

**Omwonenden:** Na het vaststellen van het Projectplan informeren we de omwonenden en over de start van het project en halen informatie bij hen op tijdens de inloopbijeenkomst, en we nodigen hen uit voor de informatie-avond voorafgaand aan het definitief maken van de varianten.

**Werkgeverskring Wierden:** we hebben de werkgeverskring al geïnformeerd over dit initiatief. De werkgeverskring heeft een informatiebrief aan haar leden binnen het gebied verspreid, en zal verder al haar leden informeren. We zullen de eerste concept-scenario's ook bespreken met de werkgeverskring. Ook zal de Werkgeverskring worden uitgenodigd voor de inloop- en de informatieavond.

**Alle (overige) inwoners en betrokken organisaties:** Naast de gerichte uitnodigingen voor de inloop-avond nodigen we alle belangstellenden uit voor de informatie-avond voorafgaand aan de afronding van het project.

**College:** het college is opdrachtgever van dit project en stelt dit Plan van Aanpak vast, informeert de gemeenteraad over de start van (deze fase) van het project Kwaliteitsimpuls Kluinveen/Violenhoek, en adviseert de gemeenteraad over het te kiezen scenario en een bijbehorend richtinggevend kader voor de vervolg van het project.

**Raad:** de raad besluit uiteindelijk welk scenario als leidraad zal dienen en geeft een richtinggevend kader voor de vervolg van het project mee.

#### **Partijen van buiten de gemeente**

**Provincie:** we nemen de provincie mee in het project door ze tijdens het Periodiek Ruimtelijk Overleg te informeren. Daarnaast nemen we als het proces daar aanleiding voor geeft het initiatief voor inhoudgericht overleg.

**HMO:** de projectleider overlegt regelmatig met de HMO (HerstructureringsMaatschappijOverijssel) over de inhoud en voortgang van het project, zodat de kennis en ervaring van de HMO een plek krijgt binnen het project.

**Waterschap:** we overleggen met het Waterschap over ideeën over aanpassingen in de waterhuishouding die relevant kunnen zijn voor het Waterschap.

## 4.2 Participatievormen

We organiseren de participatie in dit project door gebruik te maken van:

- Individuele gesprekken (de uitkomsten blijven vertrouwelijk omdat bedrijven mogelijk strategische informatie delen, de uitkomsten zullen alleen op niet-herleidbare wijze worden weergegeven).
- Informerende en ophalende inloopbijeenkomst bij de start van project (met gelegenheid om binnen 2 weken na afloop van de inloopbijeenkomst schriftelijk te reageren).
- Informatieavond voorafgaand aan scenariokeuze (met gelegenheid om binnen 2 weken na afloop van de informatieavond schriftelijk te reageren).
- Gemeentepagina De Wiezer.
- Pagina/vermelding op website.

## 4.3 Evaluatie van de participatie

Na de besluitvorming door de raad over de eindproducten van deze fase zal evaluatie plaatsvinden van het participatieproces. Daarbij geven we invulling aan artikel 6 van de Participatie- en Inspraakverordening. Omdat deze procesfase een eerste stap is in een waarschijnlijk langduriger proces, zullen we geen tussenbalans opmaken.

## 5. Financiën

Voor deze fase van het project is € 25.000 beschikbaar voor inhuur van een stedenbouwkundig bureau en directe projectuitgaven. Daarnaast is in de nota Meerjarenbeleid voor de jaren 2023 t/m 2025 jaarlijks € 50.000 opgenomen als investeringsgeld voor investeringen in de infrastructuur.

De interne uren worden verantwoord binnen de begroting.

## 6. Andere relevante stukken

- Masterplan Stationsomgeving Witpaard (2008)
- Behoeftenonderzoek bedrijventerrein Stec (6 juli raad)
- Toekomstvisie 2030 (2022)
- Coalitieprogramma 2022-2026