

Toekomstvisie Nijverheid en 't Belt

Informatiebijeenkomst

BJ6186

Project related

3 juli 2024



Agenda

19.30 – 19.35 uur welkom en opening

19.35 – 19.50 uur doel van de avond

- *De opgave (inhoud en proces)*
- *Wat vragen we u*

19.40 – 20.00 uur toelichting toekomstvisie

- *Onderzoek en analyse*
- *Advies ontwikkeling Nijverheid en 't Belt*

20.00 – 20.15 uur doorkijk naar het vervolg

20.15 – 21.00 uur rond de panelen

Doel van vanavond



- Wij delen ons voorstel voor een toekomstvisie voor de terreinen Nijverheid en 't Belt in Twello
- Wij bekennen kleur: wat is ons beeld voor toekomstbestendig (2040) Nijverheid en 't Belt?
- Wij ondersteunen de visie met kaartmateriaal. Dat gaat mogelijk over uw eigendommen, zoals gebouwen of percelen
- Ruimte voor gesprek, vragen, reactie en discussie bij de panelen (na de presentatie)
- Wie zijn 'wij' vanavond?

Doel van de avond – de opgave



- Sinds 2018 werkt de gemeente aan een visie voor Nijverheid en 't Belt voor een vitaal en aantrekkelijk bedrijventerrein
- Van revitalisering samen met ondernemers naar een onderzoek naar de toekomstbestendigheid van de bedrijventerreinen met ook andere belanghebbenden
- Toekomstbestendig = duidelijkheid
- Stilstand = achteruitgang
- Waardeontwikkeling in plaats van waardeverlies
- Investeren in publiek en privaat
- Verkeersknelpunten aanpakken

Doel van vanavond – proces

- Eind 2023 gestart
- Gesprek met WKV en bedrijventerreinencommissie Nijverheid en 't Belt over onze aanpak
- Eerst een brede inventarisatie en analyse en een advies voor ontwikkelrichting (kleur bekennen)
- Daarna participatie: raadplegen.

Uitgangspunten visie:

- Werkgelegenheid behouden in Voorst
- Duidelijkheid en uitvoeringsgericht
- Relatie andere opgaven

Doel van vanavond

Wat vragen we u?

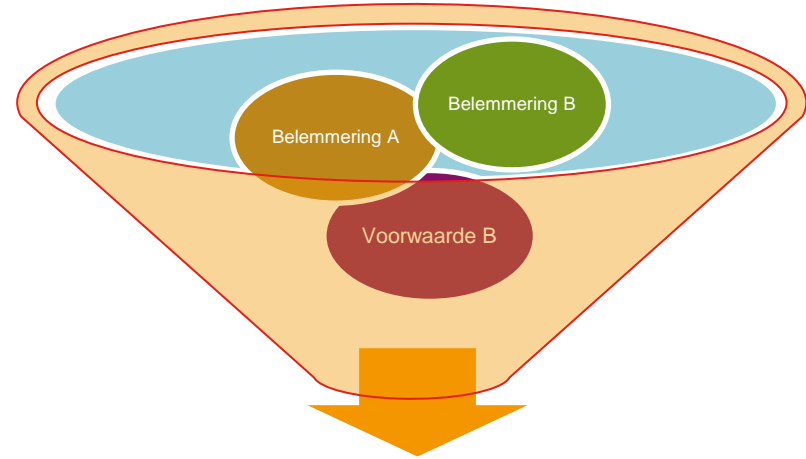
- De visie gaan we vanavond plenair toelichten
- Daarna volop ruimte voor individuele vragen en inbreng. Ook reactieformulieren om de komende tijd nog reactie te geven. Zo maximaal mogelijk reacties en vragen ophalen

Doel is dan ook goede reflectie op de inhoud vanuit de omgeving, zodat er na de zomer een goed overwogen en afgewogen visie ligt waarin verschillende belangen zijn geborgd



Werkwijze en benadering

- Duidelijkheid is de kern met een toekomstvisie en investeringsgerichte aanpak
- *Revitaliseren* betekent de basis op orde en mogelijk ook herprofilering bedrijfstypen
- *Herstructureren*: ingrepen in structuur en mogelijke herverkaveling. Én herprofilering bedrijfstypen
- *Transformatie*: gebied krijgt een andere functie en dit gaat samen met vervangingsruimte elders



Verbeteren: behoud en versterken dus beter benutten en revitaliseren.

Veranderen: herstructurering binnen functie (beter benutten, optimalisatie structuur, juiste programma)

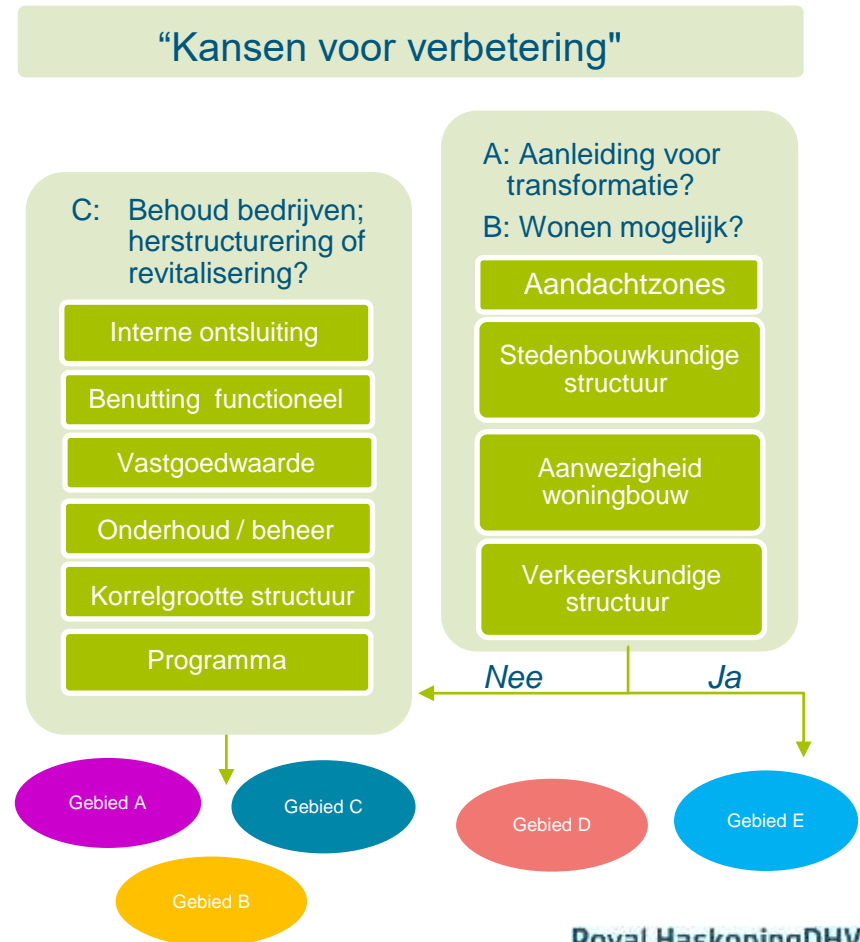
Verplaatsen: transformeren / functie verandering (omvorming naar wonen)

ONTWIKKELRICHTING MET TRECHTER
BENADERING

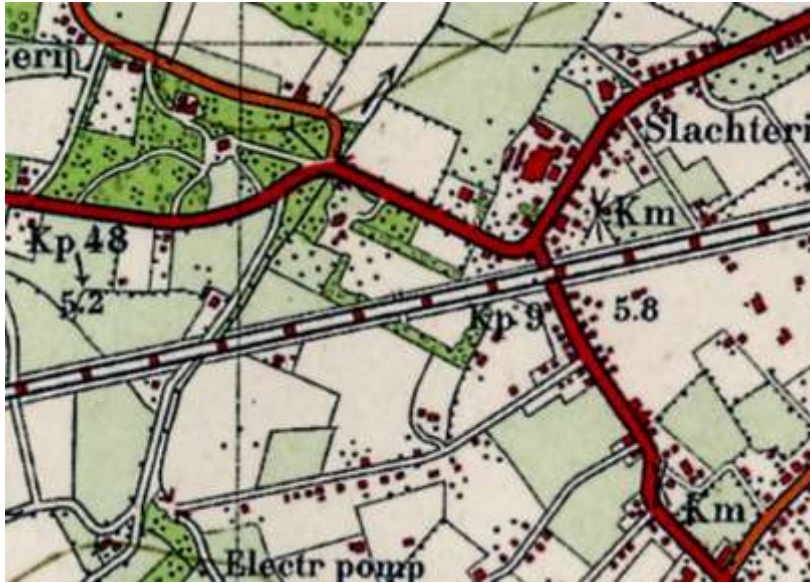
Werkwijze en benadering

Van analyse naar deelgebieden naar ontwikkelrichting per deelgebied

- A. Is er reden voor transformatie vanuit veelal functionele en randvoorwaardelijke kenmerken
- B. Verkennen of wonen mogelijk is
- C. Herstructurering of revitalisering



A. Aanleiding voor transformatie



Historische kaart ca. 1950

Ruimtelijke structuur

- Historisch landschap met landgoederen
- Oude Rijksstraatweg met bebouwing en eerste bedrijvigheid
- Spoorlijn
- Molenstraat en Molendwarsstraat

A. Aanleiding voor transformatie



Ruimtelijke structuur – bevindingen



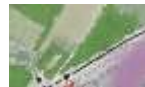
Historisch landschap grenzend aan bedrijvigheid, incl monumenten



Wonen grenzend aan bedrijvigheid



Oude Rijksstraatweg: herkenbare historische structuur (bomen en gebouwen), maar ook confrontatie met te grootschalige ontwikkelingen i.r.t. wonen en historisch karakter



Rijksstraatweg georiënteerd op landschap, geen zichtrelatie



Rotonde hoofdontsluiting, met confrontatie monumenten – bedrijven



Achterterreinen onbenut



Spoorzone met voorkanten, uitgezonderd noordwestzijde



Supermarkt op druk punt

A. Aanleiding voor transformatie



Woningen



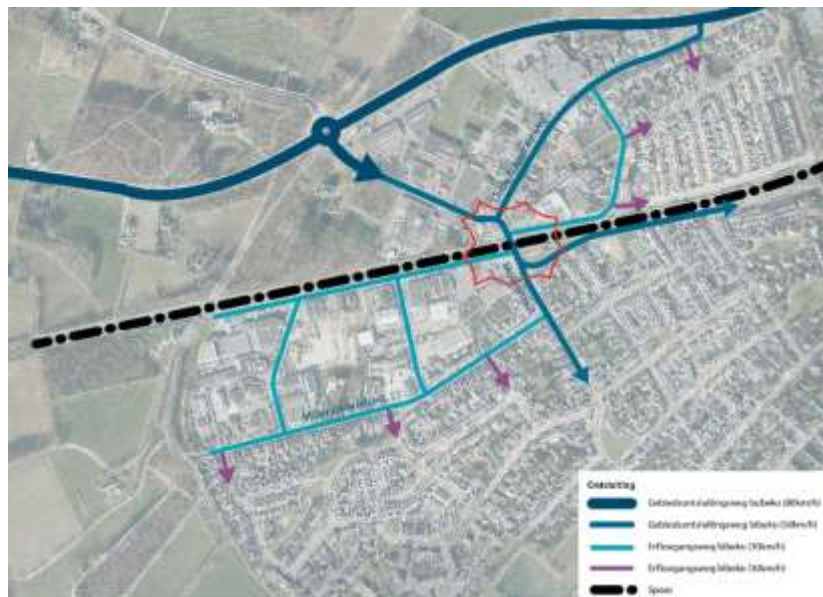
Bedrijfswoningen

Aanwezigheid woningbouw

't Belt: veelvuldig woningen aanwezig op het bedrijventerrein en langs de rand (verweving en overgang)

Nijverheid: vooral woningbouw langs de rand (overgang)

A. Aanleiding voor transformatie



- Gebiedsontsluitingsweg bubeko (80km/h)
- Gebiedsontsluitingsweg bibeko (50km/h)
- Erftoegangsweg bibeko (30km/h)
- Erftoegangsweg bibeko (30km/h)
- Spoor

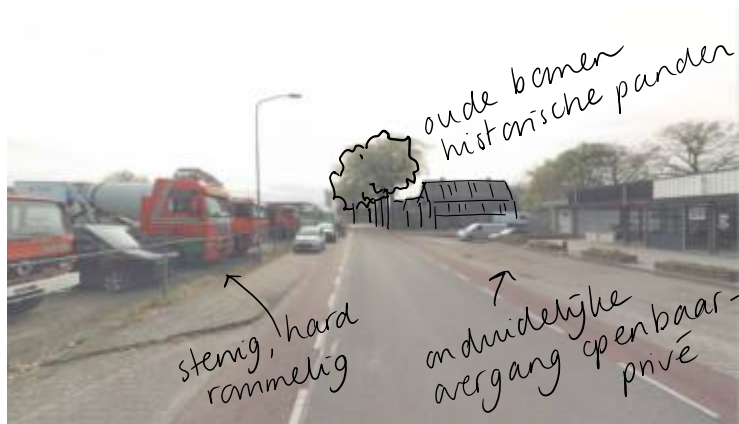
Bereikbaarheid en ontsluiting

't Belt: (relatief) goed ontsloten voor de functie, zijnde lokale bedrijvigheid. Wel menging woonverkeer en verkeer bedrijven

Nijverheid: niet goed ontsloten voor aanwezige bedrijvigheid.

Aandachtspunten:

- Ontsluiting via Oude Rijksstraatweg en Molenstraat (en Frans Halsstraat)
- Nijverheidsstraat: menging bezoekers supermarkt en vrachtverkeer bedrijven, kruispunt dicht op spoorwegovergang
- Profielen niet eenduidig, stenig en vaak menging woonverkeer en vrachtverkeer bedrijven (bijv. Molendwarsstraat)







Weinig kwaliteit, niet klimaatadaptief, onduidelijkheid weggebruikers en functioneren van de ruimte

B. Woningbouw mogelijk?



Bestemmingsplan

-  Woonbestemming
-  Horeca
-  Detailhandel
-  Detailhandel in volumineuze goederen en/of grootschalige detailhandel

Aandachtszones:

-  Hoogspanningsleiding: geen woonbebouwing
-  Molenbiotop: geen belemmering
-  Rijksstraatweg: beperkingen o.g.v. geluid
-  Spoorlijn: beperkingen o.g.v. geluid, externe veiligheid
-  Bestaande bedrijvigheid

B. Woningbouw mogelijk?

Ja, maar niet 100% transformatie naar woningbouw

- 100% transformatie naar woningbouw:
 - Langdurig en zeer complex met onduidelijk tijdsplan en lange ruimtelijke procedures (optimistische inschatting is 20 jaar)
 - Kostenintensief door verplaatsen bedrijven (planschades) en grote financiële risico's gemeente
 - Moeilijk planmatig te registreren. Kavels komen vrij, maar zijn niet direct inzetbaar als woningbouwlocatie door o.a. hindercirkels gevestigde bedrijven (intensief en gefaseerd)
- Onzeker traject voor ondernemers, wat leidt tot lagere investeringsbereidheid in de eerste jaren. Er is (nog) geen schuifruimte. Dit zorgt voor lagere of verlies sociaal-economische ontwikkeling en verlies bedrijven en werkgelegenheid in de gemeente
- Netto 18 ha bedrijvigheid verplaatsen = grote ruimtevraag vanwege inpassing, landschap, infrastructuur (circa 35 ha bruto)
- Conflicterend vigerend beleid (ladder duurzame verstedelijking)
- Belemmeringen (provinciale) wegen, spoorlijn, hoogspanning
- Sluit woningbouwopgave aan bij deze locatie? Typologie, doelgroep, omvang, doorlooptijd, betaalbaarheid, etc.?

C. Herstructureren of revitaliseren



Milieuzonering

Profiel van het gebied:

- Goed gezoneerd terrein
 - Teveel maatbestemmingen, dus afwijkingen
 - Maatwerk kent vaak een hogere milieucategorie
 - Beter benutten milieurimte (minder categorie 1 en 2)
-
- Op diverse plekken woonbebouwing

C. Herstructureren of revitaliseren



Bedrijfstype

- Industrie
- Informatie en communicatie
- Groot- en detailhandel
- Gezondheids- en welzijnzorg
- Bouwnijverheid
- Verhuur



Kwaliteit

- Lagere kwaliteit
- Normale kwaliteit
- Hogere kwaliteit
- Minder benut terrein
- Normaal benut terrein
- Beter benut terrein

Type bedrijvigheid

Niet op orde:

- Verkeerskundig (handel met groot transport op Nijverheid, menging bedrijfsmatig en consumentenverkeer)
- Te grote maat en schaal bedrijven
- Weinig relatie bedrijvigheid met omliggende wijken

Kwaliteit

- Geen economische waardering, wel indicatie voor bedrijfsvastgoed. Nader in beeld te brengen in volgende fase in gesprek met ondernemers

Nijverheid en 't Belt – bevindingen

Functioneel

- Onderbenutting grote terreindelen
- Afwijkende korrelgrootte voor type terrein
- Minder passende bedrijfsprofielen met zwaar verkeer aanwezig
- Menging bedrijfsmatig en consumenten verkeer
- Weinig relatie bedrijvigheid met omliggende wijken
- Ontsluiting van Nijverheid is conflict en onveilig

Zowel op de kavels als in de openbare ruimte werk aan de winkel

- Type bedrijvigheid met bijbehorende kenmerken niet op orde
- Uitstraling/kwaliteit/functionaliiteit/courantheid gebouwen
- Inrichting en gebruik (voor)terreinen
- Overgang publiek/privaat gebied onduidelijk en vaak hard
- Historisch karakter Oude Rijksstraatweg op 't Belt
- Uitstraling/kwaliteit openbare ruimte
- Klimaatadaptieve inrichting ontbreekt nog

Advies



Deelgebieden met kenmerken
Ontwikkelrichting per deelgebied,
toekomstbeeld 2040

Voorstel deelgebieden met kenmerken



Divers met ingesloten bedrijvigheid, wonen langs oude structuur en randen. Opgave transformeren, excl zuidwesthoek

Ontwikkelrichting deelgebieden – ‘t Belt



Deelgebied A: **transformatie**

- Ingesloten bedrijven verplaatsen
- Invullen ‘gaten’ bebouwingslint Oude Rijksstraatweg met woningen
- Behoud nieuwbouw op hoek Molenstraat -Oude Rijksstraatweg en Hubo
- Overige herontwikkeling woningbouw, in aansluiting op dorps milieu. Eventueel combinatie met maatschappelijke functie.
- Aandachtspunt milieukundige belemmeringen

Ontwikkelrichting deelgebieden – 't Belt

Deelgebied A: transformatie

Principe-uitwerking gewenste ontwikkelrichting



Verkleuren wonen (en voorzieningen)



Verkleuren wonen met behoud bestaande woningen

Voorstel deelgebieden met kenmerken



Divers met ingesloten bedrijvigheid, wonen langs oude structuur en randen. Opgave transformeren, excl zuidwesthoek



Type bedrijvigheid, huidige onderbenutting en normale tot lagere kwaliteit. Specifiek middenterrein structuuringreep nodig. Opgave herstructureren en revitaliseren langs Oude Rijksstraatweg

Ontwikkelrichting deelgebieden – ‘t Belt



Deelgebied B: herstructurering

- Teveel onbenutte ruimte
- Korrelgrootte niet kloppend
- Daardoor structuur ingreep nodig voor interne ontsluiting, herstructurering achterterreinen
- Functie werken, milieucategorie max 3.1
- Entree rotonde, zichtlocatie herverkavelen
- Terrein langs Rijksstraatweg landschappelijke inpassing; vanaf RSW beleving landschap
- Oude Rijksstraatweg profiel herstellen, revitalisering

Ontwikkelrichting deelgebieden – 't Belt

Deelgebied B: herstructurering



Principe-uitwerking gewenste ontwikkelrichting, gebaseerd op betere benutting van en daarmee waardetoevoeging aan het terrein

Voorstel deelgebieden met kenmerken



Divers met ingesloten bedrijvigheid, wonen langs oude structuur en randen. Opgave transformeren, excl zuidwesthoek



Type bedrijvigheid, huidige onderbenutting en normale tot lagere kwaliteit. Specifiek middenterrein structuuringreep nodig. Opgave herstructureren en revitaliseren langs Oude Rijksstraatweg



Overgang horeca, wonen naar type bedrijvigheid niet passend. Opgave herstructureren en vergroenen

Ontwikkelrichting deelgebieden – 't Belt



Deelgebied C: revitalisering

- Horeca en woningbouw passend in ruimtelijke structuur Oude Rijksstraatweg
- Herontwikkeling bedrijvigheid, type en profiel en passend bij maat en schaal en uitstraling Oude Rijksstraatweg
- Versterken landschappelijk karakter / landelijke sfeer
- Oriëntatie naar Oude Rijksstraatweg, achterkanten/groen naar spoorlijn

Ontwikkelrichting deelgebieden – 't Belt

Deelgebied C: revitalisering



Principe-uitwerking gewenste ontwikkelrichting

Voorstel deelgebieden met kenmerken



Divers met ingesloten bedrijvigheid, wonen langs oude structuur en randen. Opgave transformeren, excl zuidwesthoek



Type bedrijvigheid, huidige onderbenutting en normale tot lagere kwaliteit. Specifiek middenterrein structuuringreep nodig. Opgave herstructureren en revitaliseren langs Oude Rijksstraatweg



Overgang horeca, wonen naar type bedrijvigheid niet passend. Opgave herstructureren en vergroenen



Supermarkt lagere kwaliteit. Opgave revitaliseren supermarkt en inrichting buitenruimte



Type bedrijvigheid versus ontsluiting. Opgave revitaliseren, gevel tot gevel aanpak



Type bedrijvigheid, matige ontsluiting, huidige onderbenutting en normale tot lagere kwaliteit. Specifiek middenterrein structuuringreep nodig. Opgave herstructureren

Ontwikkelrichting deelgebieden – Nijverheid



- Sprake van monofunctioneel werkgebied met woonbegrenzing zuidzijde
- Slechts enkele verspreid liggende (bedrijfs)woningen
- Twee deelgebieden + supermarkt

- Revitalisering langs bestaande wegen, gevel tot gevel aanpak
- Herstructurering langs nieuwe ontsluitingsas
- Profiel en ambitie bepalen en uitwerken deelgebieden
 - Veroudering benoemen, mogelijke herontwikkeling stimuleren
 - Terrein organisatie nodig 'parkmanagement'
 - Beheer aanpakken
 - Type bedrijvigheid vs ontsluiting binnen gebied 2 (meer wijkgerelateerde functies en minder transportgerelateerd)
- Supermarkt herstructurering; verbetering ontsluiting en inrichting parkeerterrein, vergroenen

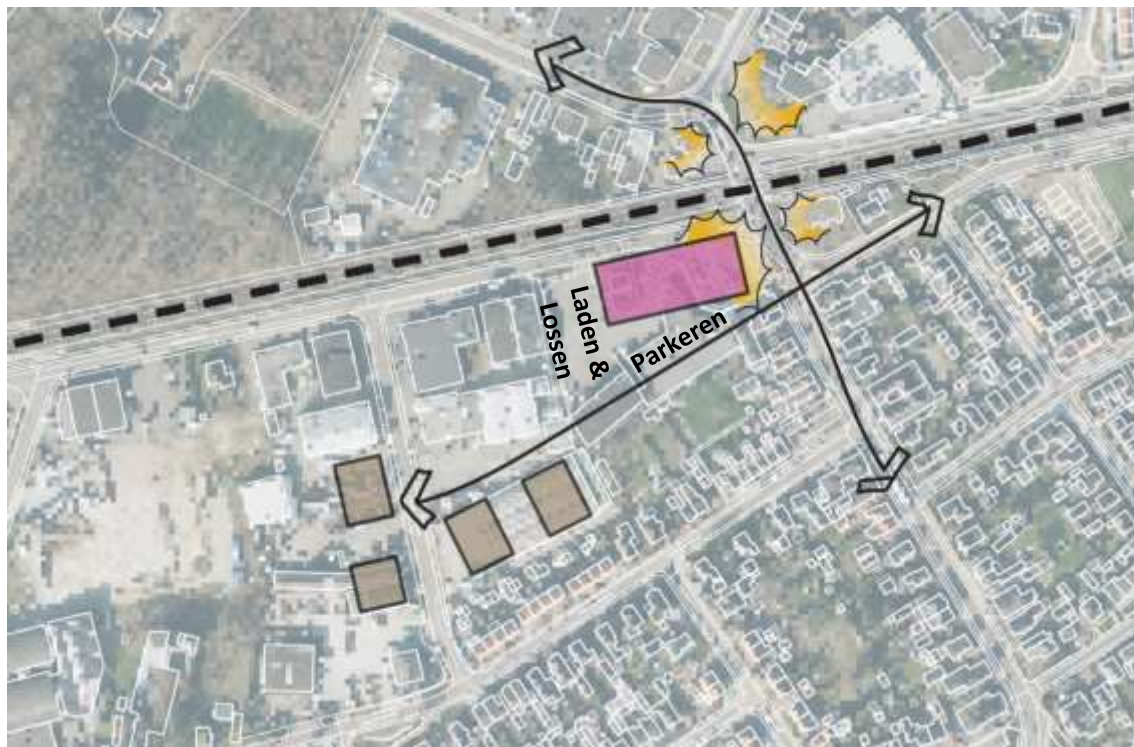
Ontwikkelrichting deelgebieden – Nijverheid



Herstructurering deelgebied 2

Principe-uitwerking gewenste ontwikkelrichting, gebaseerd op betere benutting van en daarmee waardetoevoeging aan het terrein

Ontwikkelrichting deelgebieden – Nijverheid



Herstructurering supermarkt en deelgebied 2

Principe-uitwerking gewenste ontwikkelrichting, gebaseerd op herstructurering supermarkt, verbetering ontsluiting Nijverheid en vergroting verkeersveiligheid kruising spoor

Ontwikkelrichting deelgebieden – Nijverheid



Herstructurering hele
terrein Nijverheid

Principe-uitwerking gewenste
ontwikkelrichting, gebaseerd op
herstructurering supermarkt,
verbetering ontsluiting
Nijverheid, vergroting verkeers-
veiligheid kruising spoor en
Molendwarsstraat met rug naar
bedrijventerrein

Ontwikkeling Nijverheid & 't Belt



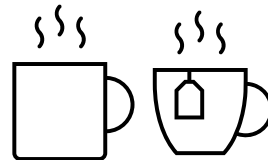
Principe-uitwerking
gewenste ontwikkelrichting
't Belt en Nijverheid

Informatie panelen

Individuele inbreng en vragen

- Nijverheid
- 't Belt

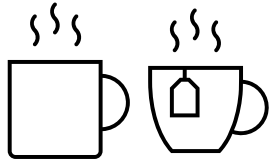
Schrijf vragen, tips, zorgen en wensen ook zoveel mogelijk op de reactieformulieren



Vervolgproces – verwachte planning

- U kunt tot **1 september 2024** reageren
- September - oktober 2024
Wij verzamelen, bespreken en overwegen alle reacties om tot een uitgewerkte visie te komen
- November 2024
Wij delen de uitgewerkte visie met u
- December 2024
Visie gereed voor besluitvorming door gemeenteraad
- 2025
Besluitvorming gemeenteraad en uitvoering verder uitwerken





Bedankt voor uw komst en inbreng