

stec
groep

Behoeftesonderzoek bedrijventerreinen Koekange

19 januari 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Aanpak	4
1.3 Uitgangspunten beleidscontext	4
1.4 Leeswijzer	5
2. Ruimtebehoefte	6
2.1 Vraag uit behoefteeraming	6
2.2 Aanbod uit behoefteeraming	6
2.3 Confrontatie behoefteeraming voor De Wolden	8
2.4 Ruimtebehoefte Koekange uit enquête en interviews	8
3. Conclusies en adviezen	10
3.1 Conclusies	10
3.2 Adviezen	11

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De voornaamste doelen van de toekomstvisie (Samen aan Zet) van gemeente De Wolden zijn gericht op het bevorderen van een vitale samenleving, een duurzame leefomgeving en het behoud van het landschap als motor voor nieuwe ontwikkelingen. Dit omvat tevens de bedrijventerreinen, waarbij een verantwoordelijk gebruik van de ruimte en respect voor de omgeving cruciaal zijn.

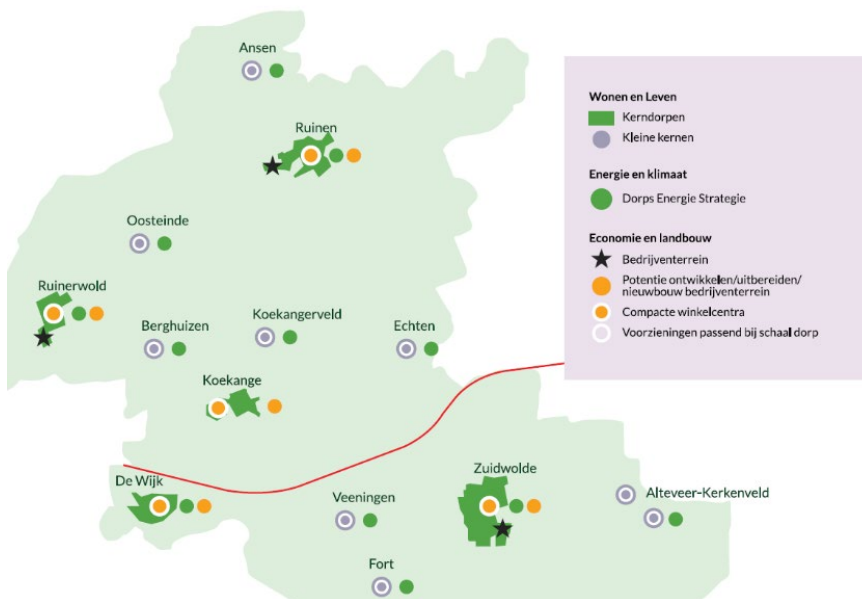
Een positief vestigingsklimaat voor ondernemers staat hoog op de prioriteitenlijst van gemeente De Wolden. Dit omvat het stimuleren van bedrijvigheid en het aangaan van constructieve relaties met het bedrijfsleven om een gunstig ondernemersklimaat te bevorderen.

Om de bedrijfsruimtebehoefte in De Wolden te voorzien, worden in de toekomstvisie de volgende stappen omschreven:

- 1 Allereerst wordt er gekeken naar het benutten en revitaliseren van bestaande bedrijventerreinen.
- 2 Daarna worden opties voor de uitbreiding van bedrijventerreinen overwogen, met een nadruk op verstandig ruimtegebruik.
- 3 Tot slot wordt gekeken naar de mogelijkheid om een volledig nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen in de nabijheid van de kerngebieden (Zuidwolde, Koekange, De Wijk, Ruinerwold en Ruinen).

De nabijheid van de A28 maakt De Wolden een aantrekkelijke vestigingslocatie. Bovendien blijft particulier autobezit een cruciaal element in huidige en toekomstige plannen voor bedrijventerreinen, ondanks groene en klimaatadaptieve maatregelen. De beschikbaarheid van glasvezelnetwerken in verschillende gebieden van de gemeente biedt ook voordelen als vestigingslocatie. Daarnaast wordt gezorgd voor voldoende betaalbare woningbouw om de groei van het bedrijfsleven en daarmee de bedrijventerreinen te ondersteunen.

Figuur 1: Ligging van de A28 ten opzichte van de bedrijventerreinen



Bron: Gemeente De Wolden (2023)

Kleine kernen met lokale ondernemers typeren De Wolden

De lokale economie in gemeente De Wolden wordt getypeerd door een veelvoud aan kleinschalige lokale ondernemers in de kleine kernen die de gemeente rijk is, zie ook de bijlage bij dit rapport. Gemeente De Wolden is relatief gezien een minder dichtbevolkt gebied in vergelijking met de omringende gemeenten. Dit leidt er toe dat ondernemers over het algemeen (zeer) lokaal gebonden zijn. Er komen dan ook dagelijks weinig mensen uit andere gemeenten naar De Wolden toe om in de gemeente te werken. Andersom vertrekken dagelijks wel veel mensen uit De Wolden om in de omliggende gemeenten te werken. Er werken circa 9.300 mensen bij circa 3.200 bedrijven in de gemeente. Slechts circa 13% van de banen in de gemeente bevindt zich op een bedrijventerrein. Dit valt op aangezien wij landelijk zien dat gemiddeld circa 30% van de banen op een bedrijventerrein gevestigd zijn. Daarnaast is het aantal ZZP'ers in de gemeente hoog: ongeveer twee derde van alle bedrijven in de gemeente is in handen van een ZZP'er.

1.2 Aanpak

Voor dit behoefteteonderzoek maken we gebruik van data-analyse, enquêteresultaten en interviews. Over het algemeen vullen enquêtes en interviews elkaar aan. Het gebruik van beide methoden stelt ons in staat om zowel kwantitatieve als kwalitatieve gegevens te verzamelen. Dit biedt inzicht in de behoefte en verwachtingen van lokale ondernemers. Aanvullend gebruiken we ook de data uit de behoefteteraming voor de provincie Drenthe. Let op: alle genoemde hectares in dit rapport betreffen netto hectares. Onder netto hectares verstaan we de ruimte op een bedrijventerrein dat gebruikt wordt door ondernemers; de private kavels.

1.3 Uitgangspunten beleidscontext

Omgevingsverordening provincie Drenthe

Op basis van de omgevingsverordening van de provincie Drenthe mogen gemeenten nieuwe bedrijventerreinen ontwikkelen mits het betreffende ruimtelijke plan ook een (juridisch verbonden) beeldkwaliteitsplan kent en als de locatie alleen bestemd is voor kleinschalige en lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

Behoefteteraming bedrijventerreinen provincie Drenthe

Op basis van de behoefteteraming bedrijventerreinen voor Drenthe en de regionale programmeringsafspraken voor bedrijventerreinen in Zuidwest-Drenthe is er puur kwantitatief niet voldoende uitbreidingsvraag om alle zachte plannen in de gemeente De Wolden te onderbouwen. In de behoefteteraming wordt wel geadviseerd om onder voorwaarden uitbreiding mogelijk te voor kleinschalige lokale plannen.

Programmeringsafspraken bedrijventerreinen Drenthe

De huidige zachte plannen van De Wolden staan opgenomen in de (concept) programmeringsafspraken van Zuidwest-Drenthe en zijn daarmee regionaal afgestemd. In de regionale programmeringsafspraken staat dat De Wolden – gelet op de ruimtebehoefte van/voor lokale MKB ondernemers – niet uit de voeten kan met de bandbreedte (behoefte +10%) meegegeven door Gedeputeerde Staten voor de regionale programmeringsafspraken. De gemeente De Wolden geeft daarom richting de provincie een nadere onderbouwing van de nut

en noodzaak van de beoogde uitbreiding in Koekange. Daar dient onder andere dit onderzoek voor.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we in op de ruimtebehoefte naar bedrijventerreinen in De Wolden en wat dit betekent voor Koekange. Dit doen we op basis van informatie uit de behoeftegeraming bedrijventerreinen van de provincie Drenthe en interviews en een enquête die zijn gehouden onder geïnteresseerde ondernemers in Koekange. In hoofdstuk 3 trekken we conclusies hieruit en geven we eerste adviezen over hoe aan de slag te gaan met de uitkomsten van dit behoefteonderzoek.

2. Ruimtebehoefte

2.1 Vraag uit behoefteeraming

Op 28 september 2022 heeft Stec Groep een rapport uitgebracht aan de provincie Drenthe over de provinciale behoefte aan bedrijventerreinen. Dit rapport heet "Behoefteteraming bedrijventerreinen Drenthe". Provincie Drenthe werkt aan een evenwichtige ontwikkeling van bedrijventerreinen. Het hebben van een goed vestigingsklimaat in Drenthe is een van de voorwaarden om de doelen van de Economische Koers Drenthe 2020-2023 te realiseren. Toekomstbestendige bedrijventerreinen en een breed gedragen acquisitiestrategie vormen hiervoor een belangrijk fundament. Zowel kwantitatief als kwalitatief moeten vraag en aanbod van bedrijventerreinen op elkaar passen. We beginnen dit hoofdstuk met het vertalen van de uitkomsten vanuit de behoefteeraming naar de situatie in De Wolden en gaan in op wat dit betekent voor Koekange.

Uitbreidingsvraag op basis van de behoefteeraming

Er is op korte termijn behoefte aan kleinschalig lokaal aanbod in Zuidwest-Drenthe. Kleinschalige lokale vraag is erg lokaal gebonden en doet zich dus vanuit verschillende kernen gespreid over de regio voor. De vraag is geraamd in een laag (WLO laag) en een hoog (WLO hoog) scenario. Dit zijn werkgelegenheidsscenario's van CPB en PBL. Deze variëren op onder meer verwachte economische groei en demografische ontwikkeling per regio in Drenthe. De indicatieve uitbreidingsvraag volgens de behoefteeraming bedraagt tot 2030 circa 2 tot 3 hectare voor gemeente De Wolden. In de periode 2030 tot 2040 is er een uitbreidingsvraag van circa -0,4 tot 2,4 hectare. De uitbreidingsvraag in deze periode ligt op een lager niveau vanwege afvlakkende werkgelegenheidsontwikkeling (negatief in WLO laag) en naar verwachting minder harde stijging van de terreinquotiënt¹.

Tabel 1: Uitbreidingsvraag gemeente De Wolden in netto hectare

Tijdsperiode	WLO laag	WLO hoog
2022 tot 2025	0,7	1
2022 tot 2030	2,0	2,8
2030 tot 2040	-0.4	2,4

Bron: Rapport behoefteeraming bedrijventerreinen provincie Drenthe (Stec Groep, 2022).

2.2 Aanbod uit behoefteeraming

Het aanbod in de kleinere kernen en dorpen is beperkt in Drenthe. Op deze terreinen zijn kleinschalige bedrijven gevestigd die sterk lokaal geworteld zijn. Verplaatsing naar een bedrijventerrein in bijvoorbeeld Meppel, Hogeveen, Assen, Coevorden of Emmen is vaak geen optie. Ze liggen te ver weg, bedrijven verliezen de lokale binding wanneer ze verhuizen. Daarnaast zijn de uitbreidingswensen van deze bedrijven vaak niet heel grootschalig.

Aanbod kavels in De Wolden: beperkt hard aanbod over maar wel zachte plannen

Als we kijken naar het harde planaanbod in De Wolden dan zien we dat er nog 5,3 hectare uitgeefbaar is op de locatie Hoge Akkers in Ruinerwold, hiervan is 4,1 hectare onder optie. Dat

¹ Het terreinquotiënt drukt het ruimtegebruik per werknemer in vierkante meters kavel op bedrijventerreinen uit.

betekent dat er nog maar 1,2 hectare beschikbaar is op het moment. Voor de resterende kavels geldt dat er 25 kandidaten op de reservelijst staan. Wanneer we een blik werpen op de toekomst zien we een breedte van 7,5 tot 12 hectare aan uitgeefbaar oppervlakte in de zachte plannen. Van deze zachte plannen is enkel bedrijventerrein Voor de Blanken in voorbereiding.

Tabel 2: Aanbod bedrijventerreinen gemeente De Wolden in netto hectare

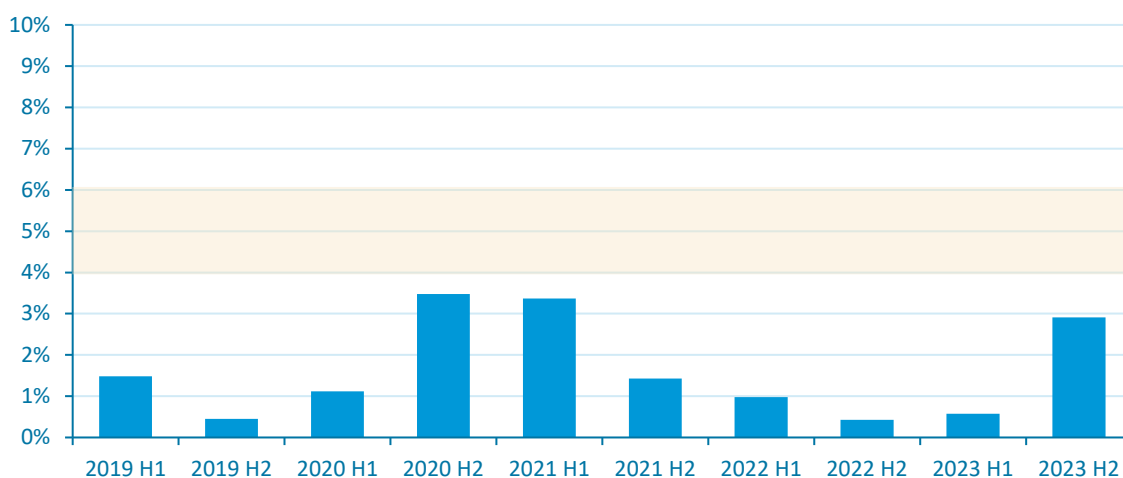
Bedrijventerrein	Status	Type terrein	Netto oppervlakte	Netto uitgeefbaar	Planning
Hoge Akkers (uitbr.)	Hard	Lokaal	6,5	5,3 ²	n.v.t.
Voor de Blanken (uitbreiding)	Zacht	Lokaal	3	n.v.t.	In voorbereiding
Koekange	Zacht	Lokaal	1,5 - 3	n.v.t.	Nog geen locatie, opgenomen in Omgevingsvisie
Zuidwolde	Zacht	Lokaal	3 - 6	n.v.t.	Nog geen locatie, opgenomen in Omgevingsvisie

Bron: Regionale programmeringsafspraken bedrijventerreinen Zuidwest Drenthe (Stec Groep, 2023).

Beperkt aanbod bedrijfsruimte op bedrijventerreinen in De Wolden: circa 3%

Het aanbod van bedrijfsruimte is schaars in gemeente De Wolden. Er worden in Koekange helemaal geen bedrijfshallen aangeboden. In De Wolden wordt er medio 2023 circa 2,9% van de vastgoedvoorraad op bedrijventerreinen te huur of te koop aangeboden, zie figuur hieronder. Sinds 2019 ligt het aanbodpercentage (ver) onder 5%. Dit duidt op aanhoudende krapte op de lokale bedrijventerreinenmarkt. Een gezonde frictieleegstand is namelijk circa 5%. Bij een gezonde frictieleegstand is er wat schuifruimte op de bedrijventerreinenmarkt en hebben ondernemers die op zoek zijn naar een nieuw pand meerdere opties om af te wegen. Indicatief zou in de gemeente in totaal circa 0,5 hectare extra bedrijventerrein met bebouwing (bij een FSI van 0,6) moeten worden ontwikkeld om een gezonde frictieleegstand van circa 5% te bereiken.

Figuur 2: Aanbod bedrijfsruimte op bedrijventerreinen De Wolden (2019-2023)



Bron: Aanbodmonitor bedrijfsruimte op bedrijventerreinen (Stec Groep, 2023).

² 4,1 hectare onder optie, voor de overige 7 kavels staan 25 bedrijven op de reservelijst

2.3 Confrontatie behoefteraming voor De Wolden

Op basis van de behoefteraming zien we in De Wolden een overschot aan aanbod ten opzichte van de vraag. Het gaat hier om een bandbreedte van 7,5 tot 12 hectare (zie tabel 2) terwijl de (indicatieve) uitbreidingsvraag vanuit de provinciale behoefteraming geraamd is op 1,6 tot 5,2 hectare (zie tabel 1) in de periode 2022 tot en met 2040. Daarmee concluderen we dat enkel de kwantitatieve behoefteraming geen aanleiding geeft tot het uitbreiden van het bestaande bedrijventerrein areaal. Met behulp van lokale input ontstaat echter een ander beeld. Zie ook kader hieronder en paragraaf 2.4.

2.4 Ruimtebehoefte Koekange uit enquête en interviews

In 2021 is er door de ondernemersvereniging Koekange een enquête gehouden onder lokale ondernemers die interesse hebben in het aankopen van een kavel op een nieuw bedrijventerrein in Koekange. Hier hebben 37 ondernemers op gereageerd. Naar aanleiding hiervan zijn er in 2023 verdiepende interviews gehouden met geïnteresseerde ondernemers. Hierin gingen lokale ondernemers dieper in op hun plannen, behoeften en wensen voor hun bedrijf. Er zijn 17 interviews gehouden. Niet iedereen die de enquête heeft ingevuld is geïnterviewd en vice versa.

Als onderdeel van beide onderzoeken zijn ondernemers onder andere gevraagd of ze willen uitbreiden of verhuizen, hoeveel ruimtevraag ze hebben en of ze van plan zijn een locatie achter te laten als ze zich op een nieuw bedrijventerrein kunnen vestigen. Met deze gegevens kunnen we de uitbreidingsvraag naar een nieuw bedrijventerrein in Koekange schatten.

Ook zijn er vragen gesteld over de tevredenheid van de ondernemers over hun huidige locatie en hun wensen voor een nieuwe locatie. Met deze informatie kunnen we iets zeggen over de kwalitatieve vraag van lokale ondernemers. Dit geeft inzicht in de kwaliteiten die de nieuwe locatie moet hebben om aan de eisen van ondernemers te voldoen.

Uitbreidingsvraag op basis van interviews: circa 2,0 hectare

Op basis van de interviews met geïnteresseerde lokale ondernemers blijkt dat de ondernemers in Koekange in de toekomst een ruimtevraag van circa 2,0 hectare hebben. Deze bedrijven geven aan geen ruimte (met een bedrijfsbestemming) achter te laten als ze gaan uitbreiden op/verhuizen naar een nieuw bedrijventerrein in Koekange. Deze circa 2,0 hectare betreft dus allemaal uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen. Een beperkt deel van deze bedrijven heeft ook een optie op een kavel op de uitbreiding van Hoge Akkers in Ruinerwold (één bedrijf heeft een optie, twee staan op de reservelijst).

Uitbreidingsvraag op basis van de enquête: maximaal circa 0,3 hectare

Uit een eerder afgenomen enquête onder geïnteresseerde lokale ondernemers beek dat ondernemers in Koekange (die niet later geïnterviewd zijn in 2023) een ruimtevraag van maximaal circa 0,3 hectare hebben. Deze bedrijven geven aan geen ruimte (met een bedrijfsbestemming) achter te laten als ze gaan uitbreiden op/verhuizen naar een nieuw bedrijventerrein in Koekange. Dit betreft dus allemaal uitbreidingsvraag.

Kwalitatieve vraag op basis van interviews en enquête: relatief kleine kavels en bedrijfshallen

We kunnen op basis van de uitkomsten van de behoefteraming bedrijventerreinen en de enquête/interviews onder ondernemers ook iets zeggen over de kwalitatieve ruimtebehoefte in Koekange. De meeste respondenten zijn geïnteresseerd in kopen van een kavel in plaats van huren van vastgoed. De meeste ondernemers geven aan een (relatief) kleine kavel nodig te hebben (tot 2.000 m²) en geïnteresseerd te zijn in een bedrijfshal, meestal met een klein deel kantoor. Soms is er ook interesse in een bedrijfswoning.

De meeste ondernemers geven aan krachtstroom voor hun bedrijf nodig te hebben (3x25 tot 3x85 ampère wordt specifiek benoemd). Het grootste deel van de ondernemers is geïnteresseerd in het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen op de nieuwe locatie.

3. Conclusies en adviezen

3.1 Conclusies

Lokale oriëntatie van ondernemers in Koekange vraagt om lokaal bedrijventerrein

Zoals beschreven in de inleiding en de bijlage zijn ondernemers in Koekange (en De Wolden in het algemeen) erg lokaal georiënteerd. De afstanden binnen de gemeente zijn namelijk groot: Ruinerwold is hemelsbreed circa 5 kilometer van Koekange gelegen en Ruinen is circa 8 kilometer van Koekange gelegen. Dit terwijl bedrijven gemiddeld over een afstand van 7,5 kilometer verhuizen (bron: CBS, 2013). Het grootste deel doet dat zelfs over kortere afstanden (bron: PBL, 2007). Er is kwantitatief voldoende aanbod (in aantocht) in De Wolden om in de vraag vanuit de behoefteraming bedrijventerreinen te voldoen (zie ook 2.3). Zo is er nog hard aanbod in Ruinerwold (uitbreiding Hoge Akkers) en komt er aanbod beschikbaar in Ruinen. Mogelijk zouden ondernemers uit Koekange met een uitbreidings-/verhuizingswens gebruik kunnen maken van het aanbod in Ruinerwold aangezien dat relatief dichtbij ligt. Het aanbod op Hoge Akkers is echter grotendeels onder optie en voor de overgebleven kavels is een lange lijst geïnteresseerden. Ruinen ligt qua afstand voor de gemiddelde ondernemer relatief ver weg volgens bovenstaande onderzoeken. Om bovengenoemde redenen is het aannemelijk om in eerste instantie uit te gaan van de lokale uitbreidingsvraag van de kern Koekange zoals inzichtelijk gemaakt met de interviews en enquête. Kanttekening hierbij is wel dat het qua afstanden een grensgeval is of het (te ontwikkelen) aanbod in Ruinerwold en Ruinen té ver weg ligt voor ondernemers uit Koekange die ruimte zoeken op een bedrijventerrein.

Op basis van lokale interviews en enquête behoefte aan uitbreiding van circa 2,3 hectare

Op basis van de interviews met geïnteresseerde lokale ondernemers blijkt dat de ondernemers in Koekange een uitbreidingsvraag van circa 2,0 hectare hebben. Uit een eerder afgenomen enquête onder geïnteresseerde lokale ondernemers beek dat ondernemers in Koekange (die niet later geïnterviewd zijn in 2023) een uitbreidingsvraag van maximaal circa 0,3 hectare hebben. Samen komt dit neer op een uitbreidingsvraag naar een lokaal bedrijventerrein van maximaal circa 2,3 hectare.

Kwalitatieve behoefte aan kleine kavels geschikt voor lichte bedrijvigheid in kleine panden

We kunnen op basis van de uitkomsten van de behoefteraming bedrijventerreinen en de enquête/interviews onder ondernemers ook iets zeggen over de kwalitatieve ruimtebehoefte in Koekange. Zo is het grootste deel van de respondenten die de enquête hebben ingevuld actief in een dienstverlenende sector. Dit zijn vaak bedrijven die weinig tot geen (milieu)hinder veroorzaken voor hun omgeving. De meeste ondernemers geven aan een (relatief) kleine kavel (tot 2.000 m²) nodig te hebben en geïnteresseerd te zijn in een bedrijfshal, meestal met een klein deel kantoor. Soms is er ook interesse in een bedrijfswoning. Deze kwalitatieve eisen sluiten aan bij het werkmilieu lokaal kleinschalig uit de behoefteraming bedrijventerreinen van de provincie Drenthe.

Kortom, de kwalitatieve eisen voor het gros van de geïnteresseerde ondernemers is als volgt:

- Functionele maar representatieve uitstraling van openbare ruimte en vastgoed
- Grotendeels kavels tot 2.000 m² met enkele uitschieters richting 5.000 m²
- Grotendeels bedrijfshallen met een bouwhoogte tot circa 10 meter
- Milieucategorieën olopend tot 3.2

3.2 Adviezen

Hou bij ontwikkeling van een nieuw terrein rekening met een omvang van circa 1 tot 2 hectare

We concluderen dat er vanuit de interviews een uitbreidingsvraag is naar nieuwe kavels in Koekange van circa 2,0 hectare. Aanvullend hierop is er vanuit de enquête circa 0,3 hectare uitbreidingsvraag vanuit bedrijven die niet zijn geïnterviewd. In totaal gaat dit om een uitbreidingsvraag van circa 2,3 hectare. De indicatieve beoogde omvang van een nieuw terrein in Koekange is conform de regionale programmeringsafspraken voor bedrijventerreinen in Zuidwest-Drenthe circa 1,5 tot 3 hectare. Uit onze advieservaring blijkt dat ondernemers vaak meer ruimtevraag opgeven in enquêtes en tijdens interviews dan ze daadwerkelijk aankopen. Wij adviseren op basis van bovenstaande uitkomsten voor een nieuw terrein in Koekange aan de onderkant van deze bandbreedte te blijven: hou rekening met een terrein van maximaal circa 1 tot 2 hectare (netto) omvang.

Stel marktconforme maar duurzame eisen bij ontwikkeling van een nieuw terrein

Als de gemeente De Wolden overgaat op ontwikkeling van een nieuw terrein in Koekange dan adviseren wij om aan te sluiten bij de kwalitatieve wensen van lokale ondernemers en marktconforme maar duurzame eisen te stellen aan ondernemers die een kavel aankopen. Door dit te doen blijft het bedrijventerrein zo lang mogelijk toekomstbestendig en kan het bijdragen aan de duurzame ambities van de gemeente. Deze duurzame eisen kunnen geborgd worden in een uitgifteprotocol. Hiermee geeft de gemeente sturing aan gronduitgifte. Het uitgifteprotocol kan prioriteit geven aan lokale bedrijven die hun bedrijfsvoering, -pand en -kavel op een duurzame en circulaire manier inrichten. Aanvullend kunnen ook andere eisen gesteld worden die in lijn zijn met de ambities die de gemeente stelt voor de leefomgeving en economie. Aandachtspunt hierbij is dat uit de interviews en enquête blijkt dat respondenten over het algemeen aangeven wel aan de slag te willen met duurzaamheid op een nieuwe locatie maar niet aan de slag te willen/kunnen met circulariteit (of nog niet weten hoe daarmee aan de slag te gaan). Tot slot is een goede verkeersontsluiting belangrijk bij het ontwikkelen van een nieuwe bedrijventerrein.

Colofon

Datum: 19 januari 2024

Projectnummer: 23.293

Opdrachtgever: Gemeente De Wolden

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Callum Lewis & Saïd Ibrahim

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