



Industrieterrein Zwartewater, Hasselt

SAMEN TERREIN WINNEN



- Excellente publiek-private samenwerking opent deuren
- Alle neuzen in één richting dankzij een helder en bondig masterplan
- Snel te realiseren deelprojecten houden de vaart erin
- Kwaliteitsverbetering door segmentering en het definiëren van werkmilieus
- Bedrijven werken samen aan duurzame bedrijfsprocessen



Industrieterrein Zwartewater, Hasselt (gemeente Zwartewaterland)

Aan de rechteroever van het Zwarte Water, even ten noorden van Zwolle ligt de hanzestad Hasselt. De karakteristieke gevels en kades zijn een waardevol cultureel erfgoed. Tegenover dit historische stadsgezicht, aan de linker rivieroever, heeft zich vanaf halverwege de vorige eeuw een industrieterrein ontwikkeld. Eerst streken er vooral bedrijven neer die het water als belangrijkste aan- en afvoerroute gebruikten. Later breidde het terrein zich naar het zuiden en het westen uit en vestigden er zich ook andere bedrijven. In de loop van de tijd is er een rommelig geheel ontstaan. Vooral op het meest noordelijk gelegen deel vechten veelsoortige bedrijven, enkele woonhuizen, een zwembad en een woonwagenterrein om de ruimte. Hier zijn ook geluidsproblemen ontstaan: de actuele emissie overstijgt de 50 dB(A)-contour die in het bestemmingsplan staat en

belemmert een geplande uitbreiding van de woonwijk Diamantbolwerk aan de overzijde van het water. Het rommelige beeld verhoudt zich slecht tot het schilderachtige Hasselt. Ook voor de gevestigde bedrijven laat het terrein te wensen over. Er is een gebrek aan (geluid)ruimte en de infrastructuur is op veel punten slecht. Op het gebied van milieu, energie, water, beveiliging en afval blijven kansen liggen. In de overtuiging dat de problemen alleen kunnen worden opgelost door nauw met elkaar samen te werken, hebben bedrijfsleven en overheid de handen ineengeslagen. Hierdoor is het mogelijk bedrijfstechnische, milieukundige en ruimtelijke problemen in één grote beweging op te lossen. Sterker: een achterstand kan worden omgebogen tot werkomgeving met toekomstwaarde en een mooi waterfront.



Wie doet wat?

- De Kamer van Koophandel, regio Zwolle, treedt op als belangenbehartiger van het bedrijfsleven en heeft met de andere drie hoofdrolspelers opdracht gegeven het masterplan te maken.
- De Industriële Werkgemeenschap Hasselt vertegenwoordigt de bedrijven op het terrein. Samen met hen is zij trekker voor collectieve milieu- en energieprojecten. Bij het deelproject 'water op maat' werkt zij bovendien samen met het waterschap, Rijkswaterstaat en de brandweer en bij collectieve beveiliging met de gemeente, de politie en de Stichting Veiligheidszorg IJsselland.
- De gemeente Zwartewaterland is verantwoordelijk voor het herzien van de bestemmingsplannen, de herontwikkeling van het noordelijke deel van het terrein, de planontwikkeling voor uitbreiding van het terrein, de openbare ruimte en het groen.
- De provincie Overijssel is verantwoordelijk voor de ontsluiting op de provinciale weg en voor de beleidmatige afweging van belangen en de planologische procedures uitbreiding van het terrein mogelijk maken.

Leerpunten

- Het momentum is belangrijk. Wanneer er een gemeenschappelijk belang is, dan is er vaak ook draagvlak voor samenwerking. Dat momentum biedt kansen.
- Door samenwerking zijn betere resultaten mogelijk dan wanneer iedereen op eigen houtje aan de gang gaat. Teamgeest, onder andere binnen de stuurgroep, is daarvoor belangrijk.
- Een masterplan is een goede leidraad voor de uitvoering van afzonderlijke plannen en ideeën.
- Zo'n plan moet bondig, duidelijk, overtuigend en ambitieus (maar wel realistisch) zijn. Het is ook belangrijk dat de partijen samen de opdracht voor het masterplan geven.
- Een snelle uitvoering van kleine projecten draagt bij aan (behoud van) de vertrouwensbasis.

Twee sporen: ruimte en bedrijfsprocessen

De problemen waar men op het terrein mee kampt, hangen met elkaar samen en hebben veelal een ruimtelijke component. Dat is het lastige, maar het biedt tegelijk kansen voor een integrale oplossing.

Het eerste deel daarvan bestaat uit een segmentering van het terrein. Het noordelijke segment wordt omgevormd tot een hoogwaardig terrein bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2. Bedrijven in de categorieën 3 en hoger moeten verhuizen en krijgen daar ook de ruimte voor. Daarmee verdwijnt de geluidhinder en is er een inrichting mogelijk die recht doet aan het stadsbeeld van Hasselt. Een tweede segment, het zuidelijke deel langs de rivier, wordt met name bestemd voor watergebonden bedrijven in de hogere milieucategorieën. Verder is het de bedoeling het terrein aan de zuidwestkant uit te breiden. Hier kunnen dan nieuwe bedrijven komen in de logistieke en transportsector. En er ontstaat ruimte voor bedrijven die in het kader van dit plan moeten verkassen. Het zwembad blijft voorlopig op dezelfde plek en de woonwagens worden op termijn verplaatst.

Met de ruimtelijke segmentering wordt ook de

wegenstructuur aangepast. Het is de bedoeling betere aansluiting op de N331 als ook een betere interne ontsluitingsstructuur te realiseren. In de openbare ruimte komen meer plekken waar (vracht)auto's kunnen staan. Het groen in de openbare ruimte krijgt bijzondere aandacht, vooral langs de rivier en langs de ontsluitingswegen. Het idee is om in het noordelijke segment langs de rivier een kade met wandelstrook aan te leggen. Ook voor fietsers worden de mogelijkheden: op diverse locaties waaronder de kruin van een dijk worden vrijliggende fietspaden aangelegd.

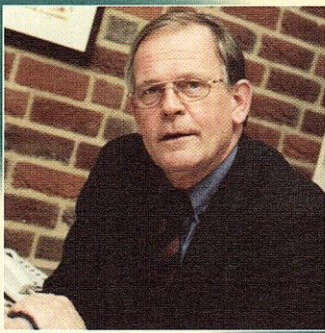
In het verlengde van de ruimtelijke herstructurering nemen de ondernemers de gelegenheid te baat om te werken aan duurzame bedrijfsprocessen. Mogelijkheden om door samenwerking energie en water te besparen, worden onderzocht. Ook worden collectieve contracten voor de inkoop van energie en water afgesloten, evenals voor gescheiden inzameling en verwerking van afval. Een collectief beveiligingsproject is inmiddels van start gegaan. Op het gebied van water wordt onder andere gekeken naar mogelijkheden voor infiltratie van regenwater.

Samen terrein winnen

Met het ondertekenen van een convenant hebben alle partijen gezegd samen te willen werken aan de revitalisering van het industrieterrein. Daarmee heeft iedereen min of meer een blanco cheque getekend. Ieders belangen zijn volstrekt helder en er is overeenstemming over waar het in hoofdlijnen om gaat. Dat biedt vertrouwen waardoor de partijen samen opdracht hebben kunnen geven om de toen nog prille ideeën handen en voeten te geven in een masterplan. En dat plan -bondig, overtuigend en ambitieus, maar wel realistisch- heeft de betrokkenheid verder doen groeien.

Het masterplan heeft duidelijk gemaakt wat de partijen van elkaar verwachten. De gemeente zal bereid moeten zijn te investeren in planvorming, lokale infrastructuur, groen, verwerving van terreinen en opstellen en herontwikkeling. Van de provincie wordt medewerking verwacht om een betere ontsluiting op de provinciale weg te realiseren en om de uitbreiding van het terrein in het streekplan te verankeren. En de bedrijven moeten bereid

zijn om bij te dragen aan herontwikkeling, indien nodig te verhuizen en om te investeren in zaken als milieuzorg en energiebesparing. Ook al is er sprake van een goede samenwerking; er zijn nog genoeg valkuilen. Want naarmate de uitvoering dichterbij komt, gaat het om steeds grotere investeringen. Dan blijft het altijd lastig om de juiste balans te vinden tussen algemeen en individueel belang. Niet alle bedrijven hebben zich volmondig achter het plan geschaard. En de provincie steunt de gestelde doelen, maar heeft nog geen goedkeuring gegeven aan de uitbreiding van het terrein. Ook de gewenste aanpassing van de provinciale weg past nog niet in het beleid. Toch is de teamgeest binnen de stuurgroep goed. En om de snelheid erin te houden zijn enkele kleine, relatief gemakkelijk te realiseren projecten al ter hand genomen: gezamenlijke contracten voor afvalverwijdering en inkoop van energie en een collectief beveiligingsplan. Kleine projecten kunnen hiermee bijdragen aan de overtuiging dat plannenmakerij uiteindelijk tot resultaat leidt.



“Zo'n proces begint ermee dat je de direct betrokkenen de belangrijkste stem geeft. Laten we eens inventariseren. Wat zijn hier de knelpunten? Wat zijn de plannen van de bedrijven? Wat kunnen we voor elkaar betekenen? Je kunt pas tot welslagen komen als je op gelijke ooghoogte bent. Als bestuurder moet je je bescheiden opstellen. Je moet niet zeggen: 'we zullen even een fijn bestemmingsplan voor jullie maken'. Dat bestemmingsplan is een juridische bezegeling waarmee je de planvorming afrondt. De echte planvorming vindt daarvoor plaats door op basis van goede argumenten gezamenlijke keuzes te maken.”

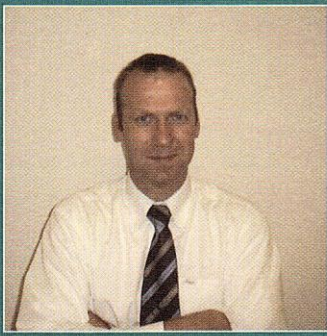
*De heer A. Oegema,
wethouder van de gemeente Zwartewaterland*



Een aanpak in stappen

Al in een vroeg stadium zijn de betrokken partijen rond de tafel gaan zitten. In een convenant hebben zij afgesproken om samen een stapsgewijs traject van planvorming en realisatie in te gaan.

-
- | | |
|---|---|
| 1 <i>Initiatief</i> | De gevestigde bedrijven (Industriële Werkgemeenschap Hasselt) en de Kamer van Koophandel Zwolle hebben het initiatief tot een integrale verbetering genomen. De gemeente en de provincie ondersteunden het initiatief vanuit de overtuiging dat een gemeenschappelijke aanpak tot meer resultaat kan leiden. |
| <hr/> | |
| 2 <i>Inventarisatie</i> | Door middel van veldonderzoek, literatuurstudie, gesprekken met ondernemers en belanghebbenden en een enquête onder de gevestigde bedrijven, is een beeld ontstaan van de problemen die er op het terrein spelen. Ook is duidelijk geworden aan welke bijzondere projecten de bedrijven prioriteit zouden willen geven. |
| <hr/> | |
| 3a <i>Onderzoek ruimtelijke inrichting</i> | Er is een ruimtelijk toekomstbeeld opgesteld en in een workshop met de ondernemers besproken. Vervolgens zijn drie kernthema's meer in detail uitgewerkt: werkmilieus, verkeer en groen en openbare ruimte. |
| <hr/> | |
| 3b <i>Onderzoek bedrijfsprocessen</i> | Tegelijkertijd zijn uitgangspunten, knelpunten en mogelijkheden rond bedrijfsprocessen in kaart gebracht: afval, water, collectieve energiezorg, collectieve milieuzorg en collectieve beveiliging. |
| <hr/> | |
| 4 <i>Opstellen van een masterplan</i> | De ideeën over de ruimtelijke inrichting en de bedrijfsprocessen zijn in een masterplan bijeengebracht: zestig pagina's waarin de hoofdlijnen helder zijn beschreven en waarin een strategie is uitgestippeld om de ideeën te realiseren. Ieder project is kort beschreven en er is aangegeven wie de eerstverantwoordelijke trekker is. Het masterplan dient als kader voor afstemming van activiteiten. |
| <hr/> | |
| 5 <i>Uitwerking</i> | Voor het aansturen van het vervolgetraject en het bewaken van de samenhang zijn een stuurgroep, een coördinator en enkele werkgroepen ingesteld. De stuurgroep bestaat uit vertegenwoordigers van de bedrijven, de Kamer van Koophandel, de wethouder en enkele gemeenteambtenaren en een vertegenwoordiger van de provincie. De verschillende werkgroepen zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van de deelprojecten. Enkele deelprojecten worden nog nader uitgewerkt in projectgroepen. De coördinator bewaakt de samenhang en de fasering. |
| <hr/> | |
| 6 <i>Resultaten</i> | Er is commitment van de betrokken partijen en er is een concreet plan. Dat zijn belangrijke tussenresultaten die de basis kunnen vormen voor duurzame vernieuwing van het industrieterrein. De eerste (kleine) projecten zijn al van start gegaan. De voortgang van het project wordt bijgehouden op www.dbt.novem.nl . |
-



“Om de vernieuwing van zo'n terrein te laten slagen, heb je een hele open samenwerking nodig. Wordt het van bovenaf opgelegd, dan mislukt het. Er moet een wil zijn om er samen uit te komen. En dat zie je hier heel duidelijk. Bijvoorbeeld dat wij als ondernemers samen met de gemeente aan het ontwerp-bestemmingsplan werken. Dat is best bijzonder. En dat er niet alleen ambtenaren om tafel zitten, maar ook de wethouder. Dan weet je dat de plannen ook bestuurlijk gedekt zijn. Dat schept vertrouwen en zorgt voor een basis om aan herinrichting te werken.”

De heer A. Buitenhuis,
voorzitter Industriële Werkgemeenschap Hasselt

Duurzame vernieuwing Industrieterrein Zwartewater

Locatie	Hasselt, gemeente Zwartewaterland		
Omvang	Circa 40 hectare bestaand en een gewenste uitbreiding met 20 hectare.		
Initiatiefnemers	Kamer van Koophandel (regio Zwolle), Industriële Werkgemeenschap Hasselt, gemeente Zwartewaterland, provincie Overijssel		
Andere betrokkenen	Waterschap, Rijkswaterstaat, brandweer, politie, Stichting Veiligheidszorg IJsselland		
Masterplan	Grontmij Advies & Techniek		
Ambities	<i>- ruimte</i>	Segmenteren en vervolgens toedelen aan gedefinieerde werkmilieus. Waar nodig worden bedrijven verplaatst. Mede hiervoor moet het terrein worden uitgebreid.	
	<i>- infrastructuur</i>	Verbeteren interne en externe ontsluiting, uitbreiden parkeerruimte, aanleg van een vrijliggend fietspad.	
	<i>- groen/inrichting</i>	Bijzondere aandacht voor de randen, de rivieroever, het noordelijke segment en de overgangen naar de omgeving.	
	<i>- milieu</i>	Stimuleren van bedrijfsinterne milieuzorg onder andere door een milieucoördinator aan te stellen.	
	<i>- energie</i>	Kostenbesparing door collectieve inkoop en onderzoek besparingsopties.	
	<i>- afval</i>	Kostenbesparing door collectieve afvalinzameling.	
	<i>- water</i>	Stimuleren van waterbesparing, berging van regenwater, minimaliseren van de vuillast op het oppervlaktewater en verbeteren beschikbaarheid bluswater.	
	<i>- beveiliging</i>	Criminaliteit tot 50 procent terugdringen door een collectief beveiligingsplan.	
Planning	fase	start	resultaat
	<i>- Initiatief</i>	2000	ondertekening convenant
	<i>- Oriëntatie</i>	2002	masterplan
	<i>- Haalbaarheid</i>	2003	Herontwikkelingsplan deelgebied A
	<i>- Uitvoering</i>	2002	start deelproject: collectieve beveiliging & afval start deelproject: regionale collectieve energie-inkoop
Meer informatie	Gemeente Zwartewaterland Postbus 23 8060 AA Hasselt www.zwartewaterland.nl	Industriële Werkgemeenschap Hasselt Postbus 619 8060 AP Zwolle www.iwh.nl	

Duurzame Bedrijventerreinen

Van 1999 tot en met 2003 is door Novem in opdracht van het ministerie van Economische Zaken uitvoering gegeven aan het programma Duurzame Bedrijventerreinen. Dit programma heeft kennis en ervaring opgeleverd over de mogelijkheden om bedrijventerreinen duurzaam te (her)ontwikkelen. Samenwerking is daarbij het sleutelwoord. Door samenwerking tussen bedrijven onderling en tussen bedrijven en de overheid is het mogelijk het bedrijfseconomisch resultaat te verbeteren, de milieubelasting te verminderen en ruimte te winnen. De vraag is alleen steeds: hoe kan die samenwerking het best worden opgezet en wat zijn de valkuilen waardoor ambities soms toch niet worden gehaald?

In de loop van het programma is een groot aantal inspirerende initiatieven voor duurzame bedrijventerreinen aan het licht gebracht. Zes ervan zijn aangemerkt als 'boegbeeld'. Het ministerie van Economische Zaken en

Novem hopen en verwachten dat die boegbeelden andere initiatiefnemers op goede ideeën kunnen brengen. Ze laten namelijk op een overtuigende manier zien dat gerichte samenwerking mogelijkheden biedt en voordelen oplevert. Over deze boegbeelden verschijnt een serie projectbladen.

Meer informatie programma Duurzame Bedrijventerreinen

- helpdesk: 030 - 239 35 33
- e-mail: dbt@novem.nl
- website: www.dbt.novem.nl
- adres: postbus 8242, 3503 RE Utrecht



Ministerie van Economische Zaken

Het programma Duurzame Bedrijventerreinen is een programma van het ministerie van Economische Zaken. Novem voert dit programma uit.

Zes boegbeelden duurzame bedrijventerreinen

<i>Bedrijventerrein</i>	<i>Gemeente</i>
Industrieterrein Zwartewater Bedrijventerreinen in de Stedendriehoek	Zwartewaterland Deventer, Zutphen, Apeldoorn, Voorst en Gorssel
Bedrijventerrein De Trompet Bedrijventerrein Buitenvaart Bedrijventerrein De Rietvelden/De Vutter Bedrijventerreinen in Uden	Heemskerk Hoogeveen 's-Hertogenbosch Uden



Swentiboldstraat 21
Postbus 17
6130 AA Sittard
Tel.: 046 420 22 02
Fax: 046 452 82 60

Catharijnesingel 59
Postbus 8242
3503 RE Utrecht
Tel.: 030 239 34 93
Fax: 030 231 64 91

Novem op internet:
www.novem.nl

Brochure nummer
3DBT-03.03 Novem®
april 2003
Aan deze brochure kunnen
geen rechten worden ontleend