

LADDER- ONDERBOUWING MIDDELDIJK 16 BEDRIJVENPARK H2O

18 APRIL 2019



LADDER- ONDERBOUWING MIDDELDIJK 16 BEDRIJVENPARK H2O

18 APRIL 2019

Status:
eindrapport

Datum:
18 april 2019

Een product van:
Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Economie en Commercieel Vastgoed

Voor meer informatie: Dr. Pieter van der Heijde, pvdh@stedplan.nl

In opdracht van:
Van Werven Holding



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2018.E.152
Referentie: 2018.E.152 Van Werven Idv BT Hattemberbroek 180419

INLEIDING.....	6
MANAGEMENTSAMENVATTING	7
1 LOCATIE EN PLAN	9
2 ONDERZOEKSPERIODE EN -GEBIED	11
3 BELEIDSKADER.....	14
3.1 RIJKSBELEID	
3.2 PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID	
3.3 GEMEENTELIJK BELEID	
3.4 CONCLUSIES	
4 VRAAG.....	17
4.1 REGIONALE VRAAG	
4.2 LOKALE VRAAG	
4.3 CONCLUSIES	
5 AANBOD	20
5.1 REGIONAAL AANBOD	
5.2 LOKAAL AANBOD	
5.3 CONCLUSIES	
6 BEHOEFTE	23
6.1 REGIONALE BEHOEFTE	
6.2 LOKALE BEHOEFTE	
7 MOGELIJKHEDEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED	25

INLEIDING

Op dit moment zit aan de Middeldijk 16 het bedrijf Van Werven gevestigd. Hier vindt met name opslag van puin en compost plaats. De kavel grenst aan het bedrijvenpark H2O. Voor de ontwikkeling van bedrijvenpark H2O dient dit bedrijf te vertrekken gezien de overlast die de huidige activiteiten met zich meebrengen. Van Werven zal elders in de regio een nieuwe plek zoeken.

Het perceel dat op dit moment in gebruik is door Van Werven is 3,8 ha groot. Hier geldt reeds een bedrijfsbestemming. Op het aangrenzende perceel vinden geen activiteiten plaats. In het bestemmingsplan wordt op dit aangrenzende perceel 3,2 ha bedrijvigheid mogelijk gemaakt. Hier geldt op dit moment een agrarische bestemming. Hiermee is sprake van het toevoegen van 3,2 ha nieuw bedrijventerrein.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken heeft u behoefte aan een onderbouwing in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Aangezien een deel van de locatie op dit moment een agrarische bestemming heeft, dient ook te worden gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Tegen de achtergrond van deze situatie is er behoefte aan een actueel beeld van de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio.

MANAGEMENTSAMENVATTING

Voor het bepalen van de actuele regionale behoefte is een straal van ongeveer 20 km gehanteerd, rekening houdend met fysieke barrières en snelwegen. Meer dan 85% van de migratie van bedrijven in Hattem, Heerde en Oldebroek vond hierbinnen plaats. Er was nauwelijks sprake van verhuisbewegingen met andere gemeenten in Noord-Veluwe. Er is een sterkere relatie met de regio Zwolle en de gemeente ten zuiden langs de A50. Het onderzoeksgebied wordt aangeduid als regio Zwolle. De regio Noord-Veluwe is bezig met het proces om te komen tot een nieuw RPW met afspraken over bedrijventerreinen. Hierin wordt ook erkend dat de regio feitelijk uit twee marktregio's bestaat voor bedrijventerreinen waarbij geldt dat het noordelijk deel van de Noord-Veluwe (waarbinnen het plangebied zich bevindt) voornamelijk georiënteerd is op de regio Zwolle.

KWANTITATIEVE BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN >>

In de regio Zwolle is de behoefte aan bedrijventerrein als volgt berekend:

- Op basis van een prognose van de werkgelegenheid en de historische uitgifte is een vraag berekend voor additionele bedrijventerreinen van ca. 260 tot 330 ha.
- Door transformatie van bestaande bedrijventerreinen zal bovendien sprake zijn van een additionele vraag van ca. 21 ha.
- De plancapaciteit in de regio bedraagt circa 281 ha.

In grote lijnen kan gesteld worden dat er sprake is van een tekort aan bedrijventerreinen in de regio Zwolle.

KWANTITATIEVE BEHOEFTE

	VRAAG	AANBOD	BEHOEFTE
Onderkant bandbreedte	281 ha	281 ha	0
Bovenkant bandbreedte	351 ha	281 ha	70

KWALITATIEVE BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN >>

Naast de totale vraag naar bedrijventerreinen in de regio is ook de vraag naar lokale bedrijventerreinen in beeld gebracht. In Oldebroek, Hattem en Heerde is de lokale behoefte aan bedrijventerrein als volgt berekend:

- Op basis van een prognose van de werkgelegenheid en de historische uitgifte is een vraag berekend voor additionele bedrijventerreinen van ca. 20 tot 35 ha.

- Door transformatie van bestaande bedrijventerreinen zal bovendien sprake zijn van een additionele vraag van ca. 15 ha.
- De plancapaciteit geschikt voor lokale bedrijvigheid bedraagt circa 22 ha.

KWALITATIEVE BEHOEFTE LOKALE BEDRIJVGHEID

	VRAAG	AANBOD	BEHOEFTE
H2O gemeenten	35 tot 50 ha	22 ha	13 tot 28 ha

Dit betekent dat er in Oldebroek, Hattem en Heerde sprake is van een tekort aan bedrijventerreinen voor de lokale behoefte van ca. 13 tot 28 ha tot 2028. Alle bedrijventerreinen (exclusief H2O) voor de lokale bedrijvigheid in Oldebroek, Hattem, Heerde zijn inmiddels uitgegeven. Bedrijvenpark H2O is niet alleen bedoeld voor de lokale bedrijvigheid maar ook voor regionale bedrijvigheid. Zelfs als het aanbod in het Hattemse deel van H2O wordt meegenomen (dat meer geschikt is voor regionale bedrijvigheid), is er nog steeds sprake van een tekort.

De voorliggende ontwikkeling betreft het toevoegen van 3,2 ha nieuw bedrijventerrein. De overige 3,8 ha heeft al een bedrijfsbestemming. Het beoogde areaal past ruim binnen het tekort aan bedrijventerreinen voor de grootschalige logistiek.

De locatie sluit bovendien optimaal aan op de vestigingscriteria van bedrijven door de ligging nabij de snelweg en de goede bereikbaarheid. De ontwikkeling sluit ook goed aan op het Provinciaal en regionaal beleid. Voor de verdere ontwikkeling van Bedrijvenpark H2O is het vertrek van Van Werven noodzakelijk. In de huidige situatie is er sprake van opslag van puin en compost. Dit brengt overlast met zich mee (zoals geur) en geeft geen optimale aanblik. In de nieuwe situatie is er de mogelijkheid voor een hoogwaardige ontwikkeling van het perceel. Dit zorgt voor extra kwaliteit in het gebied.

Samen met de provincie Gelderland willen de regiogemeenten Noord-Veluwe nu (proces)afspraken vastleggen voor een nieuw RPW. Op dit moment lijken de vraag en het aanbod in Noord-Veluwe in balans te zijn maar er worden nog nadere afspraken gemaakt.

INPASSING IN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

Op basis van de inventarisatie is geconstateerd dat de locaties in het bestaand stedelijk gebied tot 2028 onvoldoende ruimte bieden om 3,2 ha aan bedrijventerrein te ontwikkelen.

Uit bovenstaande analyse blijkt dat de ruimtebehoefte niet ingepast kan worden in bestaand stedelijk gebied. Volgens de richtlijnen van de Ladder betekent dit dat buiten bestaand stedelijk gebied gebouwd mag worden.

1 LOCATIE EN PLAN

LIGGING EN BEREIKBAARHEID KAVEL >>

- De planlocatie ligt aan Middeldijk 16 in de gemeente Oldebroek. Aangrenzend ligt het bedrijventerrein H2O. Het gaat om een gebied van ca. 7 ha.
- Het noordoostelijke deel van het plangebied wordt gebruikt voor de bedrijfsactiviteiten van Van Werven. Het zuidwestelijke deel heeft een agrarische bestemming in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007'.
- Om de kosten te kunnen dekken voor de ontmanteling van de locatie van Van Werven wordt de bedrijfsbestemming uitgebreid met dit zuidwestelijke perceel.
- Het plangebied wordt lokaal ontsloten via de Middeldijk. Met de ontwikkeling van het naastgelegen H2O-bedrijventerrein is het plangebied ontsloten voor bedrijfsverkeer. De regionale ontsluiting vindt plaats via de A28 en A50.

BEDRIJVENPARK H2O >>

- Bedrijvenpark H2O ligt bij knooppunt Hattemerbroek, langs de A28. De A50 doorsnijdt het bedrijvenpark en scheidt het in twee plandelen: een Hattems deel en een Oldebroeks deel.
- H2O is een gemengd bedrijvenpark, dat zich met name richt op kleine en middelgrote bedrijven in onder meer transport & logistiek, handel & e-commerce, agro & food en de maakindustrie.
- Het is vooral bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 3b. In het Hattemse plandeel zijn onder voorwaarden bedrijven tot milieucategorie 4b toegestaan.
- Het bedrijvenpark is momenteel in ontwikkeling; meerdere bedrijven hebben zich er inmiddels gevestigd.

FIGUUR 1 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED



In de huidige situatie is er aan de Middeldijk 16 een afvalinzamelpunt van Van Werven gevestigd. Hier is sprake van opslag van onder andere puin, grond en compost. Voor een verdere ontwikkeling van Bedrijvenpark H2O is het noodzakelijk dat Van Werven vertrekt. De huidige activiteiten zorgen voor overlast.

FIGUUR 2 ACTIVITEITEN AAN DE MIDDELDIJK 16



2 ONDERZOEKSPERIODE EN -GEBIED

ONDERZOEKSPERIODE >>

Deze behoefteeraming heeft betrekking op de periode 2018-2028. Hiermee wordt aangesloten op de gebruikelijke planhorizon van een bestemmingsplan van tien jaar.

ONDERZOEKSGEBIED >>

De afbakening van het onderzoeksgebied voor het bepalen van de behoefte is gebaseerd op de verhuisbewegingen van bedrijven. Uit diverse onderzoeken blijkt dat het merendeel van de bedrijfsmigratie in Nederland plaatsvindt over korte afstand. 94% van de bedrijven verhuist binnen de eigen regio en 75% binnen de eigen gemeente (Planbureau voor de Leefomgeving; Pellenbarg en Van Steen). Op regionale schaal willen bedrijven, door afzetmarkt en personeel, vaak maximaal 20 km verhuizen.

Uit een analyse van verhuisbewegingen van bedrijven in de H2O-gemeenten (Hattem, Heerde en Oldebroek) in de periode 2012-2018 blijkt dat de meeste verhuizingen hier plaatsvinden. Per saldo vestigden zich meer bedrijven in de gemeenten dan er vertrokken. Meer dan 85% van de migratie van bedrijven vond plaats binnen een straal van 20 km.

TABEL 1 VERHUISDYNAMIEK VAN BEDRIJVEN 2011-2018 (EXCLUSIEF EENMANSZAKEN)

VERHUISBEWEGING	AANTAL BEDRIJVEN	IN %
Verhuist binnen H2O-gemeenten	54 bedrijven	67,5%
Verhuist elders binnen 20 km	15 bedrijven	18,8%
Totaal in de regio	69 bedrijven	86,3%
Verhuist elders	11 bedrijven	13,7%
Totaal	80	100%

Bron: Vastgoeddata (2018)

Er was nauwelijks sprake van verhuisbewegingen met ander gemeenten in Noord-Veluwe. Dit betroffen slechts drie bedrijven met elk maar enkele werknemers in dienst. Er was een sterkere relatie met de regio Zwolle en de gemeente ten zuiden langs de A50.

FIGUUR 3 INSTROOM (ROOD) EN UITSTROOM (BLAUW) VAN BEDRIJVEN NAAR DE H2O-GEMEENTEN (2012-2018, EXCLUSIEF EENMANSAKEN)



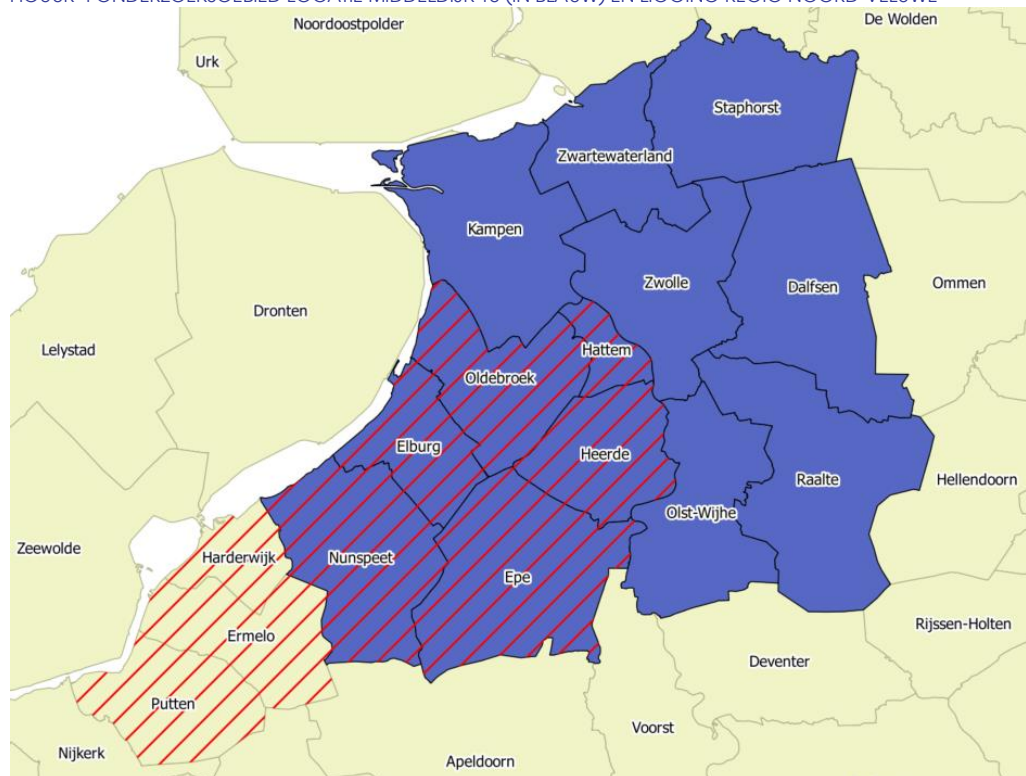
Bron: Vastgoeddata (2018)

Voor het bepalen van de actuele regionale behoefte is daarom een straal van ongeveer 20 km gehanteerd, rekening houdend met fysieke barrières en snelwegen. Als gevolg hiervan is bijvoorbeeld Dronten niet meegenomen.

De regio Noord-Veluwe bestaat als bestuurlijke regio uit acht gemeenten. In de praktijk blijken in de regio Noord-Veluwe echter grofweg twee marktregio's voor bedrijventerreinen te onderscheiden en is er een tweedeling in oriëntatie. Ten zuiden van de beek zijn de gemeenten vooral gericht op Harderwijk en Amersfoort. De gemeenten ten noorden van de beek (Nunspeet, Elburg, Oldebroek) richten zich juist op Zwolle. Binnen deze subregio's is ook sprake van een ander politiek en cultureel klimaat. De regio Noord-Veluwe is bezig met het proces om te komen tot een nieuw RPW met afspraken over bedrijventerreinen. Hierin wordt ook erkend dat de regio feitelijk uit twee marktregio's bestaat voor bedrijventerreinen; sub-regio West Noord-Veluwe (W-NV) en de sub-regio Noord Noord-Veluwe (N-NV). Hierbij geldt dat het noordelijk deel van de Noord-Veluwe voornamelijk georiënteerd is op de regio Zwolle.

Op basis van deze afweging is het onderzoeksgebied bepaald. Dit bestaat uit **Dalfsen, Elburg, Epe, Hattem, Heerde, Kampen, Oldebroek, Olst-Wijhe, Nunspeet, Raalte, Staphorst, Zwartewaterland en Zwolle**. Dit wordt verder aangeduid als regio Zwolle.

FIGUUR 4 ONDERZOEKSGBIED LOCATIE MIDDELDIJK 16 (IN BLAUW) EN LIGGING REGIO NOORD-VELUWE



Het plan richt zich daarnaast op de lokale bedrijvigheid in de gemeenten Oldebroek, Hattum en Heerde. Voor de kwalitatieve behoefte naar bedrijventerreinen zijn daarom deze drie gemeenten gehanteerd als onderzoeksgebied.

3 BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

- Overheden dienen op grond van het Besluit ruimtelijke ordening nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren aan de hand van de zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De kernbepaling van de nieuwe Ladder artikel 3.1.6 lid 2 Bro, 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 onderbouwing dient zowel kwantitatief als kwalitatief te zijn. Kwantitatief duidt op het totale areaal aan bijvoorbeeld bedrijventerreinen, en kwalitatief op het segment of soort locatie waar deze betrekking op hebben.
- Ca. 3,2 ha van het plangebied heeft op dit moment een agrarische bestemming. Daarom moet naast een beschrijving van de behoefte ook gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

3.2 PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID

Omgevingsvisie Gelderland (Provincie Gelderland, 2018)

- In de Omgevingsvisie vormt de *Gelderse Ladder* een belangrijk instrument. Als juridische basis gebruikt de Provincie de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ambitie is om bij de toepassing van de Gelderse Ladder expliciet aandacht te schenken aan de borging van ruimtelijke kwaliteit of kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij dient de Ladder als een kwaliteitsinstrument aangemerkt te worden, gericht op behoefte en locatie:
 - Past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja:
 - Hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?
- De Provincie streeft naar een voldoende voorraad bedrijventerreinen van de juiste kwaliteit om gerichte groei te faciliteren. Ze zien de volgende opgaven:
 - Vraag en aanbod van bedrijventerreinen kwantitatief en kwalitatief op elkaar afstemmen;
 - Bereikbaarheid afstemmen op de behoefte van de gebruikers;
 - Duurzaamheidscriteria stellen bij de inrichting en het beheer;
 - En anticiperen op horizontale en verticale ketenintegratie.

- Het zuidelijk deel van de planlocatie heeft een bijzondere status als nationaal landschap. Dit is een gebied waar zich een unieke combinatie van agrarisch gebied, natuur en cultuurhistorie bevindt. Natuur en oude cultuurelementen zijn bewaard gebleven en daarnaast biedt het landschap plaats voor wonen, landbouw en kleinschalige bedrijven. Het gebied wordt getypeerd door sterke contrasten.

Regionaal Programma Bedrijventerreinen Noord-Veluwe 2011-2020

- Binnen de regio Noord-Veluwe dateert het geldende Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) uit 2011. Er is vooralsnog geen actualisatie gekomen van het RPB.
- In het 'Convenant Vestigingscriteria Bedrijventerreinen Noord-Veluwe' (2014) is een ruimere profilering van H2O afgestemd met de andere regiogemeenten. Naast lokale bedrijvigheid wordt het terrein ook bestemd voor zware bedrijvigheid en logistiek.
- Samen met de provincie Gelderland willen de regiogemeenten nu (proces)afspraken vastleggen voor een nieuw RPW. Om tot een concreet en breed gedragen RPW te komen, wordt hierbij vanuit twee sub-regio's gewerkt: sub-regio West Noord-Veluwe (W-NV) en de sub-regio Noord Noord-Veluwe (N-NV). Beide sub-regio's worden door bedrijven als (onderdeel van) aparte marktregio's ervaren. Het opdelen van de regio zorgt voor een passend schaalniveau waarbinnen effectiever kan worden gewerkt aan oplossingen en afspraken, ook met aangrenzende regio's.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

Omgevingsvisie Oldebroek (vastgesteld december 2018)

Hierin zijn de volgende punten relevant:

- De gemeente Oldebroek streeft naar voldoende mogelijkheden voor (kleinschalige) lokale ondernemers in iedere kern. Passend bij Oldebroek is de aanwezigheid van kleinschalige bedrijvigheid en ambachten. Bij doorgroei zijn ondernemers aangewezen op regionale bedrijventerreinen, zoals H2O.
- Binnen de regio Zwolle-Kampen zijn afspraken gemaakt over complementaire ontwikkelingen van bedrijventerreinen. Belangrijke randvoorwaarden hierbij zijn een goede ontsluiting op de A28 en de woon- en leefomgeving in Hattemerbroek en omgeving. Dit is onderdeel van het Vernieuwd Perspectief. Voor H2O wordt een directe ontsluiting op de A28 gerealiseerd.
- De N-NV zijn aangesloten bij de Regio Zwolle. De Regio Zwolle is een regio waarin grensoverschrijdend wordt samengewerkt binnen een lichte en flexibele structuur. De economische agenda van de Regio wordt in belangrijke mate bepaald, afgestemd en gecoördineerd in de Economic Board Regio Zwolle. Op bestuurlijk niveau werken de gemeenten in de Regio Zwolle ook samen. Het is een unieke samenwerking, omdat gekozen

is voor een licht en flexibel bestuurlijk samenwerkingsverband van 20 gemeenten, verdeeld over vier provincies. De afgelopen jaren heeft deze samenwerking een natuurlijk groeiproces doorgemaakt. Gemeenten herkennen de gemeenschappelijke vraagstukken die hen samen bezig houdt. Samenwerking leidt tot erkenning van deze vraagstukken en een gezamenlijke aanpak om deze op te lossen. Zo ontstaat geleidelijk regionaal partnerschap.

3.4 CONCLUSIES

De ontwikkeling sluit goed aan op het Provinciaal en regionaal beleid:

- De ontwikkeling helpt om in te spelen op de behoefte van bedrijven.
- Er is sprake van samenwerking met de regio Zwolle en binnen de regio Noord-Veluwe.
- In de huidige situatie is er sprake van afvalinzameling en opslag van puin en compost. Dit brengt overlast met zich mee (geur) en geeft geen optimale aanblik. In de nieuwe situatie is er de mogelijkheid voor een hoogwaardige ontwikkeling van de percelen. Dit zorgt voor extra kwaliteit in het gebied. Dit sluit aan op de Gelderse Ladder.

4 VRAAG

4.1 REGIONALE VRAAG

De totale vraag naar bedrijventerreinen is berekend aan de hand van een prognose van de werkgelegenheidsgroei en aan de hand van de historische uitgifte.

PROGNOSE WERKGELEGENHEID >>

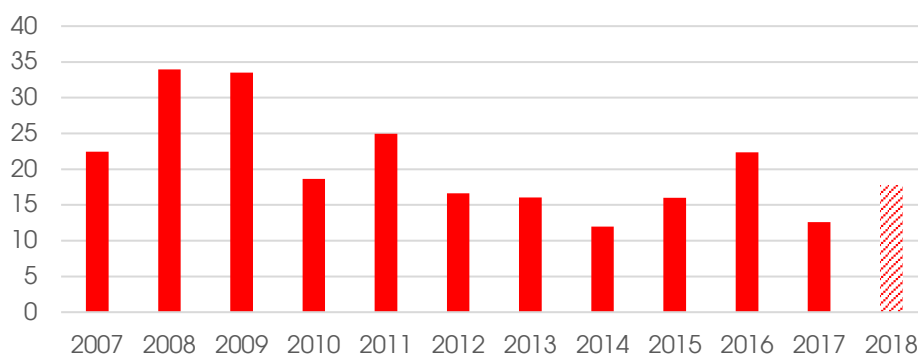
- In 2017 waren in de regio Zwolle circa 70.600 banen in sectoren die over het algemeen gevestigd zijn op bedrijventerreinen¹ (Lisa, 2018).
- In het onderzoek 'De Kracht van Oost-Nederland' (2016) is in opdracht van de provincies Gelderland en Overijssel door diverse wetenschappers de economische concurrentiepositie van Oost-Nederland geanalyseerd. Hieruit blijkt dat Oost-Nederland (en met name de Noordrand van Veluwe en de omgeving Zwolle) economisch relatief beter heeft gepresteerd dan Nederland in de afgelopen periode. In de periode 2000-2015 is de werkgelegenheid in de Noordrand van de Veluwe en de omgeving Zwolle ondanks de crisis met 19% gestegen (jaarlijks ca. 1,2%). Aangezien de afgelopen crisis buitengewoon zwaar was is het niet waarschijnlijk dat een recessie van deze omvang zich in de komende tien jaar voor zal doen. Dit betekent dat de economische groei in de regio Zwolle naar verwachting hoger zal zijn dan in de afgelopen periode.
- Een jaarlijkse groei van 1,2% betekent dat de werkgelegenheid in de regio Zwolle toeneemt met ca. 9.050 banen tot 2028. Bij een groei van 1,5% zijn dit 11.500 banen.
- Aangezien het merendeel van de bedrijven op korte afstand verhuist, zal de in- en uitstroom van banen in en uit het onderzoeksgebied gering zijn.
- De terreinquotiënt betreft de ruimte in m² per werkzame persoon op een bedrijventerrein. De terreinquotiënt in Midden- en Zuid-Nederland voor bedrijventerreinen bedraagt 271 en in Noord- en Oost-Nederland 310 (CPB, 2005); gemiddeld is dit 290. Hiermee leidt de toename van 9.050 arbeidsplaatsen tot een ruimtevraag van ca. **260 ha** netto bedrijventerrein in de regio Zwolle tot 2028. Een toename van 11.500 banen leidt tot een ruimtevraag van **330 ha** tot 2028.

¹ C Industrie, F Bouw, G45 Autohandel, G46 Groothandel, H49 Goederenvervoer, H52 Opslag, J58 Uitgeverijen, N77 Verhuur/Lease roerende goederen, S95 Reparatie

HISTORISCHE UITGIFTE >>

- In de afgelopen tien jaar bedroeg de uitgifte van bedrijventerreinen in de regio Zwolle gemiddeld 21 ha per jaar. Hierin bevonden zich jaren met hoog- en laagconjunctuur.
- Aangezien hierin een forse crisis zat zijn de vooruitzichten voor de komende periode positiever. In de periode 2007-2011 was de gemiddelde uitgifte in de regio Zwolle ca. 27 ha per jaar.
- Op basis van deze uitgifte zou de behoefte tot 2028 ca. 270 ha bedragen.

FIGUUR 5 HISTORISCHE UITGIFTE BEDRIJVENTERREINEN REGIO ZWOLLE 2007-2017



Bron: IBIS (2018)

De totale (kwantitatieve) vraag naar bedrijventerreinen in de regio bevindt zich naar verwachting tussen de **260 ha en 330 ha** tot 2028. Ter vergelijking: in de Regionale Programma Bedrijventerreinen (RPB) Noord-Veluwe en de Regionale Bedrijventerreinen Programmering (RBP) West-Overijssel wordt in totaal uitgegaan van een behoefte van 263 ha voor de regio in de periode 2017-2026.

Uitgifte neemt sterk toe laatste jaren

In de afgelopen jaren is de uitgifte van bedrijventerreinen toegenomen.

- Alle bedrijventerreinen (exclusief H2O) voor de lokale bedrijvigheid in Oldebroek, Hattem, Heerde zijn inmiddels uitgegeven.
- De uitgifte op Bedrijvenpark H2O is ook sterk toegenomen. In 2017 is er ca. 4,5 ha uitgegeven en in 2018 ca. 5 ha (inclusief kavels die verkocht zijn maar nog niet geleverd zijn).
- Sinds medio 2017 is er op Hessepoort (het grootste bedrijventerrein met uitgeefbaar areaal in Zwolle) ca. 14 ha uitgegeven waaronder een groot deel voor de uitbreiding van het distributiecentrum van Wehkamp.

4.2 LOKALE VRAAG

Voor de kwalitatieve analyse brengen wij de lokale behoefte aan bedrijventerreinen in de gemeenten Hattem, Heerde en Oldebroek in beeld.

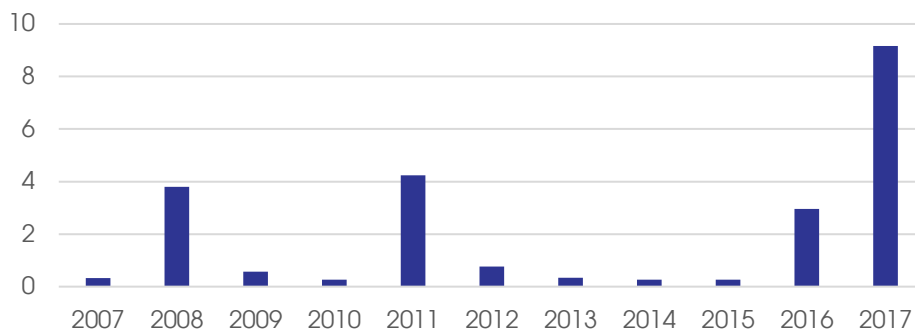
PROGNOSE WERKGELEGENHEID >>

- In de H2O-gemeenten waren in 2017 ca. 7.540 banen in sectoren die over het algemeen gevestigd zijn op bedrijventerreinen (Lisa, 2018).
- Met een jaarlijkse groei van 1,2% leidt dit tot 2028 tot een toename van ca. 965 banen. Bij een groei van 1,5% zijn dit 1.230 banen.
- Op basis van een terreinquotiënt van 290 m², bedraagt de ruimtevraag ca. 28 tot 35 ha.

HISTORISCHE UITGIFTE >>

- In 2017 was de uitgifte groot, dit vond met name plaats op bedrijvenpark H2O (Oldenbroekse deel). De voorlopige cijfers voor de uitgifte in 2018 liggen rond de 5 ha.
- In de afgelopen periode (2007-2017) is er in Oldebroek, Hattem en Heerde gemiddeld ca. 2 ha per jaar uitgegeven. Aangezien hierin een forse crisis zat zijn de vooruitzichten voor de komende jaren positiever. Op basis van deze uitgifte zou de behoefte tot 2028 ca. 20 ha bedragen.

FIGUUR 6 HISTORISCHE UITGIFTE BEDRIJVENTERREINEN H2O-GEMEENTEN 2007-2017



Bron: IBIS (2018)

De lokale vraag naar bedrijventerreinen in de H2O gemeenten bedraagt naar verwachting ca. 20 tot 35 ha in de periode tot 2028.

4.3 CONCLUSIES

- In de afgelopen periode is de werkgelegenheid in de regio Zwolle bovengemiddeld sterk gestegen.
- In de regio Zwolle is tot 2028 sprake van een vraag naar bedrijventerreinen van ca. 260 ha tot 330 ha.
- De lokale vraag in Oldebroek, Hattem en Heerde bedraagt ca. 20 tot 35 ha tot 2028.

5 AANBOD

5.1 REGIONAAL AANBOD

In de regio Zwolle bestaat een harde plancapaciteit van 281 ha netto areaal aan bedrijventerreinen. Dit betreft direct en niet-direct uitgeefbaar areaal aan bedrijventerreinen dat is vastgesteld in (ontwerp)bestemmingsplannen.

TABEL 2 HARDE PLANCAPACITEIT IN HET ONDERZOEKSGBIED

PLANNEN	HARDE PLANCAPACITEIT
Dalfsen	18 ha
Kampen	31 ha
Olst-Wijhe	7 ha
Raalte	28 ha
Staphorst	23 ha
Zwartewaterland	9 ha
Zwolle	115 ha
Gemeenten in Provincie Overijssel	231 ha
Elburg	7 ha
Epe	1 ha
Hattem	16 ha
Nunspeet	4 ha
Oldebroek	22 ha
Gemeenten in Provincie Gelderland	50 ha
Totaal regio Zwolle	281 ha

Bron: IBIS (2018) *exclusief Eeuwlandseweg in Heerde aangezien dit wonen in combinatie met bedrijven betreft en geen reguliere bedrijvigheid

Onttrekking bedrijventerreinen

- Voor de regio Zwolle zijn er plannen voor de transformatie van in totaal ca. 32 ha gemengde bedrijventerrein (het Veen, Boterdijk, Industrieweg en Kruismaten). Op het Veen (22 ha) in Hattem is inmiddels al ca. 3 ha van de bedrijfsbebouwing gesloopt. Hier worden woningen gebouwd. Er resteert hier nog ca. 15 ha transformatieopgave.
- In het proces om tot een nieuw RPW voor Noord-Veluwe te komen, wordt gesproken over een maximale vervangingsvraag van 21 ha in de sub-regio Noord Noord-Veluwe.
- Door deze transformatieopgave neemt de voorraad af en neemt de vraag naar bedrijventerreinen naar verwachting met ca. 21 ha toe.

- Van de transformatieopgave bevindt ca. 15 ha zich in Oldebroek, Hattem en Heerde.

5.2 LOKAAL AANBOD

In de H2O-gemeenten is alleen nog uitgifbaar areaal op bedrijvenpark H2O. Alle andere (lokale) bedrijventerreinen zijn inmiddels uitgegeven. H2O is echter ook bedoeld voor regionale bedrijvigheid en grotere bedrijven met een ruimtevraag tot ca. 3 ha. Over het algemeen hebben lokale bedrijven behoefte aan kavels kleiner dan 1 ha. Daarom is het aanbod op H2O met kavels kleiner dan 1 ha geïnventariseerd.

De kavelgrootte op Bedrijvenpark H2O is variabel. Afhankelijk van de ligging zijn er op dit moment drie soorten kavels direct beschikbaar:

- zichtlocaties langs de A28 en de A50;
- representatieve kavels aan de Duurzaamheidsstraat;
- kleinschalige kavels in het midden.

Er is ruimte voor kleinere bedrijfskavels gereserveerd in het zuidelijke gedeelte van het plangebied van het Oldebroekse deel. Daarnaast zijn langs de Duurzaamheidsstraat enkele kleinschalige kavels uitgegeven.

Het Hattemse deel van H2O is grootschaliger van opzet. Hier kunnen langs de snelweg grotere bedrijven landen en is bovendien een hogere milieucategorie mogelijk. Hier is dan ook een grootschaligere verkaveling voorzien die met name geschikt is voor regionale bedrijven.

FIGUUR 7 INDICATIEVE VERKAVELING BEDRIJVENPARK H2O

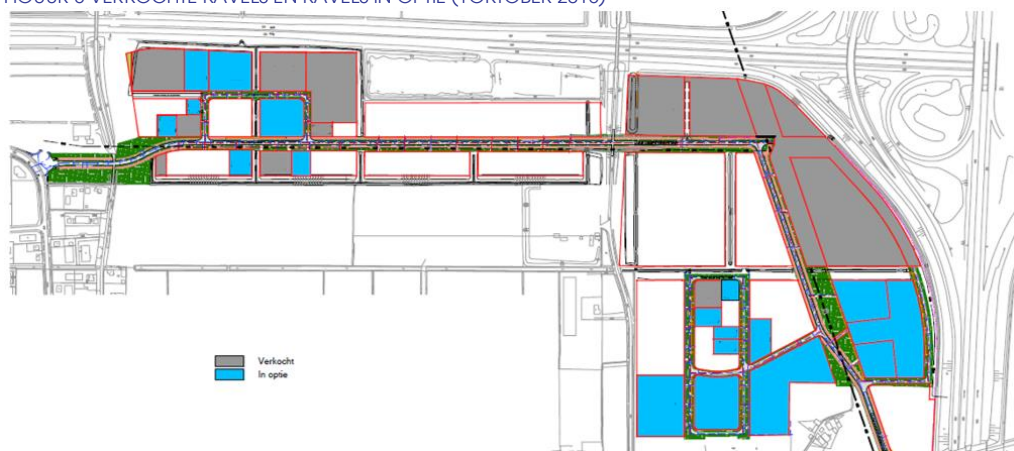


Bron Beeldkwaliteitsplan H2O

Naar verwachting wordt het Oldebroekse deel ook voor een gedeelte ingevuld met regionale bedrijven met een behoefte aan kavels groter dan 1 ha. Maar ter zorgvuldigheid nemen wij het gehele aanbod in het Oldebroekse deel mee als geschikt voor de lokale behoefte. Dit betreft ca. 22 ha, exclusief kavels die in optie zijn. Inmiddels is ongeveer de helft van het uitgeefbaar areaal van het plandeel in Oldebroek verkocht of in optie genomen (ca. 16,5 ha van de 33 ha).

Het Hattemse deel (16 ha) is minder geschikt voor lokale bedrijvigheid omdat de verkaveling grootschaliger van opzet is. En hiermee meer geschikt is voor regionale bedrijven.

FIGUUR 8 VERKOCHTE KAVELS EN KAVELS IN OPTIE (1 OKTOBER 2018)



Bron bedrijvenpark H2O

5.3 CONCLUSIES

- De harde plancapaciteit aan bedrijventerreinen in de regio Zwolle bedraagt ca. 281 ha netto direct en niet direct uitgeefbaar areaal.
- Voor de regio Zwolle zijn er plannen voor de transformatie van ca. 21 ha bedrijventerreinen. Naar verwachting neemt de vraag naar bedrijventerreinen met ca. 21 ha toe. In Oldebroek, Hattem en Heerde bedraagt de transformatieopgave 15 ha.
- Alle bedrijventerreinen (exclusief H2O) voor de lokale bedrijvigheid in Oldebroek, Hattem, Heerde zijn inmiddels uitgegeven.
- Bedrijvenpark H2O is niet alleen bedoeld voor de lokale bedrijvigheid maar ook voor regionale bedrijvigheid. Met name het Hattemse deel is grootschaliger verkaveld. Hiermee is dit niet geschikt voor de lokale behoefte.
- Naar verwachting wordt het Oldebroekse deel voor een gedeelte ingevuld met kavels groter dan 1 ha. Maar ter zorgvuldigheid nemen wij het gehele aanbod in het Oldebroekse deel mee voor de lokale behoefte. Dit betreft ca. 22 ha.

6 BEHOEFTE

6.1 REGIONALE BEHOEFTE

In de regio Zwolle is de behoefte aan bedrijventerrein als volgt berekend:

- Op basis van een prognose van de werkgelegenheid en de historische uitgifte is een vraag berekend voor additionele bedrijventerreinen van ca. 260 tot 330 ha.
- Door transformatie van bestaande bedrijventerreinen zal bovendien sprake zijn van een additionele vraag van ca. 21 ha.
- De plancapaciteit in de regio bedraagt circa 281 ha.

In grote lijnen kan gesteld worden dat er sprake is van een tekort aan bedrijventerreinen in de regio Zwolle.

TABEL 3 KWANTITATIEVE BEHOEFTE

	VRAAG	AANBOD	BEHOEFTE
Onderkant bandbreedte	281 ha	281 ha	0
Bovenkant bandbreedte	351 ha	281 ha	70

6.2 LOKALE BEHOEFTE

In Oldebroek, Hattem en Heerde is de lokale behoefte aan bedrijventerrein als volgt berekend:

- Op basis van een prognose van de werkgelegenheid en de historische uitgifte is een vraag berekend voor additionele bedrijventerreinen van ca. 20 tot 35 ha.
- Door transformatie van bestaande bedrijventerreinen zal bovendien sprake zijn van een additionele vraag van ca. 15 ha.
- De plancapaciteit geschikt voor lokale bedrijvigheid bedraagt circa 22 ha.

TABEL 4 KWALITATIEVE BEHOEFTE LOKALE BEDRIJVIGHEID

	VRAAG	AANBOD	BEHOEFTE
H2O gemeenten	35 tot 50 ha	22 ha	13 tot 28 ha

Dit betekent dat er in Oldebroek, Hattem en Heerde sprake is van een tekort aan bedrijventerreinen voor de lokale behoefte van ca. 13 tot 28 ha tot 2028. Zelfs als het aanbod in het Hattemse deel van H2O wordt meegenomen (dat meer geschikt is voor regionale bedrijvigheid), is er nog steeds sprake van een tekort.

De voorliggende ontwikkeling betreft het toevoegen van 3,2 ha nieuw bedrijventerrein. De overige 3,8 ha heeft al een bedrijfsbestemming. Het beoogde areaal past ruim binnen het tekort aan bedrijventerreinen.

De locatie sluit bovendien optimaal aan op de vestigingscriteria van bedrijven door de ligging nabij de snelweg en de goede bereikbaarheid. De ontwikkeling sluit ook goed aan op het Provinciaal en regionaal beleid. Voor de verdere ontwikkeling van Bedrijvenpark H2O is het vertrek van Van Werven noodzakelijk. In de huidige situatie is er sprake van opslag van puin en compost. Dit brengt overlast met zich mee (zoals geur) en geeft geen optimale aanblik. In de nieuwe situatie is er de mogelijkheid voor een hoogwaardige ontwikkeling van het perceel. Dit zorgt voor extra kwaliteit in het gebied.

Samen met de provincie Gelderland willen de regiogemeenten Noord-Veluwe nu (proces)afspraken vastleggen voor een nieuw RPW. Hierin wordt ook erkent dat de regio Noord-Veluwe feitelijk uit twee marktregio's bestaat waarbij Noord Noord-Veluwe zich voornamelijk oriënteert op de regio Zwolle. Op dit moment lijkt de vraag en aanbod in Noord-Veluwe in balans te zijn maar er worden nog nadere afspraken gemaakt.

7 MOGELIJKHEDEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

De Ladder vereist dat als sprake is van een actuele regionale behoefte, geanalyseerd dient te worden in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied. Wanneer blijkt dat dit niet mogelijk is, is het toegestaan op uitleglocaties te bouwen.

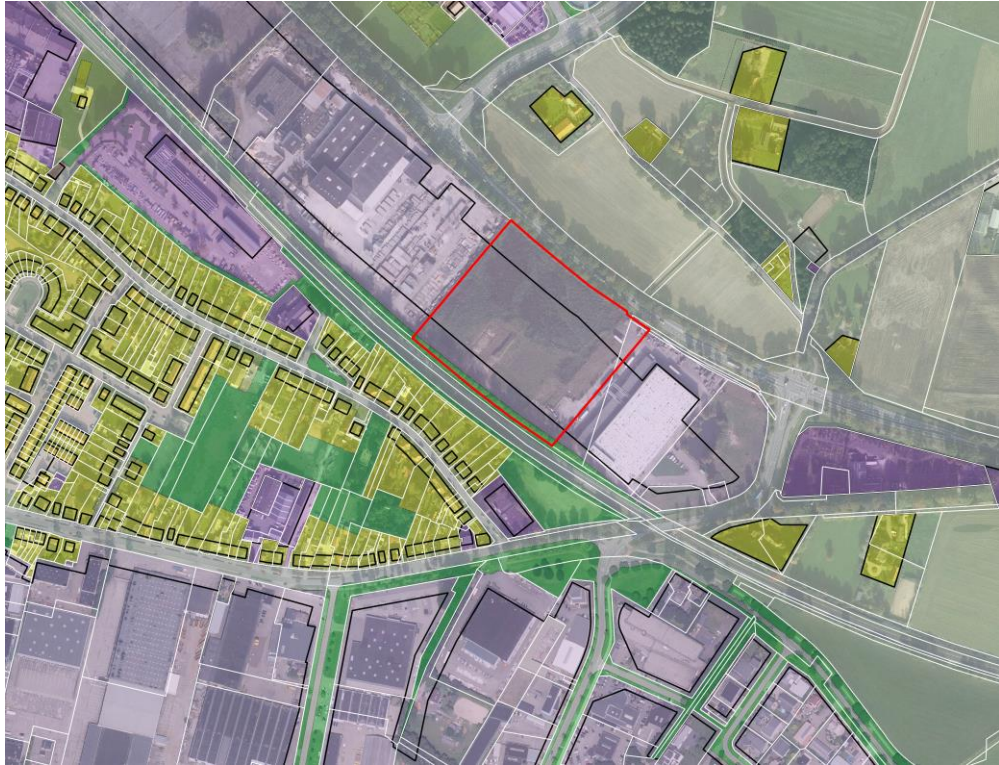
In totaal is er een tekort aan bedrijventerreinen van 13 tot 28 ha in Hattem, Heerde en Oldebroek. Ca. 3,2 ha van het plangebied heeft op dit moment een agrarische bestemming. Echter grenst het gebied direct aan het bedrijvenpark H2O. Aan de andere zijde is de kern Hattemerbroek nabij. Hiermee kan beargumenteerd worden dat dit bestaand stedelijk gebied betreft. Ter zorgvuldigheid is binnen Hattem, Heerde en Oldebroek in het bestaand stedelijk gebied geanalyseerd in hoeverre locaties beschikbaar zijn met voldoende omvang en die voldoen aan de vestigingscriteria van bedrijven.

BESTAAND VASTGOED EN BRAAKLIGGENDE KAVELS >>

- Op Funda worden in het onderzoeksgebied 295 bedrijfsruimten aangeboden. Deze panden zijn echter verspreid gesitueerd en vormen geen aaneengesloten areaal dat tot een nieuw bedrijventerrein van 3 ha herontwikkeld kan worden. Het gaat voor het grootste deel om kleinschalige bedrijfsruimten of bedrijfsunits.
- Het enige bedrijfspand dat qua omvang in de buurt komt van de locatie Middeldijk betreft een distributiecentrum van 2,7 ha op bedrijventerrein Hessenpoort. Dit is niet geschikt voor lokale bedrijvigheid. Bovendien is dit pand is nog geen 20 jaar oud waarmee bij een sloop sprake is van kapitaalvernietiging.
- In de H2O-gemeenten is geen aanbod met een oppervlakte groter dan 1 ha.
- Op het MBI-terrein in Raalte wordt wel een kavel van 3,2 ha aangeboden. Hiervan kan ruim 1,9 ha worden bebouwd. Het perceel valt onder de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden cat. 4' met de mogelijkheid van vestiging van volumineuze detailhandel en bouwmarkten (vrijstellingsbevoegdheid). Door de ligging van de kavel langs de N35 tussen regio Zwolle en Twente is deze kavel strategisch gelegen in Overijssel. De locatie is echter ver gesitueerd van de H2O-gemeenten en hiermee niet geschikt voor de lokale behoefte.
- Op Wapenveld Noord in Heerde zijn intensiveringsmogelijkheden. Op een deel wordt nu een pand gebouwd. Hiermee resteert nog ca. 2,5 ha. Dit is onvoldoende om in de behoefte te voorzien.

- In de H2O-gemeenten zijn binnen bestaand stedelijk gebied verder geen braakliggende kavels beschikbaar waar in de behoefte kan worden voorzien.

FIGUUR 9 LOCATIE BESCHIKBARE KAVEL MBI-TERREIN IN RAALTE



Bron: Kadaster (2018); Ruimtelijke Plannen (2018)

Een klein deel van de behoefte in regio Zwolle kan worden opgevangen op het MBI-terrein in Raalte. Dit is onvoldoende voor het totale tekort aan bedrijventerreinen. Daarnaast zijn er in de H2O-gemeenten in bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden om in de behoefte te voorzien.

Uit bovenstaande analyse blijkt dat de ruimtebehoefte niet ingepast kan worden in bestaand stedelijk gebied. Volgens de richtlijnen van de Ladder betekent dit dat buiten bestaand stedelijk gebied gebouwd mag worden.