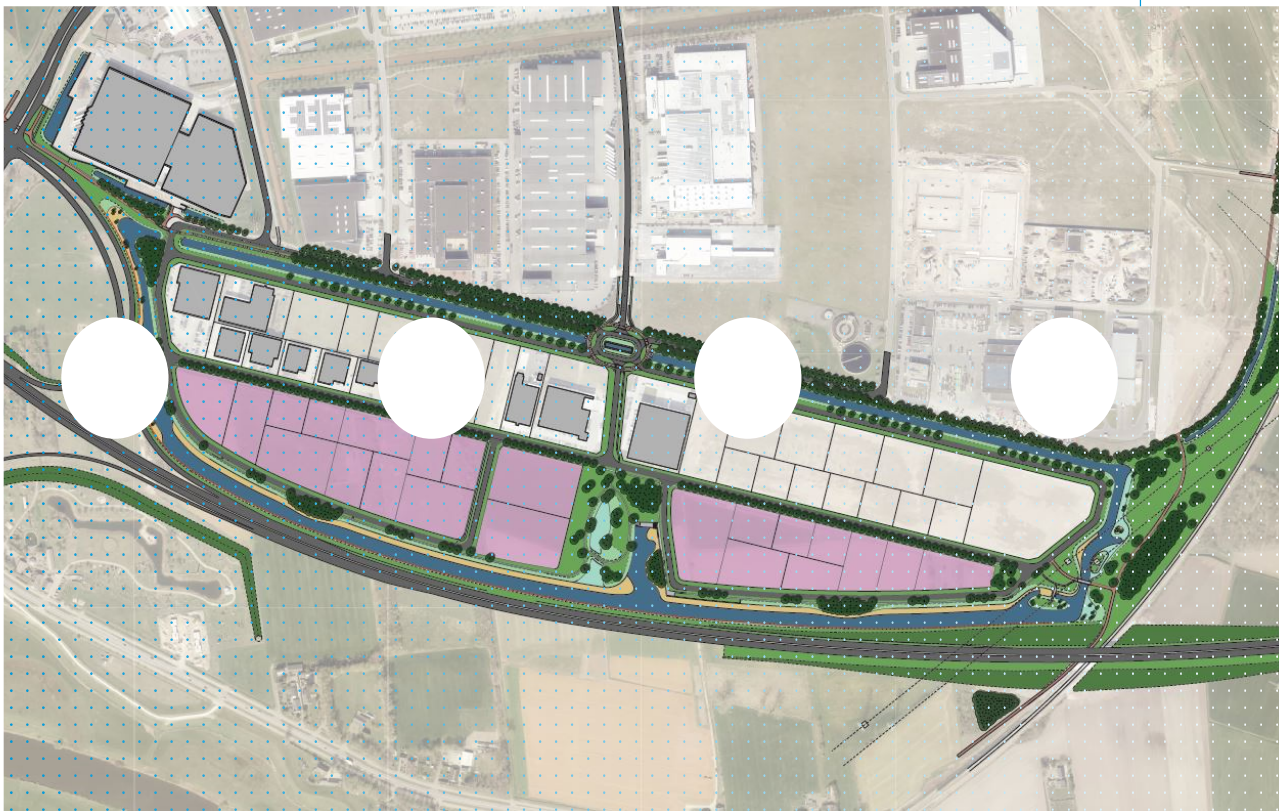




Ladderonderbouwing Hessenpoort 3

Stec Groep aan Gemeente Zwolle

Hub Ploem & David van Doesburg
8 september 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Achtergrond.....	3
1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Uitgangspunten Hessenpoort 3	4
2.1	Locatieprofiel Hessenpoort 3	4
2.2	Marktregio voor bedrijventerreinen	5
3	Behoefte binnen marktregio	8
3.1	Prognose ruimtevrage: circa 53 hectare naar kavels <1ha.....	8
3.2	Hard planaanbod in ruimtelijk verzorgingsgebied: 40,3 – 43,5ha.....	10
3.3	Conclusies behoefteonderzoek.....	13

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

De uitgifte op het bestaande bedrijventerrein Hessenpoort verloopt voorspoedig. De verwachting is dat er ook de komende jaren veel kavels zullen worden uitgegeven, er zijn al meerdere verkoopovereenkomsten getekend en verkennen momenteel meerdere bedrijven de mogelijkheid tot vestiging. Om ook in de toekomst ruimte beschikbaar te hebben voor geïnteresseerde bedrijven, wenst de gemeente Zwolle de procedure te starten om Hessenpoort 3 te kunnen ontwikkelen.

Het terrein (circa 10 hectare) zal ontwikkeld worden voor bedrijven met een maximale kavelomvang van 10.000m² in de milieucategorie t/m 3.1. Verder zal in de regio de afspraak worden gemaakt dat de grond op Hessenpoort 3 pas mag worden uitgegeven als 70% van de grond op Hessenpoort-Zuid is uitgegeven.

De ontwikkeling van Hessenpoort 3 is opgenomen in de vastgestelde structuurvisie '*Vechtcorridor Noord*' (2014) en de ontwerp-omgevingsvisie '*Mijn Zwolle van Morgen 2030*'. Voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan '*Hessenpoort 3*' is het echter noodzakelijk om de nut en noodzaak aan te tonen. Als input voor het op te stellen nieuwe bestemmingsplan komt in dit onderzoek de marktbehoefte naar – de Ladder voor duurzame verstedelijking voor de ontwikkeling van (hierna: Ladder) – bedrijfskavels op Hessenpoort 3 aan bod.

1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van de Rijksoverheid en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. Lid 2 Bro en luidt als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'.

De ontwikkeling van Hessenpoort 3 is aan te merken als stedelijke ontwikkeling. Op basis van jurisprudentie taxeren we dat door het nieuwe ruimtebeslag en het toestaan van de functie bedrijventerrein (op gronden waar nu de bestemming 'agrarisch' op rust), het een functiewijziging is van zodanige aard en omvang dat de ontwikkeling moet worden gekwalificeerd als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (2) leest u een beknopte beschrijving van de huidige en beoogde situatie van Hessenpoort 3, inclusief een actueel locatieprofiel. In hoofdstuk 3 staan de uitgangspunten voor de Laddertoets, analyseren we de marktbehoefte en trekken we conclusies met betrekking tot de behoefte. In de bijlage is de verkaveling van Hessenpoort 3 opgenomen.

2 Uitgangspunten Hessenpoort 3

2.1 Locatieprofiel Hessenpoort 3

De ontwikkeling van bedrijventerrein Hessenpoort 3 zal deel uitmaken en de afrondende fase zijn van het bestaande bedrijventerrein Hessenpoort. Het plangebied ligt ten zuiden van het bestaande bedrijventerrein Hessenpoort. Aan de oostzijde wordt het plangebied omsloten door de N340, die volgens het project Vechtdalverbinding meer noordelijk zal worden verlegd.

Beknopt locatieprofiel van de ontwikkeling

In onderstaande tabel geven we een beschrijving van de voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein Hessenpoort 3 op diverse kenmerken en aspecten. Het doel is om een beeld te geven van de locatie-ontwikkeling, het profiel en de reikwijdte van de ontwikkeling.

Tabel 1: Compact locatieprofiel bedrijventerrein Hessenpoort 3

Kenmerk	Omschrijving
Kaartweergave 	Stedenbouwkundig plan 
Ligging, omvang & type bedrijvigheid 	• Het terrein wordt aan de noordzijde afgebakend door het bestaande bedrijventerrein Hessenpoort, deelgebied 'Hessenpoort Zuid'. Aan de oostzijde ligt de spoorlijn Zwolle – Staphorst. Aan de zuid- en westzijde zal Hessenpoort 3 worden omsloten door de te verleggen N340 volgens het project Vechtdalverbinding. • Het terrein omvat circa 10 netto hectare uitgeefbare grond. • Het terrein biedt ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid met een maximale kavelomvang van 10.000m². • De maximale milieucategorie van de bedrijven zal worden vastgesteld op 3.1
Bereikbaarheid & ontsluiting 	• De kern van de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer wordt gevormd door een nieuwe zesarmige rotonde, die de Benthemstraat, Holsteinstraat, Bohemenstraat en Mindenstraat met elkaar verbindt. Deze geeft vervolgens aansluiting met de A28. De A28 ligt vanaf de uitbreiding op circa 2 kilometer afstand. Deze is in 3 minuten reistijd bereikbaar. • Ontsluiting per binnenvaart is in principe mogelijk via de Containerterminal in Hasselt. Deze ligt op circa 15 minuten reistijd. • Ontsluiting per spoor is in de toekomst wellicht mogelijk via de railterminal op bedrijventerrein Hessenpoort. Momenteel loopt er een marktonderzoek naar de haalbaarheid van deze railterminal. • Momenteel is de dichtbij zijnde bushalte aan de Mindenstraat, op circa 5 minuten loopafstand. Vanaf deze halte worden onder andere NS-station Zwolle, Deventer en Dalfsen direct verbonden met het terrein.

2.2 Markregio voor bedrijventerreinen

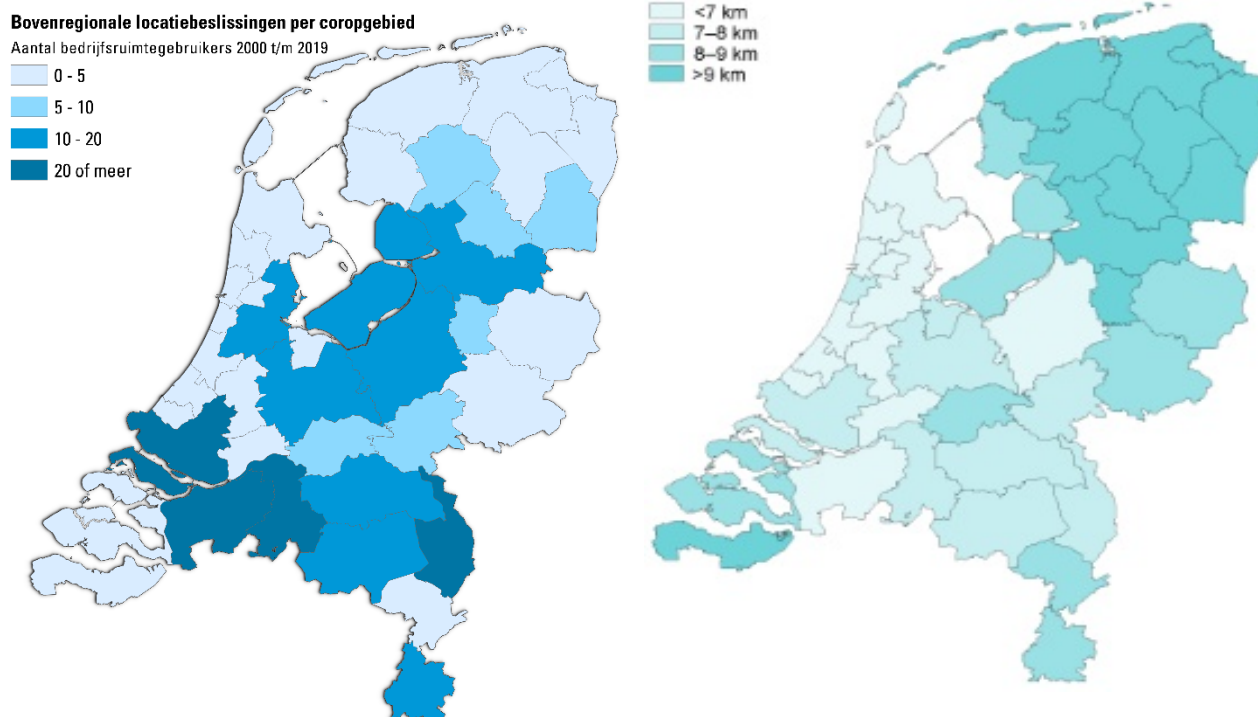
Voor de Ladder is het van belang om de regio – ofwel het ruimtelijk verzorgingsgebied – af te bakenen, waarbinnen de uitbreiding van een bedrijventerrein effecten heeft. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor de omvang van de regio. Voor bedrijventerreinen is de regio veelal groter dan de gemeente, omdat bedrijven vaak een grotere verhuisradius hebben dan sec binnen de gemeentegrens. Dit staat los van de marktoriëntatie van individuele bedrijven. Immers, die kan veel groter zijn dan een gemeente of regio. Denk bijvoorbeeld aan een multinational die een mondiale (of Europese) afzetmarkt kent. De ruimtelijke impact van de ontwikkeling van een bedrijventerrein is daarmee niet gelijk aan de afzetmarkt/marktoriëntatie van een bedrijf.

Bedrijfsruimtemarkt grotendeels lokaal qua verhuisradius

De bedrijfsruimtemarkt in Nederland is grotendeels een lokale markt, blijkt ook uit onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving. Bijna 95% van de bedrijven verhuist binnen de eigen (COROP-)regio. Een groot deel, 75%, blijft daarbij ook binnen de gemeentegrenzen, blijkt uit hetzelfde onderzoek. Specifiek voor bedrijventerreinen blijkt ook dat het grootste deel van de werkgelegenheid (ook zo'n 75%) neerstrijkt op bedrijventerreinen, afkomstig is van bedrijven uit de eigen gemeente (PBL, 2009).

Onderzoek van het CBS (2013) en Stec Groep (2020) bevestigt het beeld dat het merendeel van bedrijven binnen de eigen gemeente verhuist (ruim twee derde). Zij concluderen dat de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven circa acht kilometer is. Voor specifiek de gemeente Zwolle (gelegen in de COROP Noord-Overijssel) geldt ook deze gemiddelde verhuisafstand van circa negen kilometer.

Figuur 1: Bovenregionale locatiebeslissingen logistiek per COROP (links) & gemiddelde verhuisafstand bedrijven per COROP (aantal bedrijfsruimtegebruikers) (rechts)

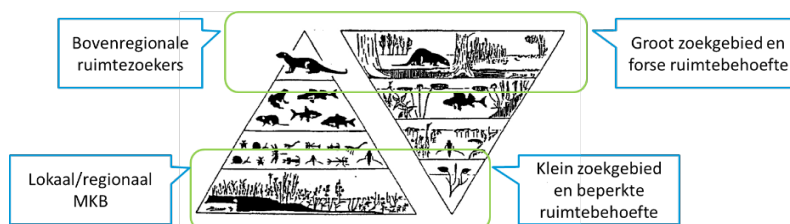


Bron: Stec Groep, 2020 en CBS, 2013

Toenemende tweekoppigheid op bedrijventerreinenmarkt zichtbaar

Er is echter sprake van een toenemende tweekoppigheid op de bedrijventerreinenmarkt. In hoofdzaak zijn er twee groepen bedrijven: die met een lokale marktregio en die met een ruimere regionale marktregio.

Figuur 2: tweekoppigheid bedrijfsruimtemarkt



Tot de eerste groep, met een lokale marktregio, behoort het gros van de bedrijvigheid in Nederland: met name het MKB. Denk aan loodgietersbedrijven, aannemers, metaalbewerkers en transportbedrijven. Deze groep is doorgaans lokaal geworteld, doordat bijvoorbeeld de eigenaar in de buurt wonen, leveranciers in de directe omgeving zijn gevestigd en personeel in de omgeving woont. De groep met een groot ruimtelijk zoekgebied en dus een (boven)regionale oriëntatie (bredere regionale marktregio) is klein in aantal maar veelal fors in ruimtebehoefte. Denk aan grootschalige industrie of logistieke partijen. Deze bedrijven hebben veelal – in tegenstelling tot het MKB – een zeer grote ruimtevrage.

Tweekoppigheid zichtbaar in verhuisbewegingen Zwolle

De markt van bedrijfsverhuizingen in Zwolle toont de eerder genoemde tweekoppigheid. Enerzijds zien we een sterk lokaal georiënteerde markt met voornamelijk verhuizingen binnen de eigen gemeente, of hoogstens binnen direct aangrenzende gemeenten. Anderzijds zien we ook dat in het recente verleden enkele grootschalige (logistieke) bedrijven zoals Wehkamp, Kuehne + Nagel of Dynalogue voor vestiging in Zwolle hebben gekozen hebben vanwege specifieke vestigingseisen (zoals een excellente snelwegontsluiting en grote kavels) en locatievoorkeuren.

Meeste verhuizende bedrijven blijven binnen de gemeente Zwolle

Sinds 2012 hebben circa 140 bedrijven een (geregistreerde) verhuisbeweging gemaakt naar bedrijventerreinen in de gemeente Zwolle (bron: Vastgoeddata, 2021). Dit genoemde aantal omvat zowel de interne als inkomende verhuisbewegingen van bedrijven met minimaal 2 arbeidsplaatsen. Circa 75% (110 bedrijven) van deze verhuisbewegingen betrof een verhuizing binnen de gemeente Zwolle zelf. Het gaat zowel om de verhuizing van bedrijven vanuit een bedrijf aan huis naar een bedrijventerrein, maar ook de verplaatsing van bedrijven die op een bedrijventerrein zijn gevestigd en opteren voor een andere locatie op een bedrijventerrein, bijvoorbeeld door de groei van bedrijfsactiviteiten en/of een groei in het personeelsbestand waardoor ruimtegebrek ontstaat op de huidige locatie.

Inkomende verhuisbewegingen naar bedrijventerreinen: circa 50% afkomstig uit buurgemeenten

Sinds 2012 verhuisden circa 30 bedrijven vanuit een andere gemeente richting de bedrijventerreinen in de gemeente Zwolle. Hiermee heeft de groep 'inkomende verhuizers' een aandeel van circa 25% binnen het totaal aantal verplaatsters. Kenmerkend is het lokale karakter van de inkomende verhuisbewegingen: circa 60% is afkomstig uit de naastgelegen gemeenten. Ook vanuit Apeldoorn en Lelystad zijn er relatief veel inkomende verhuisbewegingen.

Tabel 2: Inkomende verhuisbewegingen Zwolle (sinds 2012, minimaal 2 arbeidsplaatsen)

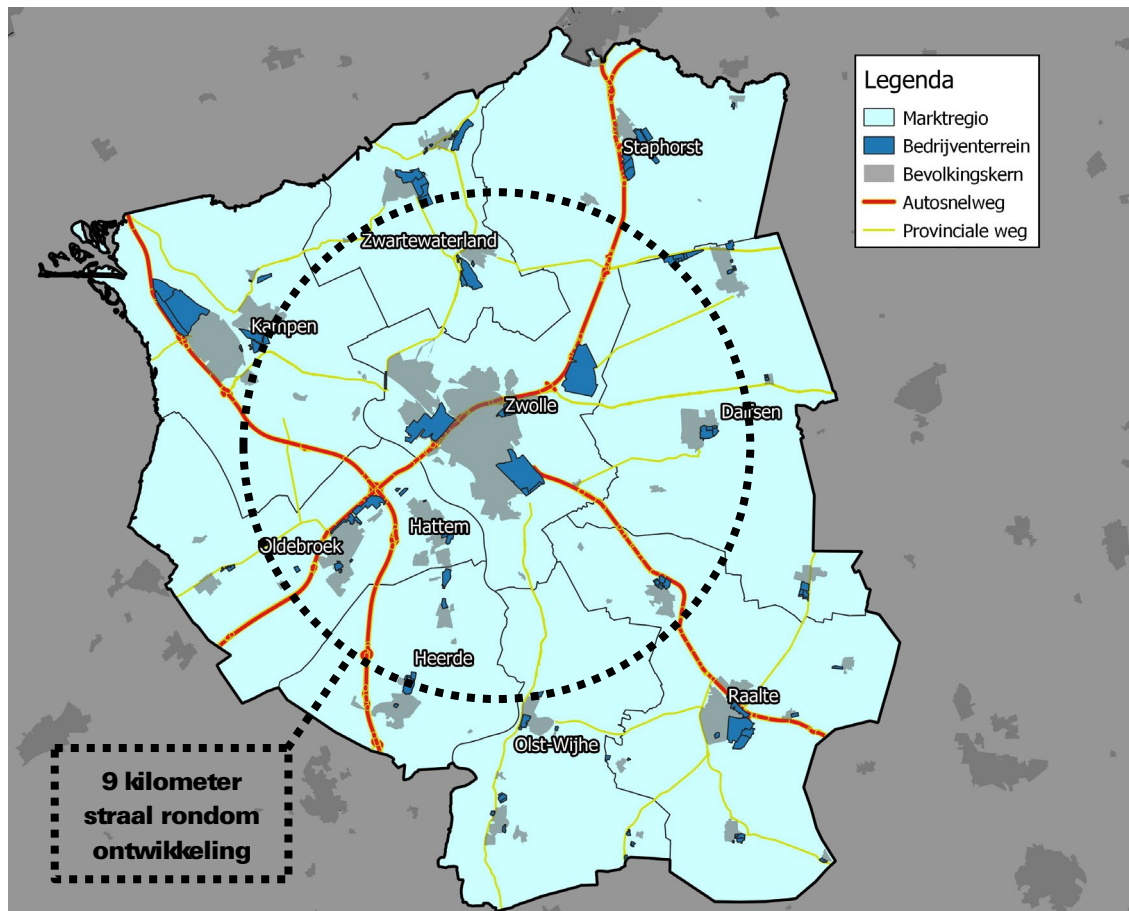
Regio van herkomst	Absoluut aantal	Procentueel
Raalte	4	13%
Dalfsen	4	13%
Kampen	3	9%
Staphorst	3	9%
Apeldoorn	3	9%
Lelystad	3	9%
Overige gemeenten	9	38%

Bron: Vastgoeddata, 2021. Bewerking Stec Groep, 2021

Conclusie marktregio: Gemeente Zwolle en buurgemeenten

Op basis van de gegevens van het CBS & PBL (een gemiddelde verhuisafstand van bedrijven van 9 kilometer binnen de CORO-regio) , Vastgoeddata en onze eigen monitor locatiedynamiek (Stec Groep) schatten we de marktregio voor het type bedrijvigheid en kavelomvang op Hessenpoort 3 op de gemeente Zwolle en de direct daaraan grenzende buurgemeenten. Deze is weergegeven in onderstaand figuur.

Figuur 3: Marktregio Hessenpoort 3



3 Behoefte binnen marktregio

In dit hoofdstuk staat de beoordeling of de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een behoefte centraal. We wegen vraag en aanbod binnen de in het vorige hoofdstuk afgebakende marktregio tegen elkaar af.

3.1 Prognose ruimtevraag: circa 53 hectare naar kavels <1ha

Voor het bepalen van de behoefte binnen de marktregio baseren we ons op een tweetal (regionale) prognoses. Voor de Overijsselse gemeenten binnen de marktregio baseren we ons op de *'Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2019-2022'*, voor de Gelderse gemeenten hanteren we het *'RPW Noord-Veluwe 2019'*.

1. Vraag vanuit Overijsselse gemeenten naar bedrijventerreinen: 162,8 hectare t/m 2030

De totale geprognosticeerde vraag naar bedrijventerreinen in de regio West-Overijssel voor de periode 2019-2030 bedraagt 327,8 hectare. De ruimtevraag in de gemeenten die vallen binnen de afgebakende marktregio van Hessenpoort 3 bedraagt 195,4 hectare. Uitgaande van een gelijke verdeling van de vraag per jaar, resulteert dit in een jaarlijkse vraag van 16,3 hectare. Dit betekent een totale ruimtevraag van 162,8 hectare in de periode 2021-2030.

Figuur 4: Verdeling ruimtevraag (2019-2030) regio West-Overijssel naar gemeente en vraagtype (met Overijsselse gemeenten buiten de marktregio van Hessenpoort 3 grijs gearceerd)

Gemeente	Regulier gemengde vraag	Logistieke en industrieel-logistieke vraag	Totale vraag
Dalfsen	12,1	-	12,1
Deventer	21,8	22,6	44,4
Hardenberg	44,0	17,0	61
Kampen	19,7	12,6	32,3
Olst-Wijhe	1,4	-	1,4
Ommen	3,9	-	3,9
Raalte	7,6	5,0	12,6
Staphorst	15,2	5,1	20,3
Steenwijkerland	23,1	-	23,1
Zwartewaterland	19,5	9,5	29
Zwolle	57,7	30,0	87,7
Totaal	226,0	101,8 (v/d 113,1)	327,8 (v/d 339,1)

Bron: Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel, 2020

2. Vraag Gelderse gemeenten naar bedrijventerreinen: 13,8 hectare t/m 2030

In het RPW Noord-Veluwe wordt de regio opgedeeld in een tweetal subregio's: Noord Noord-Veluwe en West Noord-Veluwe. De Gelderse gemeenten¹ binnen de marktregio van Hessenpoort 3 vallen binnen de subregio Noord Noord-Veluwe.

Voor de gehele subregio Noord Noord-Veluwe wordt voor de periode 2019-2030 uitgegaan van de vraagverdeling op basis van het WLO-hoog scenario: 55,4 hectare. Op basis van de historische kavelluitgifte op bedrijventerreinen en het totale areaal bedrijventerreinen van de gemeenten Hattem, Heerde en Oldebroek binnen de regio Noord Noord-Veluwe (circa 30%), ramen we de vraag naar bedrijventerreinen in

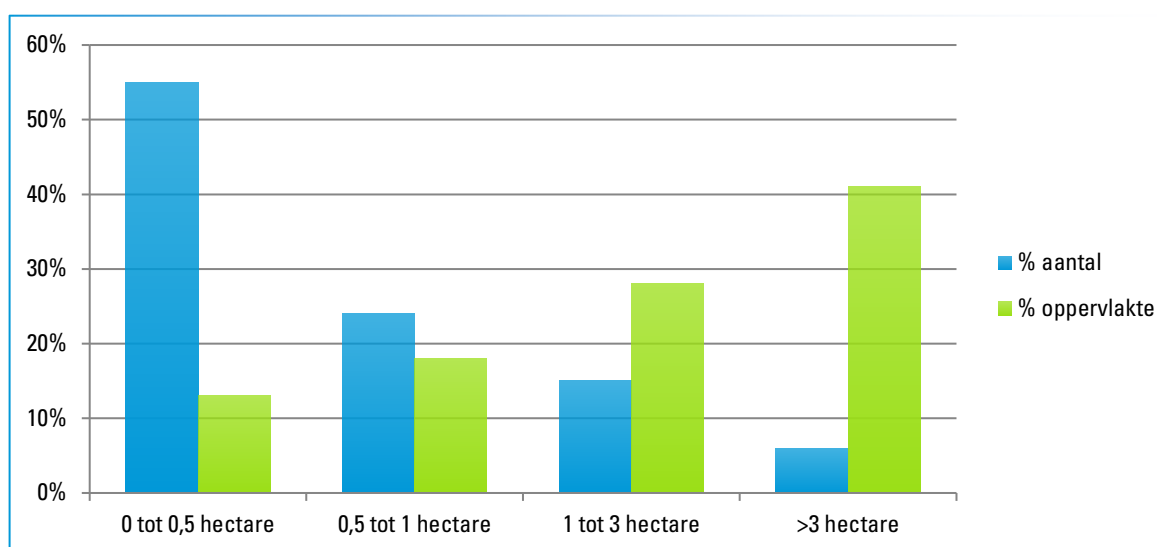
¹ De gemeenten Hattem, Heerde en Oldebroek

het Gelderse deel van de marktregio voor Hessenpoort 3 op circa 16,6 hectare in de periode 2019-2030. Uitgaande van een gelijke verdeling van de vraag per jaar, betekent dit 13,8 hectare vraag in de periode 2021-2030.

Verwachte vraag naar kavels tot 1 hectare: circa 44,2 hectare t/m 2030

De totale vraag naar bedrijventerreinen binnen de marktregio (zowel de Overijsselse als Gelderse gemeenten) van Hessenpoort 3 t/m 2030 beslaat 176,6 hectare. Dit omvat echter ook de vraag naar grootschalige kavels (>3 hectare). Om de verwachte vraag naar kavels tot 1 hectare in beeld te brengen, maken we gebruik van de Monitor Overijsselse Bedrijventerreinen (provincie Overijssel, 2019) en de Database Locatiebeslissingen Nederland (Stec Groep, 2021).

Figuur 5: Uitgifte bedrijfskavels binnen marktregio Hessenpoort 3 naar omvang (periode 2012 – 2021)



Bron: Database Locatiebeslissingen Nederland (2021), Monitor Overijsselse Bedrijventerreinen (2021) en bureauexpertise

Op basis van trends en ontwikkelingen in de logistieke- en bedrijfsruimtemarkt, de historische uitgifte van bedrijfskavels binnen de regio en lopende leads verkregen vanuit de gemeente Zwolle, verwachten we een verdeling van de totale vraag in de marktregio voor Hessenpoort 3 tot en met 2030 naar de volgende grootteklassen van bedrijfskavels:

- **Tot 1 hectare: circa 30%.** Uitgaande van een ruimtevraag van 176,6 hectare betekent dit een ruimtevraag van circa 53 hectare naar kavels tot 1 hectare binnen de marktregio van Hessenpoort 3 in de periode 2021-2030.
- **Vanaf 1 tot 3 hectare: circa 30%.** Uitgaande van een ruimtevraag van 176,6 hectare betekent dit een ruimtevraag van circa 53 hectare naar kavels van 1 tot 3 hectare binnen de marktregio van Hessenpoort 3 in de periode 2021-2030.
- **Groter dan 3 hectare: circa 40%.** Uitgaande van een ruimtevraag van 176,6 hectare betekent dit een ruimtevraag van circa 70,6 hectare naar kavels vanaf 3 hectare binnen de marktregio van Hessenpoort 3 in de periode 2021-2030.

CONCLUSIE BEHOEFTERAMING

Binnen de afgebakende marktregio van Hessenpoort 3 concluderen we dat de vraag naar kavels <1 hectare tot en met 2030 circa 53 hectare zal zijn.

3.2 Hard planaanbod in ruimtelijk verzorgingsgebied: 40,3 – 43,5ha

Vervolgens maken we een analyse van het beschikbare (concurrerende) hard planaanbod van bedrijventerreinen binnen de marktregio. Hierbij kijken we niet alleen naar het kwantitatieve aanbod, maar ook of een terrein qua profiel vergelijkbaar is met de beoogde ontwikkeling op Hessenpoort 3.

Tabel 3: Analyse bedrijventerreinen met kavelaanbod binnen marktregio

Gemeente	Naam terrein	Netto omvang terrein (in ha)	Uitgeefbare grond (in ha)	Waarvan geschikt voor doelgroep HP 3	Verklaring en opmerkingen
Dalfsen	Uitbreiding Kampmansweg	2,7	2,0	2,0	
Dalfsen	Uitbreiding De Grift 3	16,1	0,7	0,7	
Hattem	Bedrijvenpark H20 (Hattems Deel)	17,5	14,6	2,9 tot 4,3	Meerder kavels op bedrijvenpark H20 zijn groter dan 1 hectare. Hoewel de kavels gescheiden kunnen worden, is het aannemelijk dat ook bedrijven >1 ha zich hier zullen vestigen. Het terrein richt zich op het aantrekken van (boven)regionale (logistieke) bedrijven. Op basis hiervan rekenen we circa 20-30% van het aanbod toe aan de doelgroep van Hessenpoort 3.
Heerde	Eeuwlandseweg - Zuid/Noord	7,4	2,4	2,4	
Kampen	Bedrijvenpark Rijksweg 50	48,3	2,6	2,6	
Kampen	Zuiderzeehaven	50,6	13,3	-	Deze waterontsloten kavels zijn bestemd voor watergebonden bedrijvigheid
Oldebroek	Bedrijvenpark H20 (Oldebroeks Deel)	36,9	7,4	1,4 tot 2,2	Meerder kavels op bedrijvenpark H20 zijn groter dan 1 hectare. Hoewel de kavels gescheiden kunnen worden, is het aannemelijk dat ook bedrijven >1 ha zich hier zullen vestigen. Het terrein richt zich op het aantrekken van (boven)regionale (logistieke) bedrijven. Op basis hiervan rekenen we circa 20-30% van het aanbod toe aan de doelgroep van Hessenpoort 3.
Olst-Wijhe	De Meente Noord	1,8	1,6	1,6	
Olst-Wijhe	Wesepe Uitbreiding	2,7	1,3	1,3	
Olst-Wijhe	De Meente-Zuid	2,5	0,5	0,5	
Raalte	De Zegge VII	21,0	6,6	6,6	
Raalte	De Zegge VI	14,1	2,0	2,0	
Staphorst	Oosterparallelweg 2007	13,3	0,5	0,5	
Zwarte-waterland	Zevenhont Zuid	15,0	15,0	-	Deze locatie is bedoeld voor centralisatie van Vebe Floorcoverings zoals opgenomen in het Bestemmingsplan 'Zevenhont Zuid'
Zwolle	Hessenpoort	216,1	82,6	12,6 tot 13,6	Zie verdiepende analyse in de volgende paragraaf
Zwolle	Voorst	154,5	2,2	2,2	
Zwolle	Vrolijkheid	34,9	1,0	1,0	
Totaal aanbod			156,3 hectare		
Geschikt aanbod voor beoogde doelgroep Hessenpoort 3 en kavelomvang tot 1ha				40,3 tot 43,5 hectare (optelsom van de groen gearceerde terreinen)	

Bron: IBIS, BAG, gemeentelijke websites en projectontwikkelaars. Peildatum juli 2021. Bewerking Stec Groep

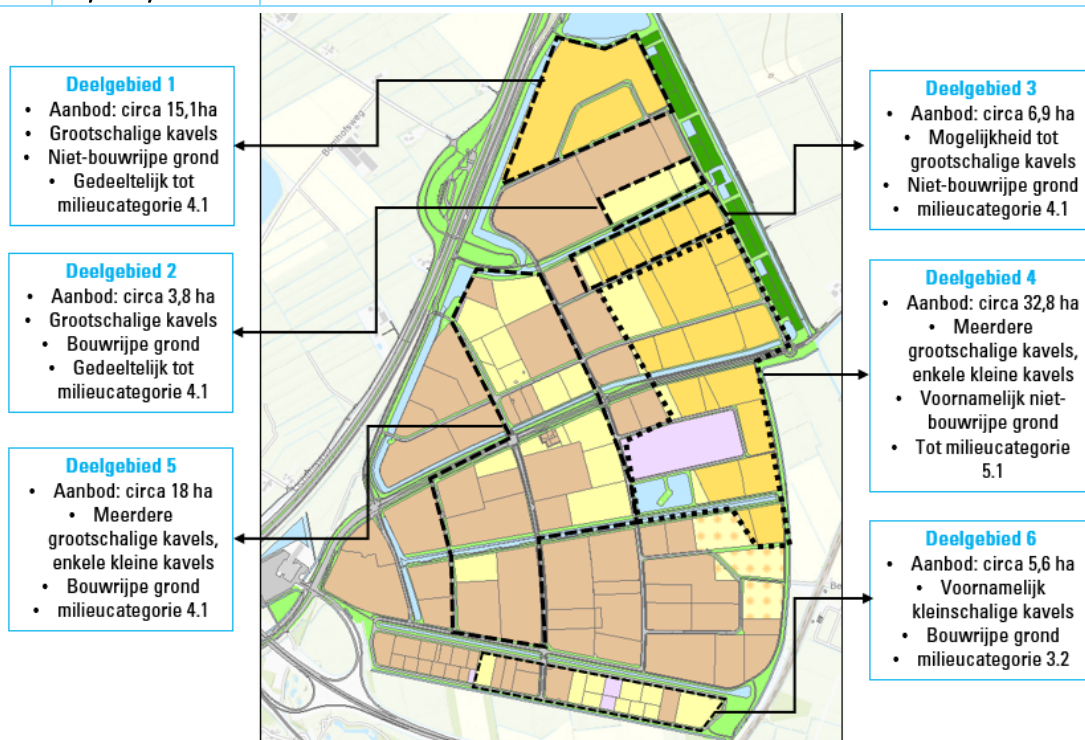
Verdieping analyse aanbod Hessenpoort

In totaal is er op het bestaande bedrijventerrein Hessenpoort nog circa 82,6 hectare grond uitgeefbaar. Hoewel in het bestemmingsplan geen minimale kavelomvang is opgenomen – en het aanbod in principe geschikt is om in de behoefte van het beoogde type bedrijvigheid op Hessenpoort 3 te voorzien – heeft Hessenpoort als enige terrein in de regio nog aanbod om in grootschalige ruimtevraag te kunnen voorzien.

Hierdoor is het onwenselijk om grootschalige kavels (van bijvoorbeeld 2- hectare) ‘op te knippen’ voor kleinschalige bedrijven met een ruimtevraag <1 hectare, en zo het kavel ongeschikt te maken voor de huisvesting van grootschalige bedrijven. Op basis van een logische verdeling en infrastructurele beperkingen van het aanbod – rekening houdend met de reeds uitgegeven bedrijfskavels – schatten we per deelgebied op Hessenpoort het aandeel dat logischerwijze geschikt is voor bedrijven <1 hectare:

Figuur en tabel 6: aanbod Hessenpoort opgedeeld naar deelgebieden

Deelgebied	Geschikt aanbod (<1 hectare)	Verklaring
Deelgebied 1	0 hectare	Deelgebied 1 bestaat uit een tweetal grootschalige kavels op een zichtlocatie langs de A28. Geïnteresseerde bedrijven voor deze nog uitgeefbare kavels zullen de zichtfunctie van de kavels willen benutten, opsplitsen van het aanbod in kavels <1ha is dan ook niet wenselijk.
Deelgebied 2	0 hectare	Langerechte strook aanbod met alleen aan de oostzijde wegontsluiting. Hierdoor wordt het kavel beperkt om in deelgebieden te worden opgesplitst.
Deelgebied 3	0 hectare	Dit deelgebied heeft een courante vorm (rechthoekig), wat het geschikt maakt voor de huisvesting van grootschalige (logistieke) bedrijvigheid. Opsplitsen in kavels <1ha is dan ook niet wenselijk.
Deelgebied 4	Circa 4 tot 5 hectare	Diepe kavels maken opsplitsing in kavels <1ha op veel plaatsen niet wenselijk: de kavels zouden smal en diep worden. Enkele afrondingen aan de oostzijde <1ha mogelijk.
Deelgebied 5	Circa 3 tot 4 hectare	Infrastructurele beperkingen maken opsplitsen aanbod in meerdere kavels niet mogelijk. Enkele afrondingen <1ha centraal in het deelgebied zijn mogelijk.
Deelgebied 6	5,6 hectare	Het gehele deelgebied is geschikt om de doelgroep van Hessenpoort 3 op te vangen. De uitgifte van Hessenpoort 3 start pas indien dit deelgebied voor 70% is uitgegeven. Het totale netto gebied omslaat circa 14 hectare: uitgifte van Hessenpoort 3 start pas als er maximaal nog 4,2 hectare uitgeefbaar is in dit deelgebied. Hiermee daalt feitelijk het aanbod.
Totaal	12,6 - 13,6 ha	-



Bron: kavelkaart Hessenpoort en BAG (peildatum 13-08-21), bewerking Stec Groep

ENKELE ZACHTE PLANNEN BINNEN DE MARKTREGIO

Binnen de marktregio van Hessenpoort 3 zijn enkele zachte plannen voor de realisatie van nieuw bedrijventerrein, geschikt om nieuwe bedrijvigheid op te vangen (zachte pannen om verplaatsingsvraag op te vangen blijven buiten beschouwing). We sommen deze plannen op (in netto hectare):

- De Esch IV (Staphorst), 11 tot 14 hectare
- Zevenhont Oost (Zwartewaterland), 15 hectare

Leegstand bestaand vastgoed binnen marktregio beperkt, geen onacceptabele leegstand verwacht

De analyse van het bestaande aanbod binnen de marktregio van Hessenpoort 3 laat zien dat er op dit moment (peildatum 31/12/2020) circa 230.000 m² aan industrie- en kantoorruimte² wordt aangeboden (bron: CBS leegstandscijfers per gemeente). Dit betekent een leegstandspercentage van de totale voorraad bedrijfstvastgoed in de marktregio van circa 3,5%, onder frictieniveau.

Eerzijds betekent dit lage leegstandspercentage dat de terreinen nog voldoen aan de wensen en eisen van- en geliefd zijn bij ondernemers. Anderzijds is een frictieleegstand van circa 5% gezond. Bedrijven met een acute ruimtevraag of bedrijven die een ander pand zoeken, hebben bij frictieleegstand enige schuifruimte. Uiteraard is deze schuifruimte wel afhankelijk van het type vastgoed van de uitbreidingsvraag.

Dit aanbod laat zich echter niet 1 op 1 vertalen naar mogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied. Immers, het vastgoed is divers qua omvang en functionaliteit. Een gedeelte van het aanbod bestaat immers uit grootschalig (logistiek) vastgoed en strookt hierdoor niet met de beoogde doelgroep van Hessenpoort 3.

CONCLUSIE PLANAANBOD EN MOGELIJKHEDEN BINNEN BESTAAND VASTGOED

Binnen de marktregio van Hessenpoort 3 is er nog circa 40,3 tot 43,5 hectare aanbod uitgeefbaar, wat geschikt is om de doelgroep van Hessenpoort 3 te kunnen huisvesten. De leegstand van bedrijfsruimte binnen de marktregio is beperkt: circa 3,5% van het bedrijfstvastgoed staat momenteel leeg. Hiermee is de leegstand binnen de regio onder een gezond frictieniveau van circa 5%.

² Beide categorieën tezamen omvatten de voornaamste bedrijfsfunctie op bedrijventerreinen

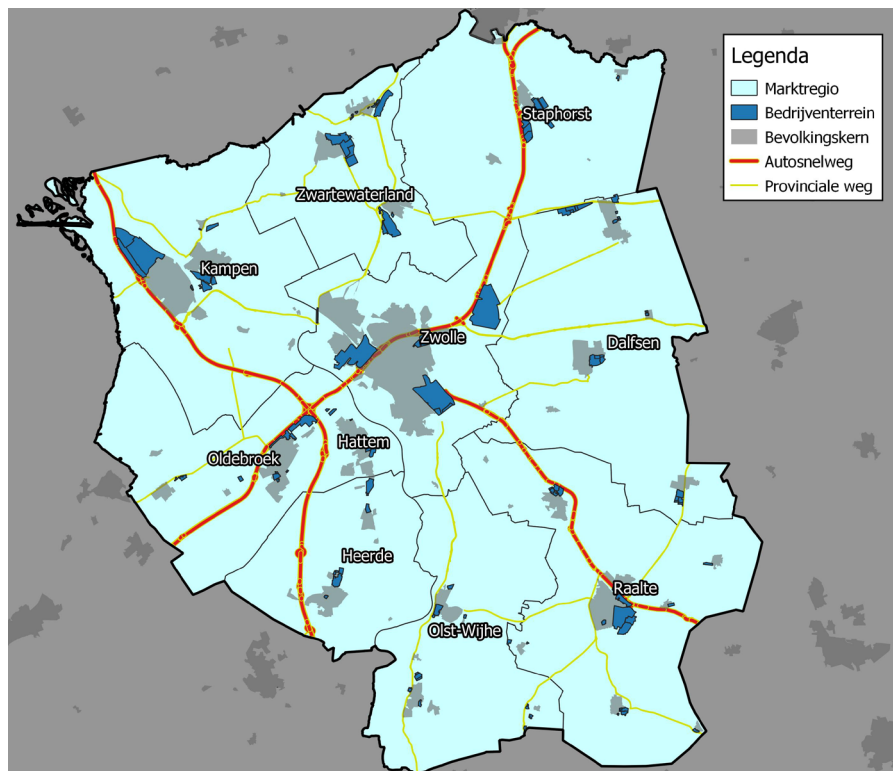
3.3 Conclusies behoefteonderzoek

We trekken de volgende conclusies ten aanzien van het behoefteonderzoek.

Marktregio

- Voor de kavels tot 1 hectare op Hessenpoort 3 bepalen we de marktregio op de gemeente Zwolle en de directe omliggende Overijsselse gemeenten, inclusief de Gelderse gemeenten Hattem, Heerde en Oldebroek.

Figuur 7: Kaartweergave marktregio Hessenpoort 3



Vraagruiming

- Binnen het verzorgingsgebied van Hessenpoort 3 is een totale vraag naar 176,6 hectare bedrijventerrein in de periode tot en met 2030.
- De geraamde totale vraag is vervolgens op te splitsen naar kavelgrootte:
 - **Tot 1 hectare: circa 30%.** Uitgaande van een ruimtevraag van 176,6 hectare betekent dit een ruimtevraag van circa 53 hectare naar kavels tot 1 hectare binnen de marktregio van Hessenpoort 3 in de periode 2021-2030.
 - **Vanaf 1 tot 5 hectare: circa 30%.** Uitgaande van een ruimtevraag van 176,6 hectare betekent dit een ruimtevraag van circa 53 hectare naar kavels van 1 tot 3 hectare binnen de marktregio van Hessenpoort 3 in de periode 2021-2030.
 - **Groter dan 5 hectare: circa 40%.** Uitgaande van een ruimtevraag van 176,6 hectare betekent dit een ruimtevraag van circa 70,6 hectare naar kavels vanaf 3 hectare binnen de marktregio van Hessenpoort 3 in de periode 2021-2030.
- Aangezien Hessenpoort 3 zich richt op bedrijvigheid met een kavelgrootte van maximaal 1 hectare, betekent dit een vraag naar dit type kavels van circa 53 hectare.

Aanbodsanalyse

- Het verzorgingsgebied van Hessenpoort 3 beschikt over een relevant hard planaanbod van kavels <1 hectare van circa 40,3 – 43,5 hectare. Er is nog extra aanbod in de regio, maar deze kent een specifiek label en is hiervoor ingericht/bestemd. Ook zijn er binnen de regio meerdere grootschalige kavels beschikbaar die opgesplitst kunnen worden in kavels <1 hectare, maar wat gezien de grote vraag vanuit de markt naar grotere kavels niet wenselijk is.
- De leegstand van bedrijfsruimte binnen de marktregio is beperkt: circa 3,5% van het bedrijfstvastgoed staat momenteel leeg. Hiermee is de leegstand binnen de regio onder een gezond frictieniveau van circa 5%. Toevoeging van bedrijfstvastgoed op Hessenpoort 3 leidt naar verwachting niet tot onacceptabele leegstand binnen de marktregio.

Conclusie behoefte

- Naar verwachting is de vraag naar kavels <1 hectare binnen de marktregio van Hessenpoort 3 circa 53 hectare tot en met 2030. Het relevante harde planaanbod van kavels <1 hectare binnen de marktregio bestaat uit circa 40,3 – 43,5 hectare, zo blijkt uit de analyses. Dit resulteert in een aanvullende ruimtebehoefte van circa 9,5 tot 12,7 hectare naar dit type kavel in de periode tot en met 2030.
- Op basis van deze inzichten concluderen we dat de relevante marktregio vraag en aanbod van kavels <1 hectare op bedrijventerreinen niet in evenwicht zijn. Om in de vraag te voorzien is het noodzakelijk om Hessenpoort 3 te ontwikkelen.