

Regionale programmering bedrijventerreinen Zuidwest-Drenthe

24 juli 2023

Inhoudsopgave

0. Samenvatting afspraken	3
1. Inleiding	5
2. Regionaal profiel	6
3. Voorstel afspraken en programmering	8
3.1 Evenwicht tussen vraag en aanbod bedrijventerreinen	8
3.2 Proces regionale afstemming bij nieuwe plannen	13
3.3 Kwaliteit en toekomstbestendigheid bestaande voorraad	15
3.4 Monitoring	17
Bijlage 1 Vraag en aanbod	18
Inleiding	18
Vraag	18
Aanbod	20
Bijlage 2 Uitgangssituatie op bedrijventerreinen	21
Algemeen	21
Toekomstbestendigheid voorraad bedrijventerreinen	22

0. Samenvatting afspraken

In dit document zijn de afspraken welke de regiogemeenten in Zuidwest-Drenthe met elkaar maken over bedrijventerreinen uitgewerkt. Hieronder zijn de afspraken samengevat.

- 1 De regiogemeenten streven naar een evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod op bedrijventerreinen, zowel kwantitatief als kwalitatief. Op onze bedrijventerreinen faciliteren we lokaal en regionaal MKB. (Zeer) grootschalige bedrijven passen niet bij ons DNA en deze bedrijven verwijzen we naar andere regio's (in Drenthe).
- 2 Voor kleinschalige, lokale initiatieven die geen regionale impact hebben wil de regio ruimte en flexibiliteit houden in de programmering. Hierbij houden we rekening met de uitgangspunten die de provinciale Omgevingsvisie en -Verordening stelt ten aanzien van lokale ontwikkelingen.
- 3 De regio sluit aan bij de bouwsteen die wordt ontwikkeld in Regio Zwolle ten aanzien van ontwikkelingen op gebied van bedrijventerreinen (o.a. voor grootschalige bedrijven).
- 4 Periodiek herijken gemeenten en provincie de ruimtevraag naar bedrijventerreinen en houden de gemaakte afspraken tegen het licht.
- 5 Voor lokale, kleinschalige bedrijventerreinen informeren we elkaar tijdig. Plannen moeten voldoen aan provinciale uitgangspunten voor ruimtelijke ontwikkelingen, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening. Deze uitgangspunten worden geborgd in de planvorming.
- 6 Plannen voor regionale bedrijventerreinen worden regionaal afgestemd in Zuidwest-Drenthe en met de provincie. Plannen moeten voldoen aan provinciale uitgangspunten voor ruimtelijke ontwikkelingen, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening. Deze uitgangspunten worden geborgd in de planvorming. Er vindt bestuurlijke afstemming plaats voordat er voor een regionaal bedrijventerrein een besluit wordt genomen om een planologische wijziging naar bestemming bedrijventerrein mogelijk te maken. De gemeente waar het plan zich bevindt is verantwoordelijk voor de organisatie van afstemmingsoverleg. Na ambtelijk overleg en verslaglegging van bestuurlijk besluit wordt dit ter goedkeuring voorgelegd aan de provincie.
- 7 Bij de onderbouwing van een (ruimtelijk) plan voor een bedrijventerrein wordt rekening gehouden met de bestaande harde planvoorraad en de nog uitgeefbare terreinen. Gemeenten nemen expliciet op in die onderbouwing waarom inbreiding en/of intensivering op bestaande bedrijventerreinen niet mogelijk of toereikend is.
- 8 Individueel werken gemeenten aan toekomstbestendige bedrijventerreinen. We wisselen ervaringen en kennis onderling uit zodat niet iedereen individueel het wiel hoeft uit te vinden.
- 9 Bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen zorgen we dat de uitgangspunten voor een duurzaam en energieneutraal bedrijventerrein geborgd zijn in de planontwikkeling.
- 10 Regio(gemeenten) verkennen – samen met de provincie – de potentie van inbreiding en intensivering op bestaande bedrijventerreinen.
- 11 Regio(gemeenten) en provincie onderzoeken welke inzet vanuit de provincie gewenst is om het toekomstbestendig maken van bestaande bedrijventerreinen aan te jagen.

12 Gemeenten actualiseren (eenmalig) IBIS werklocaties – met hulp van de provincie – om de huidige situatie goed in beeld te brengen en basis voor toekomstige monitoring te verbeteren.

13 De programmering is adaptief. De gemeenten monitoren – samen met de provincie – uitgiftes en bedrijvendynamiek om in te kunnen spelen op veranderende omstandigheden. Informatie uit de monitoring kan gebruikt worden als input voor de eventuele (bestemmings-/omgevingsplan)onderbouwingen, de (her)ontwikkeling en optimalisatie (bijvoorbeeld verkaveling) van individuele terreinen en plannen.

14 We monitoring opties/reserveringen onderling en informeren elkaar (en de provincie) jaarlijks hierover. De informatie kan gebruikt worden bij de onderbouwing van nieuwe plannen.

Bij de afspraken 4, 5, 6, 10, 11, 12, 13 en 14 zijn zowel de gemeenten als de provincie betrokken.

CONCEPT

1. Inleiding

Behoud van voldoende ruimte voor werken op bedrijventerreinen is een belangrijk uitgangspunt voor de gemeenten in Zuidwest-Drenthe. Om zicht te krijgen op de verwachte behoefte aan bedrijventerreinen op de lange termijn in Drenthe – zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin – heeft de provincie in 2022 een behoefteraming opgesteld. Deze behoefteraming vormt een belangrijke bouwsteen voor uitwerking van programmeringsafspraken over de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen en de vestiging van grote ruimtevragers.¹ De provincie Drenthe heeft via een notitie reikwijdte en scope programmeringsafspraken een beeld geschetst van en voor de inhoudelijke aspecten van de te maken afspraken.

De regio Zuidwest-Drenthe (gemeenten De Wolden, Meppel en Westerveld²) heeft voorliggende programmeringsafspraken opgesteld, waarbij rekening gehouden is met het bestaande aanbod aan bedrijventerreinen (kwantitatief en kwalitatief), de toekomstbestendigheid van de bestaande voorraad, de verwachte ruimtevraag naar nieuw bedrijventerrein en de programmering van eventueel nieuwe locaties die hieruit naar voren komt. Ook zijn afspraken over afstemming van initiatieven en monitoring onderdeel van de programmering. De nu gemaakte afspraken hebben een dynamisch karakter. Op basis van een herijking van de behoefteraming (beoogd in 2025) kunnen afspraken worden herzien. Ook kan – onder voorwaarden – een tussentijdse aanpassing wenselijk zijn.

De drie gemeenten in Zuidwest-Drenthe zijn – net als Hoogeveen – onderdeel van de grotere Regio Zwolle. Binnen deze regio wordt een ruimtelijk economische visie opgesteld om op die manier richting te geven aan de economische ontwikkeling van het gebied.

Programmeringsafspraken hebben betrekking op reguliere bedrijventerreinen

In dit document staan we stil bij de afspraken die de gemeenten in Zuidwest-Drenthe maken omtrent reguliere bedrijventerreinen. In Meppel zijn daarnaast ook enkele watergebonden bedrijfskavels aanwezig. Specifiek gaat het om (grote delen van) de bedrijventerreinen Oevers ABC en Oevers D en Buitenhaven/Oude Vaart. Deze zogenaamde 'natte' bedrijventerreinen zijn geen onderdeel van deze programmeringsafspraken. Binnen Port of Zwolle vindt afstemming plaats over de ontwikkelingen in de haven. Op dit moment loopt er bijvoorbeeld een onderzoek naar intensivering van de bestaande bedrijventerreinen.

¹ Regio's hebben de mogelijkheid om tot 10% meer vraag te programmeren in de afspraken ten opzichte van hetgeen uit de behoefteraming is gebleken.

² De COROP-regio Zuidwest-Drenthe bestaat naast deze drie gemeenten ook nog uit de gemeente Hoogeveen. Hoogeveen heeft echter bij de provincie Drenthe aangegeven voor programmering van bedrijventerreinen te willen aansluiten bij de regio Zuidoost-Drenthe. Deze samenwerking geldt alleen voor de context van deze programmering. Hoogeveen blijft bijvoorbeeld onderdeel van de Regio Zwolle.

2. Regionaal profiel

Drie Drentse gemeenten, verbonden via de Regio Zwolle

De Wolden, Meppel en Westerveld vormen voor deze programmeringsafspraken samen de regio Zuidwest-Drenthe. De regio Zuidwest-Drenthe is onderdeel van de Regio Zwolle, een van de meest krachtige economische regio's van Nederland. Zuidwest-Drenthe is daarnaast vanuit de sterke agrifood industrie en de ligging aan de A28, A32 en N48 verbonden met Zwolle, Hoogeveen, Emmen, de rest van Nederland en het buitenland.

Bedrijventerreinen primair voor lokaal en regionaal MKB, geen ruimte voor (zeer) grootschalige bedrijvigheid

De bedrijventerreinen in Zuidwest-Drenthe zijn vooral gericht op het faciliteren van het lokale MKB en het faciliteren van doorgroei van ZZP'ers. Het is voor de drie gemeenten en de individuele kernen daarbinnen dus belangrijk dat lokale ondernemers genoeg ruimte hebben voor hun bedrijf, zowel in het landelijk gebied als in de grotere kernen in de regio. De meeste bedrijventerreinen in de regio Zuidwest-Drenthe zijn opgedeeld in kleine tot middelgrote kavels. Er zijn weinig plekken geschikt voor grootschalige bedrijven. Hier richt de regio zich dan ook niet primair op. Mocht de regio aanleiding zien om binnen Regio Zwolle een deel van de grootschalige ruimtevrage te faciliteren in Zuidwest-Drenthe, dan zal de regio dit op dat moment afwegen. Voorkeur gaat uit naar regionaal gebonden bedrijven. De uitgangspunten uit de Omgevingsverordening worden dan gevolgd.

Speerpunt agrifood, maritiem cluster en uitstralingseffecten haven Meppel

Er zijn hiernaast enkele topsectoren in de regio. De agrifood industrie is in de gehele regio Zuidwest-Drenthe prominent aanwezig. Grote bedrijven in de agrifood (zowel productie als groothandel) zijn bijvoorbeeld Friesland Campina, Pandriks Bake Off, Beko, Choconut en Koffievoordeel. Ook diverse producenten van diervoeders zijn in – hoofdzakelijk Meppel – gevestigd.

De havens in Meppel zijn – samen met de havens van Zwolle en Kampen – onderdeel van de Port of Zwolle. Meppel richt zich binnen de Port of Zwolle specifiek op de agrifood industrie en maritieme logistiek. In de haven zijn – naast bedrijven in agrifood en maritieme dienstverlening – diverse bedrijven op het vlak van bouwmaterialenindustrie gevestigd. De Port of Zwolle zet daarnaast als geheel sterk in op het maken van de transitie van een lineaire economie naar een circulaire economie. Bedrijvigheid in de Ports of Zwolle (naast Meppel ook de andere havens) heeft een 'uitstralingseffect' op de bedrijvigheid in de regio Zuidwest-Drenthe, bijvoorbeeld als toeleverancier, onderdeel van de waardeketen en/of als dienstverlener.

Toekomstbestendigheid bestaande bedrijventerreinen

Tot slot heeft de regio Zuidwest-Drenthe ook verschillende ambities voor de bedrijventerreinen in de regio. De individuele gemeenten in de regio werken hard aan verduurzaming van de (bestaande) bedrijventerreinen. De energietransitie springt daarbij in het oog. Het verbeteren en verzwaren van het netwerk en daarmee het tegengaan van netcongestie is een thema dat bij veel bedrijven en op veel bedrijventerreinen speelt. Er wordt gewerkt aan concrete oplossingen. De realisatie van een nieuw hoogspanningsstation in Meppel, maar ook individuele en collectieve initiatieven bij bedrijven spelen in op de energietransitie. De impact op bedrijventerreinen in Zuidwest-Drenthe is groot.

Daarbij komt ook het verhogen van de biodiversiteit op/rondom bedrijventerreinen en het verbeteren van de klimaatadaptatie kijken. Er is in Zuidwest-Drenthe ook aandacht voor het intensiveren van het ruimtegebruik op de bedrijventerreinen.

Ruimtelijk economisch profiel Regio Zwolle

Regio Zwolle werkt op dit moment (medio 2023) aan een ruimtelijk economische bouwsteen 2040 met daarin een economisch profiel van de regio welke input is voor de ruimtelijke en economische afwegingen op het gebied van programmering van bedrijventerreinen (in het bijzonder zoeklocaties voor grootschalige bedrijven) en campusontwikkelingen.

Deze bouwsteen helpt de regionale partners om gezamenlijk de ruimtelijk economische afwegingen en bovenregionale afspraken te kunnen maken binnen GRIP, de uitvoering van de verstedelijkingsstrategie van de regio Zwolle, de Ruimtelijke Puzzel van het Rijk, de provinciale en gemeentelijke omgevingsvisies, NOVEX en de provinciale programmeringsafspraken. De bouwsteen helpt vragen te beantwoorden als; waar past én willen we grootschalige bedrijvigheid en campusontwikkeling gegeven de schaarste in ruimte, water en energie?

Aangezien het Ruimtelijk Economisch Profiel nu opgesteld wordt, zijn eventuele ruimtelijke keuzes (en ambities) voor de Drentse gemeenten (nog) niet bekend. De drie gemeenten in Zuidwest-Drenthe zullen inbreng leveren conform bovenstaande.

CONCEPT

3. Voorstel afspraken en programmering

Aan de hand van vier thema's zijn de afspraken en programmering opgesteld, te weten:

- 1 Evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod
- 2 Het proces omtrent regionale afstemming
- 3 Een toekomstbestendige bestaande voorraad
- 4 Monitoring

We gaan in op de vier thema's en afspraken die de regiogemeenten en provincie maken.

3.1 Evenwicht tussen vraag en aanbod bedrijventerreinen

De programmeringsafspraken worden gemaakt voor de periode tot en met 2025. Herijking van de afspraken vindt plaats aan de hand van een nieuw op te stellen behoefteanalyse, door de provincie Drenthe op dat moment. De doorlooptijd van een bedrijventerrein is over het algemeen langer, vandaar dat we voor de programmering de blik op 2030 leggen met een doorkijk naar 2040.

Tot en met 2030 circa 30 hectare aan ruimtevraag, daarna (t/m 2040) aanvullend nog 30 hectare

Het is van groot belang vraag en aanbod op de bedrijventerreinenmarkt in balans te houden in Zuidwest-Drenthe. Er moet geen overaanbod van bedrijventerreinen ontstaan. Dit heeft als effect dat grond minder goed verkoopt en het langer duurt om terreinen in de geplande vorm volledig uit te geven aan eindgebruikers. Ook kunnen bestaande bedrijventerreinen dan leeglopen en verloederen omdat bedrijven vertrekken naar plekken met nieuwe aanbod en niet worden vervangen. Daarnaast moet voorkomen worden dat er te veel krapte heerst op de bedrijventerreinenmarkt. Dit heeft als gevolg dat bedrijven met een uitbreidingswens niet kunnen groeien of een locatie met uitgeefbaar aanbod vinden buiten de regio.

Tot en met 2030 is er een ruimtevraag van circa 30 hectare (uitbreidingsvraag en vervangingsvraag) te verwachten in Zuidwest-Drenthe.³ Het betreft droog (regulier) bedrijventerrein. Ook in de periode (tot en met 2040) daarna verwachten we nog extra ruimtevraag, namelijk oplopend tot circa 30 hectare aanvullende ruimtevraag.

Als regio gaan we daarbij uit van het meest gunstige scenario voor de ruimtevraag. We hebben diverse redenen om dit als uitgangspunt te hanteren:

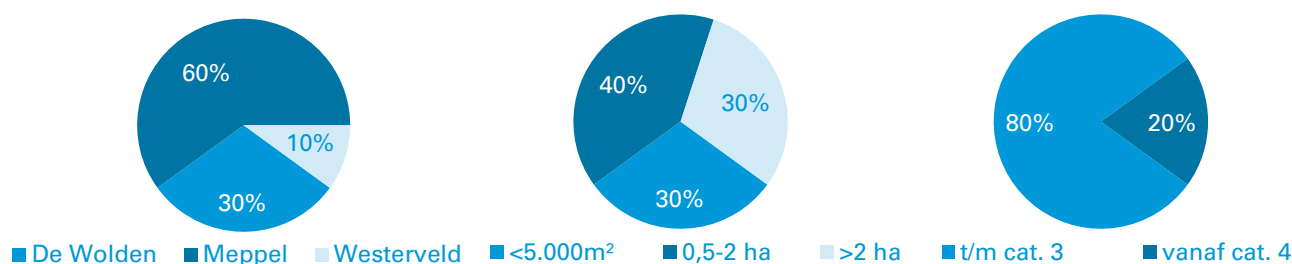
- Historische uitgifte (sinds 2014) toont aan dat ruim 35 hectare bedrijventerrein is uitgegeven.
- De gemeenten in Zuidwest-Drenthe voeren regelmatig gesprekken met bedrijven. Recente peilingen onder bedrijven tonen aan dat er een sterke behoefte is.
- (Economische) groeiverwachtingen voor de regio zijn goed. Het bedrijfsleven presteert goed en de regio lift mee op het succes van de Regio Zwolle.

Kwalitatieve vraag: vooral lokale en regionale MKB

Kwalitatief bestaat de ruimtevraag uit een diversiteit aan ondernemingen en bedrijven. Dit betekent dat de ruimtevraag per bedrijf niet uniform is. Grote gemene deler van de ruimtevraag is dat bedrijvigheid klein tot middelgroot is, vaak al lokaal en regionaal gebonden is en/of een functionele tot moderne uitstraling nastreeft. Indicatief verwachten we onderstaande kwalitatieve verdeling van de ruimtevraag tot en met 2030.

³ Regio's hebben de mogelijkheid om tot 10% meer vraag te programmeren in de afspraken ten opzichte van hetgeen uit de behoefteanalyse is gebleken.

Figuur 1: Kwalitatieve kenmerken ruimtevraag Zuidwest-Drenthe



Het grootste deel van de vraag verwachten we in Meppel. Dit is ook logisch omdat hier de grootste economische activiteit (op bedrijventerreinen) is gevestigd. Circa 2/3^e van de ruimtevraag (circa 20 hectare) zal hiervandaan komen. Westerveld en De Wolden hebben een bescheiden aandeel. Het gaat dan om circa 10 hectare voor beide gemeenten samen. Een en ander is ook afhankelijk van het moment en de aard van aanbod dat beschikbaar is/komt. Indicatief verdeeld de vraag zich in Zuidwest-Drenthe – op basis van de prognose – naar omvang. Gelet op de huidige bedrijvenstructuur (veel doorgroeiende MKB'ers, enkele stuwende bedrijven en trends) verwachten we dat het merendeel van de vraag kleiner dan 2 hectare (kavelomvang) is (70%). Dit sluit goed aan bij de wens vanuit kleinere ondernemers tot uitbreiding en/of verplaatsing. Circa 30% van de vraag (10 hectare) verwachten we van bedrijven groter dan 2 hectare. Het gaat om enkele bedrijven die ruimte uitoefenen. Gelet op de bestaande structuur en de principes dat regionale bedrijvigheid zal deze vraag overwegend in Meppel landen. Qua milieucategorie verwachten we dat het gros (80%) van de vraag in categorie 2 en 3 zal zitten. Voor categorie 4 en hoger kunnen de bestaande terreinen in Meppel (of in het havengebied) een vestigingsalternatief zijn. Daar waar we deze ruimtevraag verwachten, zal deze ook gepaard kunnen gaan met de behoefte om aan vaarwater gevestigd te zijn (bv. circulaire bedrijvigheid).

Er zijn nog bedrijfskavels beschikbaar in (harde) plannen

De regiogemeenten hebben in het verleden al geanticipeerd op de ruimtevraag van bedrijven. Vandaar dat de gemeenten bestemmingsplannen voor nieuwe bedrijventerreinen in procedure hebben gebracht. Deze zijn terstond uitgifbaar en/of binnen afzienbare tijd onherroepelijk (en daarmee op korte termijn beschikbaar voor het bedrijfsleven). Het gaat om onderstaande locaties.

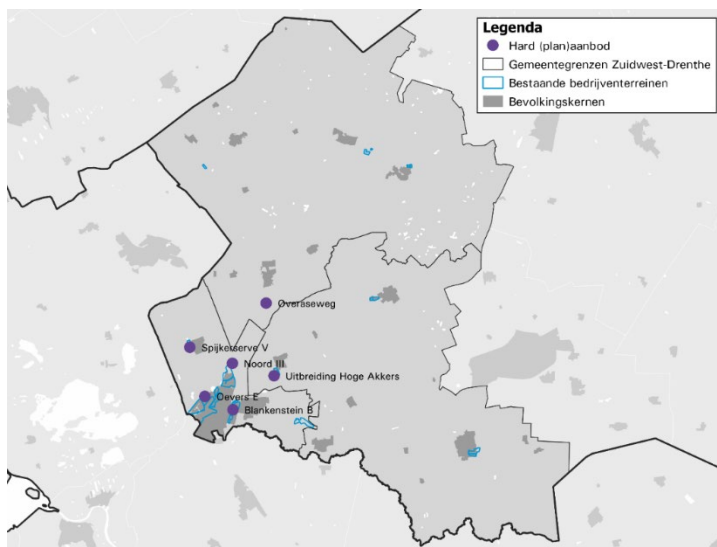
Tabel 1: Hard (plan)aanbod in Zuidwest-Drenthe

Gemeente	Bedrijventerrein	Type terrein	Netto oppervlakte	Netto uitgifbaar
De Wolden	Hoge Akkers (uitbr)	Lokaal	6,5 hectare	5,3 hectare*
Meppel	Blankenstein B	Regionaal	7,6 hectare	1,1 hectare
Meppel	Oevers E	Regionaal	7,2 hectare	3 hectare
Meppel	Noord III	Regionaal	15,1 hectare*	15,1 hectare**
Meppel	Spijkerserve V	Lokaal	-	0,6 hectare
Westerveld	Overaseweg	Lokaal	15,3 hectare	1,6 hectare
Totaal				26,7 hectare

* 4,1 hectare onder optie, voor de overige 7 kavels staan 24 bedrijven op de reservelijst

** exclusief 3,4 hectare voor realisatie van een hoogspannings(koppel)station

Figuur 1: Hard (plan)aanbod in Zuidwest-Drenthe



Vraag en aanbod in evenwicht

Op basis van bovenstaande overzicht constateren we dat vraag en aanbod tot en met 2030 in evenwicht zijn. Bovendien is een deel van de bedrijfskavels al onder optie en zal ook na 2030 vraag naar bedrijventerrein blijven bestaan. Voor het bestemmingsplan ‘Noord III’ geldt dat deze nog niet onherroepelijk is. Het plan Spijkerserve V betreft een private ontwikkeling met nog een beperkt aantal uitgifbare kavels.

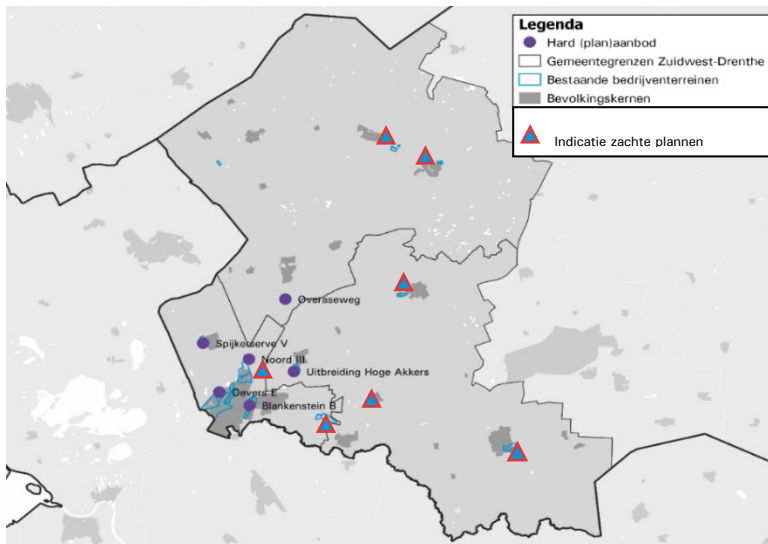
Uit de gesprekken met de drie gemeenten blijkt bovendien dat er voorbereidende gesprekken zijn voor uitbreiding van de ruimte op bedrijventerreinen voor lokale ondernemers. Het gaat om eerste verkenningen, een peiling van de behoefte en opgenomen passages in Omgevingsvisies over mogelijke uitbreiding van bedrijventerreinen. Het meest concreet is ‘Uitbreiding Voor de Blanken’ (3 hectare netto). Daarnaast gaat het onder andere om mogelijke (kleinschalige) ontwikkelingen in Koekange (indicatief 1,5-3 ha) en Zuidwolde (indicatief 3-6 ha) (gemeente De Wolden), Rogat (Meppel) en in Diever en Dwingeloo (gemeente Westerveld).

Tabel 2: Plannen voor nieuwe/uitbreiding van bedrijventerreinen

Gemeente	Bedrijventerrein	Type terrein / doelgroep	Netto oppervlakte	Status & planning
De Wolden	Voor de Blanken (uitbreiding)	Lokaal	3 hectare	In voorbereiding
De Wolden	Koekange	Lokaal	1,5-3 hectare (indicatief, nader te onderzoeken)	Nog geen locatie, opgenomen in Omgevingsvisie
De Wolden	Zuidwolde	Lokaal	3-6 hectare (indicatief, nader te onderzoeken)	Nog geen locatie, opgenomen in Omgevingsvisie
Meppel	Noord IV	Regionaal / grootschalig	+/- 20 hectare	Focus ligt nu op realisatie van een attractiepark

Meppel / De Wolden	Rogat	Lokaal / MKB ondernemers De Wijk en Rogat	Nnb	Onbekend
Westerveld	Diever	Lokaal	Nnb	Onbekend
Westerveld	Dwingeloo	Lokaal	Nnb	Onbekend

Figuur 2: Zacht (plan)aanbod in Zuidwest-Drenthe



Gemeente De Wolden kan – gelet op de ruimtebehoefte van/voor lokale MKB ondernemers – niet uit de voeten met de bandbreedte (behoefteraming + 10%) meegegeven door Gedeputeerde Staten voor de regionale programmeringsafspraken. Mede vanuit dit oogpunt is de gemeente voornemens een nadere onderbouwing te geven van de behoefte aan uitbreiding van het lokale aanbod. Deze onderbouwing heeft tot doel in een vroeg stadium samen met de provincie Drenthe te komen tot een gedragen beeld over nut en noodzaak van de beoogde uitbreiding. Bij deze onderbouwing worden ook relevante aspecten zoals de Ladder en inbreiding van bestaande bedrijventerreinen meegenomen.

Deze afspraken over bedrijventerreinen hebben een looptijd tot 2026. Indien planvorming van /voor nieuwe terreinen verder concreet wordt, is afstemming van deze initiatieven en/of elkaar hierover informeren wenselijk. De plannen uit tabel 1 zijn daarmee dus niet het eindbeeld. Mogelijk wordt ook een deel van de plannen uit tabel 2 ontwikkeld. Hiervoor is het onderlinge gesprek en een onderbouwing van de behoefte wenselijk. Hieronder (afpraak 3.2) gaan we hier nader op in.

Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's)

De verwachting is dat in de nabije toekomst – net als in het verleden – agrarische bebouwing vrij komt als gevolg van schaalvergroting in de landbouw, de stikstofaanpak en/of vanwege het (vrijwillig) stoppen van agrariërs (bv. omdat er geen bedrijfsopvolging is). Bij het VAB-beleid gelden nu en in de toekomst de volgende voorwaarden:

- De nieuwe invulling van de VAB doet geen inbreuk op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.
- De nieuwe bedrijfsactiviteit heeft geen negatieve gevolgen voor de hoofdfunctie van het gebied.
- De nieuwe bedrijfsactiviteit is kleinschalig van aard.

- Parkeren wordt op eigen terrein opgelost.
- Opslag binnen het bouwblok om verloedering tegen te gaan.
- De woonfunctie van de VAB blijft gehandhaafd.

Binnen deze kaders is het dus voor landelijke gebieden mogelijk om ook bedrijfsfuncties te huisvesten in het buitengebied. Het verdient daarbij wel aanbeveling dat er telkens een goede afweging gemaakt wordt. Immers, de ruimtevraag naar bedrijventerreinen en die op overige plekken (waaronder dus VAB's) zijn communicerende vaten.

Kenmerken hard en zacht aanbod: focus op lokaal en regionaal MKB

Vrijwel alle nog uitgiftebare kavels en (nieuwe) plannen in Zuidwest-Drenthe leggen de focus op lokaal en regionaal geworteld MKB. Dit blijkt onder andere uit de verkavelingsopzet van de bedrijventerreinen en/of de uitgiftevoorwaarden die (op)gesteld worden. In de landelijke gemeenten De Wolden en Westerveld zijn de uitbreidingsplannen gericht op lokaal MKB. In Meppel (met name Oevers E en Noord III) zijn ook wat grotere regionale MKB bedrijven mogelijk.

Om in de toekomst te sturen op de gewenste doelgroep op bedrijventerreinen, kunnen gemeenten aanvullende voorwaarden opnemen, zowel planologisch juridisch als privaatrechtelijk. Zo kan in het bestemmingsplan een maximale kavelmaat geborgd worden. Via een uitgifteprotocol en/of gronduitgiftebeleid kan bovendien een toetsing plaatsvinden aan vooraf gestelde ambities.

Regio Zuidwest-Drenthe wil geen grootschalige bedrijfsvestigingen faciliteren

Gelet op de regionale (bedrijven)structuur – en zoals opgenomen in het regionaal profiel – acht de regio Zuidwest-Drenthe het onwenselijk om de beperkt beschikbare ruimte op bedrijventerreinen beschikbaar te stellen voor grootschalige bedrijfsvestigingen. Op Noord III in Meppel zijn weliswaar beperkt mogelijkheden voor vestiging van bedrijven tot circa 6 hectare (vergelijkbaar met omvang kavel Friesland Campina), maar voor zeer grootschalige bedrijven (> 8 á 10 hectare) heeft de regio geen ruimte (gepland) op (droge) bedrijventerreinen. In de haven van Meppel is wel ruimte voor grootschalige bedrijvigheid (watergebonden).⁴ Indien grootschalige bedrijven zich melden voor vestiging in een van onze gemeenten, dan zullen we deze bedrijven verwijzen naar andere Drentse regio's (bijvoorbeeld Zuidoost-Drenthe) en/of andere vestigingslocaties in de Regio Zwolle.

Mocht daar aanleiding voor zijn en het traject ten aanzien van het opstellen van het ruimtelijk economisch profiel van de Regio Zwolle vraagt in dit verband om een ander standpunt in deze, dan zal de regio dit op dat moment bezien. Het zachte plan Noord IV in Meppel is dan in beeld voor een beperkt deel van de ruimtevraag. Uiteraard worden de geldende uitgangspunten uit de Omgevingsverordening dan meegenomen bij de planvorming.

Additionele ruimtevraag als gevolg van energietransitie

Ook in Zuidwest-Drenthe speelt de energietransitie. Netcongestie en daarmee een beperkte aansluitgarantie en/of teruglevergarantie is een opgave waar bedrijven tegenaan lopen bij nieuwvestiging, verduurzaming/elektrificatie van productieprocessen en dit kan bovendien voor vertraging in de planvorming (bij gemeenten) leiden. Voor verzwaring van het energienet en realisatie van energie-infrastructuur wordt mogelijk ook ruimte op bedrijventerreinen aangewend. In het bijzonder in Meppel op Noord III wordt een deel van het nieuwe bedrijventerrein ingevuld met een nieuw hoogspanningsstation. Deze ruimtevraag – die dus incidenteel op een bedrijventerrein landt – vormt geen onderdeel van de prognose die is opgesteld voor de provincie Drenthe en kan daarom als 'additioneel' worden gezien. In bovenstaande tabel 1 zijn de netto hectares die nodig zijn voor het hoogspanningsstation daarom niet opgenomen.

⁴ In de haven van Meppel is nog een kavel van 8 hectare beschikbaar. Deze is onder voorbehoud vergeven aan een bedrijf.

Bovendien speelt bij de energietransitie dat in Drenthe – net als in overige delen van Nederland – wordt ingezet op waterstofprojecten en/of andere innovaties in het energienetwerk. Specifiek voor Zuidwest-Drenthe speelt dan de wens van veel (agrarische) ondernemers om groen gas te produceren. Enerzijds als bron van hernieuwbare energie voor derden, maar ook voor verduurzaming van het eigen bedrijf. Hoewel we verwachten dat de ruimtevrage van groengas-productie voornamelijk in het buitengebied zal landen (op perceel van agrarische ondernemers), kan deze bedrijvigheid mogelijk ook een ruimtevrage uitoefenen op (te ontwikkelen) bedrijventerreinen. Ook deze ruimtevrage is geen onderdeel van de prognose zoals is opgesteld voor de provincie Drenthe. Mocht die ruimtevrage zich voordoen, dan is die additioneel bovenop de geraamde vrage.

Afspraken evenwichtige verhouding vrage en aanbod

De regiogemeenten in Zuidwest-Drenthe maken de volgende afspraken over bedrijventerreinen:

1. De regiogemeenten streven naar een evenwichtige verhouding tussen vrage en aanbod op bedrijventerreinen, zowel kwantitatief als kwalitatief. Op onze bedrijventerreinen faciliteren we lokaal en regionaal MKB. (Zeer) grootschalige bedrijven passen niet bij ons DNA en deze bedrijven verwijzen we naar andere regio's (in Drenthe).
2. Voor kleinschalige, lokale initiatieven die geen regionale impact hebben wil de regio ruimte en flexibiliteit houden in de programmering. Hierbij houden we rekening met de uitgangspunten die de provinciale Omgevingsvisie en -Verordening stelt ten aanzien van lokale ontwikkelingen.
3. De regio sluit aan bij de bouwsteen die wordt ontwikkeld in Regio Zwolle ten aanzien van ontwikkelingen op gebied van bedrijventerreinen (o.a. voor grootschalige bedrijven).
4. Periodiek herijken gemeenten en provincie de ruimtevrage naar bedrijventerreinen en houden de gemaakte afspraken tegen het licht.

3.2 Proces regionale afstemming bij nieuwe plannen

Kwantitatief en kwalitatief sluit het harde (plan)aanbod aan op de verwachte vrage in Zuidwest-Drenthe tot en met 2030. Bovendien is de verwachting dat ook na 2030 nog een zekere ruimtevrage naar bedrijventerreinen ontstaat en bestaat. Er zijn enkele kleine (en minder concrete) plannen voor nieuwe bedrijventerreinen in Zuidwest-Drenthe. Het beeld is dat (een deel van) die plannen passen bij de geraamde ruimtevrage. Het is vooral zaak om die plannen nu concreter te maken, zodat op een later moment regiogemeenten en provincie hierover geïnformeerd kunnen worden (en dus afstemming plaats kan vinden). Gelet op de status van de meeste zachte plannen verwachten we dat bij een volgende ronde ten aanzien van regionale programmering deze locaties in het overzicht met hard planaanbod staan.

Lokale, nieuwe bedrijventerreinen conform provinciale uitgangspunten en elkaar tijdig informeren

De regio Zuidwest-Drenthe wil flexibiliteit houden voor plannen die de ontwikkeling van nieuwe lokale (kleinschalige) bedrijventerreinen mogelijk maken en gericht zijn op het faciliteren van een lokale behoefte. De verantwoordelijkheid ligt bij de individuele gemeenten. Plannen dienen in beginsel te voldoen aan de Provinciale Omgevingsverordening. Concreet vallen bedrijventerreinen met een kavelomvang van overwegend 5.000 m² of kleiner, een milieucategorie 1 t/m 3 en een beperkte totale omvang (indicatief: minder dan 5 hectare) onder de noemer lokaal bedrijventerrein. Dit wordt geborgd in de uitgiftekaders (bestemmingsplan, verkaveling, bedrijvenlijst, uitgiftevoorwaarden). Bij de onderbouwing van het plan wordt rekening gehouden met de bestaande harde planvoorraad en de nog uitgiftebare terreinen. Gemeenten nemen expliciet op in die onderbouwing waarom inbreiding en/of intensivering op bestaande bedrijventerreinen niet mogelijk of toereikend is. Dit is conform de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Gemeenten die een dergelijk lokaal plan ontwikkelen informeren in een vroegtijdig stadium (voorontwerp bestemmingsplan) de overige gemeenten en provincie over het voornemen, nemen reacties mee in het verdere verloop van de procedure en leggen kort voor vaststelling van het plan dit nogmaals terug bij de regiogemeenten en provincie. Bij vragen, opmerkingen en/of bedenkingen wordt (aanvullend) overleg gevoerd.

Regionale terreinen: afstemming gewenst

Voor ontwikkeling van nieuwe regionale bedrijventerreinen is onderlinge afstemming op regionaal niveau wel gewenst. Concreet vallen bedrijventerreinen met een kavelomvang van overwegend groter dan 5.000 m², een aanzienlijke totale omvang (indicatief: meer dan 5 hectare) en (soms) met een milieucategorie tot vier onder de noemer (boven)regionaal bedrijventerrein. Gemeenten die een dergelijk plan ontwikkelen informeren in een vroegtijdig stadium (voorontwerp bestemmingsplan) de overige gemeenten en provincie over het voornemen, nemen reacties mee in het verdere verloop van de procedure. Bij vragen, opmerkingen en/of bedenkingen wordt (aanvullend) overleg gevoerd. Ook wordt overleg met gemeenten buiten de regio gevoerd, mede afhankelijk van de reikwijdte van het plan.

We vinden het belangrijk om expliciet een regionaal afstemmingsoverleg te organiseren voor dit type terrein. Bij de onderbouwing van het plan wordt rekening gehouden met de bestaande harde planvoorraad en de nog uitgeefbare terreinen. Gemeenten nemen expliciet op in die onderbouwing waarom inbreiding en/of intensivering op bestaande bedrijventerreinen niet mogelijk of toereikend is. Dit is conform de Ladder voor duurzame verstedelijking. In Port of Zwolle wordt al op die manier gewerkt voor de haventerreinen en -ontwikkelingen.

Doel van het onderling afstemmen is zorgen dat nieuwe regionale bedrijventerreinen passen binnen de regionale ruimtebehoefte en niet onnodig concurreren met andere regionale bedrijventerreinen in de regio of de directe omgeving van de regio. Hierdoor blijven vraag en aanbod in balans, zie ook 3.1 hierboven. Na ambtelijke bespreking van het plan wordt – in een nieuw op te zetten of in een bestaand regionaal portefeuillehoudersoverleg – bestuurlijk afgestemd. De uitkomst van deze bespreking wordt vastgelegd in een verslag welke dient als aanvulling op de regionale afspraken. Dit wordt ter goedkeuring aan de provincie voorgelegd (bestuurlijk). Gelet op de omvang van de regio en het beperkt aantal cases stellen we voor om flexibel om te gaan met deze afstemming. De gemeente waar het plan ontwikkeld wordt is verantwoordelijk om dit te organiseren.

Afspraken regionale afstemming nieuwe bedrijventerrein-ontwikkelingen

De regiogemeenten in Zuidwest-Drenthe maken de volgende afspraken rondom regionale afstemming van nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen:

- 5 Voor lokale, kleinschalige bedrijventerreinen informeren we elkaar tijdig. Plannen moeten voldoen aan provinciale uitgangspunten voor ruimtelijke ontwikkelingen, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening. Deze uitgangspunten worden geborgd in de planvorming.
- 6 Plannen voor regionale bedrijventerreinen worden regionaal afgestemd in Zuidwest-Drenthe en met de provincie. Plannen moeten voldoen aan provinciale uitgangspunten voor ruimtelijke ontwikkelingen, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening. Deze uitgangspunten worden geborgd in de planvorming. Er vindt bestuurlijke afstemming plaats voordat er voor een regionaal bedrijventerrein een besluit wordt genomen om een planologische wijziging naar bestemming bedrijventerrein mogelijk te maken. De gemeente waar het plan zich bevindt is verantwoordelijk voor de organisatie van afstemmingsoverleg. Na ambtelijk overleg en verslaglegging van bestuurlijk besluit wordt dit ter goedkeuring voorgelegd aan de provincie.

- 7 Bij de onderbouwing van een (ruimtelijk) plan voor een bedrijventerrein wordt rekening gehouden met de bestaande harde planvoorraad en de nog uitgifbare terreinen. Gemeenten nemen expliciet op in die onderbouwing waarom inbreiding en/of intensivering op bestaande bedrijventerreinen niet mogelijk of toereikend is.

3.3 Kwaliteit en toekomstbestendigheid bestaande voorraad

Bestaande bedrijventerreinen zijn de motor van de regionale economie en vertegenwoordigen veel vastgoedwaarde en werkgelegenheid. Zuinig omgaan met de bestaande bedrijventerreinen is daarom logisch. Verduurzaming en andere investeringen vergroten de toekomstbestendigheid van bedrijventerreinen. Ruimte op bedrijventerreinen is waardevol en moet efficiënt gebruikt worden.

We benadrukken dat dit ambities zijn die vooral op lokaal schaalniveau tot uitvoering komen. Op regionaal niveau werken we aan kennisdeling en (eventueel) gezamenlijke subsidieaanvragen waar dat meerwaarde heeft. Daar waar op provinciaal, landelijk en/of op Europees schaalniveau capaciteit en/of middelen beschikbaar zijn voor toekomstbestendige bedrijventerreinen dan kunnen gemeenten daar individueel aanspraak op maken. Eventueel kan ook gezamenlijk bekeken worden of samen optrekken meerwaarde biedt. We maken gebruik van de door de provincie ontwikkelde tools, zoals de 'leidraad voor energieneutrale bedrijventerreinen'.

Rapportage Toekomstbestendige Bedrijventerreinen Regio Zwolle (2020)

In 2020 heeft de regio Zwolle een onderzoek naar 'Toekomstbestendige bedrijventerreinen' uitgevoerd. Per bedrijventerrein (> 5 hectare) heeft Bureau Buiten onderzocht wat de huidige situatie is en wat de mogelijkheden voor de toekomst zijn. Op een aantal thema's worden ook concrete kansen gesignaleerd (voor verduurzaming, fysiek-ruimtelijk en/of een mix). In Zuidwest-Drenthe worden in elk geval als kansrijke terreinen onderscheiden: Zuiderkerkes (in De Wolden), Noord I en II en Buitenhaven/Oude Vaart (in Meppel) en Dieverbrug (in Westerveld). Het rapport doet enkele aanbevelingen voor vervolg (op terreinniveau).

Aanbevelingen uit de rapportage die ook relevant zijn voor de regionale programmering in Zuidwest-Drenthe hebben betrekking op verduurzaming, fysiek ruimtelijke opgaven en/of zijn algemeen van aard. We herhalen hieronder de belangrijkste aanbevelingen zodat deze op het netvlies staan.

Algemeen:

- Op provinciaal, nationaal en Europees niveau zijn middelen beschikbaar voor toekomstbestendige bedrijventerreinen. De Regio Zwolle (en/of gemeenten met ervaring hierin) kunnen een belangrijke rol spelen in het bundelen en uitwisselen van kennis over de verschillende middelen en regelingen.
- Goed voorbeeld doet volgen, zet regionaal koplopers in de etalage: dit inspireert, neemt zorgen weg en is leerzaam voor andere bedrijventerreinen.

Aanbevelingen rond de verduurzaming en energietransitie:

- Breng de organisatiegraad op orde om verduurzaming écht van de grond te laten komen.
- Zet een regionale leer- en kennisomgeving op voor verduurzamingsmaatregelen.
- Voer (lokaal) vervolgonderzoek uit voor de geschiktheid van bedrijfspanden voor zonnepanelen en benut vervolgens de SDE++ subsidies.
- Ga gezamenlijk in gesprek met de netbeheerders over de uitbreiding van de capaciteit van de energie-infrastructuur.
- Doe lokaal onderzoek naar mogelijkheden voor off-grid uitwisseling van energie.

Aanbevelingen rond de fysiek-ruimtelijke opgaven:

- Zoek naar koppelkansen fysiek-ruimtelijke opgaven, verduurzamings- en energiemaatregelen.
- Terreinen waar nog fysieke ruimte is bieden perspectief. Schuifruimte is nodig om fysiek-ruimtelijke opgaven op te pakken.
- Fysiek ruimtelijke opgaven zijn complex en tijdrovend. Niet alle problemen zijn direct oplosbaar.
- Werk samen met ondernemers en benut / vergroot de organisatiegraad.

Bedrijventerreinen waar nu al concrete aandacht is voor toekomstbestendigheid

Ten aanzien van bestaande bedrijventerreinen zijn in de regio Zuidwest-Drenthe diverse ontwikkelingen die bijdragen aan het toekomstbestendig maken van de bestaande voorraad:

- In het Transformatiegebied Noordpoort (diverse IBIS-bedrijventerreinen) in Meppel speelt een mogelijke transformatie en daarmee verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten. Er zijn diverse deelgebieden aangewezen en per deelgebied verschilt of de bedrijvigheid kan blijven, een lichtere bedrijvigheid beoogd is en/of er vermenging met andere functies plaats gaat vinden. Plannen worden verder uitgewerkt.
- In de haven van Meppel (Oevers en Buitenhaven/Oude Vaart) wordt nadrukkelijk ingezet op intensivering van het bestaande ruimtegebruik. Hiervoor wordt een onderzoek uitgevoerd.
- In De Wolden is gestart met de pilot op Hoge Akkers in Ruinerwold, waar in eerste instantie wordt gekeken naar het versterken van de organisatiegraad, om daarna gezamenlijke opgaven rondom inkoop, energievraagstukken, duurzaamheid en veiligheid op te pakken. Voor 2024 wordt voor het bedrijventerrein in Zuidwolde (Zuiderkerkes) bekeken of leerervaringen uit Ruinerwold een vervolg kunnen krijgen.

Intensief ruimtegebruik van belang, ook voor nieuwe ontwikkelingen

Bedrijventerreinen zijn waardevolle plekken voor de regio, daarom moeten ze zo efficiënt mogelijk worden benut. Op plekken met onnodig lage ruimtelijke intensiteit streven we naar intensivering. We wegen daarnaast bij nieuwe ontwikkelingen altijd inbreiding in de bestaande voorraad af voordat uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied in beeld komt. De uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking worden hierbij gevolgd.

Om meer grip te krijgen op de inbreidingsmogelijkheden op bestaande terreinen gaan we in de komende periode het potentieel in Zuidwest-Drenthe onderzoeken. We verkennen – samen met de provincie – wat nodig is voor een volgende stap op bestaande inventarisaties en onderzoeken en beoordelen welke aanvullende inzet noodzakelijk is. In Port of Zwolle (oa. Meppel) loopt nu een onderzoek naar intensivering op bestaande kavels. Leerervaringen hieruit kunnen mogelijk ook ingezet worden op reguliere bedrijventerreinen.

Afspraak kwaliteit en toekomstbestendigheid bestaande bedrijventerreinen

De regiogemeenten in Zuidwest-Drenthe maken de volgende afspraken rondom kwaliteit en toekomstbestendigheid van bestaande bedrijventerreinen:

- 8 Individueel werken gemeenten aan toekomstbestendige bedrijventerreinen. We wisselen ervaringen en kennis onderling uit zodat niet iedereen individueel het wiel hoeft uit te vinden.
- 9 Bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen zorgen we dat de uitgangspunten voor een duurzaam en energieneutraal bedrijventerrein geborgd zijn in de planontwikkeling.
- 10 Regio(gemeenten) verkennen – samen met de provincie – de potentie van inbreiding en intensivering op bestaande bedrijventerreinen.
- 11 Regio(gemeenten) en provincie onderzoeken welke inzet vanuit de provincie gewenst is om het toekomstbestendig maken van bestaande bedrijventerreinen aan te jagen.

3.4 Monitoring

Door op terugkerende basis de stand van zaken op bedrijventerreinen in de regio Zuidwest-Drenthe te peilen zien we op welke van bovenstaande thema's we resultaten boeken en op welke thema's we een tandje bij moeten zetten. Ook kan monitoring een aanleiding vormen om bij te sturen op bovenstaande thema's. Bijvoorbeeld als de markt zich (erg) anders ontwikkelt dan voorspeld. Afstemmen en (eventueel) bijsturen doen we in regionaal verband in goed overleg met elkaar op basis van de monitoring. Periodiek monitoren, afstemmen en bijsturen is voor alle thema's belangrijk, maar vooral voor de balans tussen vraag en aanbod.

Geconstateerd is dat de informatie in IBIS werklocaties (beheer door provincie op basis van jaarlijkse input door gemeenten) onvolledig en onnauwkeurig is. Gemeenten in Zuidwest-Drenthe doen een eenmalige inspanning om IBIS up-to-date te krijgen, zodat de basis voor monitoring goed is voor de komende jaren.

We spreken verder af dat we jaarlijks in regionaal verband de verhoudingen tussen vraag en aanbod op bedrijventerreinen bespreken. Input hiervoor is data per gemeente over uitgifte (aan wie worden kavels uitgegeven), leegstand/aanbod en andere dynamiek op werklocaties (zoals welke soorten functies op bedrijventerreinen landen). Wij committeren ons als gemeenten om data tijdig te verwerken in de IBIS-enquête, zodat de provincie deze informatie tijdig kan aanleveren als basis voor ons regionale gesprek.

Een deel van de bedrijfskavels in Zuidwest-Drenthe zijn onder optie of gereserveerd. Hierdoor is er beperkt bedrijfskavel 'vrij' beschikbaar voor bedrijven. Gemeenten moeten regelmatig 'nee' verkopen. De opties en reserveringen die omgezet worden naar een verkoop zijn onderdeel van de ruimtevraag die in de prognose van de provincie Drenthe tot uitdrukking gebracht is. Om meer grip te krijgen op de concreetheid van de opties en reserveringen gaan we deze structureel en onderling monitoren en elkaar hierover informeren. Op die manier krijgen we meer gevoel bij de feitelijke ruimtevraag, de termijn waarop deze zich voordoet, sluiten we 'shopgedrag' tussen gemeenten uit en leveren we daarnaast onderbouwing voor een eventueel structureel hogere vraag naar bedrijventerreinen in onze regio. De provincie wordt op jaarlijkse basis op de hoogte gebracht van de stand van zaken (bv. aantal opties/omvang, termijn, hardheid, type bedrijvigheid, verzilverd in jaar X, afgevallen in jaar X, etc.).

Ook *best practices* rondom herstructurering en intensivering op bestaande bedrijventerreinen vormt een vast agendapunt bij een regionaal ambtelijk overleg.

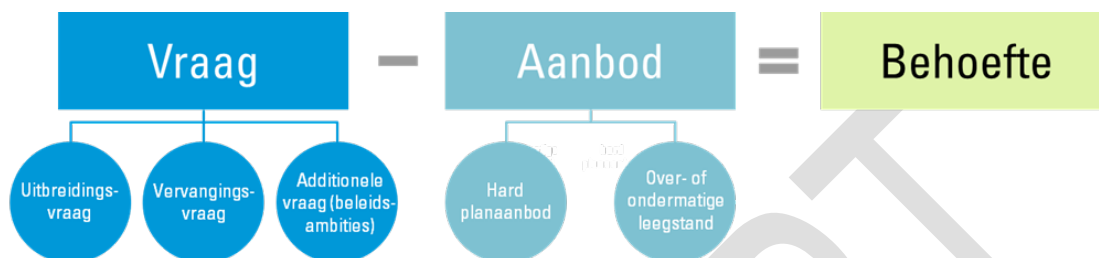
Afspraak monitoring bedrijventerreinen en gemaakte afspraken

De regiogemeenten in Zuidwest-Drenthe maken de volgende afspraken rondom monitoring van bedrijventerreinen en de gemaakte afspraken:

- 12 Gemeenten actualiseren (eenmalig) IBIS werklocaties – met hulp van de provincie – om de huidige situatie goed in beeld te brengen en basis voor toekomstige monitoring te verbeteren.
- 13 De programmering is adaptief. De gemeenten monitoren – samen met de provincie – uitgiftes en bedrijvendynamiek om in te kunnen spelen op veranderende omstandigheden. Informatie uit de monitoring kan gebruikt worden als input voor de eventuele (bestemmings-/omgevingsplan)onderbouwingen, de (her)ontwikkeling en optimalisatie (bijvoorbeeld verkaveling) van individuele terreinen en plannen.
- 14 We monitoring opties/reserveringen onderling en informeren elkaar (en de provincie) jaarlijks hierover. De informatie kan gebruikt worden bij de onderbouwing van nieuwe plannen.

Bijlage 1 Vraag en aanbod

Inleiding



Vraag

Uitbreidingsvraag: circa 18 tot 26 hectare tot 2030

De behoefteeraming bedrijventerreinen voor de provincie Drenthe vormt de basis voor de uitbreidingsvraag die we tot 2030 en als doorkijk naar 2040 verwachten.

Voor de drie gemeenten in de regio Zuidwest-Drenthe wordt in de prognose circa 18 tot 26 hectare uitbreidingsvraag op bedrijventerreinen in de periode 2022 tot 2030 geprognoseerd. Voor de periode 2030 tot 2040 wordt er circa -4 tot 29 hectare geprognoseerd. In totaal gaat het dan dus om een ruimtevraag in de periode 2022-2040 van 14 tot 55 hectare (netto bedrijventerrein).



Watergebonden bedrijvigheid

De behoefteeraming en prognose van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen betreft zogenaamde 'droge' bedrijventerreinen. Watergebonden ruimtevraag is geen onderdeel van de prognose.

In Meppel zijn Oevers ABC, Oevers D en Buitenhaven/Oude Vaart bedrijventerreinen met watergebonden kavels. Op een deel van deze bedrijventerreinen is ook niet-watergebonden bedrijvigheid gevestigd.

Vervangingsvraag: circa 4 hectare tot 2030

Vervangingsvraag treedt op wanneer bedrijven vertrekken van een plek dat na het vertrek niet meer bestemd blijft voor bedrijvigheid. Bijvoorbeeld als een bestaand bedrijventerrein wordt getransformeerd naar woningen. In de regio Zuidwest-Drenthe wordt circa 4 hectare vervangingsvraag naar bedrijventerreinen verwacht tot 2030. Dit gaat om de transformatie van Noordpoort te Meppel.

Er zijn geen andere plannen bekend waar bedrijventerrein wordt getransformeerd naar een andere functie in de regio Zuidwest-Drenthe. In de toekomst kan dit echter wel het geval zijn. Deze ruimtevraag komt dan bovenop de al eerder genoemde hectares. Aangezien dit nu niet concreet is nemen we hiervoor geen extra hectares op in de programmering.

Nieuw bedrijventerrein biedt in sommige gevallen ook een oplossing voor bedrijven die in de kern gevestigd zijn en vanwege milieunormen, ruimte en kansen voor de woningbouw daar mogelijk willen/moeten vertrekken. Het ontbreken van bedrijventerrein in de directe omgeving geeft ook geen bewegingsruimte voor deze gevallen, hetgeen op haar beurt weer mogelijk woningbouwontwikkelingen kan stagneren. Volgens de definitie van vervangingsvraag moet formeel bedrijventerrein getransformeerd worden. De hiervoor genoemde situatie is in Zuidwest-Drenthe wel reëel. Monitoring en concrete lijsten waar ook (financieel) commitment voor is kan een reden zijn om van een hogere vraag uit te gaan.

Additionele vraag vanuit unieke vestigers of ontwikkelingen en overloop vanuit Regio Zwolle

Naast de geraamde uitbreidingsvraag en de vervangingsvraag doen we in de behoefteprognose uitspraken over additionele vraag. Dit is vraag naar bedrijventerreinen die niet voortkomt uit autonome groei van bedrijven die al in de regio gevestigd zijn. Additionele vraag is moeilijker kwantitatief te ramen dan uitbreidingsvraag en vervangingsvraag. In onderstaande tabel zijn twee soorten additionele vraag uitgelicht die relevant zijn voor Zuidwest-Drenthe.

Tabel 3: Additionele vraag Zuidwest-Drenthe

Additionele vraag	Additionele vraag in Zuidwest Drenthe
Unieke vestigers / ontwikkelingen	De regio kent een relatief groot aantal agrifoodbedrijven en andere bedrijven met een forse logistiek component. De trend dat ketens van deze bedrijven steeds korter worden, en de veranderende ruimtevraag bij logistieke bedrijven kunnen voor extra uitbreidingsvraag. Ook ontwikkelingen in de haven van Meppel (Oevers) en op gebied van Defensie kunnen een weerslag hebben op de ruimtevraag naar bedrijventerreinen.
Potentiële overloop vanuit Regio Zwolle	Door de ligging aan de A28/A32 is Zuidwest-Drenthe in potentie in beeld voor bedrijven die door de forse druk op bedrijventerreinen in de Regio Zwolle een uitwijkmogelijkheid zoeken. Het is niet ondenkbaar dat bedrijven (ook grotere ruimtevragers) zich oriënteren op hoofdzakelijk Meppel (in de regio Zuidwest-Drenthe).

Gelet op de regionale (bedrijven)structuur verwachten we dat de additionele vraag in Zuidwest-Drenthe beperkt zal zijn. Voor verzwaring van het energienet en realisatie van energie-infrastructuur wordt mogelijk ook ruimte op bedrijventerreinen aangewend. Deze vraag komt bovenop de geraamde uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in de regio.

Ruimtevraag kwalitatief: hoofdzakelijk lokaal en regionaal MKB

We onderscheiden twee typen ruimtevragers: lokale ruimtevragers en (boven)regionale ruimtevragers. In Zuidwest-Drenthe komen beiden min of meer voor. Ruimtevraag van buiten de regio (bovenregionale ruimtevragers) komt incidenteel voor. Het merendeel van de bedrijvigheid is lokaal en/of regionaal geworteld. Kenmerken van deze bedrijvigheid is dat deze klein tot middelgroot is in omvang. De ruimtevraag vanuit grootschalige (internationale) bedrijven is naar verwachting beperkt in de regio Zuidwest-Drenthe. Daar waar de ruimtevraag toch grootschalig(er) is, gaat het om bedrijvigheid die al sinds langere tijd in de regio gevestigd is en nu een uitbreidingswens heeft.

Aanbod

Zuidwest-Drenthe kent circa 315 hectare aan bedrijventerrein (bruto circa 430 ha). Hiervan is circa 309,3 hectare uitgegeven en 26,7 hectare nog beschikbaar voor uitgifte (en/of nog niet gepasseerd). Op drie bedrijventerreinen zijn nog kavels beschikbaar, zie ook tabel hieronder. Het gaat hoofdzakelijk om kleine tot middelgrote kavels.

Tabel 4: Hard (plan)aanbod in Zuidwest-Drenthe per 1-1-2023

Gemeente	Bedrijventerrein	Type bedrijventerrein	Netto oppervlakte	Netto uitgeefbaar
De Wolden	Uitbreiding Hoge Akkers	Lokaal	6,5 hectare	5,3 hectare
Meppel	Blankenstein B	Regionaal	7,6 hectare	1,1 hectare
Meppel	Oevers E	Regionaal	7,2 hectare	3 hectare
Meppel	Noord III	Regionaal	15,1 hectare*	15,1 hectare*
Meppel	Spijkerserve V	Lokaal	-	0,6 hectare
Westerveld	Oeveraseweg	Lokaal	15,3 hectare	1,6 hectare
Totaal				26,7 hectare

*exclusief 3,4 hectare voor realisatie van een hoogspannings(koppel)station

Gebiedsontwikkeling Noord IV

De gemeente Meppel maakt een omgevingsprogramma en toekomstvisie voor Noord IV. In dit gebied, tussen de A32 en de Arendsweg, heeft de gemeente in de zomer van 2020 voorkeursrecht gevestigd op de agrarische gronden. Dat heeft de gemeente gedaan omdat zij regie wil houden op ontwikkelingen die mogelijk een rol gaan spelen in het gebied. Op 9 december 2022 werd bekend dat de provincie en gemeente een haalbaarheidsonderzoek uitvoeren naar de mogelijke komst van een themapark in het zuidelijke deel van Noord IV. Het gaat om een themapark van 60 hectare met een natuurlijke inrichting en met minimale bebouwing. Het park richt zich op shows en voorstelling over de cultuurhistorie van Drenthe en Nederland. Als het themapark er komt, gaat het om een alternatieve invulling van het beoogde bedrijventerrein voor het gebied. De eventuele plannen voor een themapark worden onderdeel van het omgevingsprogramma Noord IV. Naar verwachting is eind 2023 meer duidelijkheid over de haalbaarheid van dit initiatief.

Aanbod in bestaande voorraad: aanbod langjarig onder frictie

Naast hard (plan)aanbod van nieuwe kavels kan er ook aanbod zijn in de bestaande voorraad. Dit zijn bestaande panden die te koop of te huur worden aangeboden. Het totale aanbod van bedrijfspanden op bedrijventerreinen in Zuidwest-Drenthe bedraagt circa 8.900 m² bvo (peildatum 1-1-2023) ten opzichte van een totale voorraad van circa 1.100.000 m² bvo. Hiermee komt het aanbodpercentage op bedrijventerreinen in de marktregio op circa 0,8%. Het aanbod van bedrijfsruimte is in bijna alle gemeenten (ver) onder een gezond frictieniveau van 5%. Dit is een indicatie dat er krapte is op de bedrijfsruimtemarkt in bijna alle gemeenten en op regioniveau.

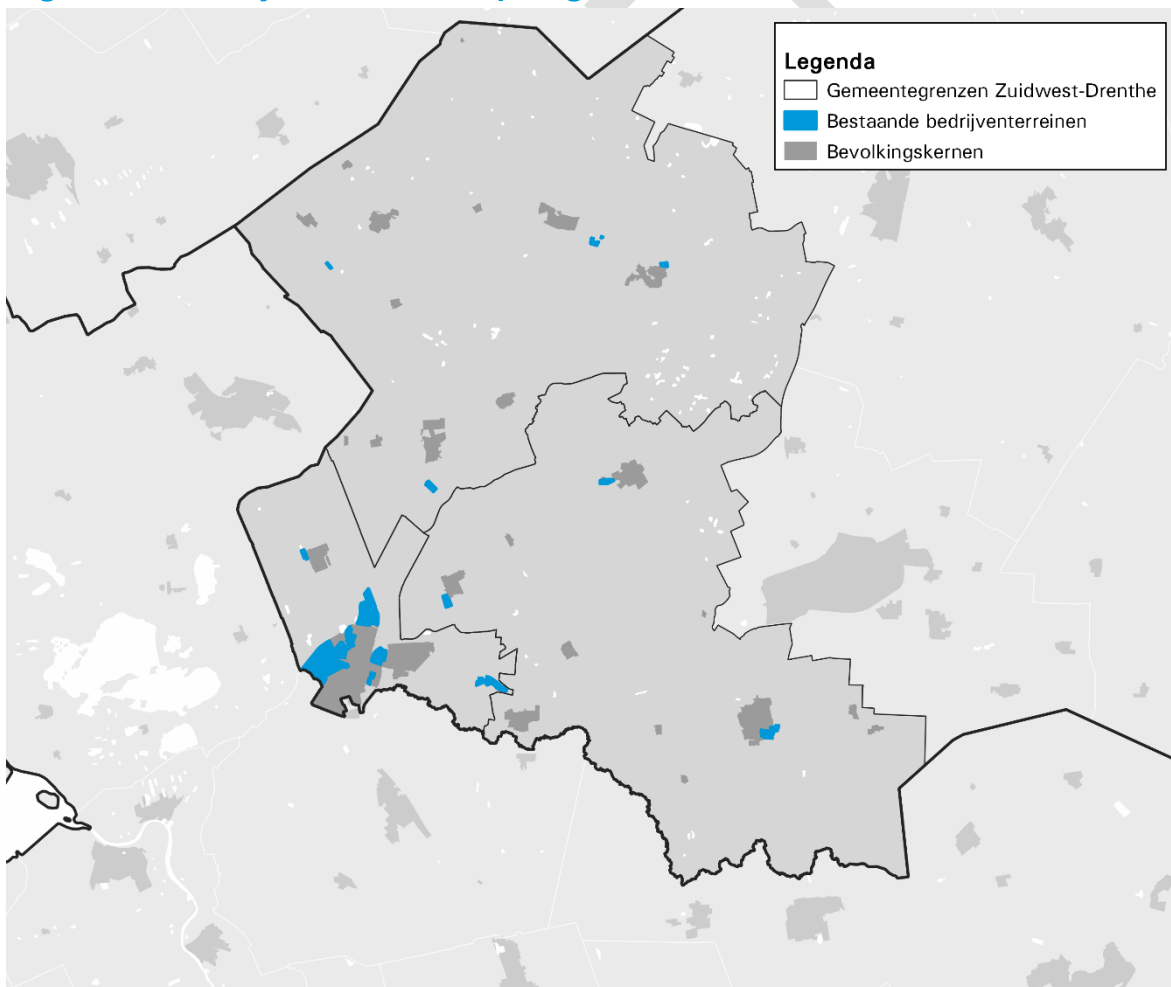
Bijlage 2

Uitgangssituatie op bedrijventerreinen

Algemeen

De regio kent 21 formele bedrijventerreinen met een gezamenlijke netto oppervlakte van circa 300 hectare. Meppel (12 terreinen, circa 245 hectare netto) en Westerveld (7 terreinen, circa 32 hectare netto) hebben de grootste voorraad aan bedrijventerreinen in Zuidwest-Drenthe. De bedrijventerreinen zijn verspreid over de regio, elke gemeente heeft een aantal terreinen. Zie figuur hieronder voor de ligging van alle bedrijventerreinen ten opzichte van de kernen in Zuidwest-Drenthe.

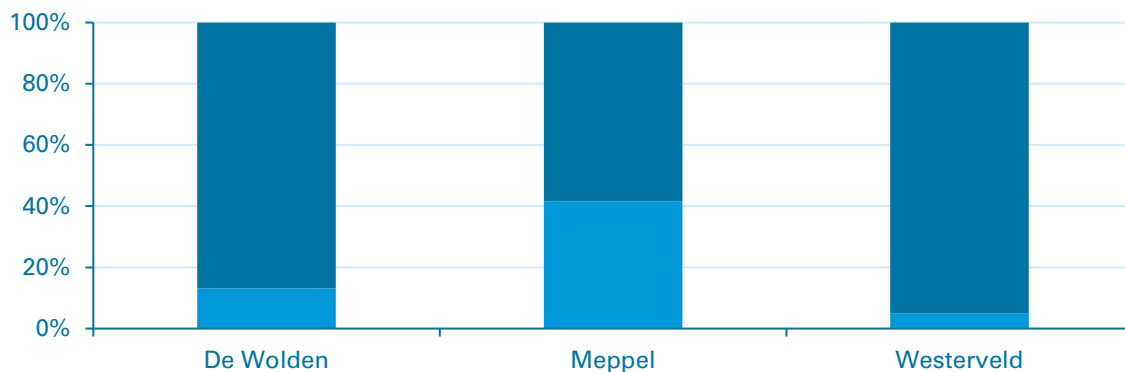
Figuur 3: Bedrijventerreinen per gemeente in Zuidwest-Drenthe



Bedrijventerreinen belangrijke werkgever in de regio met 26% van de werkgelegenheid

In Zuidwest-Drenthe is circa 26% van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen gevestigd. Dit is iets lager dan gemiddeld voor Nederland. Er werken circa 10.300 mensen op bedrijventerreinen in de regio. Vooral in Meppel (circa 8.600 banen) en in De Wolden (circa 1.200 banen) werken veel mensen op bedrijventerreinen. In Westerveld werken circa 500 mensen op bedrijventerreinen. Zie figuur hieronder voor de werkgelegenheid op bedrijventerreinen als aandeel van de totale werkgelegenheid per gemeente.

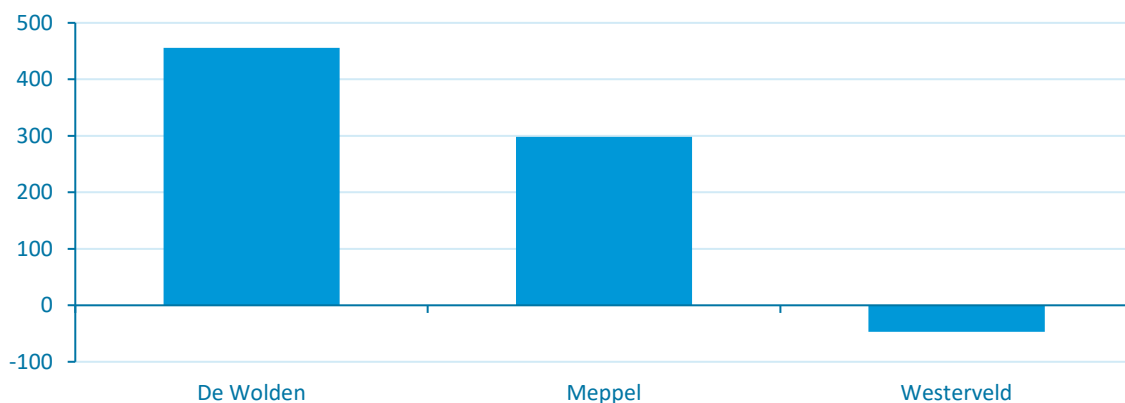
Figuur 4: Werkgelegenheid op bedrijventerreinen per gemeente



Werkgelegenheid groeit op bedrijventerreinen in de regio

Op regionaal niveau groeit het aantal werknemers op bedrijventerreinen in Zuidwest-Drenthe. De afgelopen tien jaar is de werkgelegenheid op bedrijventerreinen met zo'n 7% gegroeid. Op gemeenteniveau is de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in De Wolden het hardst gegroeid. Daar is de werkgelegenheid op bedrijventerreinen gegroeid van bijna 800 banen naar ruim 1.200 banen.

Figuur 5: Ontwikkeling werkgelegenheid op bedrijventerreinen per gemeente (2013-2022)



Toekomstbestendigheid voorraad bedrijventerreinen

In 2020 zijn de bedrijventerreinen in heel Drenthe beoordeeld op hun huidige functioneren en toekomstbestendigheid door Bureau Buiten. In de tabel hieronder is de beoordeling per terrein te lezen. De meest toekomstbestendige terreinen worden als koplopers gekenmerkt. De terreinen die gemiddeld toekomstbestendig zijn worden als peloton gekenmerkt en de terreinen die niet toekomstbestendig (genoeg) zijn worden als achtervolgers gekenmerkt. In Zuidwest-Drenthe zijn vooral peloton terreinen te vinden met een enkele achtervolger. De toekomstbestendigheid van de bedrijventerreinen in Zuidwest-Drenthe is dus een aandachtspunt.

Gemeente	Terrein	Type terrein	Netto oppervlakte (hectare)	Plannen	Score onderzoek Bureau Buiten
De Wolden	Hoge Akkers 2	Lokaal	10,6	Pilot terrein toekomstbestendige BT	Peloton
De Wolden	Ruinen	Lokaal	6,8		Achtervolger
De Wolden	Uitbr. Ruinen	Lokaal	6,8		Achtervolger
De Wolden	Zuiderkerkes I	Lokaal	14,5	Pilot terrein toekomstbestendige BT	Peloton
De Wolden	Zuiderkerkes II	Lokaal	6,1	Pilot terrein toekomstbestendige BT	Peloton
Meppel	BT Oevers ABC	Regionaal (deels watergebonden)	84,1	Onderzoek intensivering Port of Zwolle	Peloton
Meppel	Blankenstein A	Regionaal	11,6		Peloton
Meppel	Blankenstein B	Regionaal	7,6		Peloton
Meppel	Buitenhaven e.o. / Oude vaart	Regionaal (deels watergebonden)	17,0	Onderzoek intensivering Port of Zwolle	Peloton
Meppel	Ezinge	Regionaal	7,0	Door transformatie is het bedrijvengebied verkleind tot circa 3 hectare	Peloton
Meppel	Noord fase I	Regionaal	28,2		Peloton
Meppel	Noord fase II	Regionaal	27,5		Peloton
Meppel	Oevers D	Regionaal (deels watergebonden)	38,4	Onderzoek intensivering Port of Zwolle	Peloton
Meppel	Oevers E	Regionaal	7,2		-

Meppel	Rogat	Regionaal	25,0		-
Meppel	Spijkerserve	Lokaal	6,0		-
Meppel	Steenwijkerstraatweg- Galgenkampweg	Regionaal	6,5	Deel transformatie (Noordpoort)	Peloton
Westerveld	De Valderse	Lokaal	2,2		Peloton
Westerveld	De Valderse II	Lokaal	5,1		Peloton
Westerveld	Dieverbrug	Lokaal	1,0		Peloton
Westerveld	Dieverbrug II	Lokaal	5,6		Peloton
Westerveld	Nijensleek	Lokaal	2,1		-
Westerveld	Nijensleek uitbr.	Lokaal	0,6		-
Westerveld	Oeveraseweg	Lokaal	15,3		Peloton

CONCEPT

Colofon

Datum: 24 juli 2023

Projectnummer: 23.006

Opdrachtgever: Gemeenten De Wolden, Meppel en Westerveld (Zuidwest-Drenthe)

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Hub Ploem en Callum Lewis

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl