



Verkenning ruimtebehoefte bedrijventerreinen

Stec Groep aan de gemeente Steenwijkerland

Juriën Poulussen & Anneloes Bouma
9 maart 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Aanpak	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Analyse van de bedrijventerreinen	5
2.1	Ruimtelijk-economisch beeld van de bedrijventerreinen.....	5
2.2	Ontwikkeling van de uitgifte en de prognose.....	8
2.3	Beschikbare kavels en aangeboden vastgoed.....	12
3	Vraagvorming	14
3.1	Top-down.....	14
3.2	Kwantitatieve bottom-up vraag	17
3.3	Kwalitatieve bottom-up vraag.....	18
4	Conclusies	22
4.1	Conclusies.....	22
4.2	Adviezen	23
Bijlage		25
	Sectorverdeling	25

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Steenwijkerland constateert dat het aantal uitgeefbare bedrijfskavels in de afgelopen paar jaar snel is afgenomen. Daarmee bestaat het risico dat de gemeente ondernemers met een uitbreidingsvraag naar verwachting over enkele jaren niet meer kan faciliteren. In enkele kernen is er bovendien al geen aanbod meer beschikbaar voor de zeer lokaal georiënteerde ruimtevraag. In samenwerking met de Business Club Steenwijkerland oriënteert de gemeente zich daarom op het realiseren van extra ontwikkelruimte.

Daarvoor is het belangrijk dat de gemeente inzicht krijgt in de kwantiteit en kwaliteit van de ruimtevraag: wat is de behoefte op (middel)lange termijn, wat voor type kavels worden er dan gezocht en in welke kernen doet deze behoefte zich voor? Om daar inzicht in te krijgen, heeft de Business Club Steenwijkerland (hierna: BCS) daarom recent een enquête uitgevoerd onder het bedrijfsleven in de gemeente. De gemeente heeft ons, Stec Groep, gevraagd om de resultaten hiervan te analyseren en aanvullend een eigen verdiepende analyse van de ruimtevraag uit te voeren. De resultaten van dit onderzoek moeten de gemeente en BCS helpen om met een goede onderbouwing concrete vervolgstappen te kunnen zetten.

ONDERZOEKSVRAGEN

- Hoeveel behoefte is er de komende jaren aan bedrijfskavels in de gemeente Steenwijkerland?
- Welk type bedrijven vraagt ruimte en wat voor type ruimte vragen zij?
- In welke kernen doet deze behoefte zich voor?

1.2 Aanpak

Voor het beantwoorden van de onderzoeksvragen hebben we een drietal analyses uitgevoerd:

- Als eerste hebben we een deskanalyse uitgevoerd naar de lange termijn ruimtebehoefte naar bedrijfskavels op bedrijventerreinen op basis van modelscenario's. Voor deze analyse is aangesloten bij de methodiek van de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen. Deze modelmatige analyse geeft een geobjectiveerd beeld van de lange termijn ruimtevraag. Door de resultaten hiervan te combineren met de enquêteresultaten krijgen we een goed en zo betrouwbaar mogelijk beeld van de kwantitatieve én kwalitatieve ruimtebehoefte.
- Als tweede heeft de BCS, ter inventarisatie van de ambities en plannen van het lokale bedrijfsleven, een online enquête uitgevoerd, die bedrijven gedurende een periode van zes weken in oktober en november 2021 konden invullen. Om de enquête in te vullen zijn de ondernemers op de bedrijventerreinen op verschillende manieren door de gemeente benaderd. De enquête is verspreid via de BCS, gemeentelijke nieuwsbrieven en het lokale nieuws om een zo hoog mogelijke respons te genereren. In de enquête stelden we ondernemers vragen over hun ambities en eventuele plannen voor uitbreiding of verplaatsing, aard en omvang van de benodigde kavel en vastgoed, eventuele voorkeurslocaties en -kernen, en voor de bedrijven relevante afwegingen en motieven.
- Als derde hebben we het bestaande kavel- en vastgoedaanbod in beeld gebracht en geïnventariseerd waar herontwikkelingsmogelijkheden op bestaande bedrijventerreinen zich voordoen. De resultaten hiervan zijn geconfronteerd met de vraaganalyse om tot onze definitieve conclusies en advies te komen.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 stellen we een overzicht op van de bedrijventerreinen in de gemeente Steenwijkerland. We gaan daarbij als eerste in op enkele ruimtelijk-economische aspecten, zoals werkgelegenheid, sectorverdeling, arbeidspendel en de marktregio. Ook zetten we het beschikbare aanbod en de actuele leegstand uiteen. In hoofdstuk 3 werken we de vraaganalyse uit. Daarbij zetten we de resultaten uiteen van de geprognosticeerde vraag naar kern en de 'bottom-up' aanpak, waarvoor we een enquête onder lokale ondernemers hebben uitgevoerd. We gaan daarbij in op de kwantitatieve én kwalitatieve behoefte. In hoofdstuk 4 geven we tot slot antwoord op de geformuleerde onderzoeksvragen.

2 Analyse van de bedrijventerreinen

In dit hoofdstuk geven we een beeld van de bedrijventerreinen en economie in de gemeente Steenwijkerland. Daartoe gaan we in de eerste paragraaf in op de activiteiten op de bedrijventerreinen, de doelgroepen, de marktregio die zij bedienen en het ruimtegebruik. In de tweede paragraaf kijken we naar enkele relevante ontwikkelingen op de bedrijventerreinen van de laatste jaren. In de derde paragraaf gaan we in op het bestaande aanbod en de leegstand op de bedrijventerreinen.

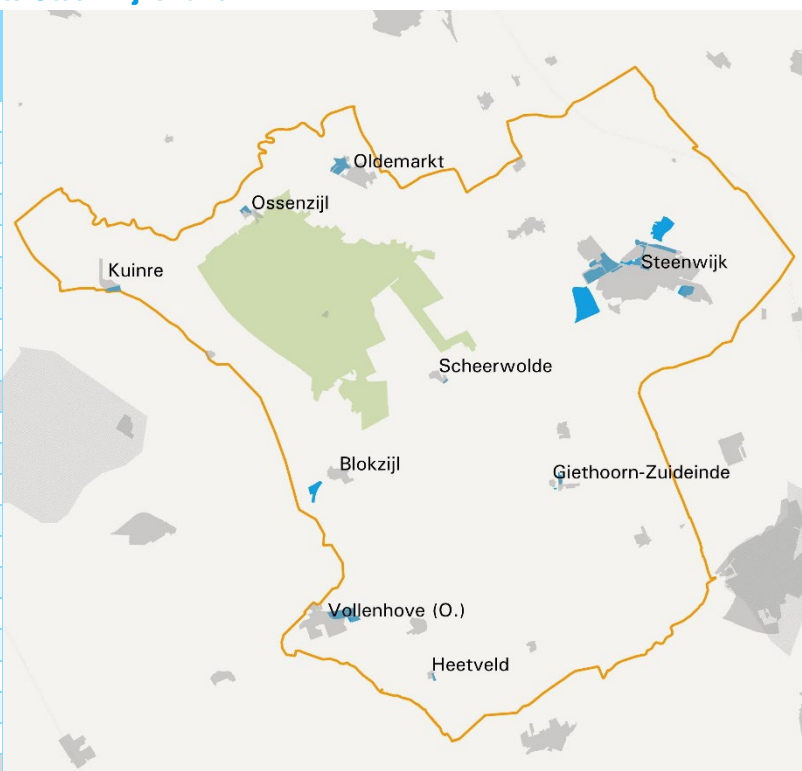
2.1 Ruimtelijk-economisch beeld van de bedrijventerreinen

Circa 225 netto hectare bedrijventerrein in de gemeente Steenwijkerland

De gemeente Steenwijkerland telt 23 bedrijventerreinen, zie onderstaand overzicht en kaartbeeld. In totaal hebben de terreinen (d.d. januari 2022) een netto uitgegeven oppervlakte van circa 225 hectare. De meerderheid van het oppervlakte ligt in de kern Steenwijk (circa 69%).

Figuur 1: Bedrijventerreinen in de gemeente Steenwijkerland

Kern	Bedrijventerrein	Uitgegeven netto opp. In 2022 (ha)
Blokzijl	Kanaalweg	12,9
Giethoorn	Giethoorn Zuid	4,9
Heetveld	Heetveld	1,8
Kuinre	Kuinre	5,6
Scheerwolde	Scheerwolde	1,2
Ossenzijl	Ossenzijl	5,4
Oldemarkt	Boterberg-Noord	5,9
	Malle Gat II	6,3
	Weerdijk	4,0
Totaal Oldemarkt		16,2
Steenwijk	Concrelitlocatie	1,7
	Dolderkanaal	23,7
	Eeserwold	14,1
	Eesveenseweg	4,6
	Groot Verlaat	60,0
	Hoodijk	23,9
	Kornelis	4,1
	Novac-terrein	4,2
	Oostermeentherand	9,8
	Woldmeenthe	4,1
	Woldmeentherand	3,8
Totaal Steenwijk		153,8
Vollenhove	De Weyert	11,3
	Schaarkampen	6,7
	Schaarkampen - Zuid	4,8
Totaal Vollenhove		22,8
Gemeente Steenwijkerland		224,6

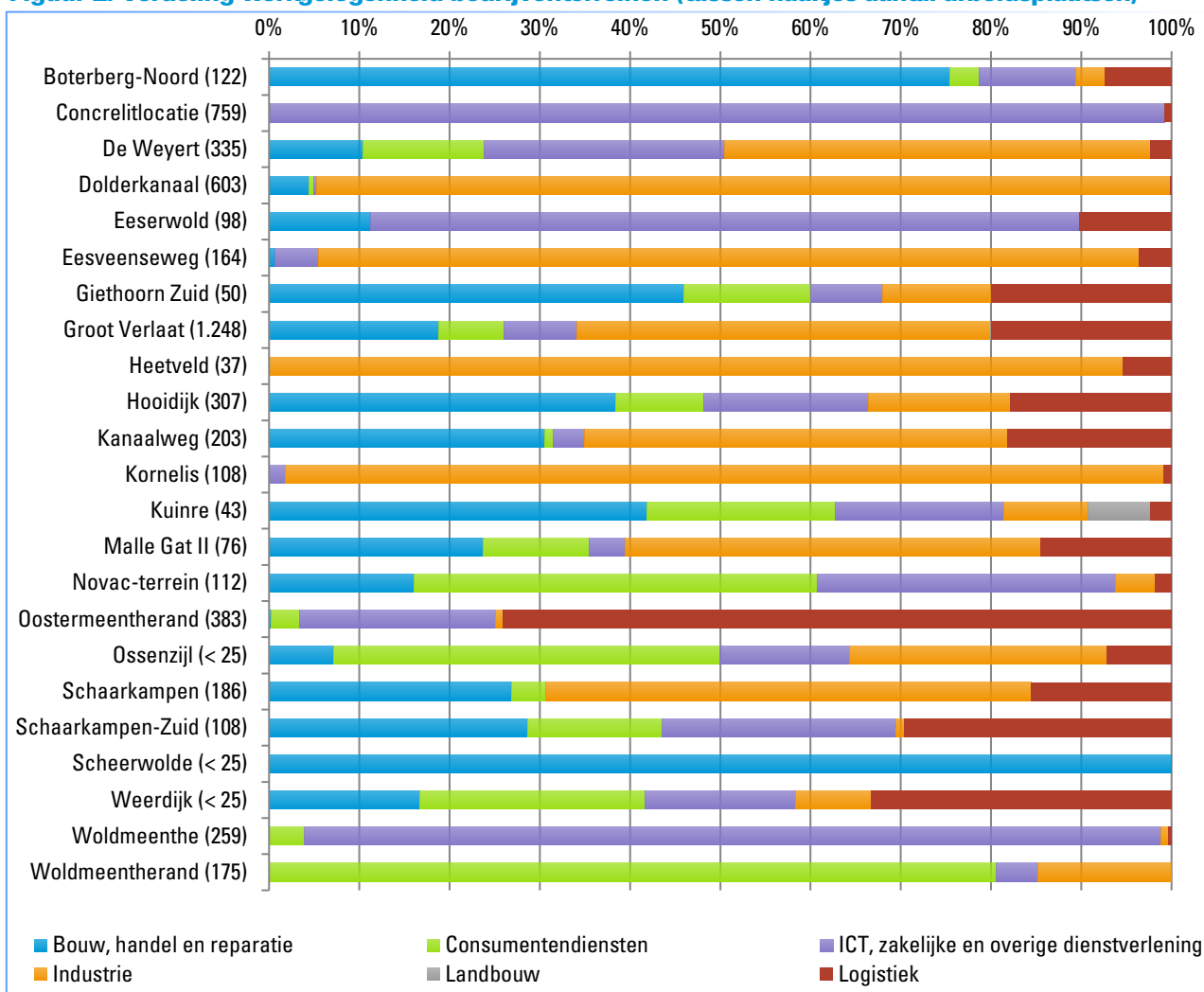


Bron: IBIS (2020), aangevuld met de meest recente beschikbare uitgiftecijfers (gemeente Steenwijkerland 2022)

Profiel van de bedrijven op bedrijventerreinen in Steenwijkerland

Onderstaande figuur geeft de opbouw van de sectorverdeling van de banen op de bedrijventerreinen weer. We zien dat het profiel per terrein sterk kan verschillen. Daarbij moet gezegd worden dat Steenwijkerland relatief veel kleine en middelgrote bedrijventerreinen kent, waar de cijfers in relatief hoge mate beïnvloed worden door één of enkele grotere werkgevers. Het aantal bedrijventerreinen ligt bijvoorbeeld een stuk hoger dan in veel andere gemeenten. De oorzaak hiervan ligt waarschijnlijk voor een belangrijk deel in het grote aantal kernen in de gemeente – ieder met van oudsher een eigen gevormde economische identiteit – en de relatief grote afstand tussen kernen onderling.

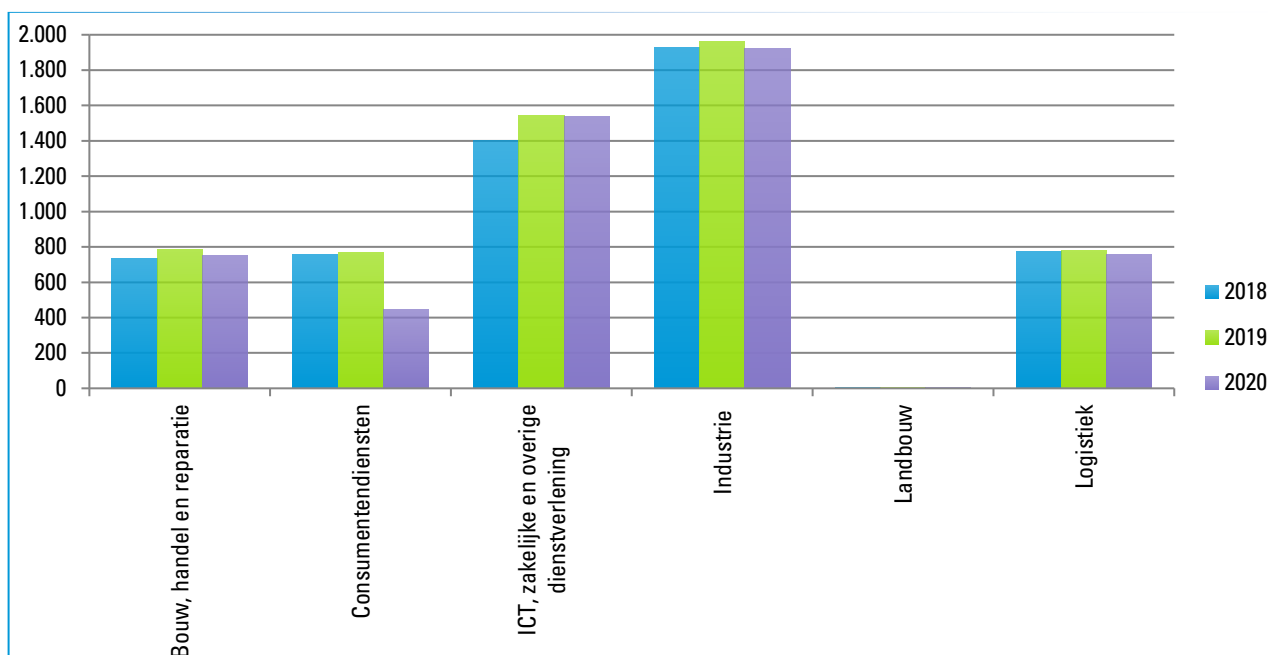
Figuur 2: Verdeling werkgelegenheid bedrijventerreinen (tussen haakjes aantal arbeidsplaatsen)



Bron: BIRO (2020).

Industrie is de grootste werkgever op bedrijventerreinen in Steenwijkerland

Van de circa 5.400 banen op de bedrijventerreinen in Steenwijkerland bevindt ruim 35% zich in de industriële sector. Daaropvolgend bevinden circa 28% van de banen zich in de ICT, zakelijke en overige dienstverlening. De sector bouw, handel en reparatie is een sector die zich traditioneel gezien vaak op een bedrijventerrein vestigt, deze sector is goed voor circa 14% van de banen op bedrijventerreinen in de gemeente. In figuur 3 is de ontwikkeling van het aantal banen per sector op bedrijventerreinen in de afgelopen drie jaar weergegeven. Het aantal banen in de sector consumentendiensten liep terug. Het aantal banen in de industriële en de logistieke sector is de afgelopen jaren nagenoeg gelijk gebleven. In de overige sectoren nam het aantal banen de laatste jaren juist licht toe.

Figuur 3: Ontwikkeling sectorverdeling banen op bedrijventerreinen in Steenwijkerland

Bron: BIRO (2020).

Het marktverzorgingsgebied van de bedrijventerreinen in Steenwijkerland is lokaal

De meerderheid van de bedrijven op de bedrijventerreinen heeft een lokale oriëntatie. Dat baseren we op een analyse van verhuisbewegingen en arbeidspendel, zie hieronder:

- We zien voor de gemeente Steenwijkerland als geheel in zowel verhuisbewegingen als arbeidspendel enige relatie met omliggende gemeenten, maar het gaat om relatief beperkte cijfers. Het gros van de bedrijven blijft binnen de gemeentegrenzen. We zien in onze Database Bovenregionale Locatiebeslissingen Nederland (Stec Groep, 2000 – heden) dat grootschalige bedrijfsdynamiek tussen Steenwijkerland en andere gemeenten nauwelijks is voorgekomen in de afgelopen 20 jaar. Wel zien we dat een aantal grote bedrijven (Kornelis Caps & Closures en Agrifac Machinery BV) op hun bestaande locatie zijn uitgebreid. Dit zien wij als signaal dat deze grote bedrijven een zekere verbintenis met Steenwijkerland ervaren. Dit kan komen doordat het personeel uit de omgeving komt en/of doordat belangrijke leveranciers of afnemers in de omgeving gevestigd zijn.
- In tabel 1 is de top vijf van gemeenten met de meeste bedrijfsverplaatsingen in de afgelopen tien jaar van en naar bedrijventerreinen in de gemeente weergegeven. We zien verhuisdynamiek met nabijgelegen gemeenten als Zwolle, Weststellingwerf, Almere en Zwartewaterland in de cijfers terug. Wanneer bedrijven over de gemeentegrens verplaatsen, is de provinciegrens geen belemmering, constateren we. De relatie van Steenwijkerland met gemeenten in West-Overijssel is vergelijkbaar als de relatie met Friese, Drentse en Flevolandse gemeenten. Nota Bene: Het gaat uitsluitend om verhuizingen over de gemeentegrenzen. Het aantal verhuizingen over de gemeentegrenzen is in deze periode redelijk beperkt geweest. Verhuizingen binnen de gemeentegrenzen zijn de afgelopen 10 jaar vaker voorgekomen. Daarnaast zijn alleen verhuizingen meegenomen in onderstaande gegevens waarbij het bedrijf zich in zijn geheel verplaatste naar of vanuit de gemeente Steenwijkerland. Bedrijfsuitbreidingen met bijvoorbeeld een nieuwe vestiging in de gemeente zijn dus niet meegenomen in onderstaande gegevens.

Tabel 1: Top 5 gemeenten met de meeste verhuisdynamiek in de periode 2011 t/m 2021

Verhuizingen naar Steenwijkerland vanuit...	Aantal bedrijfsverplaatsingen	Verhuizingen vanuit Steenwijkerland naar...	Aantal bedrijfsverplaatsingen
Meppel	3	Meppel	2
Almere	2	Zwolle	2
Weststellingwerf	2	Apeldoorn	1
Zwartewaterland	2	De Friese Meren	1
Broekhuizen	1	De Wolden	1

Bron: Vastgoeddata.nl (peildatum december 2021)

- In de arbeidspendel zien we eenzelfde relatie met de omliggende buur- en regiogemeenten terug. In totaal is het dagelijkse pendelsaldo van de gemeente Steenwijkerland circa - 6.900. Er gaan dus dagelijks 6.900 meer personen de gemeente uit om te werken dan dat er personen van buitenaf naar Steenwijkerland komen. In onderstaande tabel zijn de tien gemeenten met de meest omvangrijke dagelijkse arbeidspendel weergegeven. De sterkste relatie heeft Steenwijkerland met Zwolle, Meppel, de Noordoostpolder en Weststellingwerf. De provinciegrens is ook voor werkenden niet relevant, constateren we. NB. Deze gegevens gaan over het jaar 2019, er is dus geen vertekening van de gegevens als gevolg van de coronapandemie.

Tabel 2: Gemeenten met een sterke inkomende en uitgaande arbeidspendel naar Steenwijkerland

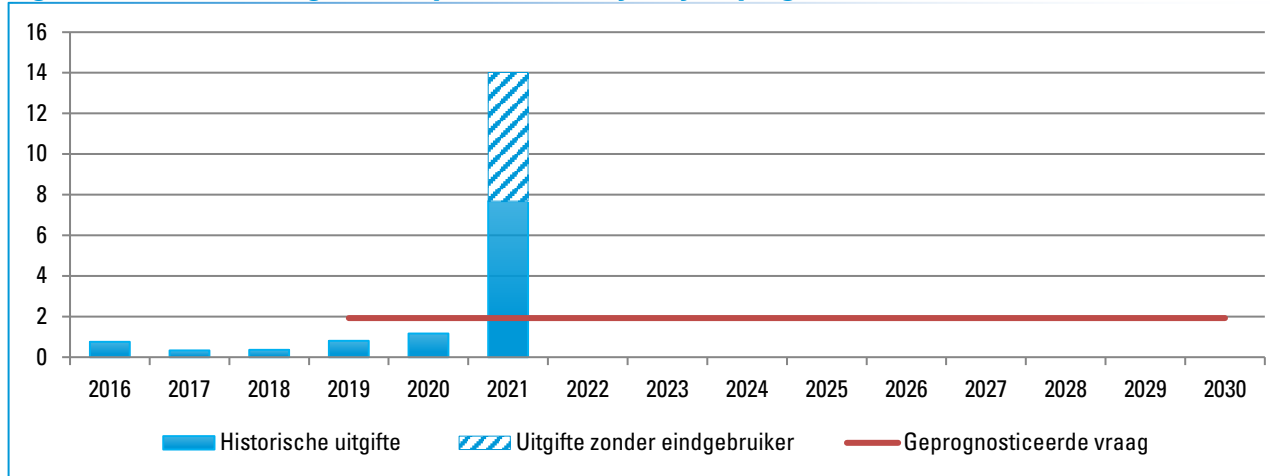
Gemeente	Inkomende pendel	Uitgaande pendel	Arbeidspendel saldo
Zwolle	500	2.200	-1.700
Meppel	700	1.100	-400
Noordoostpolder	400	1.200	-800
Weststellingwerf	600	400	200
Zwartewaterland	300	700	-400
Heerenveen	200	600	-400
Westerveld	400	400	0
Apeldoorn	0	500	-500
Kampen	200	300	-100
Groningen	100	300	-200

Bron: CBS (2019)

2.2 Ontwikkeling van de uitgifte en de prognose

Uitgifte van bedrijfskavels gaat sneller dan verwacht

Op basis van de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen (2019) hebben de West-Overijsselse gemeenten regionale programmeringsafspraken gemaakt, waarin zij vraag naar- en aanbod van bedrijfskavels met elkaar hebben afgestemd. In deze programmeringsafspraken werd voor de gemeente Steenwijkerland in de periode 2019 t/m 2030 een uitbreidingsvraag van 23,1 hectare verwacht. Dat wil zeggen: de verwachting was dat er tot en met 2030 in totaal 23,1 hectare aan bedrijfskavels nodig was om in de uitbreidingswensen van bedrijven te kunnen voorzien, ervan uitgaande dat er geen sprake was van een kwalitatieve mismatch (bijv. in omvang of locatie van de kavel). Dit houdt in dat er gemiddeld een jaarlijkse uitgifte van 1,9 hectare werd verwacht. Deze programmeringsruimte kon, zo blijkt uit de afspraken, volledig gefaciliteerd worden op de beschikbare kavels op de bedrijventerreinen. Met name voor bedrijventerrein Eeserwold (nabij Steenwijk, aan de A32) werd verwacht dat er nog minstens tot 2030 voldoende kavels beschikbaar zouden zijn.

Figuur 4: Historische uitgifte ten opzichte van de jaarlijkse prognose

Bron: Gemeente Steenwijkerland (2021)

De afgelopen jaren is de uitgifte echter snel gegaan. In totaal is in de afgelopen drie jaar tijd (2019 t/m 2021) circa 17 hectare netto bedrijventerrein uitgegeven. Van deze 17 hectare werd 14 hectare in het jaar 2021 uitgegeven, zie figuur 4. De eerste drie jaren sinds de prognose stijgt de uitgifte dus boven de geprognosticeerde jaarlijkse 1,9 hectare vraag uit. Daarbij moet gezegd worden dat een deel van deze uitgifte (ca. 6 hectare) toegerekend moet worden aan logistiek vastgoedontwikkelaar Panattoni. Het is op dit moment nog niet bekend of zij ook al een gebruiker – daar hebben de ramingen immers betrekking op – in beeld hebben. Daarnaast is een andere grote kavel verkocht aan één eindgebruiker.

Niettemin, op basis van de verwachtingen van twee jaar geleden is de ruimte tot en met 2030 dus nu al voor een groot deel vergeven en valt de uitgifte de komende jaren weer relatief mee. Het gaat om ca. 11 van de 23,1 hectare in het geval Panattoni nog geen eindgebruiker heeft, en ca. 17 van de 23,1 hectare in het geval Panattoni wel al een eindgebruiker heeft. Ongeveer 50 tot 75% van de geprognosticeerde vraag tot 2030 is op dit moment (Q1 2022) uitgegeven.

In theorie vormen de prognose daarmee nog steeds een reëel scenario. De afgelopen jaren was er sprake van hoogconjunctuur, waren de kapitaalrentes laag en daarmee de investeringspotentie hoog. Het is zeer redelijk mogelijk dat de markt op termijn weer afkoelt en de uitgiftes daarmee terugvallen naar het niveau van de afgelopen jaren. Tegelijkertijd zien we dat er nog verschillende kavels in optie zijn vergeven en weten we dat de gemeente en de BCS over een lijst van leads beschikt. Met name lokaal laten ondernemers horen dat er krapte wordt ervaren: er zijn geen geschikte kavels meer beschikbaar en de leegstand is laag.

Regeren is vooruitzien, en daarom is het relevant om ook een beleidsmatig antwoord te formuleren op alternatieve scenario's. Daarvoor kijken we hieronder eerst naar de redenen waarom de uitgifte afwijkt van de prognose. Daarvoor analyseren we de drie parameters van de provinciale prognose: werkgelegenheidsontwikkeling, locatietypevoorkeur en de terreinquotiënt

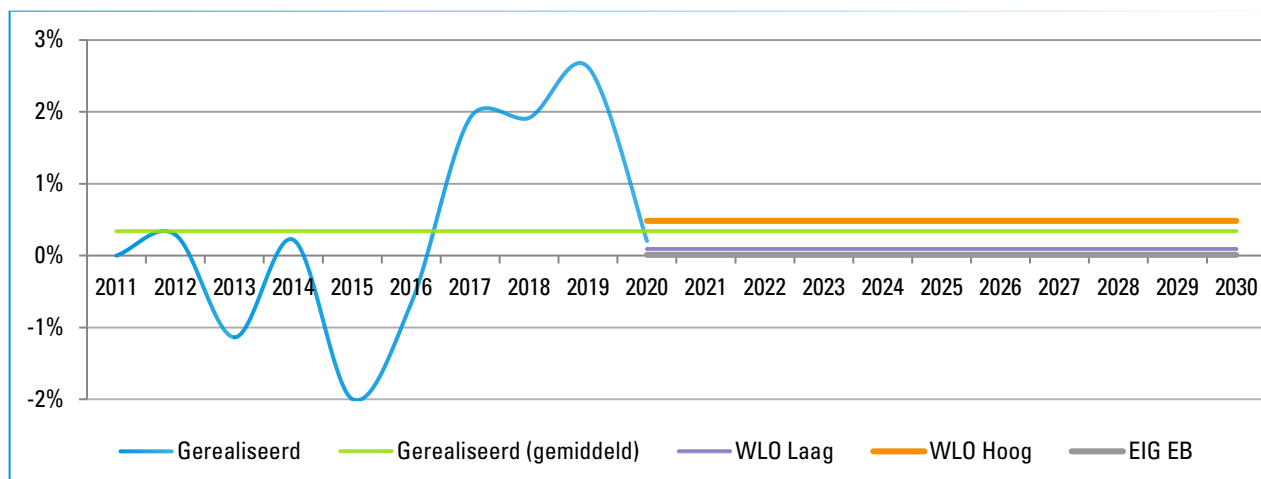
Werkgelegenheid in de gemeente schommelt maar laat gemiddeld groei zien

Sinds 2011 schommelt de totale werkgelegenheid in de gemeente Steenwijkerland. Gemiddeld genomen zien we wel een stijging in de periode 2011 t/m 2020. In de laatste 10 jaar (2011 t/m 2020) is de werkgelegenheid in de gemeente Steenwijkerland gemiddeld 0,3% per jaar toegenomen, waarbij we zien dat met name sinds 2017 sprake is van een toename. Deze gemiddelde ontwikkeling past binnen de bandbreedte van provinciale prognose, waar wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse groei van 0,01% tot 0,48% in de regio West-Overijssel.

De goede prestaties van de gemeente in met name 2017 (1,9%), 2018 (+ 1,9%) en 2019 (+ 2,6%) geven nog niet direct aanleiding om de prognose te herzien, maar wel om dit aspect goed te blijven monitoren. De prestaties in de regio West-Overijssel hoger dan in de gemiddelde Steenwijkerland en geven bij een vergelijkbare prestatie in 2021 – waarvoor nog geen data beschikbaar is – in ieder geval aanleiding om de prognose als regio tegen het licht te houden.

Tegelijk met deze groei van de werkgelegenheid is het werkloosheidscijfer in de gemeente (en de regio) de laatste jaren gedaald. Inmiddels is er zelfs sprake van een historisch lage werkloosheid. Dat maakt het steeds lastiger om de werkgelegenheidsgroei vol te houden. Het is hierdoor steeds moeilijker om in de vraag naar arbeid te voorzien met lokaal beschikbare krachten. Om het ‘aanbod van arbeid’ niet de bottleneck voor economische groei te laten worden is nodig om talent in de regio te behouden, mensen elders uit de regio te mobiliseren en/of mensen van buiten de regio te mobiliseren.

Figuur 5: Gerealiseerde jaarlijkse werkgelegenheidsontwikkeling ten opzicht van de prognose



Bron: BIRO (2020); Stec Groep (2019)

TOELICHTING SCENARIO'S BEDRIJVENTERREINENPROGNOSE PROVINCIE OVERIJSSSEL

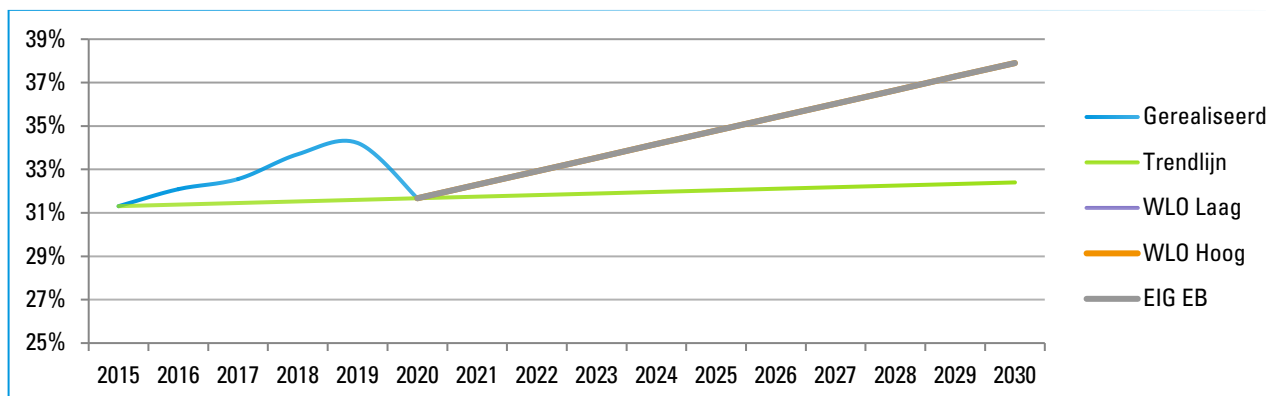
Er is in de provinciale prognose uitgegaan van een drietal werkgelegenheidsprognoses. Het gaat om de scenario's hoog en laag van Welvaart en Leefomgeving (WLO), opgesteld door het CPB en PBL (2015) en de werkgelegenheidsprognose van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB). In de regio West-Overijssel is het WLO Hoog-scenario gekozen als basis voor de regionale programmering bedrijventerreinen.

Werkgelegenheid op bedrijventerreinen groeit harder dan het gemeentelijk gemiddelde

De tweede parameter van de prognose is de locatietypevoorkeur: het aandeel van de werkgelegenheid dat zich op bedrijventerreinen bevindt. Dat aandeel is in de gemeente Steenwijkerland lager: in 2020 ongeveer 31,7% ten opzichte van een regionaal gemiddelde van ongeveer 36%. Bedrijventerreinen hebben in de gemeente Steenwijkerland dus een relatief kleiner aandeel in de economie dan elders in de regio, gemeten in werkgelegenheid.

De werkgelegenheid op de bedrijventerreinen is de laatste jaren iets sneller gegroeid dan de totale werkgelegenheid in de gemeente. De locatietypevoorkeur heeft zich van circa 31,3% in 2015 naar circa 31,7% in 2020 ontwikkeld en is dus nagenoeg gelijk gebleven. De ontwikkeling van de locatietypevoorkeur in Steenwijkerland ligt daarmee onder de verwachtingen van de provinciale behoefteraming voor de komende jaren, zie figuur 6. Een belangrijke reden hiervoor is dat de economie van de gemeente Steenwijkerland voor een groter deel uit de toeristische en recreatieve sector bestaat dan het regionale gemiddelde.

Figuur 6: Gerealiseerde locatietypevoorkeur ten opzichte van de prognoses

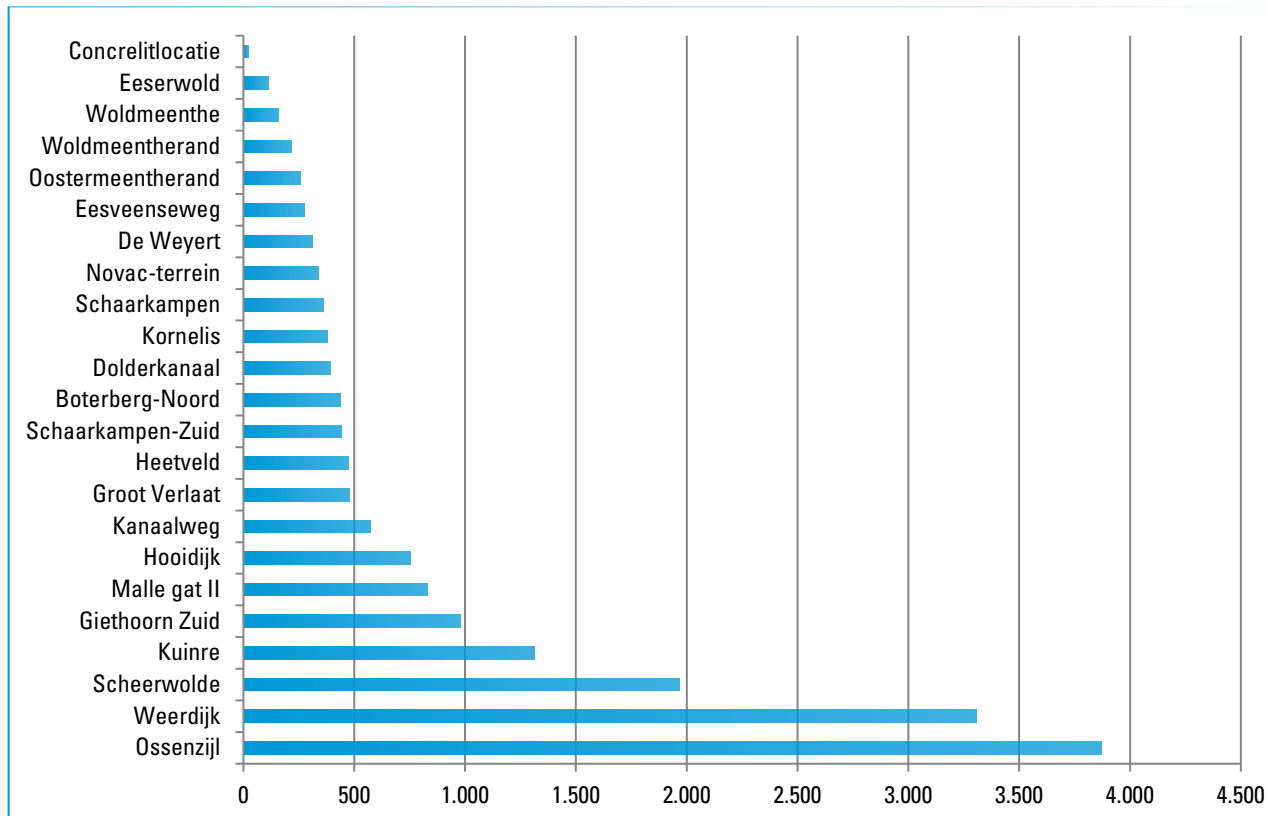


Bron: BIRO (2020); Stec Groep (2019)

Bedrijven in de gemeente Steenwijkerland zijn relatief arbeidsextensief

De bedrijven op de bedrijventerreinen in Steenwijkerland zijn gemiddeld arbeidsextensiever (367 m² kavel per werknemer) dan het regionaal gemiddelde (240 m² kavel per werknemer). Dat is een fors verschil. Ook het terrein met de meeste (circa 23%) werkgelegenheid in de gemeente (Groot Verlaat in Steenwijk) heeft een relatief hoge terreinquotiënt (480 m²). In onderstaand figuur is het aantal vierkante meters kavel per werknemer naar bedrijventerrein weergegeven.

Figuur 7: Aantal vierkante meters kavel per werknemer naar bedrijventerrein in 2020



Bron: BIRO (2020), IBIS (2020)

Het gevolg van de relatief hoge terreinquotiënt is dat werkgelegenheidsgroei in de gemeente Steenwijkerland een relatief grotere impact heeft op het ruimtegebruik dan gemiddeld in de regio. Eén baan neemt immers meer ruimte in dan elders. Dat heeft impact op de prognose en uitgifte.

Deze relatief hoge 'terreinquotiënt' is enerzijds het gevolg van de economische structuur van de gemeente: in de gemeente Steenwijkerland is bijvoorbeeld relatief minder dienstverlening en individuele kantoorruimte op de bedrijventerreinen gevestigd, en juist meer industrie en logistiek. Tegelijkertijd roept een hoge terreinquotiënt de vraag op in hoeverre de beschikbare ruimte nog efficiënter kan worden gebruikt, bijvoorbeeld door bedrijfsprocessen te intensiveren, door meerlaags te bouwen, door bijvoorbeeld kantoorruimte van bedrijven op de verdieping te realiseren of door opslag meerlaags te realiseren. Het is verstandig (in hoeverre niet al gebruikelijk) om, op zowel de bestaande terreinen als bij eventuele nieuwe ontwikkelingen, aandacht te (blijven) geven aan intensief ruimtegebruik.

De vraag of de beschikbare ruimte nog efficiënter kan worden gebruikt wordt luider wanneer we kijken naar de 'floor space index' (FSI) van bedrijven. De FSI is de verhouding tussen m² vloeroppervlakte van het vastgoed en de oppervlakte (in m²) van de kavel. Waar de FSI op bedrijventerreinen landelijk gemiddeld tussen de 50% en 60% bedraagt, ligt deze in de gemeente Steenwijkerland op ongeveer 21%. Dat is aanzienlijk lager dan de regionale en landelijke gemiddelden en werpen de vraag in hoeverre bestaande kavels goed benut worden voor de noodzakelijke bedrijfsbebouwing.

2.3 Beschikbare kavels en aangeboden vastgoed

Er zijn in de gemeente nog op verschillende bedrijventerreinen en in verschillende kernen kavels uitgeefbaar. In totaal is er in januari 2022 nog circa 13,1 hectare netto uitgeefbaar. Dit aanbod is divers en bestaat uit bedrijfskavels (met en zonder zichtlocatie), woon-werkkavels en een gebied dat gereserveerd is voor de ontwikkeling van een zonnepark. Wel gaat het ten hoogste om kleinere snipperkavels in de kleinere kernen.

Het grootste deel van het aanbod ligt in de kern Steenwijk en is privaat uitgeefbaar, op bedrijventerrein Eeserwold. Het gaat om in totaal ca. 8 hectare, waarvan een groot deel reeds in optie is genomen. Daarnaast is er nog de ca. 6 hectare in eigendom van Panattoni, waar waarschijnlijk nog een eindgebruiker voor moet worden gevonden. In onderstaande tabel is de hoeveelheid beschikbaar aanbod per bedrijventerrein weergegeven.

Tabel 3: Beschikbaar uitgeefbaar bedrijventerrein in de gemeente Steenwijkerland

Bedrijventerrein	Eigendom	Type kavel	Omvang beschikbaar oppervlakte*
Oostermeenterand	Gemeente	Bedrijfskavel	0,4 ha
Ossenzijl	Gemeente	Woon-werkkavel	0,1 ha
Hooijdijk	Gemeente	Bedrijfskavel	0,03 ha
Kanaalweg	Gemeente	Bedrijfskavel	1,0 ha
Concrelit locatie	Gemeente	Bedrijfskavel	0,5 ha
Boterberg Noord	Gemeente	Bedrijfskavel (zichtlocatie)	0,5 ha
		Bedrijfskavel	0,8 ha
		Gereserveerd voor zonnepark	1,6 ha
De Weyert	Gemeente	Woon-werkkavel	0,2 ha
Eeserwold	Privaat	Bedrijfskavel	8,0 ha
Gemeente Steenwijkerland			13,1 ha

Bron: Gemeente Steenwijkerland (2022), Roelofsgroep (2022). Peilmoment januari 2022 *Afgerond op 1.000 m²

Leegstand bedrijfstvastgoed ligt rond de 2,8%

Tabel 4 geeft de omvang van de vastgoedvoorraad en de leegstand per bedrijventerrein weer. In totaal worden er 21 panden aangeboden, het totale aanbod van bedrijfspanden op bedrijventerreinen in de gemeente bedraagt circa 12.240 m² bvo (peildatum Q3 2021). Hiermee komt het aanbodpercentage op bedrijventerreinen in de gemeente op circa 2,8%. Het aangeboden vastgoed is over het algemeen courant, de meerderheid van het aanbod wordt nog niet lang aangeboden. Daarnaast heeft de meerderheid van het aanbod een recent bouwjaar.

Met de genoemde 2,8% ligt de leegstand onder frictieniveau. Over het algemeen wordt een leegstandspercentage van 5% in de markt beschouwd als een gezond percentage. Een gezond

leegstandsniveau is belangrijk voor het behouden van voldoende schuifruimte voor bedrijven. Een gezond leegstandsniveau geeft bedrijven bijvoorbeeld ruimte om te groeien binnen het bestaande vastgoed en helpt daarmee om de markt in beweging te houden. Met een combinatie van zowel weinig aanbod van bouwgrond als weinig aanbod in het bestaande vastgoed, komt de markt op slot te zitten.

Om de urgentie hiervan te illustreren: in theorie zou er ruim 9.400 m² vastgoed aanvullend leeg mogen staan op de bedrijventerreinen om tot een gezond percentage van 5% te komen. Bij de huidige verhouding tussen vastgoed en kavel op de bedrijventerreinen, komt dat overeen met ca. 4,5 hectare¹ bedrijventerrein die kwantitatief nog bovenop de huidige behoefte zou moeten worden gerekend, alleen al om tot een gezonde markt te komen. De provinciale behoefteraming en de behoefteraming uit het volgende hoofdstuk gaan namelijk uit van een gelijkblijvend leegstandsniveau. Disclaimer: dat is overigens geen pleidooi om dat ook zonder meer te doen. Uiteraard spelen er ook kwalitatieve factoren mee: een nieuwe ontwikkeling moet daadwerkelijk kwalitatief wat toevoegen. Alleen omwille van kwantiteit nieuwe m² bedrijventerrein realiseren is uiteraard niet het advies.

Tabel 4: Leegstand op bedrijventerreinen

Bedrijventerrein	Omvang aangeboden vastgoed (m ² bvo)*	Aandeel aanbod totale voorraad
Boterberg-Noord	0	0%
Concrelitlocatie	0	0%
De Weyert	0	0%
Dolderkanaal	5.270	10,1%
Eeserwold	40	1,2%
Eesveenseweg	0	0%
Giethoorn Zuid	0	0%
Groot Verlaat	3.000	2,8%
Heetveld	0	0%
Hooijdijk	1.070	2,0%
Kanaalweg	720	3,4%
Kornelis	0	0%
Kuinre	0	0%
Malle Gat II	0	0%
Novac-terrein	0	0%
Oostermeentherand	2.140	7,1%
Ossenzijl	0	0%
Schaarkampen	0	0%
Schaarkampen-Zuid	0	0%
Scheerwolde	0	0%
Weerdijk	0	0%
Woldmeenthe	0	0%
Woldmeentherand	0	0%
Gemeente Steenwijkerland	12.240	2,8%

Bron: Aanbodmonitor Stec Groep (peilmoment Q3 2021), BAG (2021) *Afgerond op tientallen

¹ In de praktijk zal dat overigens minder zijn, aangezien we op basis van de huidige terreinquotiënt en FSI verwachten dat er nog een flink verdichtingspotentieel aanwezig is in de gemeente.

3 Vraagraming

In het vorige hoofdstuk constateerden we dat de ontwikkelingen in de gemeente Steenwijkerland in 2021 aanleiding geven voor het onderzoeken van alternatieve scenario's voor de ruimtevrage. In dit hoofdstuk werken we deze uit op basis van twee methoden: een top-down raming op basis van modelcijfers en een bottom-up raming op basis van een enquête onder ondernemers.

3.1 Top-down

Doorrekening van drie prognosevarianten

In het vorige hoofdstuk constateerden we enerzijds dat de uitgifte van bedrijfskavels harder gaat dan verwacht op basis van het hoogste groeiscenario in de regionale programmering en anderzijds dat de prognoseparameters en de recente ontwikkeling hiervan in de gemeente Steenwijkerland significant afwijken van het regionaal gemiddelde. Deze constatering gaven nog geen aanleiding om de bestaande prognose en programmering volledig te herzien, maar wel om alternatieve varianten door te rekenen.

In deze paragraaf rekenen we drie verschillende prognosevarianten door, die samen een robuuste bandbreedte geven van de ruimtevrage in de gemeente Steenwijkerland voor de komende jaren. We rekenen met een tijdshorizon t/m 2035: ruim 10 jaar vooruit. Binnen ieder van de drie varianten rekenen we drie scenario's door, die vergelijkbaar zijn met de scenario's uit de provinciale behoefte-raming: WLO Laag, WLO Hoog en EIB. Hieronder de drie varianten:

1. Bestaande prognose en programmering

Deze variant is het basisscenario en het meest pessimistische scenario. In deze variant blijven de bestaande provinciale behoefte-raming en regionale programmering in stand. Dat betekent dat de ruimtevrage van bedrijven in de gemeente Steenwijkerland de komende periode netto niet meer groeit. Voor ieder bedrijf dat meer ruimte nodig heeft, zal ook een bedrijf minder ruimte nodig hebben. Het huidige aanbod volstaat kwantitatief om in de vraag op lange termijn te voldoen. Aanvullend is er hoogstens maatwerk nodig om concrete initiatieven te faciliteren die in de knel komen, omdat de beschikbare ruimte kwalitatief niet voldoet. Bijvoorbeeld omdat het in een andere kern is gesitueerd of versnipperd ligt.

In deze variant bedraagt de ruimtevrage in de gemeente Steenwijkerland voor de periode 2019 t/m 2030 in totaal 23,1 hectare. Daarvan is reeds circa 17 hectare uitgegeven in de periode 2019 t/m 2021, dus voor de periode 2022 t/m 2030 blijft nog 6,1 hectare ruimtevrage over. Daarnaast is er nog de ca. 6 hectare in eigendom van Panattoni, waar waarschijnlijk nog een eindgebruiker voor moet worden gevonden. Voor de periode 2031 t/m 2035 wordt er geen aanvullende ruimtevrage verwacht.

Scenario	Uitbreidingsvraag (2022 t/m 2035)
WLO Hoog	6,1 ha

2. De bedrijfsruimtemarkt normaliseert

In deze variant beschouwen we de extreem hoge uitgifte in 2021 als een unicum, ingegeven door enkele jaren van historisch lage rentestanden, waardoor een uniek 'nu-of-nooit'-sentiment bij ondernemers naar boven is gekomen. In deze variant gaan we ervan uit dat de markt zich de komende jaren weer normaliseert en zich alsnog conform de groeiscenario's uit de bestaande provinciale behoefte-raming zal gaan ontwikkelen. Daarbij houden we echter wel rekening met specifieke kenmerken van de bedrijventerreinenmarkt in de gemeente Steenwijkerland (i.t.t. de regionale gemiddelden), in het bijzonder het relatief extensieve ruimtegebruik op de bedrijventerreinen. Met intensivering van ruimtegebruik wordt in dit scenario geen rekening gehouden.

Scenario	Uitbreidingsvraag (2022 t/m 2035)
WLO Laag	11,2 ha
WLO Hoog	20,9 ha
EIB	17,3 ha

3. Steenwijkerland zet de positieve lijn van de laatste jaren door

In deze variant gaan we ervan uit dat de gemeente Steenwijkerland de positieve ontwikkelingen van de laatste jaren door kan blijven zetten, in het bijzonder de hogere werkgelegenheidsgroei. In deze variant weet de gemeente Steenwijkerland een antwoord te vinden op de in de prognoses verwachte afnemende groei van de beroepsbevolking en blijven de bedrijven groeien. De trend van de laatste jaren zet echter niet lineair door: de groeicijfers zijn een gemiddelde van datgene wat de laatste jaren is gerealiseerd en datgene wat er in de prognose werd verwacht, omdat achterliggende marktontwikkelingen uit de provinciale behoefteraming wel bewaarheid worden. Daar hoort ook een zekere mate van intensivering van ruimtegebruik bij.

Scenario	Uitbreidingsvraag (2022 t/m 2035)
WLO Laag	8,6 ha
WLO Hoog	12,8 ha
EIB	12,9 ha

Verwachtingen op kernniveau

Variant 2 en 3 zijn dus varianten waarbij de huidige prognose is geactualiseerd. Binnen variant 2 en 3 hebben we drie groeiscenario's in beeld gebracht (WLO Laag, WLO Hoog, EIB). Het WLO Hoog-scenario is het maximale scenario in de tweede prognose variant, dit scenario (WLO Hoog) wordt door de regio nu ook als uitgangspunt gehanteerd voor de programmering. Het EIB scenario is het maximale scenario in de derde prognosevariant. Voor de overzichtelijkheid zullen we in het vervolg van deze paragraaf telkens deze maxima gebruiken in tabellen en toelichting. Dit maximum geeft aan wat we in de hoogste ontwikkelscenario's verwachten. We stellen de scenario's niet op met de gedachte om er één te kiezen, maar met de gedachte om hier het strategische gesprek over te voeren: hoe gaan we deze vraag faciliteren als de toekomst zich zou ontwikkelen als in de hoge scenario's?

In dat kader kan het bijvoorbeeld verstandig zijn om juist niet direct de verwachtingen uit het hoge scenario vast te leggen in plancapaciteit, maar juist gefaseerd te werken. Door niet direct op het hoge scenario te programmeren is de gemeente minder kwetsbaar bij economische tegenslag en houdt zij ruimte om flexibel in te spelen op nieuwe marktontwikkelingen en initiatieven die zich aandienen. Met name dat laatste is moeilijk als het hoge scenario reeds in plancapaciteit is vastgelegd.

De totale (bovenkant) van de scenario's bedragen dan:

- Scenario 'laag' 6,1 hectare netto van 2022 t/m 2035
- Scenario 'midden' 12,9 hectare netto van 2022 t/m 2035
- Scenario 'hoog' 20,9 hectare netto van 2022 t/m 2035

Op basis van historische marktaandelen, de economische structuur van de kernen en toekomstverwachtingen per sector maken we een indicatieve inschatting van de ruimtevraag voor de verschillende kernen in de gemeente Steenwijkerland, zie hieronder. Op basis van deze analyse verwachten we dat het grootste deel van de uitbreidingsvraag (ca. 71%) zich in een beleidsarm scenario manifesteert in Steenwijk, ongeveer 12% in Vollenhove, ongeveer 6% in Blokzijl en in de overige kernen hooguit 3% van de vraag. In de laatste kolom van tabel 5 is de uitbreidingsvraag in het midden en het maximale scenario per kern weergegeven.

Tabel 5: Indicatief marktaandeel van de kernen op basis van de verschillende indicatoren

Kern	% totaal areaal uitgegeven bedrijven-terreinen in m ²	% banen op bedrijven-terreinen	% banen in kern als geheel	Gemiddelde van voorgaande indicatoren	% groei-verwachting op basis van prognose per sector ²	Gemiddelde totaal	Netto uitbreidingsvraag 2022 t/m 2035 in hectare	
							Midden	Hoog
Blokszijl	5%	4%	5%	5%	7%	6%	0,8	1,3
Giethoorn	2%	1%	9%	4%	1%	3%	0,3	0,6
Heetveld	1%	1%	5%	2%	1%	1%	0,2	0,3
Kuinre	3%	1%	2%	2%	0%	1%	0,2	0,2
Scheerwolde	7%	4%	5%	5%	0%	3%	0,3	0,6
Ossenzijl	3%	0%	1%	1%	0%	1%	0,1	0,2
Oldemarkt	1%	0%	1%	1%	3%	2%	0,3	0,4
Steenwijk	68%	78%	60%	69%	74%	71%	9,2	14,9
Vollenhove	10%	12%	12%	11%	12%	12%	1,5	2,5
Gemeente Steenwijkerland	100%	100%	100%	100%	100%	100%	12,9	20,9

Bron: BIRO (2020); Provincie Overijssel & Stec Groep (2018).

Vervangingsvraag

Voor zover bekend is er geen beleidsvoornemen om bestaand bedrijventerrein te transformeren naar een andere functie. Mocht zich transformatie voordoen, dan heeft dit uiteraard invloed op de ruimtevraag omdat hierdoor vervangingsvraag kan ontstaan. Deze vervangingsvraag is niet in de provinciale prognose meegenomen.

Additionele vraag

In deze vraagraming is nog geen rekening gehouden met een zogenaamde 'additionele vraag' als gevolg van beleidsambities. De additionele vraag is de vraag die voortkomt uit lokale ambities en die zich niet op basis van autonome groei en de bestaande regionale positionering voordoet, maar die wel gewenst is. Bijvoorbeeld om een gewenste verhouding tussen beroepsbevolking en werkgelegenheid in de gemeente te bewerkstelligen, om 'overloop' vanuit gemeenten zonder aanbod op te vangen en/of vanuit de wens om een andere positie in de regio aan te nemen.

Eén van de aanleidingen om bij het opstellen van beleid rekening te houden met een additionele vraag kan de 'verstedelijking' van de gemeente en regio zijn. Wanneer er extra inzet wordt gepleegd op woningbouw om de 'overloop' vanuit het westen te ondervangen, groeit potentieel ook de beroepsbevolking. Het is dan legitiem om de afweging te maken over economie. Werken deze mensen elders en vormt mobiliteit de brug tussen woonplaat en werklocatie, of zetten we naast woningbouw ook in op het aantrekken van aanvullende economische functies (al dan niet op bedrijventerreinen gevestigd)? Wanneer er met het laatste rekening wordt gehouden, spreken we van een zogenaamd beleidsrijk scenario.

Om te kwantificeren om hoeveel banen en ruimte dat potentieel gaat, is een verdieping nodig op basis van de concrete verstedelijkingsscenario's die voorliggen. Ook vergt nader onderzoek naar de (toekomstige) positionering van de gemeente om te bepalen welke sectoren en branches in dat kader aantrekkelijk zouden zijn voor Steenwijkerland. Over het algemeen zien we overigens dat middelgrote tot grote bedrijven met bovenregionaal of landelijk verzorgingsgebied het meest kansrijk zijn. Het gaat bijvoorbeeld om logistieke bedrijven die elders moeilijk een plek kunnen vinden diverse industriële functies. Zo zien we bijvoorbeeld dat de vestigingsdynamiek van prefab woningbouwfabrieken zich, niet toevalligerwijs, voornamelijk clustert in het oosten en noorden van Nederland.

² Hiervoor is per kern gekeken naar de economische structuur: het aandeel van verschillende bedrijfssectoren in de lokale economie. Per bedrijfssector is aan de hand van de regionale groeiverwachtingen (bron: provinciale behoefteraming bedrijventerreinen) een indicatie gemaakt van de verwachte ruimtelijke groei (in hectares) t/m 2030. Deze kolom geeft hiervoor het aandeel per kern in de gehele gemeente weer.

3.2 Kwantitatieve bottom-up vraag

Online enquête

Aan de hand van een online enquête van de BCS, die bedrijven gedurende een periode van circa vijf weken in het najaar van 2021 konden invullen, vullen we de data-analyse uit de vorige paragraaf aan. De resultaten van de enquête geven met name informatie over de omvang van de ruimtevraag die nu al in beeld is en geeft veel kwalitatieve input over de overwegingen, aard, termijn en omvang van uitbreidings- en/of verhuisplannen en voorkeurslocaties van bedrijven. De mogelijkheid om de enquête in te vullen is onder de aandacht gebracht bij bedrijven via de post, de lokale krant en via de communicatiekanalen van de ondernemersvereniging. In totaal hebben 68 ondernemers uit de gemeente Steenwijkerland de enquête volledig ingevuld.

Kwantitatieve ruimtevraag op basis vanuit drie perspectieven

Als eerste gaan we in op de kwantitatieve ruimtevraag die uit de enquête volgt. In de enquête is aan iedere respondent gevraagd of zij uitbreidings- en/of verhuisplannen hebben, wat de huidige omvang van het bedrijf is, wat de beoogde omvang van het bedrijf is, hoe concreet deze plannen zijn en op welke termijn deze plannen zich naar verwachting vertalen in een concrete vraag. In totaal gaven 48 respondenten aan op korte termijn (binnen nu en vijf jaar) een uitbreidings- en/of verhuishwens te hebben. Op basis van deze informatie is een taxatie gemaakt van de concrete ruimtevraag die voor de komende jaren al in beeld is. Deze informatie kan worden beschouwd als een concretisering van de lange termijnprognose van de provincie uit de vorige paragraaf. Het geeft voornamelijk inzicht in het deel van de ruimtevraag dat nu al concreet in beeld is en waar derhalve zonder al te grote risico's plannen voor ontwikkeld kunnen worden.

De resultaten van deze analyse presenteren we in drie perspectieven, die samen een compleet beeld geven van de omvang van de marktvraag voor de komende jaren. Hieronder een toelichting op de drie perspectieven:

1. Volledig nieuwbouw

Dit perspectief geeft een beeld van de volledige omvang van de ruimtevraag die op basis van de enquête nu in beeld is. Daarvoor rekenen we fictief met het scenario waarop alle ruimtevraag die zich voordoet op een nieuwbouwkavel wordt gefaciliteerd. Bestaand, vrijkomend vastgoed wordt niet opnieuw ingevuld en iedereen krijgt alle ruimte. Dat maakt dit perspectief ook direct niet realistisch. In de praktijk wil niet ieder bedrijf nieuwbouwen en is het vanuit ruimtelijke ordeningsperspectief ('Ladder voor duurzame verstedelijking') ook helemaal niet wenselijk en mogelijk dat iedereen gaat nieuwbouwen.

2. Maximaal benutten van vrijkomende bebouwing

In dit perspectief gaan we ervan uit dat vrijkomende bebouwing, mits kwalitatief ook passend (omvang, kern), opnieuw wordt ingevuld. Alleen dat deel van de bedrijven die kwalitatief geen geschikte ruimte kan vinden, worden gefaciliteerd op een nieuwbouwkavel. Dit perspectief is vanuit ruimtelijke ordeningsperspectief ('Ladder voor duurzame verstedelijking') het meest wenselijk en geeft de meest realistische weergave van de benodigde ruimte om de initiatieven te kunnen faciliteren die op dit moment concreet zijn.

3. Netto ontwikkeling

In dit perspectief kijken we alleen naar de netto groei van bedrijven, ofwel de ruimte die zij meer nodig hebben dan in de bestaande situatie. In dit scenario wordt ervan uitgegaan dat vrijkomend vastgoed maximaal wordt ingevuld én/of geherstructureerd om tot een passende invulling te komen: volledig efficiënt ruimtegebruik dus. Van de drie perspectieven zijn de cijfers uit dit perspectief het beste één-op-één te vergelijken met de 'uitbreidingsvraag' die in de vorige paragraaf modelmatig is berekend.

Er zijn geen ondernemers met een uitbreidings- of verhuishwens geweest die de enquête hebben ingevuld die gevestigd zijn in de kernen Giethoorn, Heetveld, Kuinre, Scheerwolde en Ossenzijl. Voor een beeld van

de huidige, concrete ruimtevraag gaan we primair uit van het tweede perspectief om de hierboven genoemde reden.

We constateren daarmee dat op basis van de enquête 4,1 à 7,4 hectare van de ruimtevraag op dit moment concreet in beeld is. Dat zijn cijfers die corresponderen met de cijfers van de bestaande provinciale behoeftebeoordeling bedrijventerreinen en regionale programmering. Deze vraag kan grotendeels binnen het bestaande aanbod worden ingevuld, behoudens maatwerk in de kern Vollenhove (waar niet voldoende ruimte beschikbaar is). Met andere woorden, de enquêteresultaten pleiten hooguit voor het realiseren van extra aanbod als 'maatwerk' voor concrete eindgebruikers, maar wijzen niet op een noodzaak tot het realiseren van nieuw aanbod 'op risico' om in de lokale behoefte te voorzien.

Deze conclusie kan wijzigen als er ook rekening wordt gehouden met instroom van buiten de gemeente – we hebben in de enquête immers alleen lokale ondernemers geënquêteerd – maar de historische gegevens wijzen niet op een sterke bovenlokale aantrekkingskracht van Steenwijkerland. Instroom zal naar verwachting vooral het gevolg zijn van een aanbodmarkt: aanbod beschikbaar maken om daarmee een alternatief te zijn voor bedrijven die elders niet aanmerking komen of (te) lang moeten wachten op een beschikbare nieuwbouwkavel. We zien echter geen goede reden om hierop in te zetten.

Tabel 6: Overzicht kwantitatieve ruimtevraag op basis van de enquête

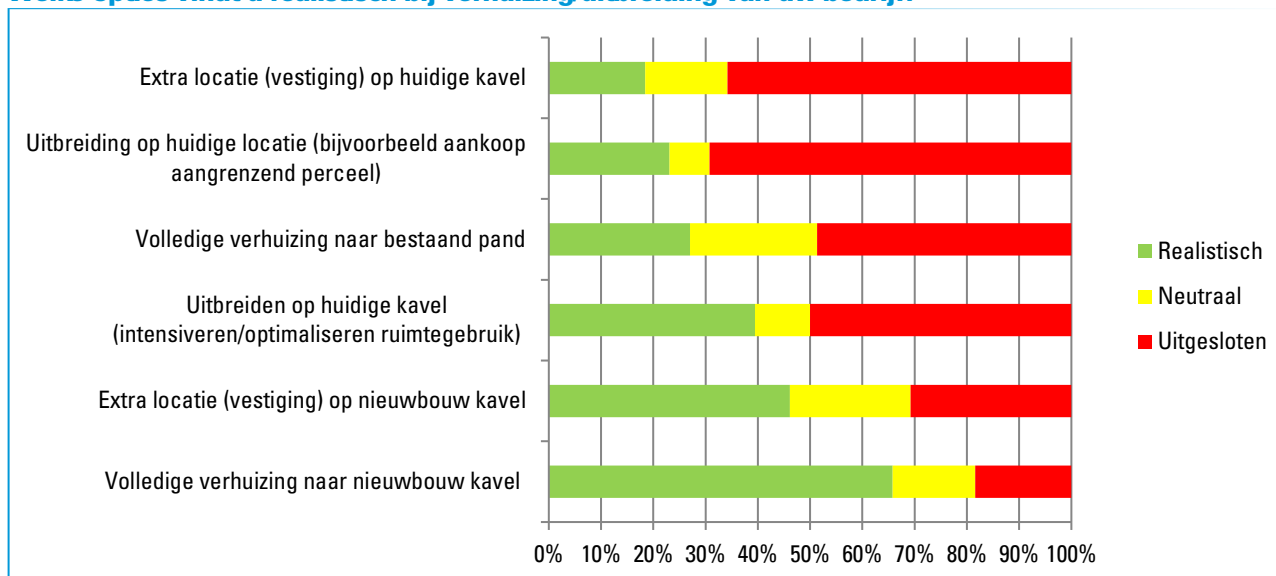
Voorkeurskern	1. Volledig nieuwbouw		2. Maximaal benutten		3. Netto ontwikkeling	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Blokszijl	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0	0,1
Giethoorn	-	-	-	-	-	-
Heetveld	-	-	-	-	-	-
Kuinre	-	-	-	-	-	-
Scheerwolde	-	-	-	-	-	-
Ossenzijl	-	-	-	-	-	-
Oldemarkt	0,5	1,0	0,5	0,9	0,4	0,8
Steenwijk	0,8	1,6	0,6	1,1	0,1	0,3
Vollenhove	0,7	1,4	0,6	1,1	0,5	0,9
Onbekend	2,7	4,6	2,5	4,2	2,2	3,6
Totaal	4,6 ha	8,7 ha	4,1 ha	7,4 ha	3,2 ha	5,7 ha

Bron: Stec Groep (2021)

3.3 Kwalitatieve bottom-up vraag

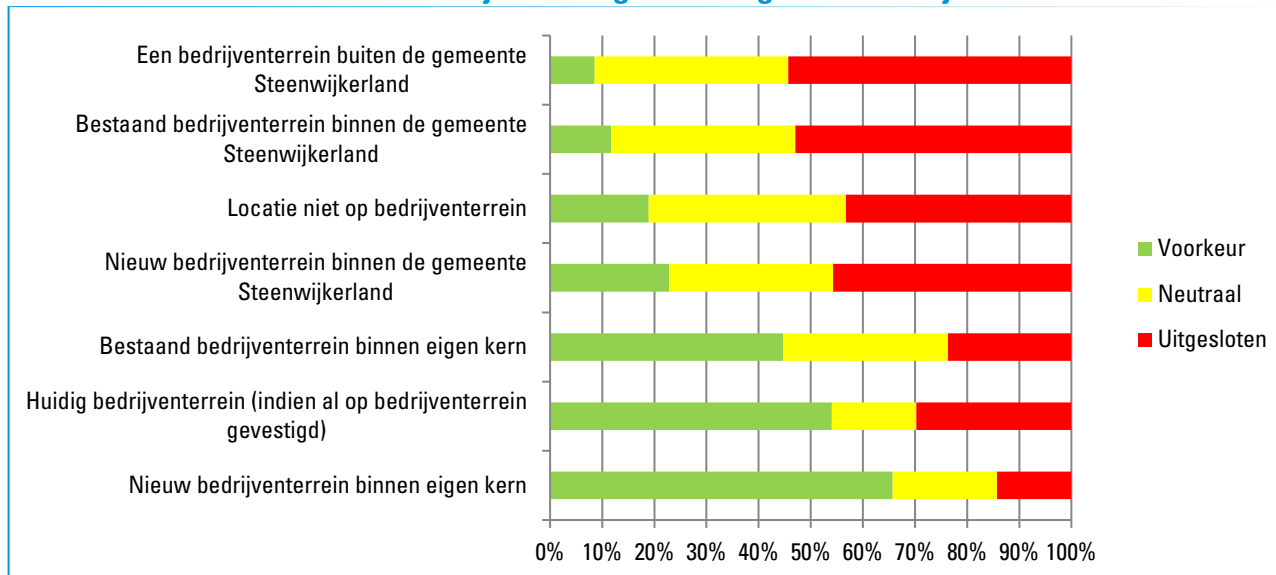
In deze paragraaf gaan in op de kwalitatieve aspecten van de ruimtevraag die door middel van de enquête van de BCS in beeld zijn gebracht. In het bijzonder kijken we naar de locatievoorkeuren, beweegredenen voor de uitbreidings- en/of verhuisplannen en het gewenste vastgoedtype van de respondenten met een verhuishwens. In totaal hebben 48 respondenten aangegeven een verhuis- en/of uitbreidingsvraag te hebben.

Welke opties vindt u realistisch bij verhuizing/uitbreiding van uw bedrijf?



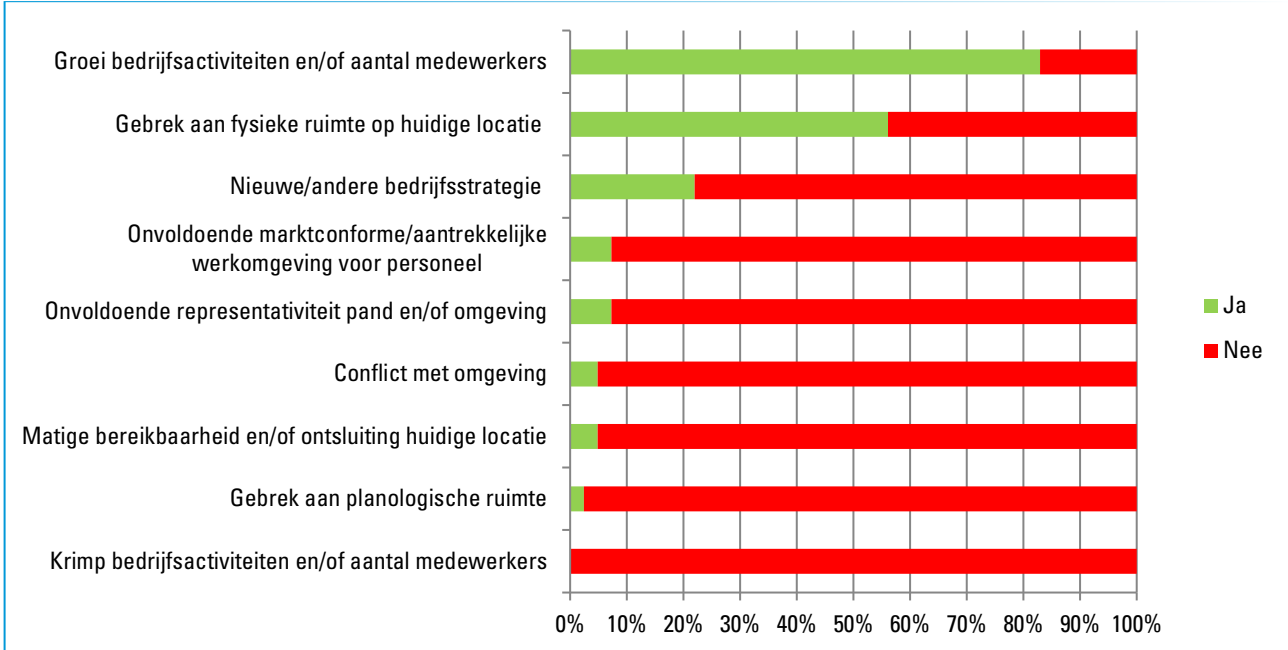
Over het algemeen vinden de ondernemers nieuwbouw in tegenstelling tot bestaand vastgoed realistischer. Circa 66% van de ondernemers vindt het realistisch om te verhuizen naar een nieuwbouw kavel, slechts circa 18% van de ondernemers sluit dit uit. We zien geen wezenlijke verschillen in de voorkeuren tussen de ondernemers die gevestigd zijn in de verschillende kernen.

Welke locaties hebben uw voorkeur bij verhuizing/uitbreiding van uw bedrijf?



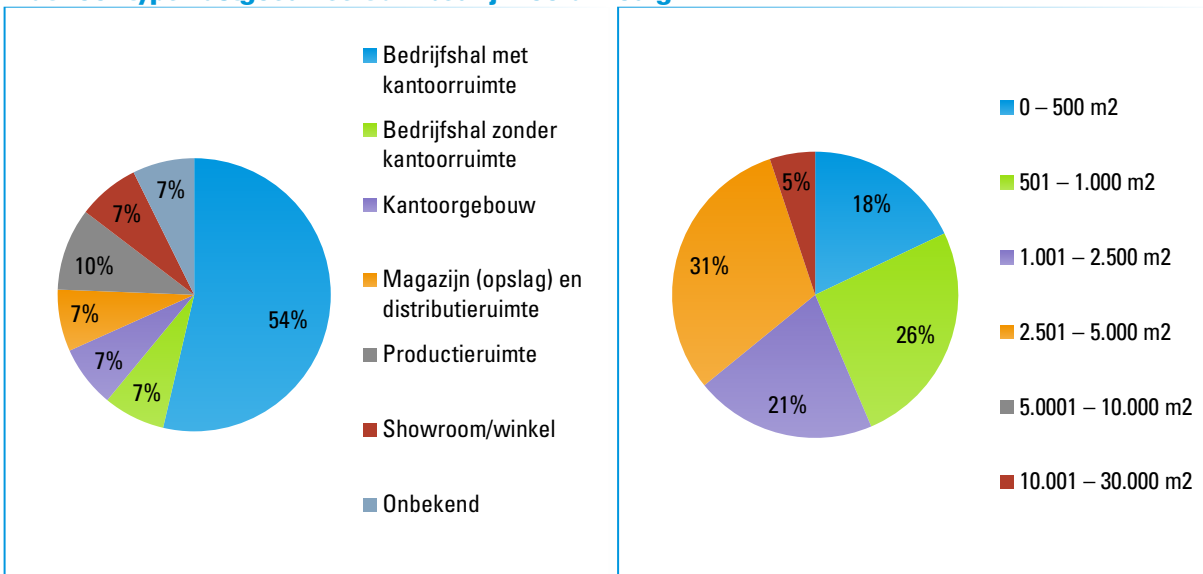
De meerderheid van de ondernemers heeft een voorkeur voor een locatie op een bedrijventerrein in de huidige kern. De meerderheid van deze groep ondernemers heeft voorkeur voor een nieuw bedrijventerrein. Het valt op dat met name ondernemers uit de kern Steenwijk deze voorkeur hebben. Ondernemers uit Vollenhove sluiten dit juist uit, zij hebben vaker voorkeur voor uitbreiding op hun huidige bedrijventerrein of een ander bestaand bedrijventerrein in Vollenhove zelf.

Wat zouden de belangrijkste redenen (kunnen) zijn voor uitbreiding/verplaatsing van uw bedrijf?



De voornaamste reden (89%) voor bedrijven om uit te breiden of te verhuizen is simpelweg de groei van het bedrijf. Voor circa 61% van de ondernemers is een gebrek aan fysieke ruimte namelijk een belangrijke reden om uit te breiden en/of te verplaatsen. Daarnaast wordt ook de wens voor een aantrekkelijkere werkomgeving (8%), een representatievere locatie (8%), een conflict met de omgeving (5%) en een matige bereikbaarheid (5%) genoemd. Hier zit niet altijd overlap in. Voor het deel van de bedrijven dat niet noodzakelijkerwijs méér ruimte nodig heeft (11%), maar wel representatiever wil vestigen, is het interessant om met de betreffende ondernemer en vastgoedeigenaar te inventariseren wat de mogelijkheden zijn tot herontwikkeling of upgradering van het vastgoed. Dat is vanuit ruimtelijke ordeningsperspectief wenselijker dan nieuwbouw.

Wat voor type vastgoed heeft uw bedrijf vooral nodig?



We zien dat de overgrote meerderheid (95%) van de ondernemers vraag heeft naar een relatief klein pand (< 5.000 m²). Daarnaast heeft circa 5% van de respondenten (het gaat om 2 ondernemers) vraag naar een groter pand (> 10.000 m²). Deze vraag komt voort uit het samenvoegen van meerdere vestigingen en/of groei van het bedrijf. Omdat dit om enkele gevallen gaat met individuele voorkeuren is het verstandig om

hiervoor voor de initiatiefnemer(s) maatwerk te realiseren en niet (op risico) plekken te ontwikkelen waar dergelijke bedrijvigheid kan vestigen. Deze twee ondernemers met een grotere ruimtevraag hebben beide voorkeur voor uitbreiding op de huidige kavel. Van deze ondernemers is er één gevestigd op een bedrijventerrein in Steenwijk en één in het buitengebied op een solitaire bedrijfslocatie.

Het gros van de ruimtevragers (78%) heeft behoefte aan een bedrijfshal met of zonder ondergeschikte kantoorruimte, productieruimte en/of opslag- en distributieruimte. Dat zijn activiteiten die goed passen op een bedrijventerrein. Het overige deel (22%) geeft aan kantoorruimte, showroom-/winkelruimte of andersoortige ruimte te willen realiseren. Daarvoor adviseren we om kritisch te zijn. Ruimtelijk is het doorgaans wenselijker om dergelijke ontwikkelingen niet op bedrijventerrein, maar op andere locaties binnen de bebouwde kom te faciliteren. Ofwel, op locaties die mogelijk beter aansluiten op de ontwikkeling van de kern als geheel en/of in de toekomst ook voor andere functies een rol kunnen vervullen. We adviseren om hiervoor breder te kijken dan alleen de mogelijkheden op bedrijventerreinen.

4 Conclusies

In dit hoofdstuk geven we expliciet antwoord op de onderzoeksvragen die aan ons zijn gesteld. Daarvoor zullen we in enkele gevallen samenvatten wat er al eerder in dit rapport is geschreven. In andere gevallen geven we hier een aanvullende interpretatie op de hiervoor gepresenteerde resultaten.

4.1 Conclusies

Hoeveel behoefte is er aan nieuwe bedrijfskavels in de gemeente Steenwijkerland, en in welke kernen doet deze behoefte zich voor?

In onderstaande tabel confronteren we het midden scenario en het maximale scenario van de netto vraag voor de periode 2022 t/m 2035 zoals geraamd in paragraaf 3.1 met het beschikbare aanbod per kern in januari 2022. Over de gehele gemeente zien we dat er d.d. januari 2022 in de hoogste scenario's een resterende behoefte van maximaal 8 hectare netto te verwachten is, zie hieronder:

Tabel 7: Confrontatie vraag en aanbod naar kern in hectare in 2022 t/m 2035*

Kern	Omvang beschikbaar oppervlakte (1-1-'22)	Netto vraag 2022 t/m 2035		Resterende behoefte 2022 t/m 2035	
		Midden	Hoog	Midden	Hoog
Blokzijl	1,0	0,8	1,3	-0,3	0,2
Giethoorn	0,0	0,3	0,6	0,3	0,6
Heetveld	0,0	0,2	0,3	0,2	0,3
Kuinre	0,0	0,2	0,2	0,2	0,2
Scheerwolde	0,0	0,3	0,6	0,3	0,6
Ossenzijl	0,1	0,1	0,2	0,0	0,0
Oldemarkt	2,8	0,3	0,4	-2,6	-2,4
Steenwijk	8,9 ³	9,2	14,9	0,3	6,0
Vollenhove	0,2	1,5	2,5	1,3	2,3
Gemeente Steenwijkerland	13,1	12,9	20,9	-0,2	7,8

Bron: BIRO (2020), Provincie Overijssel & Stec Groep (2018), Gemeente Steenwijkerland (2022). *Afgerond op 1.000 m²

Daarover de volgende conclusies en adviezen:

- Op basis van de enquête worden de hoogste prognoses scenario's niet gehaald en kan de behoefte de komende jaren binnen het bestaande aanbod worden ingevuld, behoudens maatwerk in de kern Vollenhove. Met andere woorden, de enquêteresultaten pleiten hooguit voor het realiseren van extra aanbod als 'maatwerk' voor concrete eindgebruikers, maar wijzen niet op een noodzaak tot het realiseren van nieuw aanbod 'op risico' om in de lokale behoefte te voorzien. Kanttekening is dat de enquête met name ziet op de korte tot middel(lange) termijn.
- De modelmatige raming ziet meer op middel(lange) tot lange termijn. Daarbij zien we dat in de alternatieve scenario's met name in Steenwijk en Vollenhove is kans op toekomstige tekorten groot is. Het is verstandig om daarop te anticiperen, bijvoorbeeld door te inventariseren waar nieuw aanbod beschikbaar kan worden gemaakt, maar absoluut ook door te inventariseren waar de bestaande ruimte beter benut kan worden. Qua uitbreiding staat de gemeente voor deze kernen voor de keuze om hier ofwel kleinschalig, aanvullend aanbod te realiseren, ofwel bedrijven door te verwijzen naar een bedrijventerrein elders in de gemeente. Gezien de reisafstand tussen bijvoorbeeld Vollenhove en Steenwijk (als ook verschillende andere kernen) lijkt de laatste optie de meest logische. Ook vanuit het perspectief van vitale kernen – waarin zowel gewoond als gewerkt kan worden – kan het wenselijk zijn om de ruimtevraag zoveel als mogelijk op kernniveau te faciliteren.

³ Exclusief de ca. 6 hectare in eigendom van Panattoni, waar waarschijnlijk nog een eindgebruiker voor moet worden gevonden. Effectief is dit ook nog beschikbaar aanbod.

- Voor alle kernen met een geraamde behoefte < 3 hectare adviseren we om niet een terrein 'op risico' te realiseren, maar om in plaats daarvan maatwerk te leveren voor de concreet geïnteresseerde eindgebruikers. Daarmee wordt gewaarborgd dat de ontwikkeling ook aansluit op de (zeer) lokale vraag. De enquêteresultaten, alsmede de ruwe data hierachter, bieden handvatten hiervoor.
- De bedrijventerreinen in de gemeente Steenwijkerland worden relatief extensief ingevuld, blijkt uit de hoge terreinquotiënt en de lage FSI. Mogelijk kan een deel van de vraag worden ingevuld door het beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen. Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik, bescherming van het landschap en de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' adviseren we om de mogelijkheden hiertoe goed in beeld te brengen.
- De ramingen gaan uit van een autonome groei en een vooral lokale bedrijfskavelmarkt voor Steenwijkerland, zoals dat in de laatste jaren altijd het geval is geweest. Er is geen rekening gehouden met een verhoogde aantrekkingskracht voor regionaal of bovenregionaal georiënteerde bedrijven, bijvoorbeeld als gevolg van tekort aan aanbod elders. Eén of enkele grote partijen van buiten de gemeente kunnen de vraag/aanbod-verhouding een wezenlijk ander beeld geven. De gemeente beschikt niet over beschikbaar aanbod om dergelijke partijen te huisvesten (behoudens de reeds in optie vergeven kavels op bedrijventerrein Eeserwold). Tegelijkertijd zien we ook geen reden om daarop in te zetten.

Welk type bedrijven heeft een behoefte en om wat voor type ruimte gaat het dan?

Het grootste deel (> 70%) van de bedrijven uit Steenwijkerland met een ruimtevraag is afkomstig uit de 'klassieke' bedrijventerreinsectoren, bouw, (groot)handel, industrie, logistiek en transport. Daarnaast is nog een deel van de bedrijven (> 10%) afkomstig uit de sectoren ICT en de (zakelijke) dienstverlening.

De overgrote meerderheid (95%) van de ruimtevraag is kleinschalig van aard, tot een pand van maximaal 5.000 m². Ook heeft een grote meerderheid (78%) behoefte aan een bedrijfshal, al dan niet met kantoorruimte, productieruimte en/of opslag- en distributieruimte. In enkele gevallen komt de behoefte naar solitaire kantoorruimte, een showroom of buitenopslag naar voren. In veel gevallen wordt daarover opgemerkt dat een vestiging elders in de bebouwde kom of in het buitengebied ook tot de mogelijkheden behoort. Ook vanuit ruimtelijke ordeningsperspectief zijn dat type ontwikkelingen die niet noodzakelijkerwijs op een bedrijventerrein gefaciliteerd hoeven te worden, maar ook elders in de bebouwde kom of in de centra kunnen worden gefaciliteerd. Ofwel, op locaties die beter aansluiten op de ontwikkeling van de dorpen als geheel en/of in de toekomst ook voor andere functies een rol kunnen vervullen. We adviseren voor dergelijke ruimtevragers breder te kijken dan alleen de mogelijkheden op bedrijventerreinen en ook alternatieven af te wegen op bijvoorbeeld de bestaande locatie van het bedrijf of in het centrum van de kernen.

Tot slot is er sprake van één bedrijf met behoefte aan meer planologische ruimte en/of twee bedrijven met behoefte aan een kavel met een relatief grote omvang (> 10.000 m²). Vanwege de uiteenlopende individuele voorkeuren van de verschillende initiatieven is het verstandig om hiervoor met de initiatiefnemer(s) maatwerk te realiseren en niet (op risico) plekken te ontwikkelen waar dergelijke 'zware' of grote bedrijvigheid kan vestigen.

4.2 Adviezen

Stuur actief op efficiënt en intensief gebruik van de (schaarse) grond

De zogenaamde 'terreinquotiënt' (m² kavel per werknemer) en is in de gemeente Steenwijkerland fors hoger ten opzichte van de rest van de regio West-Overijssel. Daarnaast is ook de zogenaamde 'floor space index' (m² vloeroppervlakte bebouwing per m² kavel) fors lager dan het gemiddelde op bedrijventerreinen in Nederland. Dit komt deels door de aanwezige sectoren in de gemeente, maar ertoe te kijken waar de beschikbare ruimte slimmer en beter benut kan worden. De ruimte voor uitbreiding van bedrijventerreinen ten koste van het landschap is schaars en wordt steeds schaarser. Het is dus belangrijk om zuinig met de bestaande grond om te gaan. Mogelijk kan een deel van de vraag ingevuld worden door intensivering van bestaande terreinen.

Het is daarom wenselijk om te sturen op zo intensief mogelijk gebruik van de beschikbare ruimte op de bedrijventerreinen (met de juiste inpassing van parkeer- en groenvoorzieningen). Dat kan bijvoorbeeld door bij individuele initiatieven tot uitbreiding en/of verhuizing actief mee te denken en -helpen over de mogelijkheden tot intensivering op de bestaande kavel of herontwikkeling van naastgelegen kavels. Daarnaast kunnen strengere eisen worden gesteld aan nieuwbouw. Niet alleen ten aanzien van aantal werknemers per hectare, maar bijvoorbeeld ook ten aanzien 'floor space index'.

Denk breder dan bedrijventerreinen: wat draagt bij aan een sterke en robuuste kern?

Uitgifte en groei van bedrijventerreinen moet nooit een doel op zichzelf zijn. Het is het resultaat van het willen faciliteren van groeiende economie, groeiende bedrijven of verhuizende bedrijven. Vanuit de klassieke ruimtelijke ordening wordt dan snel naar bedrijventerreinen gekeken, maar er is geen regel die dat verplicht. Sterker nog, voor sommige functies (kantoren, opslag, showrooms, winkels) kan het juist ruimtelijk heel aantrekkelijk zijn om alternatieven te overwegen: het centrum of herontwikkelingslocaties. Uiteraard altijd indien dat geen problemen veroorzaakt ten aanzien van zaken als omgevingshinder en ontsluiting. Vestiging van dergelijke functies buiten bedrijventerreinen kan bijdragen aan een levendige, vitale kern en helpt om zuinig om te gaan met de (schaarse) grond die beschikbaar is om bedrijventerreinen te realiseren. Bij voorkeur worden bedrijventerreinen dus primair benut voor bedrijven die écht niet op een andere plek passen. Dat gaat weliswaar ten koste van het uitgiftecijfer, maar draagt bij aan het creëren van een sterke en robuuste kern.

Hanteer duurzame uitgiftevoorwaarden: maak een nieuwe ontwikkeling de moeite waard

Door de drempel voor nieuwbouw en uitbreiding in het groen hoog (doch realistisch) te leggen, wordt een dubbelslag geslagen. Nieuwe ontwikkelingen hebben ook écht meerwaarde: niet alleen economisch, maar ook ten opzichte van andere opgaven (ruimte, klimaat, etc.). Daarnaast wordt investeren in de toekomstbestendigheid en intensivering van bestaande bedrijventerreinen relatief aantrekkelijker, wat over het geheel genomen zorgvuldiger ruimtegebruik oplevert. Waar het over drempels gaat, kan het bijvoorbeeld gaan over verplicht parkmanagement, duurzame mobiliteit (fietsvoorzieningen, elektrische laadpalen, deelfaciliteiten, etc.), energie (groen, neutraal of zelfs opwekkend), circulair materiaalgebruik, klimaatadaptatie in de openbare ruimte, om hittestress en wateroverlast tegen te gaan, meervoudig en gedeeld ruimtegebruik, een gezonde werkomgeving, met ruimte voor een ommetje, recreatief groen en/of logische openingen om gebruik te maken van de recreatieve waarde van het omliggende landschap.

Programmeer adaptief

Momenteel is de markt voor bedrijventerreinen in West-Overijssel gespannen, er is nauwelijks beschikbaar aanbod. Houdt er rekening mee dat dit kan veranderen. Ook de vraag naar bedrijventerreinen kan veranderen: door veranderende vestigingseisen verandert het type en de omvang van de vraag van ondernemers voortdurend. Onderliggend aan deze verandering zijn vaak next-economy trends zoals automatisering, robotisering, de opkomst van e-commerce en van de circulaire economie. Veel gemeenten in de omgeving hebben de wens met de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein te starten. Probeer daarin zoveel mogelijk fasering aan te brengen en stem onderling af. Dat maakt de programmering flexibel. Wanneer de markt voor bedrijventerreinen regionaal zou ontspannen, is het belangrijk dat er enige druk op de bestaande terreinen blijft bestaan, zodat investeringen in de bestaande voorraad aantrekkelijk blijven.

Bijlage

Sectorverdeling

Sector	Bedrijfsactiviteiten	SBI Afdeling
Landbouw	Landbouw, bosbouw en visserij	1, 2, 3
Bouw, handel en reparatie	Bouwnijverheid, handel in en reparatie van auto's, motorfietsen en aanhangers	41, 42, 43, 45
Consumentendiensten	Detailhandel, horeca, leisure, cultuur, sport & recreatie, overige dienstverlening	47, 55, 56, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 99
Zakelijke en overige dienstverlening	ICT, financiële diensten, vastgoed, advies, R&D, zakelijke diensten, verhuur, overheid, onderwijs en zorg	58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 84, 85, 86, 87, 88
Industrie	• Aardolieverwerking, chemische producten, farmaceutische industrie, rubber en kunststofindustrie. • Winning van delfstoffen, nutsbedrijven, winning en distributie van water, afval(water)beheer en sanering. • Metaalindustrie, elektrotechnische industrie, transportmiddelenindustrie, machine-industrie. • Textielindustrie, productie van leer(producten) en schoenen, productie van kleding. • Papier- en kartonindustrie, drukkerijen, hout- en meubelindustrie, productie van o.a. glas, cement, beton; sociale werkvoorzieningen. • Voedingsmiddelenindustrie, productie van dranken, tabaksindustrie	6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39
Logistiek & groothandel	Groothandel en handelsbemiddeling, vervoer en opslag, logistieke dienstverlening, e-commerce, pakketdiensten	46, 49, 50, 51, 52, 53