



Marktonderzoek Bedrijventerreinen Meppel

Eindrapportage



BUREAUBUITEN
economie & omgeving

Bureau BUITEN

Economie en Omgeving

Achter Sint Pieter 160

NL-3512 HT Utrecht

info@bureaubuiten.nl

+31 (0)30 - 231 89 45

www.bureaubuiten.nl

Marktonderzoek Bedrijventerreinen Meppel

Eindrapportage

Auteur(s):

Joost Hagens, Bart Versteegh en Bart van Rijkom

Projectnummer 1200-2018

Aangeboden aan:

Gemeente Meppel

24 december 2018 met aanpassingen 1 juli 2019



Inhoudsopgave

1	Inleiding	6	5.3	<i>Conclusies andere bedrijventerreinen</i>	30
1.1	<i>Aanleiding</i>	6	5.4	<i>Ontwikkelpunten bedrijventerreinen Meppel</i>	40
1.2	<i>Identiteit Meppel</i>	6	6	Ontwikkelingsschets Noord III	42
1.3	<i>Leeswijzer</i>	6	6.1	<i>Voorgeschiedenis</i>	42
2	Vraagstuk	7	6.2	<i>Situering</i>	42
2.1	<i>Methodiek</i>	7	6.3	<i>Ambities</i>	44
2.2	<i>WLO Scenario's</i>	7	6.4	<i>Marktruimte</i>	44
2.3	<i>Schets arbeidsmarkt</i>	8	6.5	<i>Ontwikkelingsprofiel</i>	45
2.4	<i>Vraag naar bedrijventerreinen</i>	10	6.6	<i>(potentiële) Schets Noord III</i>	46
2.5	<i>Uitgifte van bedrijventerreinen</i>	11	7	Conclusie	47
2.6	<i>Grondprijzen</i>	12	7.1	<i>Kwantitatieve conclusies</i>	47
2.7	<i>Transformatieplannen en vervangingsvraag</i>	12	7.2	<i>Kwalitatieve conclusies</i>	48
2.8	<i>Ruimteopbouw op huidige bedrijventerreinen</i>	13	8	Aanbevelingen	49
3	Aanbod	14		Bijlage 1: Groeicijfers	50
3.1	<i>Bedrijventerreinen in Meppel</i>	14		Bijlage 2: Locatievoorkeuren	52
3.2	<i>Bedrijventerreinen in de regio</i>	16		Bijlage 3: Terreinquotiënten (m2 per baan)	53
3.3	<i>Inbedding provinciaal beleid</i>	19		Bijlage 4: Werkgelegenheidsraming	54
4	Vraag-aanbod-confrontatie	20		Bijlage 5: Beleidskaders	56
4.1	<i>Kwantitatieve vraag-aanbod-confrontatie</i>	20		Bijlage 6: Methode Ruimtebehoefteraming	58
4.2	<i>Kwalitatieve vraag-aanbod-confrontatie</i>	21		Bijlage 7: Impactanalyse trends	59
4.3	<i>Strategie bedrijventerreinen Meppel</i>	22			
5	Conclusies per bedrijventerrein	24			
5.1	<i>Blankenstein</i>	24			
5.2	<i>Oevers E</i>	27			



<i>Bijlage 8: Beoordelingskader Bedrijventerreinen</i>	62
<i>Bijlage 9: Interviews regionale afstemming</i>	64
<i>Bijlage 10: Ontwikkelplan Noord III volgens eigenaars (BOM)</i>	65



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Er zijn andere economische tijden aangebroken. Beleidsmatig is het van belang dat Meppel hier op inspeelt. Een onderdeel daarvan is het bepalen van de huidige en toekomstige positionering van de Meppeler bedrijventerreinen en het ontwikkelperspectief ervan duidelijk te maken. Daarom heeft de gemeente Meppel behoefte aan herijking van het onderzoek Ruimtelijk Economisch Perspectief bedrijventerreinen Meppel uit 2013.

Ten tijde van de crisis liep de uitgifte van bedrijventerreinen terug. Het was duidelijk dat er geen marktvraag was naar nieuwe bedrijventerreinen. In 2016 en 2017 is de uitgifte op Noord II toegenomen: het bedrijventerrein begint vol te lopen (nog 4 ha resterend uitgeefbaar; 01-01-2018). Dat is de aanleiding voor een nieuwe kwantitatieve en kwalitatieve vraagraming, die rekening houdt met de Meppeler en regionale vraag naar bedrijventerreinen. Daarom heeft gemeente Meppel aan Bureau BUITEN gevraagd een kwantitatieve en kwalitatieve update te maken van de vraagraming van Bureau Louter (2016) op basis van dezelfde methodiek, om meer inzicht te krijgen in het ruimtelijk economisch perspectief van Meppel.

1.2 Identiteit Meppel

Meppel is een gemeente met 33.000 inwoners, met de stad Meppel als belangrijkste kern met 28.000 inwoners. De stad Meppel heeft een rijk handelsverleden. Daarmee heeft het ook enkele bezienswaardigheden in het historische centrum. Meppel is de kleinste gemeente van Drenthe (naar oppervlakte), maar heeft met haar bedrijventerreinen een duidelijke

regiofunctie. Meppel heeft een belangrijke regionale werkgelegenheidsfunctie en Meppeler bedrijven maken gebruik van de goede ligging langs water- weg- en spoorinfrastructuur.

1.3 Leeswijzer

De voorliggende rapportage is het eindrapport van het Marktonderzoek Bedrijventerreinen Meppel, inclusief een marktverkenning voor bedrijventerrein Noord III.

We starten deze rapportage met de vraagraming (hoofdstuk 2), waarin we een analyse doen van de economische structuur, de gerealiseerde uitgifte in de jaren 2013-2018 en de transformatieplannen onder de loep nemen. Vervolgens doen we een (regionale) aanbodinventarisatie (Hoofdstuk 3) en maken we een vraag-aanbod-confrontatie (hoofdstuk 4), waarbij we ook aandacht hebben voor de kwaliteit van de bestaande voorraad bedrijventerreinen. Zo trekken we conclusies over de beheer- en ontwikkelingsopgave voor ieder bedrijventerrein (hoofdstuk 5). We sluiten hoofdstuk 5 af met een *overall*-strategie voor de Meppeler bedrijventerreinen. Op basis van deze hoofdstukken doen we vervolgens een voorstel voor een ontwikkelingsschets van bedrijventerrein Noord III en geven daarvoor een onderbouwing aan de hand van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hoofdstuk 6). In hoofdstuk 7 trekken we conclusies en in hoofdstuk 8 doen we aanbevelingen.



2 Vraagaming

In dit hoofdstuk maken we de vraagaming voor de bedrijventerreinen van de gemeente Meppel. We gaan eerst in op de gehanteerde methodiek en de scenario's die we gebruiken om de vraag te ramen.

2.1 Methodiek

Voor de vraagaming hanteren we de terreinquotiëntenmethode. Daarmee sluiten we aan op de eerder gebruikte methodiek door Bureau Louter (2016). De gehanteerde formule voor de terreinquotiënten methode is als volgt:

*Toekomstige ruimtebehoefte = ontwikkeling werkgelegenheid * Locatievoorkeuren (LV= aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Meppel) * Ruimtegebruik per baan (TQ).*

De methodiek van de vraagaming staat schematisch weergegeven in bijlage 6.

2.2 WLO Scenario's

Bureau Louter (2016) heeft in het Marktonderzoek Bedrijventerreinen voor Zuid-Drenthe vier scenario's gehanteerd: *Global Economy (GE)*, *Transatlantic Market (TM)*, *Strong Europe (SE)* en *Regional Communities (RC)*. Deze scenario's zijn gemaakt door het CPB en dateren uit 2003. In dit stuk hanteren we de nieuwste scenario's van het CPB en het PBL: de Welvaart en Leefomgeving (WLO) scenario's Hoog en Laag die uit 2015 dateren. In het kader hiernaast staat meer informatie over de WLO scenario's.

Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving (WLO), PBL/CPB 2015

De meest recente WLO scenario's zijn opgesteld in 2015. De WLO scenario's geven een doorkijk naar de (verwachte) toekomst, op de middellange termijn (2030) en op de lange termijn (2050). De WLO is de basis voor veel beleidsbeslissingen op gebied van de fysieke leefomgeving in Nederland.

Er zijn twee WLO scenario's. In scenario Laag gaat een gematigde economische groei van 1% per jaar samen met een beperkte demografische ontwikkeling. Het scenario Hoog combineert een hoge economische groei van 2% per jaar met een relatief sterke bevolkingsaanwas. Deze scenario's zijn beleidsarm ingevuld. Ze bieden daardoor een inzicht in toekomstige knelpunten en kansen en vormen zo een kader om na te denken over (toekomstig) beleid.

In dit onderzoek zijn de WLO scenario's regiospecifiek gemaakt, omdat we er niet vanuit kunnen gaan dat Meppel zich precies ontwikkelt zoals Nederland dat doet. Daarom hebben we de WLO scenario's aangepast o.b.v. feitelijk gerealiseerde historische groei en gebiedskenmerken. In bijlage 1 zijn de gehanteerde groeicijfers per sector



De WLO scenario's hebben we in verband gebracht met de Meppeler situatie (waarover we in de volgende paragraaf verder uitweiden). De gehanteerde groeicijfers (WLO en Meppel-specifiek) staan weergegeven in bijlage 1.

2.3 Schets arbeidsmarkt

In deze paragraaf geven we een korte schets van de economische structuur van Meppel. We belichten achtereenvolgens de werkgelegenheidsontwikkelingen, de groeisectoren en de krimpsectoren.

2.3.1 Werkgelegenheid

Er zijn in 2017 in Meppel in totaal 18.550 banen (LISA, 2017) en 33.155 inwoners. De werkgelegenheid in Meppel nam af, zowel tijdens als na de crisis. In de jaren 2015-2017 is de werkgelegenheid gedaald met 2%. Wanneer er gerekend wordt met de jaren 2013-2017 is de werkgelegenheid zelfs gedaald met 6% (zie figuur 1). In dezelfde periode was er in de provincie sprake van een stabiele werkgelegenheid (ca. 0,5% groei; CBS). In de provincie Overijssel groeide de werkgelegenheid in deze periode met 4,3% (CBS). In 2018 is het aantal banen in Meppel overigens met 1,5% gegroeid.

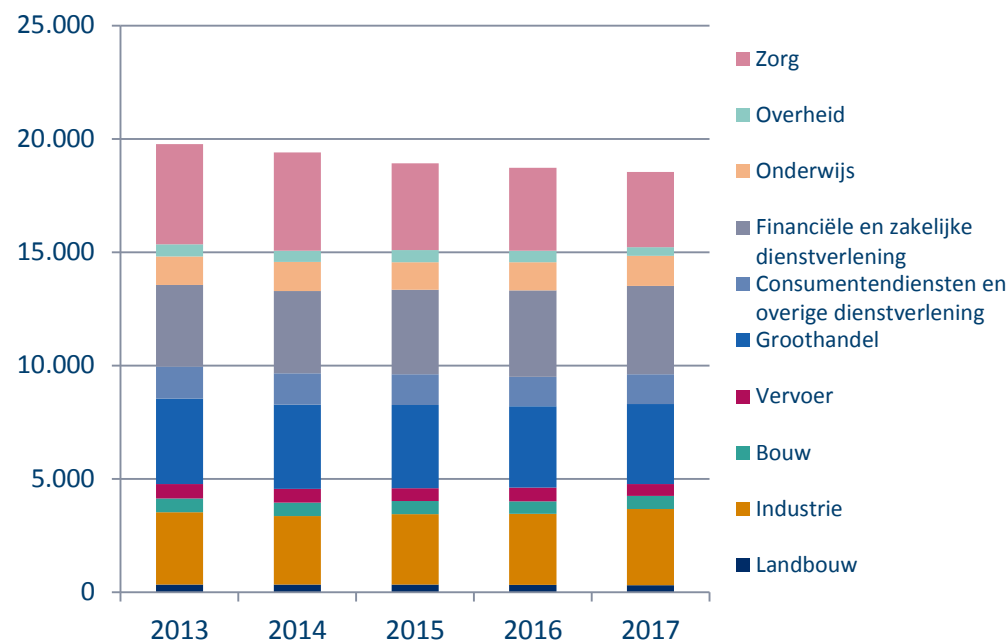
Het werkloosheidspercentage in Meppel is 4,8% (CBS, 2017) en dat is vergelijkbaar met het Nederlandse gemiddelde (4,9%). De werkloosheid is de laatste jaren gedaald in Meppel. Het aantal niet-werkende werkzoekenden is tussen december 2016 en december 2017 gedaald van 1.932 naar 1.082 (een daling van 44%; UWV, 2017). Dat wijst op sterk dalende werkloosheid in Meppel in 2017.

De raming voor de werkgelegenheid in scenario laag en hoog staat weergegeven in bijlage 4.

Nederland in 2030 en 2050: Twee referentiescenario's



Figuur 1: Werkgelegenheidsontwikkeling Meppel, 2013-2017



Bron: Werkgelegenheidsgegevens gemeente Meppel, Bewerking Bureau BUITEN



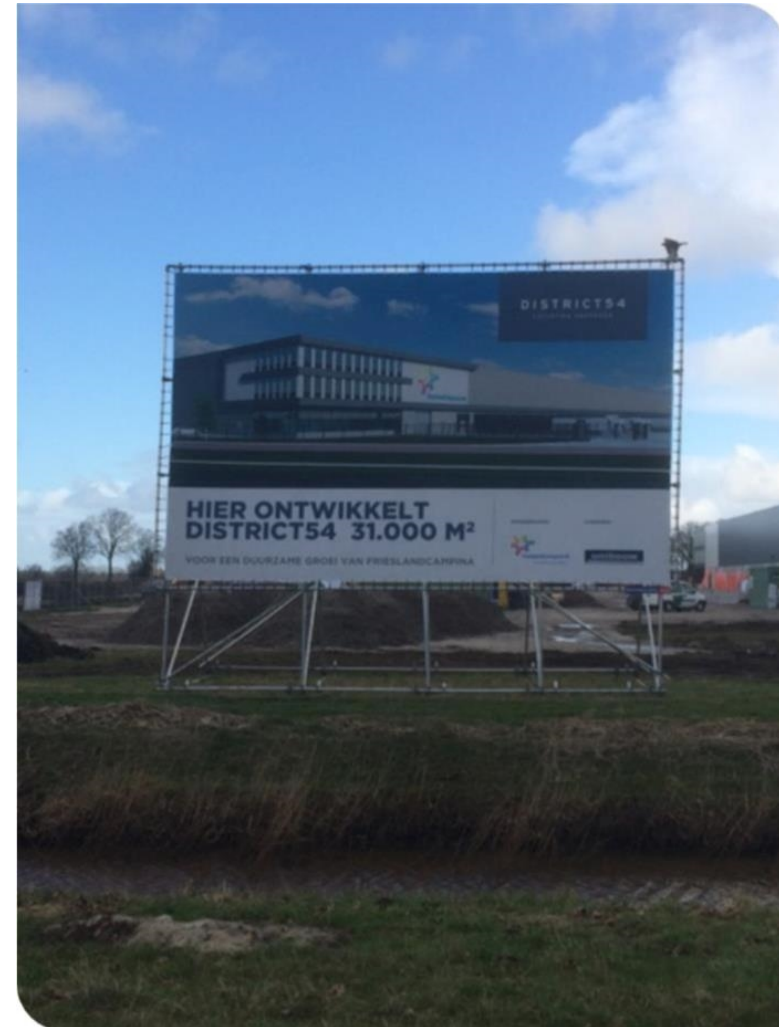
2.3.2 Groeisectoren

Ondanks afnemende werkgelegenheid zijn er wel groeisectoren in Meppel. De industrie is de snelst groeiende sector in Meppel. De sector is tussen 2015 en 2017 gegroeid met 8% (251 banen). Deze toename wordt met name veroorzaakt door vrachtwagenproducent Scania. Andere groei sectoren zijn onderwijs en de informatie- en communicatie.

2.3.3 Krimpsectoren

De zorgsector krimpt het sterkst in Meppel: 500 banen sinds 2015 en zelfs 1.100 banen sinds 2013. Deels zijn verhuizingen bij Icare en de Noorderboog hier debet aan. Deze organisaties (en bijbehorende werkgelegenheid) zijn nu ergens anders geregistreerd, terwijl (een deel van) het werk nog steeds in Meppel geleverd wordt. Een goed voorbeeld daarvan is de thuiszorg. Daarnaast is de krimp in de zorg veroorzaakt door landelijke bezuinigingen op de zorg, die hebben geleid tot het schrappen van banen. Deze landelijke trends manifesteren zich ook in Meppel.

De groot- en detailhandel laat ook dalende werkgelegenheid zien. Dit kan worden verklaard door het afnemende belang van fysieke winkels als gevolg van de groei van online verkopen. Ook is de sector overheid tussen 2013 en 2017 gekrompen. Deze krimp is te verklaren door verhuizingen. Het herschikken van rayons van organisaties leidt tot wegtrekkende organisaties. Een vestiging in Meppel wordt niet meer noodzakelijk geacht: organisaties kiezen dan eerder voor Zwolle of Groningen. Concreet betreft het de verhuizing van het waterschap en van een deel van de recherche (ICT).



2.4 Vraag naar bedrijventerreinen

2.4.1 Vraagaming

Hieronder staan de uitkomsten van de ruimtebehoefteraming voor bedrijventerreinen weergegeven in scenario laag en hoog.

Tabel 1: Ontwikkeling ruimtebehoefte bedrijventerreinen in scenario laag (2017-2030) in ha netto

	Areaal in gebruik*	Ontwikkeling tot 2025	Ontwikkeling 2025-2030	Totale groei
Gemeente Meppel	219	+7	+4	+11

* Areaal in gebruik verschilt van de voorraad (in hoofdstuk 3), door eerdere onderschatting van omvang van Rogat en Spijkerserve

Tabel 2: Ontwikkeling ruimtebehoefte bedrijventerreinen in scenario hoog (2017-2030) in ha netto

	Areaal in gebruik*	Ontwikkeling tot 2025	Ontwikkeling 2025-2030	Totale groei
Gemeente Meppel	219	+17	+12	+29

* Areaal in gebruik verschilt van de voorraad (in hoofdstuk 3), door eerdere onderschatting van omvang van Rogat en Spijkerserve

De jaarlijkse vraag tot 2030 in scenario laag is 0,9 ha per jaar. In scenario hoog is de berekende jaarlijkse vraag tot 2030 2,2 ha per jaar (2,1 ha in raming Bureau Louter, 2016; zie tabel 3).

We zien op basis van de ruimtebehoefteraming, in combinatie met de uitgifte historie van de laatste jaren (zie de hierna volgende paragraaf) geen aanleiding om de vraagaming van Bureau Louter (2016; zie tabel hiernaast) naar boven bij te stellen. De vernieuwde vraagaming valt binnen de bandbreedte van de raming die door Bureau Louter is gemaakt. In scenario hoog zijn we uitgegaan van positieve ontwikkelingen in de

Meppeler industrie, vervoer en groothandel. De uiteindelijke groei in Meppel in scenario hoog is vergelijkbaar met het Nederlands gemiddelde.

Tabel 3: Vraagaming bedrijventerreinen Meppel Bureau Louter (2016)

Scenario	Vraag per jaar
Zeer Laag	0 ha
Laag	1 ha
Midden	1,6 ha
Hoog	2,1 ha
Zeer Hoog	2,6 ha

2.4.2 Segmentatie van de vraag

In deze paragraaf komt de segmentering van de vraag aan bod. Dit doen we op basis van de omvang van de voorraad van de bedrijventerreinen in Meppel, de karakteristieken van de markt, de historische uitgifte van type bedrijventerreinen, trends en ontwikkelingen in de markt en op basis van bureau-expertise uit voorgaande projecten.

We schatten de segmentatie van de vraag naar bedrijventerreinen in Meppel als volgt in:

Tabel 4: Segmentatie van de vraag

Vraag	Type	Aandeel areaal
Lokale vraag	Lokaal (kleinschalig)	50%
(boven)Regionale vraag	Niet-watergebonden	30%
	Watergebonden	20%
Totaal		100%

De lokale en (boven)regionale vraag – dus 50+30= 80% op basis van tabel 4 - kan landen op Noord III. Een –bescheiden – deel van deze 80% kan in theorie ook landen op bedrijventerrein Oevers E en Blankenstein, maar de vraag naar Noord III is niet uitwisselbaar met deze bedrijventerreinen. Oevers E richt zich specifiek op woon-werk bedrijvigheid en Blankenstein op kantoren en PDV/GDV en slechts voor een klein deel ook op overige



bedrijven, maar dat deel slaan wij markttechnisch minder hoog aan dan Noord III. De overige 20% van de vraag is watergebonden en kan landen op Oevers D of op het eventueel in de (middellange en/of lange termijn) toekomst te ontwikkelen zacht plan Oevers S.

Vanuit de vraagraming zien we – op basis van de gesegmenteerde vraag – dat de voor Noord III relevante vraag tot 2030 zich in de bandbreedte van 9 ha tot 23 ha (80% van 11-29 ha) bevindt.

Het grootste deel van de toekomstige vraag komt voort uit de groothandel en vervoerssector (logistieke sector). Uit het vraagramingsmodel blijkt dat 21 ha van de 29 ha uit deze sectoren afkomstig is. De industrie is goed voor 5 ha van de totale vraag. De overige 3 ha vraag komt uit de andere sectoren. De ambtenaren van de gemeente Meppel zetten enige vraagtekens bij het accommoderen van (louter) logistieke functies op het nieuwe terrein Noord III. De voornaamste reden hiervoor is de inschatting dat logistiek beperkt toegevoegde waarde heeft voor de Meppeler economie (veel ruimtegebruik, weinig banen). Bureau BUITEN adviseert om in te zetten op het arbeidsintensieve deel van de logistiek: geen mega-distributiecentra op Noord III, maar groothandel en logistiek met toegevoegde waarde activiteiten.

Een bescheiden deel van de vraag komt ook voort uit transformatieplannen (vervangingsvraag). Hierover staat in §2.6 meer informatie. De vervangingsvraag wordt ook meegenomen in de vraag-aanbod-confrontatie.

2.5 Uitgifte van bedrijventerreinen

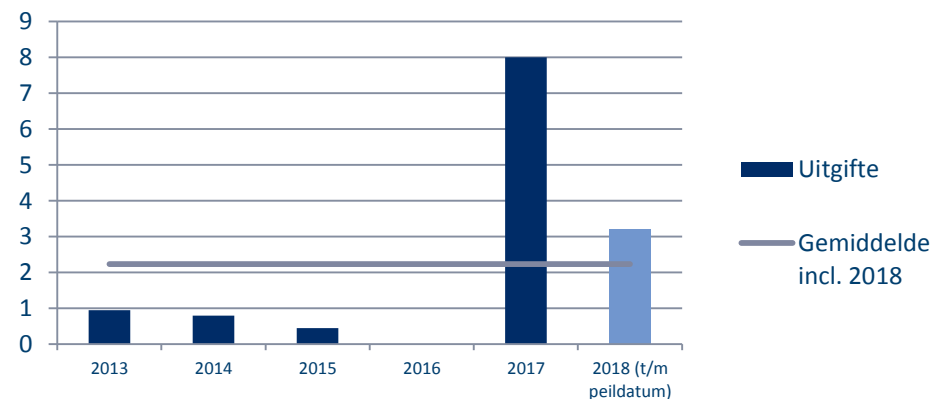
In deze paragraaf analyseren van de uitgften van bedrijventerreinen in de gemeente Meppel.



De gemiddelde jaarlijkse uitgifte van bedrijventerreinen in de periode 2013-2018 is 2,2 ha¹, waarbij over 2018 alleen het eerste kwartaal is meegerekend (zie figuur 2). Wanneer we dit wederom vergelijken met de vraagraming van bedrijventerreinen van Bureau Louter kunnen we concluderen dat de gemiddelde gerealiseerde uitgifte in de periode 2013-2018 tussen scenario hoog en scenario zeer hoog valt. De gerealiseerde uitgifte is eveneens vergelijkbaar met scenario hoog uit de nieuwe vraagraming in voorliggend stuk.

Er is in 2017 in totaal 8 ha bedrijventerrein uitgegeven aan twee bedrijven: Friesland Campina (7 ha op Noord II) en Van der Hulst BV (1 ha op Noord II). De uitgifte van 7 ha kan worden gezien als een incidentele uitgifte.

Figuur 2: Uitgifte bedrijventerreinen van Meppel in hectares (peildatum 01-03-2018)



Tabel 5: Regionale grondprijzenbenchmark

¹ Het gemiddelde is een feit (berekend op basis van de feitelijke uitgften). Opgemerkt wordt dat de spreiding (variantie) rond dit gemiddelde hoog is. Met andere woorden, de jaarlijkse fluctuaties zijn groot.

Gemeente	Bedrijventerrein	Grondprijs per m ² in €, 2017 (excl. BTW)	Bron
Assen	n.v.t.	67-151	Grondprijzenbrief Assen
Noordenveld	n.v.t.	75-120	Gemeente Noordenveld
Zwolle	Hessenpoort	127-200	Grondprijzennota Zwolle
Zwolle	Hessenpoort Zuid	135-140	Grondprijzennota Zwolle
Heerenveen	IBF	60-75	Gemeente Heerenveen
Heerenveen	Haskerveen	45-50	Gemeente Heerenveen
Meppel	Oevers D	95-110	Gemeente Meppel
Meppel	Noord II	70-80	Gemeente Meppel
Meppel	Oevers E (woonwerk)	95-115	Gemeente Meppel
Meppel	Blankenstein	90	Gemeente Meppel
Hoogeveen	Buitenvaart	65-80	Gemeente Hoogeveen

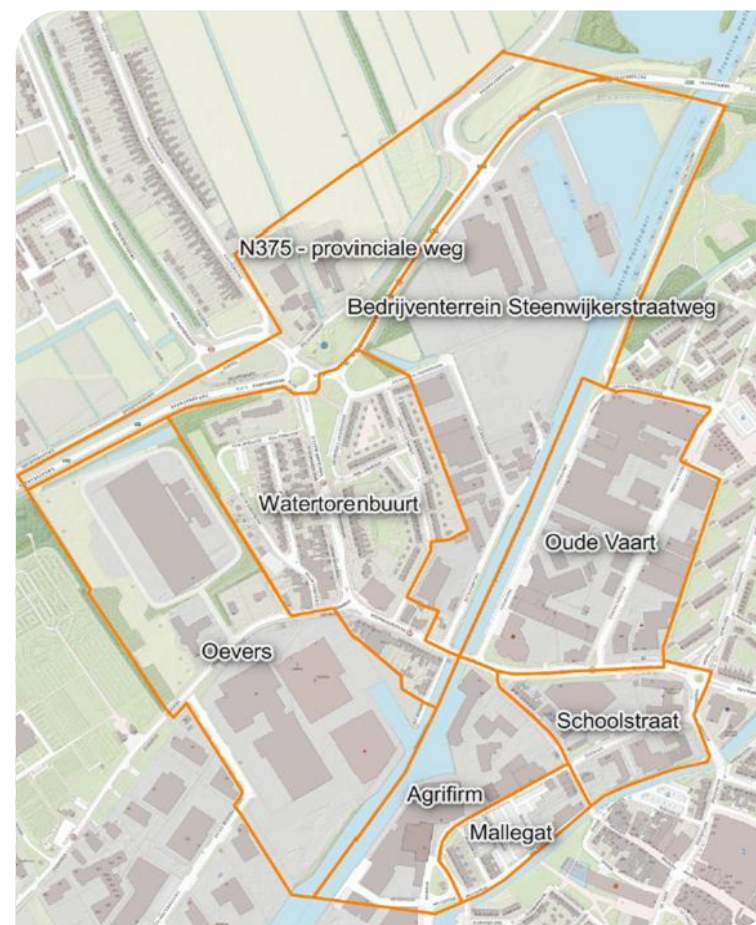
2.6 Grondprijzen

In Tabel 5 staan de grondprijzen van verschillende bedrijventerreinen in de regio weergegeven. Op basis van deze benchmark komen we tot de conclusie dat de prijs van bedrijventerreinen in Meppel marktconform is en vergelijkbaar is met de prijs in omliggende regio's. De uitkomsten van de benchmark geven geen aanleiding voor Meppel om een aanpassing van de prijzen te adviseren. Bovendien vormt de grondprijs voor veel bedrijven maar een relatief beperkt deel van de totale bouwkosten en gaat het bij locatiekeuze altijd om prijs in relatie tot de kwaliteit die er voor geboden wordt. De kwaliteit van het vestigingsmilieu verhogen, is dan beter dan de prijs te verlagen.

2.7 Transformatieplannen en vervangingsvraag

In Meppel zijn transformatieplannen, die leiden tot vervangingsvraag, al is die maar bescheiden. Transformatiegebied Noordpoort beslaat delen van bedrijventerrein Steenwijkerstraatweg-Galgenkampweg en van bedrijventerrein Buitenvaart e.o./Oude Vaart (zie figuur 3). De totale transformatie-omvang is 15 ha netto (7 ha van Steenwijkerstraatweg-Galgenkampweg en circa 8 ha op Buitenvaart e.o./Oude Vaart (aan de Noordkant)).

Figuur 3: Transformatie plangebied Noordpoort



We veronderstellen dat elke hectare transformatie leidt tot iets minder dan 0,3 ha behoefte elders (vervangingsvraag). Gangbaar is om te rekenen met een vervangingsvraag van tussen de 30%-70%. Dit percentage verschilt natuurlijk per transformatieopgave en is afhankelijk van diverse factoren, waaronder leeftijd van de ondernemers (keuze van stoppen versus verhuizen), inpasbaarheid van de gevestigde bedrijven in de nieuwe situatie (milieucategorieën) en bereidwilligheid van ondernemers om te verplaatsen naar een andere locatie. We gaan in Meppel uit van een lage vervangingsvraag (zelfs minder dan 30%), vanwege de lage dichtheid van bedrijventerrein Steenwijkerstraatweg-Galgenkampweg. De vervangingsvraag vanuit het transformatieplan Noordpoort wordt geraamd op 4 ha.

2.8 Ruimtevrage op huidige bedrijventerreinen

In het verleden zijn er al (onderdelen van) bedrijven uit Meppel vertrokken omdat zij geen plaats meer konden vinden op de bestaande bedrijventerreinen voor hun uitbreidingsbehoefte. Ook nu zijn er op bedrijventerrein Oevers B verschillende grotere bedrijven gevestigd die als gevolg van sterke groei nieuwe ruimte vragen. Op de huidige kavels kunnen zij in sommige gevallen niet verder groeien. Omdat er omvangrijke investeringen in deze bedrijfslocaties zitten, willen deze bedrijven op deze locaties gevestigd blijven.

Vanwege hun ruimtebehoefte, kopen of huren zij waar mogelijk vastgoed op Oevers B. In sommige gevallen gaat het om vastgoed dat elders op het terrein is gelegen. Dergelijke ruimtes worden door de ruimtevrage bedrijven meestal voor opslag ingezet. Tegelijkertijd is op (korte) termijn ook behoefte aan ruimte voor uitbreiding van de productie. In die gevallen gaat het om een grootschaligere ruimtevrage dan de huidige oplossingen.

Locaties elders zijn voor deze bedrijven een suboptimale oplossing: het liefst zouden zij uitbreiden aangrenzend aan eigen kavels. Zo kan de productielocatie worden uitgebreid dan wel de logistiek van en naar de opslaglocatie worden vereenvoudigd.

Om de verdere groei van deze grote groeiers (deze zijn bekend bij de gemeente) mogelijk te maken, zouden enkele (andere) bedrijven in de directe omgeving moeten verhuizen. Het gaat om bedrijven die minder 'verzonken kosten'² huisvestingskosten hebben en die daardoor verhoudingsgewijs makkelijker verplaatsbaar zijn. Deze zouden zich idealiter verplaatsen naar Noord II en Noord III. Er kan worden gekeken naar de mogelijkheden door de ruimtevrage, gemeente en eventuele verkopende partijen.

De geschatte vraag vanuit de huidige ruimtevrage bedrijven is 3-6 ha. Dit type vraag is onderdeel van de ruimtebehoefte raming, maar het feit dat er enkele bedrijven 'krap in hun jas' zitten, kan worden gezien als een aanvullend motief om het bedrijfsleven van Meppel de ruimte te bieden die het nodig heeft. De vervangende ruimtevrage als gevolg van vertrekkende bedrijven kan landen op Noord II en III. Bureau BUITEN en de gemeente Meppel zijn goed op de hoogte van welke bedrijven deze ruimte vragen. Deze informatie wordt meegewogen in het advies over Noord III in hoofdstuk 6, maar wordt hier vanuit privacy- en informatiegevoeligheidsoverwegingen niet gedeeld.

Naast de ruimtevrage op de huidige bedrijventerreinen zijn er in Meppel verschillende lokale- en bovenregionale prospects op verschillende bedrijventerreinen. Bureau BUITEN beschikt over de volledige acquisitielijst van de gemeente Meppel, maar deze wordt niet openbaar gemaakt.

² Verzonken kosten betreft de cumulatie van investeringen op een bepaalde plek. Grotere industriële bedrijven hebben continue verbeterinvesteringen doorgevoerd.

3 Aanbod

In dit hoofdstuk is het regionale aanbod aan bedrijventerreinen beschreven. Dat is van belang om uitspraken te kunnen doen over de uitwisselbaarheid van de vraag naar Noord III. Voor de provincie Drenthe gaat het om het gebied Zuidwest-Drenthe. Daarin gelegen zijn de (buur)gemeenten De Wolden, Westerveld en Hoogeveen. Binnen de provincie Overijssel gaat het om de buurgemeenten Steenwijkerland, Zwartewaterland en Staphorst, gelegen in de regio West-Overijssel. We gaan eerst in op de Meppeler situatie.

3.1 Bedrijventerreinen in Meppel

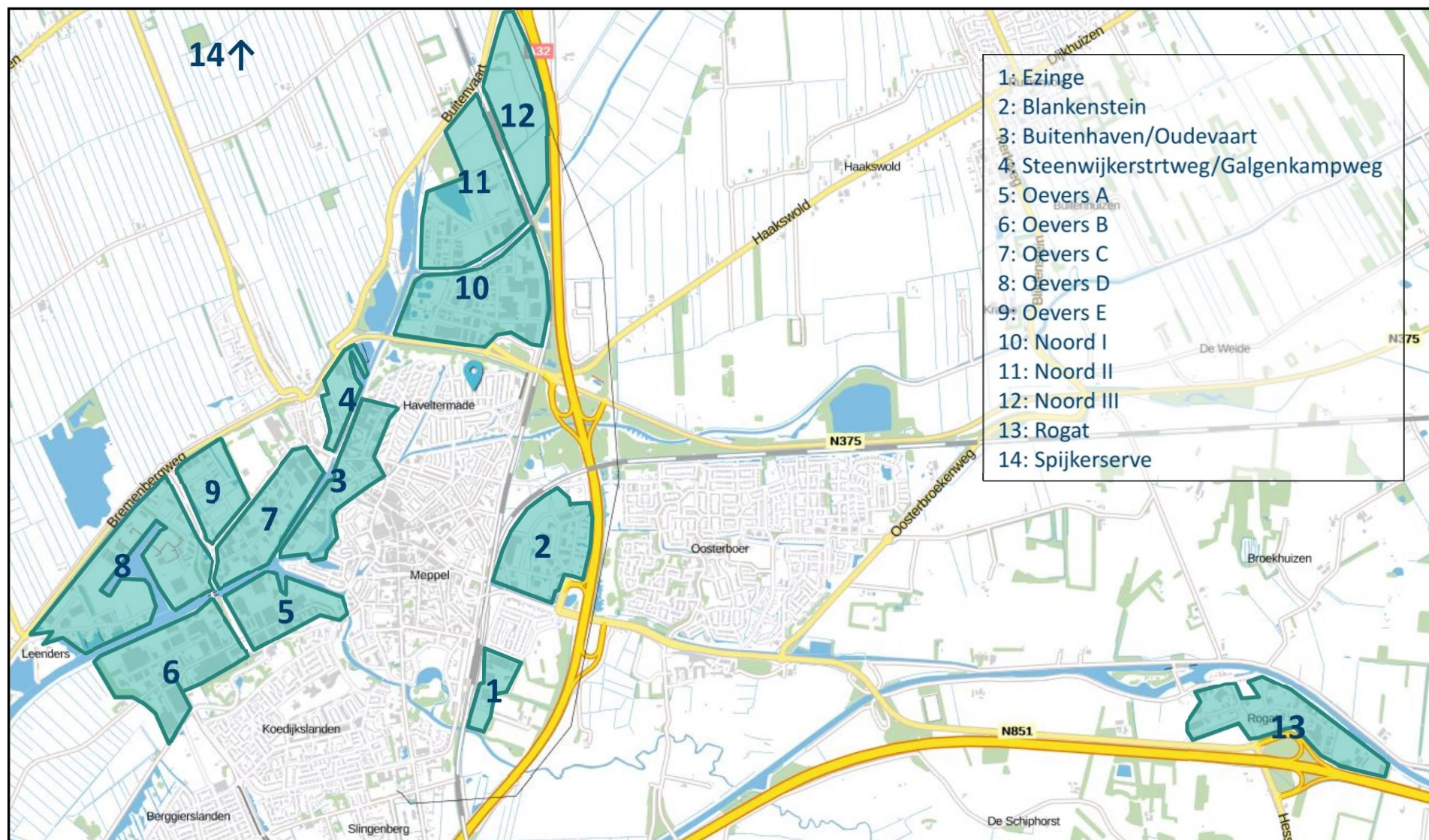
De totale voorraad van bedrijventerreinen in de gemeente Meppel is 274 ha. Daarvan was nog 24 ha uitgeefbaar (31-03-2018). De 24 ha uitgeefbare grond is verdeeld over vijf bedrijventerreinen: Blankenstein, Noord II, Oevers D, Oevers E en Spijkerserve. Eind eerste kwartaal 2019 is een deel hiervan verkocht, waardoor er nog ca. 20 ha resteert. Op een deel daarvan rust inmiddels ook een optie, dus het vrij beschikbare aanbod is lager.

Tabel 6: Overzicht bedrijventerreinen gemeente Meppel (per 01-03-2018)

Bedrijventerrein	Kern	Kavels beschikbaar	Terstond Uitgeefbaar (ha)	Netto (ha)	Milieucategorie	Parkmanagement	Waterontsluiting
Noord I	Meppel	Nee	0	28	4	Ja	Nee
Noord II	Meppel	Ja	4	27	4	Ja	Nee
Ezinge	Meppel	Nee	0	7	3	Ja	Nee
Blankenstein	Meppel	Ja	3	20	3	Ja	Nee
Buitenhaven e.o./Oude Vaart	Meppel	Ja	0	17	5	Ja	Ja
Oevers ABC	Meppel	Nee	0	84	5	Ja	Ja
Oevers D	Meppel	Ja	9	40	5	Ja	Ja
Oevers E	Meppel	Ja	5	7	2	Ja	Nee
Steenwijkerstraatweg-Galgenkampweg	Meppel	Nee	0	7	5	Nee	Ja
Rogat	Rogat	Nee	0	30	4	Ja	Ja
Spijkerserve	Nijeveen	Nee	2	7	3	Nee	Nee
Totaal			24	274			



Figuur 4: Bedrijventerreinen gemeente Meppel (274 ha; 24 ha uitgeefbaar)



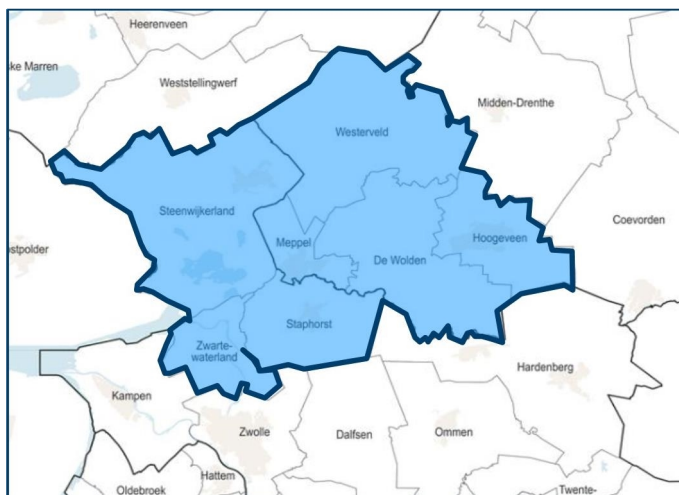
Meppel heeft met de ligging langs de verschillende infrastructuurassen een veelzijdige voorraad bedrijventerreinen. Op de bedrijventerreinen Oevers A, B, C, en D is veel grootschalige bedrijvigheid gevestigd. Veel kavels zijn aan het water gelegen en bieden bedrijven mogelijkheden om gebruik te maken van de binnenvaart. Op Oevers E zijn er mogelijkheden voor wonen in combinatie met werken. Verder is er op bedrijventerrein Blankenstein PDV/GDV gevestigd, tezamen met kantoren. Op Noord I en II is gemengde bedrijvigheid gevestigd. Deze bedrijven maken gebruik van de goede ligging langs de A28 en de A32. Steenwijkerstraatweg/Galgenkampweg en Buitenhaven/Oudevaart zijn bedrijventerreinen die verouderd zijn. Er zijn voor beide terreinen ontwikkelingsplannen in de maak (zie §2.7).

De enige bedrijventerreinen buiten de stad Meppel maar binnen de gemeente zijn Rogat en Spijkerserve. Rogat is een bedrijventerrein langs de A28 met PDV/GDV functies en enkele industriebedrijven. Spijkerserve is een lokaal bedrijventerrein bij Nijeveen.

3.2 Bedrijventerreinen in de regio

3.2.1 Definitie van de regio

Figuur 5: Definitie van de regio



Voor de regionale aanbodinventarisatie hebben we de regio gedefinieerd zoals weergegeven in figuur 5. Het gaat om de Meppel en omliggende gemeenten plus Zwartewaterland en Hoogeveen. Een grotere regio nemen we niet in beschouwing, omdat de markt voor bedrijventerreinen een sterk (sub)regionaal karakter kent. Vraag op de ene plek is niet zondermeer uitwisselbaar met aanbod op een andere locatie. De gemiddelde verhuisafstand van bedrijven in Noord-Nederland is ca. 13 km. De vraag naar bedrijventerreinen is dus niet over een lange afstand uitwisselbaar. Dat is een van de redenen dat de gemeente Zwolle in onderstaande tabellen niet is opgenomen. Daarnaast zijn de terreinen bij Zwolle (met name aan de kant van Meppel, het noorden) van een veel grootschaliger aard dan de bedrijventerreinen van Meppel.

Om een regionale aanbodinventarisatie te kunnen doen hebben we cijfers van de regio opgevraagd bij alle regionale overheden en deze besproken tijdens ambtelijke interviews met de gemeenten en de twee provincies (Drenthe en Overijssel). In deze paragraaf beschrijven we de opbrengsten van de deskresearch en deze gesprekken.

Een lijst met de gesproken personen en organisaties is opgenomen in bijlage 7.

3.2.2 West-Overijssel

In 2017 hebben de provincie Overijssel en de 11 gemeenten in West-Overijssel afspraken gemaakt voor de programmering van regionale bedrijventerreinen (Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West-Overijssel 2017-2020). Voor deze afspraken zijn per gemeente vraagramingen uitgevoerd. Deze vraagramingen zijn geconfronteerd met het uitgeefbaar aanbod en de plancapaciteit. Het document biedt daarmee goed inzicht in de vraag-aanbodverhoudingen in de Overijsselse buurgemeenten van Meppel, namelijk Zwartewaterland, Steenwijkerland en Staphorst. In West-Overijssel wordt (eveneens) uitgegaan van een hoog scenario voor uitgifte. Dit is gebaseerd op de gerealiseerde historische uitgifte over de laatste 15 jaar.

De verwachte vraag naar bedrijventerreinen in West-Overijssel zal voor iets minder dan 60% komen vanuit de handel en logistiek (groot- en detailhandel, vervoer en opslag). Als gevolg van diverse trends en ontwikkelingen (onder andere schaalvergroting, concentratie en e-commerce) ziet de provincie een sterke groeiverwachting voor deze sector. Bovendien zetten Rijk, provincie en regio sterk in op het versterken van de logistieke 'draaischijf' in West-Overijssel.

In algemene zin is er sprake van onderaanbod in de programmering van bedrijventerreinen in West-Overijssel. In de komende ca. 10 jaar wordt meer vraag naar bedrijventerreinen verwacht dan er nu direct en niet-direct uitgeefbaar zijn. Per gemeente zijn er verschillen. In Hardenberg, Dalfsen, Kampen, Staphorst, Steenwijkerland en Zwartewaterland is sprake van een onderprogrammering (Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West-Overijssel 2017-2020; bevestigd met gesprekken in verschillende gemeenten). In het zuidelijke deel van de regio West-Overijssel daarentegen is sprake van overaanbod. Het gaat dan om Zwolle, Raalte, Deventer, Olst en Wijhe. Desalniettemin heeft Zwolle uitbreidingsplannen: zij ontwikkelen nieuw terrein als een klant zich aandient.

Binnen het afsprakenkader van West-Overijssel wordt strak regie gevoerd op de plancapaciteit. Ook bij de gemeenten waar sprake is van onderprogrammering, wordt nieuwe plancapaciteit pas toegestaan als er sprake is van een concrete vraag van bedrijven. Dit strakke regime zorgt voor het beheersbaar houden van het aanbod.

De gemeente Staphorst heeft een harde plancapaciteit van 3 ha. Telefonisch geeft de gemeente te kennen alleen te ontwikkelen voor de lokale vraag. Er worden geen andere toekomstige uitbreidingen voorzien. De gemeente Steenwijkerland beschikt met het nieuwe bedrijventerrein Eeserwold over een direct uitgeefbaar areaal van ca. 30 ha, maar daarmee is er nog steeds sprake van een onderprogrammering, aldus het afsprakenkader en de gemeente. Dit bedrijventerrein is gelegen langs de

A32 en heeft een hoge (beoogde) ruimtelijk kwaliteit. In april 2018 heeft de Raad van State ook groen licht gegeven voor een hypermarkt op Eeserwold. Daarmee wordt er al voor meerdere hectaren (ca. 8) grond verkocht op Eeserwold.

In Steenwijkerland is er ook nog een zachte plancapaciteit van 8 ha. De plancapaciteit van Zwartewaterland bedraagt 15 ha. In Zwartewaterland is momenteel sprake van sterke groei van de aanwezige bedrijvigheid. Er zijn signalen die wijzen op een mogelijke sterke uitbreiding van bedrijven in de nabije toekomst.

De omliggende gemeenten van Meppel in West-Overijssel (Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland en Zwolle) en de provincie Overijssel zijn bekend met en geïnformeerd over het plan van Meppel voor bedrijventerrein Noord III.

3.2.3 Zuidwest-Drenthe

In de regio Zuidwest-Drenthe – met name Hoogeveen – is volgens het huidige beeld sprake van een normale hoeveelheid uitgeefbaar terrein. In Hoogeveen gaat het om 43 ha, op een voorraad van 495 ha uitgegeven terrein. Het gaat om 35 ha op Riegmeer (hard plan; zeer grootschalig) en nog 8 ha op Buitenvaart (0,2 tot 2 ha kavels nog opneembaar). De vraag naar bedrijventerreinen in Hoogeveen is maar beperkt uitwisselbaar met de vraag in Meppel, vanwege de afstand. Het is 32 km over de weg van Noord III en Buitenvaart/Riegmeer (Google Maps, 2018). 32 Km is flink groter dan de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven (gemiddeld in Nederland 7,5km, in het noorden ca. 13km; CBS, 'Bedrijven verhuizen vooral binnen eigen gemeente', 2013). Van de bedrijven die verhuizen buiten de eigen gemeente (dus een selectie van alle verhuizende bedrijven en wel een selectie die relatief ver verhuist), is het gemiddelde 19 km (CBS, 2013). Dus zelfs als we alleen naar de relatief kleine groep kijken die buiten eigen gemeente verhuist, is 32km ver. Een ander argument waarom de vraag naar bedrijventerreinen maar zeer beperkt uitwisselbaar is met de vraag in Meppel, is de segmentering van de terreinen. Riegmeer is zeer grootschalig; Buitenvaart is iets grootschaliger



dan het beoogde Noord III en voor sommige kavels vergelijkbaar, maar wel bijna gevuld.

De gemeenten De Wolden en Westerveld hebben een relatief kleine voorraad, met een eveneens kleine capaciteit direct uitgeefbaar terrein. De plancapaciteit voor de Wolden is 10 ha (lokaal; Ruinerwold). Deze capaciteit is bedoeld voor de gesignaleerde lokale uitbreidingsbehoefte. Voor Westerveld is er geen plancapaciteit en ook nauwelijks aanbod (0,6 ha). Er worden momenteel echter geen nieuwe plannen ontwikkeld. Wij trekken uit de regionale context de conclusie dat er marktruimte is voor Noord III.

De omliggende gemeenten van Meppel in Zuidwest-Drenthe (Hoogeveen, De Wolden en Westerveld) zijn bekend met- en geïnformeerd over het plan van Meppel voor bedrijventerrein Noord III. In tabel 7 staat een overzicht van de voorraad en uitgeefbaar aanbod in de regio waarin Meppel zich bevindt.

Tabel 7: Aanbod bedrijventerreinen in omliggende gemeenten (Zuid-Drenthe & West-Overijssel), exclusief Meppel

Provincie	Gemeente	Voorraad netto (ha)	Uitgeefbaar (ha)	Doelgroep	Plancapaciteit	Vraagruimte (ha)	Doelgroep plancapaciteit
Drenthe	Hoogeveen	493	8	Lokaal/ regionaal	35	35 ³	Lokaal/ regionaal
Drenthe	De Wolden	20	3	Lokaal	10 (Ruinerwold)	4 (2017- 2027)	Lokaal
Drenthe	Westerveld	31	1	Lokaal	n.v.t.	2 (2017- 2027)	n.v.t.
Overijssel	Zwartewaterland	256	8	Lokaal/ regionaal	15	30 (2017- 2027)	Lokaal
Overijssel	Steenwijkerland	235	30	Lokaal/ regionaal	8 (zacht)	53 (2017- 2027)	Lokaal
Overijssel	Staphorst	91	9	Lokaal	3 (hard)	30 (2017- 2027)	Lokaal
Totaal		1126	59		71	154	

Bronnen: Bedrijventerreinenanalyse Zuid-Drenthe (Bureau Louter), Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2017-2020 (Provincie Overijssel), gesprekken met gemeenten Steenwijkerland, Staphorst, Hoogeveen, Westerveld, en de provincies Drenthe en Overijssel.

³ In het rapport Louter is een jaarlijkse vraagruimte gemaakt voor de regio Zuid-Drenthe (Coevorden, Emmen, Hoogeveen, Meppel, de Wolden en Westerveld) van 19,5 ha per jaar tussen 2015 en 2025 in een hoog groeiscenario. Op basis van het aandeel van Hoogeveen in het areaal aan bedrijventerreinen van de regio, is de vraagruimte voor Hoogeveen grofmazig benaderd.



3.3 Inbedding provinciaal beleid

3.3.1 Economische Koers provincie Drenthe 2016-2019

De provincie Drenthe heeft haar economisch beleid vastgelegd in de Economische Koers 2016-2019. De opgaven die Drenthe voor zich ziet zijn het creëren van toekomstbestendige werkgelegenheid, het realiseren van een uitnodigend en aantrekkelijk vestigingsklimaat, het in evenwicht brengen van vraag en aanbod op de arbeidsmarkt, inzetten op vitaal platteland in combinatie met krachtige steden en investeren in bereikbaarheid. Als lange termijn-, overkoepelende opgaven ziet de provincie het voorbereiden op de veranderende arbeidsvraag, ruimte bieden aan vernieuwende sectoren en innovatieve bedrijvigheid en de transitie naar een duurzame en groene economie. Daarvoor zet Drenthe vier programmalijnen in:

- versterken van de concurrentiepositie van het bedrijfsleven;
- realisatie van een duurzame groene economie;
- op de toekomst voorbereid vestigingsklimaat waarbij fysieke en digitale vestigingsvoorwaarden i.r.t. omgevingskwaliteit bezien worden;
- investeren in duurzame arbeidsmarkt waar vraag en aanbod in goede balans zijn.

De ontwikkeling van Noord III past in de lijn van het provinciale economische beleid zoals vastgesteld in de Economische Koers provincie Drenthe 2016-2019.

3.3.2 Omgevingsvisie provincie Drenthe 2016-2020

Om werkgelegenheid te behouden en te creëren streeft Drenthe naar de ontwikkeling van een dynamische, vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie. Een belangrijke voorwaarde daarvoor is het kunnen bieden van voldoende, gevarieerde, aantrekkelijke en vitale vestigingsmogelijkheden op regionale bedrijventerreinen en andere stedelijke werklocaties. De provincie Drenthe geeft in haar visie expliciet aan dat regionale werklocaties plaats moeten bieden aan bedrijven met bovenlokale oriëntatie, zowel qua arbeidsmarkt als qua toelevering- en

afnemersrelaties. De ontwikkeling van Noord III past in de lijn met de Omgevingsvisie provincie Drenthe 2016-2020. De provincie Drenthe heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de ontwikkeling van Noord III, mits de vraag goed onderbouwd is en regionaal afgestemd.



4 Vraag-aanbod-confrontatie

In dit hoofdstuk worden de berekende vraag en het geïnventariseerde aanbod met elkaar vergeleken.

4.1 Kwantitatieve vraag-aanbod-confrontatie

Uit de vraag-aanbod-confrontatie in tabel 8 blijkt dat er in het laag scenario nog beperkt ruimte beschikbaar is (9 ha). In scenario hoog is er een tekort van 9 ha. Hierbij is rekening gehouden met een transformatie-opgave van 15 ha tot 2030. Daarbij is verondersteld dat elke ha transformatie leidt tot iets minder dan 0,3 ha behoefte elders (4 ha).

Het aanbod van bedrijventerreinen is gelegen op Noord II, Blankenstein, Oevers D, Oevers E en Spijkerserve. Deze vier terreinen hebben elk een afzonderlijke segmentering en zijn daarmee gericht op verschillende typen ruimtevragers.

Tabel 8: Vraag-aanbod-confrontatie Bedrijventerreinen gemeente Meppel, 2017-2030, in hectare

	Uitbreidingsvraag 2017-2030		Vervangingsvraag 2017-2030	Totale vraag 2017-2030		Planvoorraad	Vraag-aanbod- confrontatie 2030	
	Laag	Hoog		Laag	Hoog		Laag	Hoog
	A	B	C	D=A+C	E=B+C	F	G=F-D	H=F-E
Gemeente Meppel	+11	+29	+4	+15	+33	+24	+9	-9

Op basis van de vraag-aanbod-confrontatie en de gerealiseerde uitgifte verwachten we tekorten in het segment gemengd lokaal/regionaal. Hiervoor is nog 4 ha uitgifbaar op Noord II, terwijl dit het leeuwendeel van de vraag betreft. Het tekort kan dus ca. 10-20ha groot zijn⁴. De vraag

⁴ Het tekort is afhankelijk van een inschatting over het aandeel in de vraag en van het scenario.



naar Noord II is niet uitwisselbaar met andere terreinen in Meppel, omdat Noord II grootschaliger is dan Blankenstein, niet watergebonden is zoals Oevers D, en geen woon-werkkavels heeft zoals op Oevers E. De vraag-aanbod-confrontatie geeft daarom aanleiding voor de ontwikkeling van Noord III.

Tabel 9: Uitgifbare bedrijventerreinen en type vraag

Bedrijventerrein	Uitgifbaar (in ha)	Type vraag	Uitwisselbaar met vraag Noord III
Noord II	4	Gemengd lokaal/regionaal	Ja
Blankenstein	3	Kantoren + GDV/PDV	Nee
Oevers D	9	Watergebonden	Nee
Oevers E	5	Woon-werk	Nee
Spijkerserve	2	Lokaal & woon-werk	Nee
Totaal	24		

Op Blankenstein en Oevers E heeft de laatste jaren geen uitgifte (of zeer beperkt in omvang) plaatsgevonden. We verwachten in het segment van Blankenstein geen tekorten, omdat de ontwikkelingen op de kantoren-

markt het niet aannemelijk maken dat de vraag naar kantoorruimte in Meppel toeneemt. Dat geldt ook voor PDV/GDV.

In het segment van Oevers E (woon-werk) verwachten we ook geen tekorten gezien de lage uitgiften, de kleinschaligheid van de vraag en het nog uitgifbare aanbod op dit terrein. Er kan voor Oevers E eerder worden gesproken van een overschot dan wel een mismatch. In een later stadium wordt hier nader op ingegaan.

4.2 Kwalitatieve vraag-aanbod-confrontatie

In deze paragraaf doen we een kwalitatieve vraag-aanbod-confrontatie. De kwaliteit van het aanbod relateren we aan zowel de actuele als de toekomstige vraag. Hierbij houden we nadrukkelijk rekening met de trends en ontwikkelingen op de markt voor bedrijventerreinen. De trends en ontwikkelingen die het toekomstbeeld van bedrijventerreinen bepalen zijn:

- **Duurzaamheid en transitie richting circulaire economie.** De transitie naar een circulaire economie en duurzame energieopwekking heeft tal van ruimtelijk-economische consequenties, die ook de kwalitatieve ruimtebehoefte van bedrijven beïnvloedt.
- **Automatisering en digitalisering.** Bedrijven proberen steeds meer werkprocessen te robotiseren, wat mogelijk wordt gemaakt door ontwikkelende digitale technologie. Een gevolg is dat hoogwaardige digitale ontsluiting (glasvezelnetwerk) voor steeds meer bedrijven een prioritaire vestigingsvoorwaarde is.
- **Behoeft aan informele werkmilieus en functiemenging.** Functiemenging op werklocaties neemt toe, waardoor de ruimtelijke verdeling van werken verandert. Er vindt een verschuiving plaats van werken op formele locaties richting werken in gemengd stedelijk gebied.
- **Schaalverkleining (ZZP) en schaalvergroting onder bedrijven.** Mede onder invloed van de trends op het gebied van ICT en duurzaamheid is er een divergente ontwikkeling zichtbaar op de markt voor bedrijfshuisvesting, in de richting van zowel schaalverkleining (zelfbeschikking) en richting schaalvergroting (efficiëntie).
- **Flexibiliteit in bedrijfsvoering:** Bedrijven streven in toenemende mate naar meer flexibiliteit in hun bedrijfsvoering, om zo beter in te kunnen spelen op de snel veranderende vraag van consumenten/afnemers.

Een uitgebreide trendanalyse is opgenomen in bijlage 7.

In algemene zin concluderen we dat de kwaliteit van de bedrijventerreinen van Meppel ruim voldoende is. Maar op het gebied van duurzaamheid zijn de bedrijventerreinen nog onvoldoende toekomstbestendig.

4.2.1 De kwaliteit van de bedrijventerreinen is ruim voldoende

De kwaliteit van de bedrijventerreinen van Meppel is over het algemeen goed. De openbare ruimte is doorgaans kwalitatief hoogwaardig: groenvoorzieningen zijn goed onderhouden, de wegen vertonen geen scheuren en er is nauwelijks zwerfvuil. In algemene zin is de staat van onderhoud van een goed niveau, maar her en der zijn de private opstallen enigszins verouderd. Op bedrijventerreinniveau zijn er ook plaatsen waar de openbare ruimte naar een iets hoger niveau kan worden gebracht. Op welke plaatsen dat het geval is, komt aan bod in de conclusies per bedrijventerrein.

4.2.2 Digitale bereikbaarheid is goed

Op alle bedrijventerreinen (behalve op Oevers E en Spijkerserve) ligt glasvezel, waarvoor met name het ICC Parkmanagement Meppel zich heeft ingespannen. Een goede digitale bereikbaarheid is in toenemende mate een belangrijke vestigingsvoorwaarde voor bedrijven. Het is goed dat er al een uitgebreid glasvezelnetwerk is op de bedrijventerreinen van de gemeente Meppel. Om Oevers E aantrekkelijker te maken is het wenselijk dat daar op termijn ook glasvezelnetwerk wordt aangelegd.

4.2.3 (te) Weinig hernieuwbare energie op bedrijventerreinen

Met oog op energieopwekking op bedrijventerreinen zijn er nog grote kansen. Op de bedrijventerreinen zijn erg weinig zonnepanelen geplaatst op platte daken. De gemeente Meppel als geheel (dus niet alleen de bedrijventerreinen) scoort overigens goed op gebied van zonne-energie (gemiddeld 497 MJ/inwoner in Meppel ten opzichte van gemiddeld 442 MJ/inwoner in Nederland; Klimaatmonitor, 2017). Dat lijkt vooral te danken aan zonnepanelen op woningen. Met betrekking tot de opwekking van zonne-energie adviseren we de gemeente om door te gaan met het Zonneplan Meppel en hierop ook bedrijven te attenderen.



Wellicht kunnen er financieringsconstructies ontwikkeld worden met- en door ondernemersverenigingen, zodat ondernemers geattendeerd worden op de besparingsmogelijkheden die zonnepanelen bieden.

Op gebied van windenergie scoort Meppel ronduit slecht (gemiddeld 138 MJ/inwoner in Meppel ten opzichte van gemiddeld 1.281 MJ/inwoner in Nederland; Klimaatmonitor, 2016). De reden hiervoor is dat Meppel op een militaire laagvliegroute ligt voor vliegbasis Leeuwarden: er mogen in Meppel geen hoge windmolens gebouwd worden.

Ook op het gebied van hernieuwbare warmte scoort Meppel sterk onder gemiddeld in vergelijking met Nederland (gemiddeld 907 MJ/inwoner in Meppel, in Nederland gemiddeld 2.939 MJ/inwoner; Klimaatmonitor, 2016). Juist wanneer er veel industriële bedrijven zijn, kunnen er mogelijkheden zijn om restwarmte te hergebruiken. Dat kan door andere bedrijven zijn, maar ook de aanleg van een warmtenet voor woningen behoort tot de mogelijkheden (zoals in nieuwbouwwijk Nieuwveense Landen). MeppelEnergie is een van de initiatieven die hieraan bijdraagt. Mogelijk kan dit initiatief worden uitgebreid naar de bedrijventerreinen. In algemene zin is het aan te bevelen om bedrijven te attenderen op de mogelijkheden om aan- en afvoerstromen te combineren. Dit kan namelijk leiden tot kostenbesparingen en winsten op gebied van duurzaamheid. Onze ervaring leert dat bedrijven hiervan vaak niet op de hoogte zijn. Toch gebeurt het gebruiken van elkaars reststromen op een steeds grotere schaal, ook in Meppel (onder andere op Oevers A en B). Op Oevers B wordt momenteel een warmtenet uitgebreid, wat wordt gevoed door warmte uit fossiele brandstoffen. Fossiele brandstoffen leveren geen duurzame energie, maar wanneer er beter mee wordt omgegaan leidt het wel tot grote besparingen van brandstoffen. Daarmee is het aanleggen van een warmtenet vanuit fossiele brandstoffen nog steeds een belangrijke duurzaamheidsmaatregel.

4.3 Strategie bedrijventerreinen Meppel

In deze paragraaf doen we voorstellen voor het economisch beleid en de ontwikkelstrategie en het beheer van de bedrijventerreinen in Meppel.

1 Wervend economisch beleid

De werkgelegenheid is de laatste jaren (t/m 2017) gedaald in Meppel. Om deze neergaande trend te keren is er een aantal inspanningen nodig. Meppel heeft behoefte aan een duidelijker en wervend economisch beleid. Hierin zou Meppel een duidelijke visie op en strategie voor de economie van nu en morgen kunnen uitdragen, die samen met ondernemers tot stand kan komen. Het laatste economische beleid stamt uit 2010 (Sociaal Economische Visie & Agenda). Ook het acquisitieplan verdient een update (eveneens uit 2010).

2 Afstemmen vraag en aanbod bedrijventerreinen

Het afstemmen van vraag en aanbod en het hebben van voldoende aanbod in de bedrijventerreinenmarkt is een van de voorwaarden om bedrijvigheid aan te trekken en de groei ruimte te bieden die al gevestigde bedrijven nodig hebben.

3 Behouden grote groeiers

Meppel heeft een aantal toonaangevende bedrijven in de gemeente, die sterk lokaal geworteld zijn. Deze bedrijven vervullen een belangrijke werkgelegenheidsfunctie in Meppel en de omliggende regio. Het gaat daarbij niet alleen om directe werkgelegenheid, maar ook om indirecte werkgelegenheid, zoals van klanten en toeleveranciers. Veel van deze toonaangevende bedrijven hebben een uitbreidingsbehoefte. Ruimtelijke herschikking van deze bedrijven (met name op Oevers B) zou in principe door de markt (lees: de bedrijven) zelf moeten worden opgepakt, maar vergt afstemming tussen verschillende bedrijven. **Vanwege het belang van de toonaangevende bedrijven voor de lokale economie, heeft de gemeente Meppel een zekere verantwoordelijkheid om deze bedrijven te begeleiden bij hun (ruimte) behoefte.** Dat vraagt actief



accountmanagement en waar mogelijk snelle vergunningverlening van de gemeente Meppel. Dat is momenteel en ook in de toekomst een opgave.

4 Inzet op behoud en ontwikkeling ruimtelijke kwaliteit bedrijventerreinen

De bedrijventerreinen van de gemeente Meppel zijn over het algemeen in goede staat. De grootste opgave voor de bedrijventerreinen van Meppel is het behouden en – waar mogelijk – ontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit.

5 Specifieke aandachtspunten bedrijventerreinen

Er zijn enkele aandachtspunten op de bedrijventerreinen. Dat zijn:

- de verkeersveiligheid en bereikbaarheid op Noord I en II;
- de uitgifte en kantorenleegstand (17.000m²) op Blankenstein;
- de ruimtelijke kwaliteit aan de oostkant van Rogat;
- het verkleuren van Ezinge naar campus- en sportgebied;
- de achterblijvende uitgifte op Oevers E en Blankenstein.

Conclusies over Blankenstein en Oevers E komen aan de orde §5.1 en §5.2. De conclusies over de andere bedrijventerreinen staan in §5.3.

6 Inzet op verduurzaming in samenspraak met parkmanagement

Op gebied van de energietransitie is het zaak dat bedrijven beter worden geïnformeerd over de mogelijkheden die er zijn (besparen, hergebruiken en opwekken van energie). Het hergebruiken van restwarmte en andere aan- en afvoerstromen biedt nu al verschillende besparingsmogelijkheden op Oevers A en B: de verwachting is dat deze initiatieven steeds grootschaliger worden. Voor deze initiatieven geldt dat deze moeten worden gerealiseerd en geïnitieerd door de markt. De gemeente Meppel kan hierin wel een adviseursrol spelen en optrekken met het parkmanagement (ICC Parkmanagement Meppel).

7 Transformatielocaties voor wonen en kleinschalig werken

Twee bedrijventerreinen in Meppel - Steenwijkerstraatweg/ Galgenkampweg - worden de komende jaren getransformeerd. De transformatiegebieden zijn met name binnenstedelijk gelegen gebieden aan (of in de buurt van) het Meppelerdiep. We adviseren voor deze locaties een mix van functies, waarin wonen dominant is. Horeca en kleinschalig werken zien wij hierin ook als mogelijkheden. We adviseren retail in het centrum te houden (dat sluit ook aan bij de detailhandelsvisie van Meppel).



5 Conclusies per bedrijventerrein

In dit hoofdstuk trekken we conclusies per bedrijventerrein. Daarbij krijgen Blankenstein en Oevers E extra aandacht (§5.1 en §5.2). Voor de conclusies per bedrijventerrein hebben we gebruik gemaakt van een beoordelingskader voor bedrijventerreinen (zie bijlage 8). We kijken hierbij onder andere naar de ligging, ontsluiting, parkeren, kwaliteit van de openbare ruimte en van private opstallen. We brengen tevens de leegstand in kaart. Indien we het relevant achten combineren we de conclusies met adviezen voor herziening van de bestemmingsplannen (sectoren, kavelindeling en ontwikkelingsmogelijkheden).

5.1 Blankenstein

5.1.1 Situatieschets

Blankenstein is een gemengd bedrijventerrein gelegen ten noordoosten van het centrum van Meppel. Blankenstein heeft een netto grootte van 20 ha en grenst aan de A32, waardoor het goed te bereiken is met de auto. Het terrein ziet er goed onderhouden uit, heeft enkele groenstroken en er zijn fietspaden aanwezig. Het terrein bevindt zich op loopafstand van het centrum en van het station Meppel.

Het profiel van Blankenstein is niet gemakkelijk te definiëren. Er zijn kantoren (en bedrijfsverzamelgebouwen) gevestigd op de zichtlocaties vanaf de A32. Blankenstein is daarmee de enige kantorenlocatie van Meppel. Aan de zichtlocaties vanaf de snelweg zijn duidelijk hoge beeldkwaliteitseisen gesteld. De panden zijn nieuw, de architectuur heeft zorg gekregen en er is goed onderhouden groen op deze zichtkavels aangelegd. Deze beeldkwaliteitseisen gelden duidelijk niet aan de

binnenkant van het bedrijventerrein: daar staan heel andere typen panden en is de kwaliteit lager. Verder vanaf de A32 doet het bedrijventerrein aan als een regulier bedrijventerrein. Naast kantoren zijn er ook andere functies op gevestigd, zoals grootschalige detailhandel (PDV/GDV). Er zijn ook autohandelaren, sportscholen en enkele andere functies op het terrein gevestigd. Ruimtelijk zijn de autohandelaren geclusterd, evenals de PDV/GDV-bedrijven.

5.1.2 Problematiek

Bedrijventerrein Blankenstein is in principe van een goede- tot voldoende kwaliteit, maar het bedrijventerrein kampt met een aantal problemen.

Kantorenleegstand: waarschijnlijk lastig op te lossen

Blankenstein kampt met hoge kantorenleegstand (leegstand in bedrijfshallen valt mee). De totale kantorenleegstand op Blankenstein is ca. 17.000m² VVO (Funda in Business, 2018). De grootste oorzaak van deze leegstand is het wegtrekken van Icare en het Waterschap Drents Overijsselse Delta (samen goed voor ca. 10.500m² VVO). De overige 6.500m² is verspreid over verschillende panden.

Met name de twee grote leegstaande panden zijn problematisch. Deze panden liggen – gezien de grootte – niet meer goed in de kantorenmarkt. Er zijn tegenwoordig weinig partijen die deze metrages in één keer opnemen. De partijen die deze metrages wel opnemen, doen dat in hoogstedelijke milieus (denk aan steden als Groningen, Amsterdam, Rotterdam, Utrecht, Den Haag, Eindhoven, Zwolle).

We adviseren Meppel om op zoek te gaan naar andere mogelijkheden om deze panden weer aantrekkelijk te maken. Het gesprek moet worden aangegaan met de eigenaren van de panden over de mogelijkheden die zij zien. Een optie is hiervoor is transformatie van de panden naar (studenten-/starters-)woningen. Dat lijkt in conflict met het woningbeleid van Meppel, maar doelen omtrent het realiseren van sociale huur en jongerenwoningen kunnen wellicht behaald worden door middel van transformatie. Een van de twee grote panden ligt op ca. 250 meter



afstand van het spoor. Dat kan voor transformatie een beperking opleveren. Een andere optie is transformatie van een kantoor naar een hotel.

Uitgiften blijven uit: het bestemmingsplan blijkt te belemmend

De gemeente Meppel laat weten dat er door de jaren heen verschillende aanvragen zijn geweest voor vestiging op Blankenstein, maar dat de grond bestemmingsplantechnisch niet verkocht kon worden aan de vragende partij. Dat geldt ook voor bedrijven die ogenschijnlijk prima in het gemengde profiel zouden passen (o.a. een houthandelaar, een natuursteenbedrijf of een keukenbedrijf). Het gaat nog om een uit te geven gebied van zo'n 3 ha. We adviseren de bij het bestemmingsplan behorende 'staat van bedrijfsactiviteiten' te laten vervallen en alleen de maximale milieucategorie te behouden.

Uitgiften blijven uit: het is een afgelegen stuk met weinig uitstraling

Er zijn nog verschillende kavels uitgeefbaar op Blankenstein. De gemeente heeft moeite deze kavels te verkopen. Het zijn stukken grond aan de achterkant van het bedrijventerrein, tegen het spoor aan. De kavels maken een 'achteraf liggende' indruk. Dat komt niet alleen door de perifere ligging op het bedrijventerrein. Door de ligging van de nog

uitgeefbare ruimte tussen een gebogen spoorlijn en de ter plaatse min of meer parallelle straat Blankenstein, is het terrein lastiger te verkavelen. Deze restructuur is door ligging en indeling minder geschikt voor de doelgroepen die voor N oord II en III in beeld zijn. Een verzamelconcept van kleine geschakelde bedrijfshallen zou wel tot de mogelijkheden behoren. We raden aan actief op zoek te gaan naar partijen die een dergelijke ontwikkeling zouden willen initiëren.

Ook de wegen zijn op dit deel van het terrein van mindere kwaliteit. We adviseren de gemeente Meppel om de kwaliteit van de openbare weg te verbeteren naar het niveau zoals dat elders op het terrein het geval is.

Imago van Blankenstein is niet positief

Het blijkt dat het imago van Blankenstein bij ondernemers in Meppel niet positief is. Meppel is hiervan al op de hoogte en heeft de nodige stappen gezet om dit te verbeteren. Het reclamebord aan de toegangsweg van Blankenstein is daar een goed voorbeeld van. De gemeente Meppel laat weten dat de actieve marketing lijkt te werken: het bord heeft geleid tot meer interesse in de grond op Blankenstein.

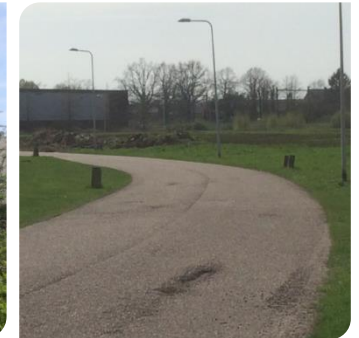


5.1.3 Aanbevelingen Blankenstein

- Zoek naar oplossingen voor de leegstand van kantoren en ga daarbij het gesprek aan met de pandeigenaren.
- Vervang de staat van bedrijfsactiviteiten voor de gemengde bestemming op Blankenstein (de nog uitgeefbare gronden) door het laten vervallen van de specifieke SBI-codes plus maximale milieucategorie door alleen de maximale milieucategorie.
- Verhoog de kwaliteit van de openbare weg en de ruimte er omheen nabij de nog uit te geven grond.
- Ga actief op zoek naar partijen die kleinschalige geschakelde bedrijfsruimte (koop, geen huur) willen realiseren.
- Ga door met de het vermarkten van Blankenstein.

Als al deze maatregelen onvoldoende soelaas bieden, zien wij nog twee andere mogelijkheden en een terugvaloptie:

- 1) Aanwijzing als (tijdelijke) zonneweide.
- 2) Transformatie naar a) tijdelijk wonen, bijvoorbeeld 'tiny houses' voor moeilijke doelgroepen; b) permanent wonen. Omdat de locatie voor wonen – grenzend aan het spoor en aan het bedrijventerrein – niet optimaal is, plaatsen we de woonoptie achter de zonneweide.
- 3) Als ook voor deze opties onvoldoende markt vraag is, dan resteert voortzetting van het agrarisch gebruik en afboeking van de eventuele grondwaarde naar agrarische waarde (als dat aan de orde is).



5.2 Oevers E

5.2.1 *Situatieschets*

Oevers E is een bedrijventerrein met een netto oppervlakte van 7 hectare, gelegen ten westen van het stadscentrum van Meppel. Het is een gemengd woon-werk bedrijventerrein. Het is daarmee gefocust op een specifiek deel van de bedrijventerreinenmarkt. Het terrein is modern, met een hoge ruimtelijke- en beeldkwaliteit. Het terrein is ontsloten door de N375 en er is voldoende fietsinfrastructuur aanwezig.

Op de kwaliteit van de openbare ruimte op Oevers E is niets aan te merken. De groenvoorziening is goed en ook de infrastructuur is in zeer goede staat. Toch zijn er een aantal problemen op het bedrijventerrein.

5.2.2 *Problematiek*

De uitgifte van Oevers E is lager dan verwacht. Er is tussen 2013 en 2017 geen grond uitgegeven op Oevers E. In 2018 is de eerste uitgifte geweest in jaren, namelijk 1 ha aan een houthandelbedrijf. De reden waarom de gronduitgifte achterloopt, is niet direct zichtbaar. De ruimtelijke kwaliteit is hoog en de kavels lijken goede vestigingslocaties voor bedrijven tot milieucategorie 3.

Bestemmingsplan voor functies is beperkend

Na gesprekken met de gemeente Meppel blijkt dat het bestemmingsplan te beperkend is voor de aanvragen naar grond op Oevers E. Er zijn in de afgelopen jaren verschillende aanvragen geweest bij de gemeente, maar

er worden geen omgevingsvergunningen verleend. Dat kan te maken hebben met de vragende partij, maar er zijn ook vragende partijen waarvan de inschatting is dat zij bij de profilering en segmentering van Oevers E passen.

De belangstelling vanuit de beoogde doelgroepen valt tegen. Dat is niet uniek voor Meppel. Er zijn succesvolle locaties – De Ward in Bolsward bijvoorbeeld – maar ook locaties die moeizaam vol komen – zoals de Werkvloer, onderdeel van bedrijventerrein Messchenveld in Assen.

De markt voor wonen op een bedrijventerrein is beperkt. In de eerste plaats vanuit de beleving van aantrekkelijk wonen, in de tweede plaats omdat een initiële koppeling tussen wonen en werken op termijn voor een ondernemer soms niet de noodzakelijke flexibiliteit biedt en in de derde plaats doordat banken om diezelfde redenen ook meer terughoudend zijn met de financiering van dergelijke woon-werk-panden.

In het huidige bestemmingsplan zijn maatschappelijke functies en consumentendiensten – reparatiediensten bijvoorbeeld - uitgesloten, terwijl die er ruimtelijk en functioneel gezien wel zouden kunnen passen. Er is ook belangstelling voor de grond vanuit die markten. Voorbeelden van maatschappelijke functies die op Oevers E een plek zouden kunnen vinden zijn zorgpraktijken (fysiotherapeuten, tandartsenpraktijken, huisartsen, etc.). Ook een kleinschalig architecten-, marketing-, media-, of communicatiebureau zou goed kunnen passen op Oevers E. Om te voorkomen dat Oevers E gaat concurreren met de kantoren op



Blankestein of elders in de stad, zou het volume echt beperkt moeten blijven tot bijvoorbeeld een bovengrens van 125m².

Functies die concurreren met de binnenstad van Meppel, moeten van vestiging op Oevers E uitgesloten blijven. Dat zijn retail- of retailondersteunende functies, zoals winkels en horeca.



Bestemmingsplanverplichting wonen-werken is (te) beperkend

Er zijn ruimtevragers die zich willen vestigen op Oevers E (en waarvan het type bedrijf aansluit bij de functies van Oevers E), maar die hier niet willen wonen. Een oplossingsrichting zou kunnen zijn om de woonverplichting op te heffen, door in plaats van 'moeten wonen' de bepaling aan te passen naar 'ook kunnen wonen'; in het bestemmingsplan is nu slechts een tijdelijke (5-jaars) ontheffing mogelijk. Door het handhaven van de eisen uit het beeldkwaliteitsplan kan de gemeente er in ieder geval voor zorgen dat de ruimtelijke kwaliteit op hoog niveau blijft. We raden aan deze verruiming niet van toepassing te laten zijn op de kavels tussen Volta en Edison en ook niet op het blok tussen Archimedes en het oostelijk deel van Ampère. Dat zijn de delen waar nu al woon-werk-eenheden zijn gerealiseerd.



Aanbevelingen Oevers E

- Wijzig het bestemmingsplan en sta maatschappelijke functies, consumentendiensten (excl. retail en horeca) en kleinschalige kantoorontwikkeling toe. Sta geen retail of retailondersteunende functies (zoals horeca) toe.
- Een deel van Oevers E ligt niet goed in de markt omdat er moet worden gewerkt en gewoond. De bedrijventerreinenmarkt voor dit segment is te klein. Wijzig daarom de bepaling in het bestemmingsplan ten aanzien van 'moeten wonen' naar 'ook kunnen wonen', maar handhaaf de huidige formulering voor de kavels tussen Volta en Edison en tussen Archimedes en het oostelijk deel van Ampère.
- Handhaaf het beeldkwaliteitsplan.
- Oevers E zou beter vermarkt kunnen worden door middel van promotie. Dit wordt op sommige plaatsen (waaronder het stadhuis) al gedaan. Ook zijn er onlangs borden geplaatst, zodat het voor iedereen duidelijk is dat de grond te koop is.
- Onderzoek de mogelijkheden om het glasvezelnetwerk uit te breiden naar Oevers E en zoek hierbij de samenwerking met ICC Parkmanagement Meppel.





5.3 Conclusies andere bedrijventerreinen

In deze paragraaf doen we conclusies per bedrijventerrein. Per bedrijventerrein bespreken we kort (en in dezelfde volgorde) de:

- *Situatieschets van het terrein*
- *Kwalitatieve beoordeling o.b.v. het beoordelingskader (zie bijlage 8)*
- *De beheer- en ontwikkelingsopgave*

Daarnaast wordt aandacht geschonken aan mogelijkheden op gebied van revitalisering, herstructurering, herverkaveling en inbreidingsmogelijkheden.

5.3.1 Oevers A

Situatieschets

Oevers A is een gemengd bedrijventerrein, gelegen ten westen van het centrum van Meppel. Het terrein is ontsloten door de Industrieweg en ligt aan het water. Het is een gemengd bedrijventerrein met zowel MKB als grote bedrijven.

Kwalitatieve beoordeling

Over het algemeen is de kwaliteit van het bedrijventerrein goed. Het terrein wordt goed onderhouden en er heeft revitalisering plaatsgevonden. De wegen zijn in goede staat en er is voldoende parkeergelegenheid. Ook is er een fietsstrook langs de weg, wat de verkeersveiligheid vergroot. Hoewel er weinig voorzieningen op het terrein aanwezig zijn, zijn er in de nabije omgeving (het stadscentrum van Meppel) voldoende voorzieningen te vinden.

Er is wat groen op het bedrijventerrein, maar de onderhoudsstaat is wisselend. Op de hoofdweg over Oevers A is het groen redelijk onderhouden, maar op de meer perifeer gelegen delen is de kwaliteit lager. Op het terrein zijn er naast bedrijfspanden ook enkele kantoren. Hier is wat leegstand.

Op Oevers A zijn er enkele duurzaamheidsinitiatieven gaande rondom hergebruik en verduurzaming van aan- en afvoerstromen, maar dit is niet zichtbaar in de ruimte. Voorts zijn er kansen om (meer) te verduurzamen.

Beheer- en ontwikkelingsopgave

Het is van belang dat de kwaliteit van Oevers A in stand wordt gehouden. Het terrein is geschikt voor de bedrijvigheid die momenteel op het terrein gevestigd is. Het is echter van belang om de vestigingsvoorkeuren van de gevestigde bedrijven te blijven monitoren. Indien de bedrijven behoefte hebben aan uitbreiding, kunnen leegstaande panden deze ruimte bieden. Met het oog op de toekomst, is het van belang om te kijken naar mogelijkheden om het terrein te verduurzamen. Ondernemers zullen hiervoor geadviseerd moeten worden over besparingsmogelijkheden door middel van het plaatsen van zonnepanelen en het combineren van aan- en afvoerstromen.



5.3.2 Oevers B

Situatieschets

Oevers B is een gemengd bedrijventerrein ten westen van het centrum van Meppel. Het terrein is ontsloten door de Industrieweg en de Handelsweg, die verbonden is met de N375. De ligging aan het water is van essentieel belang voor Oevers B. Een groot deel van de bedrijven bevindt zich in de logistieke sector. Er zijn veel bedrijven zowel direct als indirect verbonden aan de kade aan het Meppelerdiep. Naast veel lokale bedrijven zijn er meerdere wereldspelers op het bedrijventerrein te vinden.

Kwalitatieve beschrijving

Het bedrijventerrein heeft een vitale uitstraling en kent een hoog investeringsniveau. Vooral de grote wereldspelers, zoals FrieslandCampina, Kievit BV en Scania, investeren en intensiveren veel. Vooral op de plekken waar de grote wereldspelers gevestigd zijn, is de kwaliteit van het terrein goed. De westkant van het bedrijventerrein is echter van lagere kwaliteit. Hier is wat verrommeling te zien. Daarnaast is er wat geuroverlast van enkele bedrijven. Ook is er weinig groenvoorziening aanwezig op het bedrijventerrein. Het groen dat aanwezig is, is op sommige plekken slecht onderhouden.

De wegen die over het terrein lopen zien er goed uit en er zijn fietsstroken langs de hoofdrijbaan. Er wordt niet op de openbare weg geparkeerd, wat duidt op voldoende parkeergelegenheid. Opvallend is dat de wegen erg druk zijn, past bij het logistieke profiel van Oevers B. Over het algemeen is er, op een enkel gebouw na, nauwelijks leegstand op het terrein. Wel is te zien dat de bedrijven die op het terrein gevestigd zijn weinig tot geen uitbreidingsmogelijkheden hebben. Dat is problematisch, omdat er verschillende bedrijven zijn met een uitbreidingsbehoefte die hier niet kan worden vervuld. Daar ligt voor de gemeente een opgave: herschikking en faciliteren van de gevestigde bedrijven verdient aandacht en vraagt actief accountmanagement.

Het ICC-parkmanagement besteedt veel aandacht aan duurzaamheid en maatschappelijke betrokkenheid. Er zijn verschillende projecten op Oevers B die een bijdrage leveren aan de verduurzaming van het bedrijventerrein. Restwarmte wordt hergebruikt en bedrijven kunnen een gratis energiescan laten maken, waarbij ze advies krijgen over bespaarmogelijkheden.

Beheer- en ontwikkelingsopgave

De gevestigde bedrijven dragen bij aan het functioneren, verduurzamen en de kwaliteit van het terrein. Het is dus belangrijk om ervoor te zorgen dat de ruimtelijke kwaliteit van het terrein in stand wordt gehouden, waardoor deze vestigingen op Oevers B blijven bestaan. Het gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden kan echter voor problemen zorgen. Het is dus van belang om ook in de toekomst op de hoogte te blijven van de ruimtebehoefte van bedrijven en in gesprek te blijven met bedrijven over verplaatsingsmogelijkheden. Enerzijds ligt hier een verantwoordelijkheid voor de gevestigde bedrijven, maar anderzijds zijn de bedrijven op Oevers B dusdanig belangrijk voor Meppel dat hier ook een gemeentelijke verantwoordelijkheid ligt.





Er zijn geen aparte fietspaden of –stroken, maar de brede wegen bieden voldoende ruimte. Ook zijn er genoeg groenvoorzieningen op het terrein, die goed zijn onderhouden.

Het terrein functioneert goed. Er zijn echter her en der panden die leegstaan. Deze panden, inclusief het omliggende groen, zijn logischerwijs van een lager onderhoudsniveau.

Beheer- en ontwikkelingsopgave

Net als bij Oevers A en B is het van belang om de ruimtelijke kwaliteit van Oevers C te behouden, en de economische kracht van het terrein te blijven monitoren. Daarnaast is het van belang om de ontwikkelingen op Oevers A, B en C met elkaar te verbinden. Leegstand op Oevers C kan bijvoorbeeld mogelijkheden geven voor bedrijven met uitbreidingsbehoefte op Oevers B. Dat gebeurt nu ook al: verschillende bedrijven hebben (opslag) ruimte overgenomen in leegstaande panden.

5.3.3 Oevers C

Situatieschets

Oevers C is een gemengd bedrijventerrein ten westen van het centrum van Meppel. Het terrein is te bereiken via de N375 en de Zomerdijk en de Mastenbroekerweg.

Kwalitatieve beoordeling

Het bedrijventerrein is van goede kwaliteit. Het terrein wordt goed onderhouden en er heeft revitalisering plaatsgevonden op het terrein. Er is een mix van oude en nieuwe panden te zien. Zowel de oude als nieuwe panden zijn van goede kwaliteit. De wegen op het terrein zien er goed uit en er zijn genoeg parkeerplaatsen. Het is duidelijk dat er extra parkeerplaatsen zijn toegevoegd om te voorzien in de parkeervoorziening.





5.3.4 Oevers D

Situatieschets

Oevers D is een bedrijventerrein van 40 hectare, gelegen ten westen van het stadscentrum van Meppel. Het terrein is ontsloten door de N375 en een lokale weg. Daarnaast is het terrein te bereiken via een T-vormige industriehaven vanuit het Meppelerdiep. Oevers D is een regionaal bedrijventerrein. Er is veel bulkoverslag (groothandel, logistiek en industrie) op gevestigd op Oevers D.



Kwalitatieve beoordeling

Het bedrijventerrein is van hoge kwaliteit. Er is wat planmatig onderhoud geweest. De zuidkant van het terrein is wat verouderd en iets minder goed onderhouden. Hier zijn enkele woon-werkkavels te vinden. Daarentegen is de industriehaven vrij nieuw, net als een deel van de bedrijvigheid.

Het terrein is over het algemeen goed onderhouden en heeft een groene uitstraling. De wegen zijn goed onderhouden en er is weinig vervuiling. Bovendien is het terrein ruim opgezet, waardoor er uitbreidingsmogelijkheden zijn. Daarnaast is een deel van de grond nog uitgifbaar. Deze kavels moeten echter opgehoogd worden en bouwrijp gemaakt worden als ze gekocht worden.

Een groot deel van de bedrijvigheid is gerelateerd aan het water. Zo is er een bootopslag, een kleine jachthaven en is er een aantal bedrijven dat boten bouwt en repareert. Hierdoor wordt de locatie aan het water goed benut. Daarnaast is de waterberging goed geregeld. Op gebied van duurzaamheid zijn er weinig zichtbare initiatieven, maar de aard van de aanwezige bedrijven maakt dat wordt ingeschat dat er een behoorlijk energiebesparingspotentieel is.





Beheer- en ontwikkelingsopgave

Ons advies voor Oevers D is ten eerste om de kade gebonden kavels uit te geven aan partijen die daadwerkelijk gebruik maken van transport over water. Het is een bedrijventerrein met milieucategorie 5, maar dat betekent niet dat alle partijen in die categorie zich hier kunnen vestigen. Er zijn partijen in de nabijheid die veel schone lucht nodig hebben. De te vestigen bedrijven mogen hier niet te veel impact op hebben (de milieuruimte is dus kleiner dan de milieucategorie doet vermoeden). We schatten het marktpotentieel van de resterende kavels op Oevers D positief in. De locatie aan het water en de industriehaven bieden uitstekende mogelijkheden om het terrein te promoten bij kadegebonden bedrijven.

De ruime en groene uitstraling draagt bij aan het aantrekkelijk karakter van het bedrijventerrein. Deze kwaliteit moet in stand worden gehouden.

5.3.5 *Noord I*

Situatieschets

Noord I is een bedrijventerrein met een netto oppervlakte van 28 ha aan de noordkant van Meppel. Het is een gemengd bedrijventerrein voor met name lokaal en regionaal georiënteerde bedrijvigheid van Meppel. Er zijn

ook een aantal internationale spelers gevestigd. Het terrein heeft maar één toegangsweg, de Eekhorstweg. Daarnaast zorgen de Ruinerwoldseweg en de N375 voor de afwikkeling van het verkeer vanaf het bedrijventerrein. Naast bedrijven zijn ook de gemeentewerf en de waterzuiveringsinstallatie er gevestigd.

Kwalitatieve beoordeling

Het bedrijventerrein heeft een vitale uitstraling. Er is nauwelijks sprake van leegstand, de bedrijvigheid floreert, er is weinig verrommeling en de gebouwen en bedrijfskavels zien er verzorgd uit. Er zijn op pandniveau grote verschillen in uitstraling, kwaliteit en onderhoudsniveau. Maar wij zien geen problemen als het gaat om leegstand en verloedering. De diversiteit in het aanbod lijkt ook aan te sluiten op de vraag vanuit Meppel.

Er zijn kavels van verschillende groottes: deze zijn kleinschaliger dan op Noord II. Omdat het een gemengd bedrijventerrein is met ook enige bedrijfsverzamelgebouwen is er weinig stedenbouwkundige samenhang. Voor het type bedrijventerrein en de doelgroep is dit echter niet problematisch.

De kwaliteit van de infrastructuur is op orde, maar boet in aan uitstraling. De hoofdweg op het bedrijventerrein is nog niet verouderd, maar krijgt wel veel verkeer te verduren. Er zijn duidelijk bandensporen zichtbaar en



er komt zichtbaar veel verkeer over de weg heen. Het intensieve gebruik komt doordat het de enige hoofdweg op het bedrijventerrein is. Dat het terrein ook maar één ontsluitingsweg heeft, heeft gevolgen voor de bereikbaarheid van- en naar het terrein. Tijdens de spits zorgt dat voor problemen. Deze ontsluitingsproblematiek wordt naar alle waarschijnlijkheid groter: Friesland Campina heeft onlangs een nieuw distributiecentrum gebouwd op het aangrenzende bedrijventerrein, wat meer vrachtverkeer over deze toegangsweg oplevert. Wellicht zal de ontsluiting op de middellange termijn aandacht krijgen. Maar dit is mede afhankelijk van de ontwikkeling van Noord III en of dit terrein wordt verbonden met Noord I en II.

Op de algehele kwaliteit van het bedrijventerrein valt weinig aan te merken. Er zijn fietspaden, er is (goed onderhouden) openbaar groen. Het bedrijventerrein is levendig en het lijkt er zelfs op dat er enige sociale controle is, doordat bedrijven een naar buiten gekeerde indruk maken: er wordt buiten op het terrein pauze gehouden en er zijn volop mensen in het straatbeeld. Er wordt niet geparkeerd op de openbare weg, er is geen zwerfvuil en ook op de private opstellen ligt geen afval/troep van bedrijven zelf. Er is wat leegstand (5 objecten van 500m² of meer; Funda In Business, 2018).



Beheer- en ontwikkelingsopgave

De opgave voor Noord I is voornamelijk het in stand houden van de vitale uitstraling van het bedrijventerrein en het bewaken van de ruimtelijke kwaliteit. We adviseren daarom de leegstand, de openbare ruimte en infrastructuur te blijven monitoren.

Het maken van een duurzaamheidsplan voor het bedrijventerrein is een mogelijke actie. Dat kan op terreinniveau, maar verduurzaming kan ook als een overkoepelend project worden opgezet voor alle bedrijventerreinen. De gemeente heeft daarin de rol als adviseur en aanjager. Er zijn voor ondernemers verschillende kansen om kosten te besparen met investeringen in duurzaamheid. De grote oppervlaktes platte daken lenen zich goed voor het installeren van zonnepanelen. De ervaring leert dat ondernemers dergelijke maatregelen over het hoofd kunnen zien of niet prioriteren. Voor het benaderen van ondernemers is de bedrijvenvereniging op het bedrijventerrein cruciaal.

5.3.6 Noord II

Situatieschets

Noord II is een bedrijventerrein van 27 ha ten noorden van Noord I. Het terrein is gescheiden van Noord I met een brede groenblauwe strook, waarlangs gewandeld kan worden door mensen die werken op het terrein. Het terrein is te bereiken via Noord I.

Kwalitatieve beoordeling

Doordat al het verkeer via de toegangsweg over Noord I moet rijden, loopt het verkeer vast in de spits. Het vastgoed is nieuw en in goede staat en er wordt nog veel geïnvesteerd. Er wordt op verschillende plaatsen op het bedrijventerrein gebouwd. Er zijn enkele nieuwe vestigers (met een totale oppervlakte van 8 ha). Friesland Campina is een van deze vestigers en krijgt 28 nieuwe distributie-units. De druk op het infrastructuursysteem op Noord I en II gaat dus nog groeien.

Het bedrijventerrein heeft een regionaal karakter: er zijn grotere kavels en er is grootschalige bedrijvigheid op gevestigd. De grootschaligheid zorgt ook voor een formelere uitstraling en er lijkt minder sociale cohesie te zijn dan op Noord I.

Er zijn veel bedrijven met meer ruimte dan ze momenteel gebruiken. Sommige bedrijven hebben meer ruimte gekocht zodat ze deze ruimte mogelijk in de toekomst kunnen gebruiken als ze willen/kunnen uitbreiden.

Er is veel groen aanwezig op het terrein. Ook loopt er een wandelpad langs het terrein, wat mogelijkheden biedt voor een recreatieve functie (zoals een wandeling in het groen tijdens de werkdag).

Er is weinig leegstand (1 pand van 450m²; Funda in Business, 2018).

Beheer- en ontwikkelingsopgave

Houdt de functie als werkgebied in stand en monitor daarvoor periodiek de ruimtelijke kwaliteit, werkgelegenheid en de leegstand. Een opgave voor de gemeente Meppel is om de laatste 4 ha uit te geven aan bedrijven die een meerwaarde opleveren voor de lokale werkgelegenheid. Daarnaast is het maken van een duurzaamheidsplan voor het bedrijventerrein ook een mogelijke actie. Zie conclusies bedrijventerrein Noord I.



5.3.7 Ezinge

Situatieschets

Ezinge is gelegen ten oosten van het centrum van Meppel, op loopafstand van Station Meppel. De ontsluiting van het terrein is goed, vooral via spoor, maar ook met fiets en auto.

Kwalitatieve beoordeling

Het terrein is in functionele zin geen bedrijventerrein meer. Er zijn aan de zuidkant enkele bedrijven gevestigd, maar onderwijsinstellingen en sportclubs vervullen een dominantere rol op de locatie. De locatie doet meer aan als een campus waarop ook veel sportfaciliteiten zijn. Er is verder op deze locatie nog een P+R gevestigd.

Aan de kant waar de bedrijven gevestigd zijn (zuidkant) is de ruimtelijke kwaliteit (te) laag. Trailers worden gestald in de groenvoorziening en op de openbare weg.

Er is geen leegstand op Ezinge.

Beheer- en ontwikkelingsopgave

We zien voor Ezinge geen toekomst als bedrijventerrein, maar wel als onderwijs- en sportcampus. Wanneer onderwijsinstellingen kunnen/willen uitbreiden, zou je idealiter ruimte willen bieden aan de zuidkant van het bedrijventerrein. Daarvoor moet de zuidkant van Ezinge getransformeerd worden.

Bewaken van de ruimtelijke kwaliteit en functieverandering richting campuslocatie wordt gezien als opgave voor deze locatie.



5.3.8 Rogat

Situatieschets

Bedrijventerrein Rogat is gelegen bij het dorp Rogat, langs de A28. Het bedrijventerrein is zo'n 30 ha groot (gemeente Meppel; Daftlogic Landmeettool, 2018)⁵.

⁵ In IBIS staat de locatie overigens maar als 3 ha

Kwalitatieve beoordeling

Er is een tweedeling op het terrein tussen nieuw en oud. De oude kant is de oostkant. Aan deze kant zijn veel autobedrijven en een tankstation gevestigd en een wegrestaurant. De ruimtelijke kwaliteit aan deze kant van het bedrijventerrein is laag. Aan de westkant is het vastgoed nieuwer en in betere staat. De ruimtelijke kwaliteit is hoger en hier is ook de meubelboulevard gevestigd.

Er lijkt veel beveiliging te zijn op het bedrijventerrein. Het hekwerk is hoog en er zijn veel camera's geplaatst op het bedrijventerrein. Aan de westkant is het volledige bedrijventerrein geasfalteerd. We schatten in dat dit op warme dagen kan leiden tot hittestress en tijdens stortbuien wellicht tot waterbergingsproblematiek.

Op het moment wordt er nog gebouwd op het terrein en vinden er dus nog investeringen plaats. Toch lijkt het terrein wellicht kwetsbaar te zijn voor leegstand en enige verpaupering.

Er is één verouderd leegstaand bedrijfspand van 475m² (Funda in Business, 2018).

Beheer- en ontwikkelingsopgave

Sommige delen van Rogat (de oude, oostelijke delen) zijn toe aan ingrepen (revitalisering) om de ruimtelijke kwaliteit te verhogen. Het is belangrijk om de kwaliteit van het terrein in stand te houden, omdat het voor de kern Rogat een belangrijke functie heeft.



5.3.9 Spijkerserve

Situatieschets

Spijkerserve is een lokaal bedrijventerrein, gelegen ten noordwesten van Meppel, in het dorp Nijeveen. Het bedrijventerrein is netto ca. 7 ha groot.

Hoewel er op het terrein niet veel voorzieningen te vinden zijn, zijn er in de nabije omgeving veel voorzieningen (sportpark, recreatievoorzieningen, evenemententerrein, winkels voor de dagelijkse boodschappen). Het terrein is redelijk te bereiken met de auto, maar slecht met het openbaar vervoer. Het terrein wordt met 2 hectare uitgebreid, bedoeld voor de lokale vraag in het dorp.

Kwalitatieve beoordeling

Er is gemengde bedrijvigheid gevestigd op het bedrijventerrein, vooral in lage milieucategorieën (tot categorie 3).

Op sommige plaatsen is het terrein verrommeld. Ten tijde van de schouw lagen er bijvoorbeeld gekapte bomen in groenstroken. Ook zijn er te weinig parkeerplaatsen, waardoor er veel auto's op de openbare weg geparkeerd staan. Dit veroorzaakt overlast en draagt bij aan de rommelige

indruk van het terrein. Op het terrein zijn geen inbreidingsmogelijkheden. Het bedrijventerrein wordt uitgebreid met 2,5 ha.

Er zijn zowel woningen als bedrijven op het terrein te vinden: het is een woon-werkgebied. De woningen zijn doorgaans in goede staat. Door de nabije voorzieningen en de ligging bij het buitengebied is het ook een goed woongebied. Voor lokale bedrijvigheid voldoet het terrein aan de markt vraag van nu en in de toekomst. Dat blijkt onder andere uit de huidige uitbreidingen.

Er is geen enkel leegstaand pand (Funda in Business, 2018).

Beheer- en ontwikkelingsopgave

Het terrein heeft marktpotentie en is toekomstbestendig. Wij adviseren om de hoge kwaliteit van de woon/werkkavels in stand te houden, door het terrein in zijn geheel te verduurzamen. Ook zou er iets meer aandacht aan de openbare ruimte kunnen worden besteed (met name aan parkeren en uitstraling).

5.3.10 *Steenwijkerstraatweg/Galgenkampweg (Transformatielocatie)*

Situatieschets

Steenwijkerstraatweg/Galgenkampweg is gelegen aan de noordwestkant van Meppel, en van het centrum gescheiden door het Meppelerdiep. Het gebied is ontsloten door de N375, die naar de A32 leidt. Het gebied wordt getransformeerd: we sluiten ons aan bij de transformatieplannen.

Kwalitatieve beoordeling

Het is een klein terrein (7 ha), waar veroudering heeft plaatsgevonden en waar veel leegstand zichtbaar is. De ruimtelijke kwaliteit is laag en transformatie is een voordehandliggende ingreep voor het terrein. Momenteel functioneert het terrein als havengebied. Er zijn vooral watergebonden bedrijven gevestigd op het terrein. Scheepswerf Wout Liezen neemt een groot deel van het terrein in beslag.

Er staan twee panden leeg van 500m² of meer (Funda in Business, 2018).

Beheer- en ontwikkelingsopgave

Vanwege de veroudering en de ligging zijn er plannen om het bedrijventerrein te transformeren. Wij sluiten ons aan bij deze transformatieplannen. Vanwege de goede bereikbaarheid en de ligging aan het water heeft het gebied veel potentie. De gebieden aan het water kunnen worden gebruikt voor verschillende functies, waaronder wonen, horeca en vrijetijd achtige functies.



5.3.11 *Buitenhaven/Oude Vaart (Transformatielocatie)*

Situatieschets

Buitenhaven en Oude Vaart is deels gelegen op een schiereiland, aan de westkant van het centrum van Meppel. Het gebied is in totaal 17 ha groot en voor een groot deel aangewezen als transformatiegebied. We sluiten ons aan bij de bestaande transformatieplannen.

Kwalitatieve beoordeling

De centrale ligging zorgt ervoor dat vrachtverkeer door de hele stad moet rijden om bij het terrein te komen. Dat levert druk op de infrastructuur in de stad. Daarnaast is het bedrijventerrein milieucategorie 5, wat in sommige gevallen leidt tot milieuoverlast (met name geuroverlast). Eigenlijk past deze milieucategorie niet meer voor deze locatie in de stad. Toch is de werklocatie ook nog van economisch belang. Het terrein is voor



enkele bedrijven (waaronder wereldspeler Agrifirm) een goede locatie: het bedrijventerrein is watergebonden, wat voor de gevestigde bedrijven erg belangrijk is. Sommige bedrijven (waaronder Agrifirm) hebben hoge verzonken kosten op de kavel. De kans dat zij weg gaan in geval van transformatie schatten wij laag in.

Vastgoed is her en der verouderd en ook de bestrating is van wisselende kwaliteit (her- en der geasfalteerd, maar ook her en der verzakte klinkers).

Er staan 6 panden leeg van 500m² of meer (Funda in Business, 2018).

Beheer- en ontwikkelingsopgave

We sluiten ons aan bij de transformatieplannen van het gebied. We zien vooral potentie als woongebied, maar de verwachting is dat er enkele bedrijven gevestigd blijven (ook na transformatie).

De centrale ligging in de stad en de ligging aan het water zorgt ervoor dat het gebied veel potentie heeft. De locaties aan het water zijn uitstekend geschikt voor horecagelegenheden en vrijetijd/recreatie gerelateerde functies. De overige ruimte kan als woongebied worden ingevuld, waarbinnen ook wat andere stedelijke functies kunnen landen.

Op de gebieden van het bedrijventerrein waar niet getransformeerd wordt, kan de gemeente wel de nodige ruimtelijke ingrepen doen om de ruimtelijke kwaliteit te verhogen (groen, bestrating, etc.).



Hieronder staat de ontwikkelmatrix van bedrijventerreinen waarbij we de ontwikkelrichting van verschillende bedrijventerreinen inzichtelijk maken.

Tabel 10: Ontwikkelmatrix bedrijventerreinen Meppel

	In stand houden kwaliteit	Revitaliseren	Transformeren	Bestemmingsplan herzien	Ontwikkelen woon- werkgebied	Uitgeven grond (Her)verkavelen
Oevers A	X					
Oevers B	X					
Oevers C	X					
Oevers D	X					X
Oevers E	X			X	X	X
Ezinge		X		X		
Blankenstein	X	X		X		X
Steenwijkerstrtweg/Galgenkampweg			X	X		
Buitenhaven/Oude Vaart			X	X		
Noord I	X					
Noord II	X					X
Noord III						X
Rogat	X	X				
Spijkerserve	X				X	X



6 Ontwikkelingsschets Noord III

In dit hoofdstuk vindt de ontwikkelingsschets plaats van Noord III op basis van de marktverkenning en de vraag aanbod confrontatie.

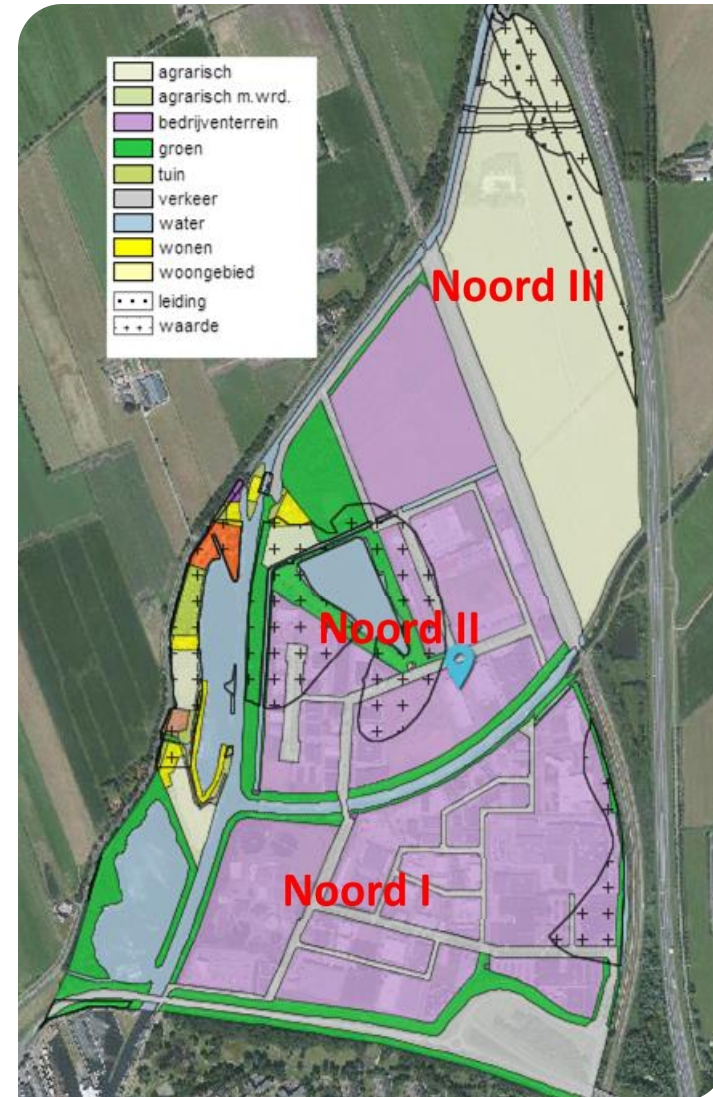
6.1 Voorgeschiedenis

In haar structuurvisie (2013) wijst de gemeente Meppel Noord III aan als gebied voor toekomstige uitbreiding voor bedrijven. Door de sterke toename van uitgifte op Noord II wordt er door de gemeente Meppel gedacht over de ontwikkeling van Noord III. In 2017 is er op Noord II circa 8 ha uitgegeven aan twee partijen: Friesland Campina en staalbedrijf Van der Hulst BV (1 ha). Noord III is een uitbreiding van de bestaande bedrijventerreinen Noord I en Noord II. Noord I is volledig uitgegeven, en op Noord II zijn nog maar enkele kavels beschikbaar (in totaal 4 ha).

6.2 Situering

Noord III is ca. 28 ha (bruto) groot en momenteel eigendom van Bouwplan Ontwikkeling Meppel (BOM) (zie bijlage 10). Doordat er een hoogspanningskabel door Noord III loopt wordt – in geval van ontwikkeling – de hoeveelheid uitgeefbare meters beperkt. Door Arcadis is het uitgeefbare oppervlakte geschat op 65% van de totale oppervlakte⁶. Dat zou betekenen dat de netto oppervlakte van Noord III ongeveer 18,2 ha is.

Figuur 6: Bestemmingsplan bedrijventerreinen Noord (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl bewerking door Bureau BUITEN).



⁶ Toekomstmogelijkheden bedrijventerrein Meppel, Arcadis 2013.

Noord III is met een directe aansluiting op de A32 goed ontsloten. De ontwikkeling van Noord III kan tevens een aanleiding zijn om de bereikbaarheid van Noord II te verbeteren. Momenteel is Noord II namelijk alleen ontsloten op Noord I, namelijk via de Eekhorstweg. Vanuit de verkeersveiligheid bezien, is dat een onwenselijke situatie. Daarnaast ontstaan er knelpunten op Noord I, omdat al het verkeer vanaf Noord I en Noord II over dezelfde weg moet. De ontwikkeling van Noord III kan hier verandering in brengen.

Vanuit ruimtelijk-functionele optiek zijn Noord I, II en III één bedrijventerrein. Het zijn gemengde bedrijventerreinen tot en met (milieuhinder)categorie 4. Op het gebied van de interne bereikbaarheid zijn er enkele knelpunten. Om van Noord II naar Noord III te komen moet men op dit moment via de snelweg rijden. Een directe verbinding tussen Noord II en III is wenselijk. Echter de spoorlijn Zwolle – Leeuwarden vormt een barrière voor de ontsluiting van Noord II op Noord III. Er is wel een spoorwegovergang bij het Jaagpad, maar deze is niet berekend op (zwaar) verkeer vanaf bedrijventerreinen (zie afbeelding hieronder). De ruimtelijke- en financiële haalbaarheid van een nieuwe (ongelijkvloerse) spoorwegovergang wordt daarom onderzocht.



Nieuwe verbinding Noord II en Noord III

Arcadis heeft in 2013 onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor een nieuwe verbinding tussen Noord II en III. Zij geven aan dat een nieuwe verbinding naar Noord III op een aantal manieren kan worden vormgegeven; gelijkvloers of ongelijkvloers. Op dit moment is er een tweetal fietsovergangen (Jaagpad en Rabroekenweg). Het beleid van ProRail is er in principe op gericht om het aantal gelijkvloerse kruisingen niet te laten toenemen, maar juist te verminderen. Het toevoegen van een nieuwe gelijkvloerse kruising (ook geschikt voor vrachtverkeer vanaf een bedrijventerrein) zou in dat geval logischerwijs leiden tot het wegnemen van een fietsovergang. Deze kan dan gecombineerd worden met de nieuwe kruising. Als ongelijkvloerse kruising is een tunnel de meest logische optie. De spoorlijn ligt namelijk op een talud. Wanneer met het realiseren van een ongelijkvloerse kruising een bestaande fietsovergang komt te vervallen, is een bijdrage vanuit ProRail in de realisatiekosten van deze tunnel denkbaar. Een bijdrage van de provincie Drenthe ligt ook voor de hand.

Bron: *Toekomstmogelijkheden bedrijventerrein Meppel*, Arcadis, 2013

6.3 Ambities

De ontwikkeling van Noord III heeft toegevoegde waarde voor de economie van Meppel en de regio, of kan dat in potentie hebben.

De ambitie voor de ontwikkeling van Noord III is primair het creëren van nieuwe ruimte voor bedrijvigheid, zodat bestaande bedrijvigheid voor Meppel behouden kan blijven. De bij de gemeente bekende signalen van bedrijven die in hun groei op ruimtelijke beperkingen stuiten, liggen mede ten grondslag aan deze ambitie.

De door de gemeente Meppel beoogde categorisering is milieucategorie 3, met aan de noord- oost- en zuidranden mogelijkheden voor milieucategorie 4 bedrijven. De provincie Drenthe heeft uitgesproken bereid te zijn medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van Noord III, mits de behoefte ruimtelijk economisch kan worden onderbouwd.

6.4 Marktruimte

Uit de vraag- aanbod confrontatie blijkt dat er in Meppel tot aan 2030 in een laag scenario nog 9 ha uitgeefbaar is. In het scenario hoog ontstaat er tot 2030 in Meppel een tekort van 9 ha aan bedrijventerrein. De omvang van Noord III komt redelijk overeen met de omvang van dat (mogelijke) tekort. Op basis van de vraag-aanbod confrontatie en de segmentering in de uitgeefbare bedrijventerreinen constateren wij dat er in principe marktruimte is voor Noord III.

Bij deze constatering zijn twee zaken van belang. In de eerste plaats komt de toekomstige vraag niet altijd overeen met de aard van het bestaande uitgeefbare aanbod. In de vraag-aanbodconfrontatie zijn het beschikbare aanbod en de vraagruimte één op één met elkaar geconfronteerd. Echter de uitbreidingsvraag wordt met name voorzien in de categorie groothandel en vervoer (21 ha), industrie (5 ha) en overig (3 ha). Deze toekomstige vraag is alleen met Noord II uitwisselbaar. En Noord II is bijna

vol (4 ha resterend). De toekomstige vraag naar het segment van Noord III kan niet elders binnen het beschikbare aanbod landen, doordat het om andere segmenten bedrijventerreinen gaat. Oevers D is bestemd voor watergebonden bedrijvigheid, Oevers E voor woon-werkkavels, Blankenstein voor PDV/GDV functies en kantoren en Spijkerserve is lokaal voor Nijeveen. De segmenten van deze terreinen sluiten ook niet aan op de verwachte uitbreidingsvraag (11 ha in laag en 29 ha in hoog scenario). Deze (ten dele) mismatch geeft meer urgentie aan uitbreiding van passende ruimte voor het accommoderen van de toekomstige vraag.

De tweede factor van invloed op de marktruimte voor Noord III zijn de regionale ontwikkelingen. Met het bedrijventerrein Eeserwold in Steenwijkerland is een grootschalig (30 ha) en kwalitatief hoogwaardig regionaal bedrijventerrein met een brede segmentering beschikbaar. De doelgroep van Eeserwold zijn grote en middelgrote bedrijven tot categorie 3. We pleiten er vanwege dit nabijgelegen bedrijventerrein voor om Noord III te richten op het lokale segment bedrijven, wat in functionele optiek aansluit bij Noord I en II.

In Hogeveen is sprake van 43 ha direct uitgeefbaar aanbod, op bedrijventerrein Buitenvaart 8 ha en op Riegmee 35 ha. De vergelijking met Hogeveen vinden wij alleen op (boven)regionale schaal relevant; vanwege de afstand (ca. 30 km tot Noord III) is de lokale vraag niet uitwisselbaar. Ook dit is een argument om het profiel van Noord III met name te richten op het Meppeler bedrijfsleven, aansluitend op het profiel van Noord I en II.

Kortom, wij constateren op basis van de (gesegmenteerde) uitbreidingsvraag (zie §2.4), het resterende aanbod (§3.1), de regionale programmering van bedrijventerreinen (3.2) en de vraag aanbod confrontatie (§4.1) dat er zowel een lokale als regionale marktruimte is voor Noord III en dat er daarom gegronde redenen zijn het areaal bedrijventerreinen uit te breiden en over te gaan tot de ontwikkeling van Noord III.



6.5 Ontwikkelingsprofiel

De ontwikkeling van Noord III zou in ruimtelijk-functionele zin moeten aansluiten bij Noord I en II. Dat houdt in dat er een hoge ruimtelijke kwaliteit zou moeten worden gerealiseerd en dat er voornamelijk op het lokale segment bedrijvigheid gericht wordt (in Meppel gewortelde bedrijvigheid). Daarnaast valt het te verwachten dat een (bescheiden) deel van de regionale vraag op Noord III landt, gezien de gunstige ligging aan de A32 en de gunstige ligging van de stad Meppel ten opzichte van de A28.

De aanwezigheid van hoogspanningsmasten beperkt de omvang van het te bebouwen oppervlakte. Tegelijkertijd ontstaan er daarmee kansen voor het realiseren van ruimtelijke kwaliteit zoals de aanleg van ecologisch groen en water (een parkachtige structuur op het bedrijventerrein wellicht). Daarmee draagt Noord III ook bij aan verduurzaming in de vorm van klimaatadaptatie (waterberging en tegengaan van hittestress; beide zijn veel voorkomende problemen op bedrijventerreinen). Door op deze wijze ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te creëren kan onderscheidend profiel (op zowel lokale als regionale schaal) worden gegeven aan Noord III, hetgeen wij sterk aanbevelen. Naast een onderscheidend marktprofiel, wordt zo ook een aantrekkelijke en prettige werkomgeving gecreëerd. Dergelijke factoren worden steeds belangrijker in de vestigingsoverwegingen van bedrijven.

Een ander sterk punt van Noord III is de zichtbaarheid vanaf de A32 vanwege de hogere ligging van de snelweg. Daarmee zal het terrein een echte zichtlocatie zijn, hetgeen een hogere grondprijs oplevert.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (LvDV) is een instrument gericht op efficiënt ruimtegebruik. Sinds de opname van de LvDV in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op 1 oktober 2012 wordt dit instrument toegepast (met een update in 2017). Waar sprake is van een voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling dan dient het bieden van ruimte daarvoor te worden gemotiveerd.

Allereerst dient beschreven te worden dat er een behoefte bestaat aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Immers, als er geen behoefte bestaat aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan is het niet zinvol daar schaarse ruimte aan op te offeren. Indien er sprake is van een behoefte aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan dient beschreven te worden in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Voorkomen moet worden dat nodeloos buiten het bestaande stedelijk gebied wordt gebouwd, als er binnenstedelijk nog ruimte beschikbaar is.

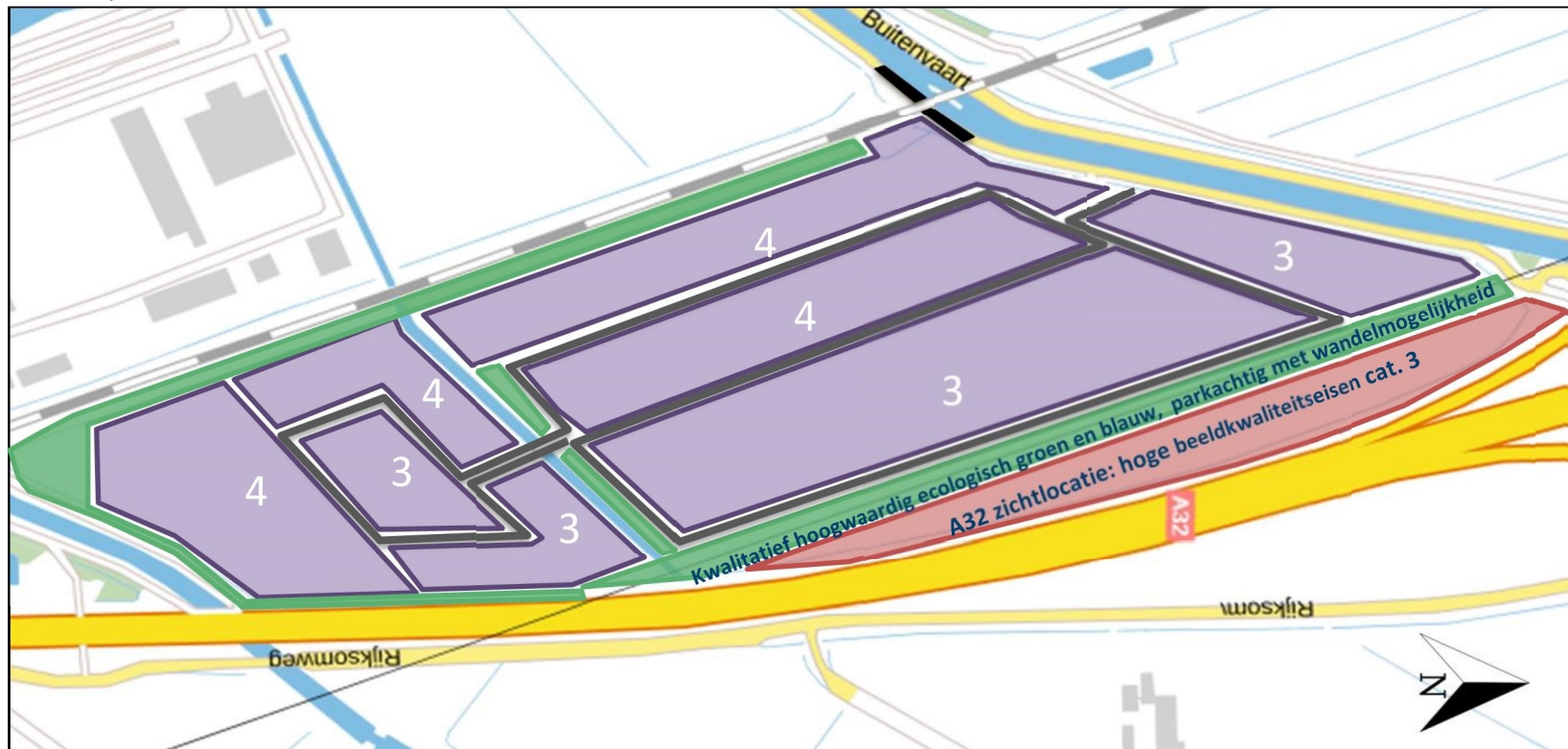


De verkaveling zal zoals eerder betoogd afgestemd moeten worden op zowel de lokale als de regionale vraag, in combinatie met de beoogde segmentering naar groeisectoren (groothandel en vervoer, industrie en overige). Daarbij vinden we het verstandig om kavels te bieden van verschillende groottes, aansluitend op de kavelgroottes van Noord I en II. Denk hierbij in de ordegrootte van kavels van 0,25 ha tot maximaal 3-4 ha voor de grootste vragers. Wellicht zijn standaardkavels niet de beste optie. Wij achten het zinvol om met de grootste vragers in gesprek te gaan over de gewenste kavels, en of de omvang/vorm van de kavel kan worden toegespitst op de behoefte.

Deze realisatiestrategie – die is afgestemd op de beoogde gebruiker – biedt de mogelijkheid om in hoog tempo vraaggericht te ontwikkelen als de klant zich daadwerkelijk heeft verbonden. Dat vraagt snelle doorlooptijden van de gemeente Meppel, onder andere op gebied van vergunningverlening.

In de figuur hieronder doen we een schets van Noord III. We vinden het verstandig om aan het spoor milieucategorie 4 bedrijven toe te staan. Richting de snelweg wordt milieucategorie 3 geadviseerd en een hogere ruimtelijke kwaliteit. De eigenaar BOM heeft ook al een profielschets gemaakt voor Noord III (zie bijlage 10).

6.6 (potentiële) Schets Noord III



7 Conclusie

In dit hoofdstuk trekken we conclusies over de bedrijventerreinen van de gemeente Meppel.

7.1 Kwantitatieve conclusies

Tot aan 2030 constateren wij een uitbreidingsbehoefte voor bedrijventerreinen in Meppel. Hoewel de werkgelegenheid tussen 2013 en 2017 is gedaald (onder andere door incidenten), voorzien wij groei van de ruimtevrage tot 2030 op basis van de verwachte werkgelegenheidsontwikkeling. De groei van het aantal banen in 2018 sluit hierop aan. De uitbreidingsvraag wordt geraamd in een bandbreedte van 11 ha (scenario laag) tot 29 ha (scenario hoog).

Er zijn in Meppel verschillende ruimtevrage bedrijven bekend bij de gemeente. De gemeente wil deze lokale bedrijven kunnen voorzien in hun groeiambities en hen daarvoor de ruimte kunnen bieden. Deze ruimte is er momenteel nog maar beperkt: het resterende aanbod bestaat uit 9 ha watergebonden kavels, 7 ha woon-werkkavels (Oevers E en Spijkerserve), 3 ha kantoren/PDV+GDV kavels en 4 ha gemengd bedrijventerrein. Alleen de 4 ha gemengd bedrijventerrein is uitwisselbaar met de vraag naar Noord III.

Wanneer we de totale uitbreidingsvraag verdelen naar de vraag in het segment van Noord III (lokale vraag en regionale vraag), komen we tot de conclusie dat de vraag naar Noord III tot 2030 zich in de bandbreedte van 9 tot 23 ha bevindt. Daarmee is er voldoende marktruimte voor toevoeging van Noord III (netto 18,2 ha).

Uit de vraagraming blijkt dat de grootste ruimtebehoefte zal komen vanuit de logistieke sectoren (groothandel en vervoer). Het gaat om 72% van de ruimtevrage in scenario hoog (21 van 29 ha). Wel zet Meppel enige

vraagtekens bij het accommoderen van (louter) logistieke functies op het nieuwe terrein Noord III. De voornaamste reden hiervoor is een inschatting dat logistiek beperkt toegevoegde waarde heeft voor de Meppeler economie, vanwege het beperkte aantal banen in verhouding tot het ruimtegebruik. Als de gemeente Meppel Noord III in ontwikkeling neemt en de logistiek hier geen plek wil bieden, kan dat beperkingen opleveren voor de uitgiftemogelijkheden. Bureau BUITEN adviseert om groothandel en logistiek wel een plek te geven op Noord III, maar daarbij te mikken op relatief arbeidsintensieve bedrijven.

De regionale context biedt markttechnisch geen belemmeringen voor uitbreiding van het areaal in Meppel c.q. de ontwikkeling van Noord III. Op basis van de provinciale ramingen in West-Overijssel is sprake van onderprogrammering in de periode tot aan 2027 in de buurgemeenten van Meppel, namelijk Steenwijkerland, Zwartewaterland en Staphorst. De enige nabije Overijsselse gemeente die ontwikkelt voor regionale bedrijvigheid is Steenwijkerland met bedrijventerrein Eeserwold. Eeserwold is regionaal van aard en hoogwaardig. Wij pleiten ervoor dat Meppel zich met de ontwikkeling van Noord III met name op de lokale/regionale markt richt (lokale uitbreidingsbehoeftebedrijven) en eveneens een hoge ruimtelijke kwaliteit nastreeft.

Het Zuid-Drentse aanbod ligt in De Wolden (10 ha planaanbod in Ruinerwold; lokaal) en Hoogeveen. Hoogeveen richt zich op grootschalige en regionale bedrijven. Er is nog 43 ha uitgeefbaar (Buitenvaart 8 ha en Riegmeer 35 ha). De vraag naar bedrijventerreinen in Hoogeveen is echter maar beperkt uitwisselbaar met Noord III, omdat de afstand tussen beide locaties relatief groot is (> 30km).

De ontwikkeling van Noord III achten wij in lijn met de inspanningen van de provincie Overijssel en de gemeenten in West-Overijssel om het aanbod aan bedrijventerreinen in de regio beheersbaar en in balans met de markt te houden. De omliggende gemeenten van Meppel in West-Overijssel (Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland en Zwolle) en de



provincie Overijssel zijn bekend en geïnformeerd over het plan van Meppel voor bedrijventerrein Noord III.

7.2 *Kwalitatieve conclusies*

Als we de kwaliteit van de bedrijventerreinen van de gemeente Meppel analyseren, komen we tot de conclusie dat de bedrijventerreinen over het algemeen in een goede staat zijn (enkele uitzonderingen daargelaten). De grootste opgave voor de bedrijventerreinen van Meppel is het behouden en – waar mogelijk – ontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit.

Er zijn enkele aandachtspunten op de bedrijventerreinen. Dat zijn de verkeersveiligheid en bereikbaarheid op Noord I en II, de uitgifte en kantorenleegstand op Blankenstein, de ruimtelijke kwaliteit aan de oostkant van Rogat en het verkleuren van Ezinge van een bedrijventerrein naar een campus- en sportgebied. Daarnaast is de stagnerende uitgifte op Oevers E ook een aandachtspunt. We komen bij Oevers E en Blankenstein tevens tot de conclusie dat de bestemmingsplannen versoepeld moeten worden om de uitgiftemogelijkheden te vergroten.

Op gebied van de energietransitie is het zaak dat bedrijven beter geïnformeerd worden over de mogelijkheden die er zijn (besparen, hergebruiken en opwekken van energie). Het hergebruiken van restwarmte en andere aan- en afvoerstromen biedt nu al verschillende besparingsmogelijkheden op Oevers A en B: de verwachting is dat deze initiatieven steeds grootschaliger worden. Voor deze initiatieven geldt dat deze moeten worden geïnitieerd en gerealiseerd door de markt. De gemeente Meppel kan hierin wel een adviseursrol nemen en optrekken met het parkmanagement, ICC Parkmanagement Meppel.



8 Aanbevelingen

In dit hoofdstuk doen we aanbevelingen aan de gemeente Meppel

Formuleer nieuw strategisch economisch beleid en een acquisitieplan

Het economisch beleid van de gemeente Meppel is toe aan een vernieuwing (het voorgaande economisch beleid dateert uit 2010). We adviseren de gemeente Meppel om nieuw beleid (met een duidelijke visie en strategie) te formuleren voor de economie van Meppel, rekening houdend met de ontwikkelingen op de bedrijventerreinenmarkt zoals beschreven in de voorliggende rapportage.

Ontwikkel bedrijventerrein Noord III

We constateren op basis van de uitbreidingsvraag, het resterende Meppeler aanbod, de vraag-aanbod confrontatie en de regionale programmering van bedrijventerreinen, dat er marktruimte is voor bedrijventerrein Noord III. Dit vinden we – zeker in het licht van de afgenomen werkgelegenheid – een verstandige stap om het lokale Meppeler bedrijfsleven te faciliteren in haar ruimtebehoefte. De ontwikkeling van Noord III zou in ruimtelijk-functionele zin moeten aansluiten bij Noord I en II, wat inhoudt dat er een hoge ruimtelijke kwaliteit zou moeten worden gerealiseerd.

Blijf actief accountmanagement voeren voor ruimtevragers

De gemeente Meppel voert actief accountmanagement voor de bedrijven op de bedrijventerreinen in Meppel. Dat is nodig om bedrijven te faciliteren en ook voor de gemeente Meppel goed om op de hoogte te blijven van de uitbreidingswensen van het Meppeler bedrijfsleven.

Zet de geplande transformatie in als vernieuwingsimpuls voor Meppel

De transformatieplannen voor bedrijventerrein Steenwijkerstraatweg-Galenkampweg en van bedrijventerrein Buitenhaven e.o./Oude Vaart

passen goed binnen het totale beeld voor de bedrijventerreinen in Meppel. Deze gebieden lenen zich goed voor een mix van functies (woningbouw, horeca, enige stedelijke voorzieningen). Op deze wijze kan de transformatie van verouderde bedrijventerreinen leiden tot een vernieuwingsimpuls van de stad Meppel.

Verduurzaam de bedrijventerreinen en zet in op de energietransitie

Maak een energietransitiestrategie voor de bedrijventerreinen van Meppel en betrek hierbij verschillende organisaties die zich bezig houden met de energietransitie in Meppel. Betrek hierbij ook de parkmanagementorganisatie.

Herzie de bestemmingsplannen van Blankenstein en Oevers E

We adviseren voor Blankenstein om de staat van bedrijfsactiviteiten te laten vervallen en slechts de maximale milieuhindercategorie als sturend onderdeel te handhaven in het bestemmingsplan. Voor Oevers E adviseren we de verplichte koppeling tussen wonen en werken om te zetten naar een mogelijkheid voor wonen in combinatie met werken (met uitzondering van twee specifieke delen waar nu ook al wordt gewoond).

Maak een multimodaal bereikbaarheidsplan voor Noord I, II en III

De verkeersveiligheid op en ontsluiting van bedrijventerreinen Noord I, II en III behoeft extra aandacht. We adviseren de gemeente Meppel een multimodaal bereikbaarheidsplan te maken voor de bedrijventerreinen 'Noord'. Daarnaast zal – in geval van ontwikkeling van Noord III – ook de ruimtelijke- en financiële haalbaarheid van een nieuwe (ongelijkvloerse) spoorwegovergang moeten worden onderzocht.

Revitaliseer delen van Rogat (oost) en Ezinge (zuid)

De kwaliteit van bedrijventerrein Rogat (oostkant) en Ezinge (zuidkant) is ondermaats. Op deze plaatsen kan de gemeente Meppel de kwaliteit en uitstraling van de openbare ruimte verbeteren.



Bijlage 1: Groeicijfers

Tabel B1.1: Groeicijfers Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving (PBL/CPB 2015), scenario's laag en hoog

Sector	WLO tot 2030		WLO tot 2050	
	Laag	Hoog	Laag	Hoog
Landbouw	-0,70%	-0,60%	-1,00%	-1,00%
Procesindustrie	-0,70%	-0,50%	-0,90%	-0,90%
Maakindustrie	-1,10%	-1,10%	-1,40%	-1,50%
Bouw	-0,60%	0,10%	-0,90%	-0,30%
Vervoer	-0,20%	0,40%	-0,50%	0,00%
Groothandel	0,00%	0,80%	-0,40%	0,40%
Consumentendiensten en overige dienstverlening	0,10%	0,60%	-0,20%	0,20%
Financiële en zakelijke dienstverlening	0,00%	0,80%	-0,40%	0,40%
Onderwijs	0,70%	1,10%	0,40%	0,60%
Overheid	0,70%	1,10%	0,40%	0,60%
Zorg	0,70%	1,10%	0,40%	0,60%
Totaal	0,10%	0,60%	-0,20%	0,20%



Tabellen B1.2 & B1.3: Groeicijfers werkgelegenheid Meppel in laagscenario (onder) en hoogscenario (boven)

	WLO tot 2030	Aanpassing o.b.v. historische groei	Aanpassing o.b.v. gebieds-kenmerken	Groei tot 2030
	A	B	C	D=A+B+C
Landbouw	-0,60%			-0,60%
Industrie	-0,80%	0,80%	0,10%	0,10%
Bouw	0,10%			0,10%
Vervoer	0,40%		0,10%	0,50%
Groothandel	0,80%		0,10%	0,90%
Consumentendiensten en overige dienstverlening	0,60%			0,60%
Financiële en zakelijke dienstverlening	0,80%			0,80%
Onderwijs	1,10%	-0,50%		0,60%
Overheid	1,10%	-0,50%		0,60%
Zorg	1,10%	-0,20%		0,90%
	WLO tot 2030	Aanpassing o.b.v. historische groei	Aanpassing o.b.v. gebieds-kenmerken	Groei tot 2030
	A	B	C	D=A+B+C
Landbouw	-0,70%			-0,70%
Industrie	-0,90%	0,80%	0,10%	0,00%
Bouw	-0,60%			-0,60%
Vervoer	-0,20%		0,10%	-0,10%
Groothandel	0,00%		0,10%	0,10%
Consumentendiensten en overige dienstverlening	0,10%			0,10%
Financiële en zakelijke dienstverlening	0,00%			0,00%
Onderwijs	0,70%	-0,50%		0,20%
Overheid	0,70%	-0,50%		0,20%
Zorg	0,70%	-0,20%		0,50%



Bijlage 2: Locatievoorkeuren

Tabel B2.1: Locatievoorkeuren (% werkgelegenheid op bedrijventerreinen per sector).

	LV 2017	LV 2025	LV 2030
Landbouw	2%	2%	2%
Industrie	80%	80%	80%
Bouw	60%	59%	58%
Vervoer	85%	85%	85%
Groothandel	75%	75%	75%
Consumentendiensten en overige dienstverlening	15%	15%	15%
Financiële en zakelijke dienstverlening	40%	39%	38%
Onderwijs	10%	10%	10%
Overheid	30%	30%	30%
Zorg	20%	20%	20%
Totaal	47%	47%	47%



Bijlage 3: Terreinquotiënten (m2 per baan)

Tabel B.3.1: Terreinquotiënten (m2 per baan) en veronderstelde jaarlijkse groei

	2017	groei/jaar	2025	groei/jaar	2030
Landbouw	166	0,25%	169	0,25%	171
Industrie	223	0,50%	232	0,50%	238
Bouw	152	0,25%	155	0,25%	157
Vervoer	557	0,25%	568	0,25%	575
Groothandel	349	0,50%	363	0,50%	372
Consumentendiensten en overige dienstverlening	175	0,00%	175	0,00%	175
Financiële en zakelijke dienstverlening	112	0,00%	112	0,00%	112
Onderwijs	167	0,00%	167	0,00%	167
Overheid	167	0,00%	167	0,00%	167
Zorg	165	0,00%	165	0,00%	165
Gewogen gemiddelde TQ (LAAG)	248		257		262
Gewogen gemiddelde TQ (HOOG)	248		257		263



Bijlage 4: Werkgelegenheidsraming

Tabel B4.1: Werkgelegenheidsraming scenario Laag

Sector	WP 2017	Meppel jaarlijkse groei tot 2030	WP 2025	WP 2030
Landbouw	308	-0,70%	291	281
Industrie	3.357	0,00%	3357	3357
Bouw	580	-0,60%	553	536
Vervoer	526	-0,10%	522	519
Groothandel	3.531	0,10%	3559	3577
Consumentendiensten en overige dienstverlening	1317	0,10%	1328	1334
Financiële en zakelijke dienstverlening	3896	0,00%	3896	3896
Onderwijs	1.322	0,20%	1343	1357
Overheid	383	0,20%	389	393
Zorg	3.326	0,50%	3461	3549
Totaal	18546		18699	18800
Groei totaal t.o.v. 2017			0,82%	1%



Tabel B4.2: Werkgelegenheidsraming scenario Hoog

Sector	WP 2017	Meppel groei tot 2030	WP 2025	WP 2030
Landbouw	308	-0,60%	294	285
Industrie	3.357	0,10%	3384	3401
Bouw	580	0,10%	585	588
Vervoer	526	0,50%	547	561
Groothandel	3.531	0,90%	3793	3967
Consumentendiensten en overige dienstverlening	1317	0,60%	1382	1424
Financiële en zakelijke dienstverlening	3896	0,80%	4152	4321
Onderwijs	1.322	0,60%	1387	1429
Overheid	383	0,60%	402	414
Zorg	3.326	0,90%	3573	3737
Totaal	18546		19499	20126
Groei totaal t.o.v. 2017			4,89%	7,85%



Bijlage 5: Beleidskaders

Omgevingsvisie provincie Drenthe 2016-2020

Om werkgelegenheid te behouden en te creëren streeft Drenthe naar de ontwikkeling van een dynamische, vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie. Een belangrijke voorwaarde daarvoor is het kunnen bieden van voldoende, gevarieerde, aantrekkelijke en vitale vestigingsmogelijkheden op regionale bedrijventerreinen en andere stedelijke werklocaties. De provincie Drenthe geeft in haar visie expliciet aan dat regionale werklocaties plaats moeten bieden aan bedrijven met bovenlokale oriëntatie, zowel qua arbeidsmarkt als qua toelevering- en afnemersrelaties.

Economische Koers provincie Drenthe 2016-2019

De provincie Drenthe heeft haar economisch beleid vastgelegd in de Economische Koers 2016-2019. De opgaven die Drenthe voor zich ziet zijn het creëren van toekomstbestendige werkgelegenheid, het realiseren van een uitnodigend en aantrekkelijk vestigingsklimaat, het in evenwicht brengen van vraag en aanbod op de arbeidsmarkt, inzetten op vitaal platteland in combinatie met krachtige steden en het doen van investeringen in de bereikbaarheid. Als lange termijn-, overkoepelende opgaven ziet de provincie het voorbereiden op de veranderende arbeidsvraag, ruimte bieden aan vernieuwende sectoren en innovatieve bedrijvigheid en de transitie naar een duurzame en groene economie.

Detailhandelsbeleid Meppel – De compacte stad

Er zijn in Meppel een aantal afgebakende winkelgebieden, te weten de binnenstad, enkele wijkwinkelcentra gericht op gemak (de dagelijkse boodschappen) en perifere winkellocaties met grootschalige, volumineuze detailhandel op bedrijventerreinen.

Binnen de gemeente Meppel zijn twee bedrijventerreinen waar grootschalige, volumineuze detailhandel voorkomen: Blankenstein en Rogat. Daarnaast zijn er op Oevers C ook nog wat winkels, zoals boothandelaren. Deze locaties zijn sterk thematisch georiënteerd (doe-het-zelf, woninginrichting, tuinbenodigdheden) en daardoor onderscheidend geprofileerd.

Op de andere bedrijventerreinen is geen detailhandel toegestaan. Detailhandel wordt daarbij afgebakend door het (wel of niet) hebben van verkooppunten. Bedrijven met verkooppunten zijn detailhandelsbedrijven. Bedrijven zonder fysieke afhaal/verkooppunten worden in de categorie grootschalige bedrijvigheid geschaald.

Detailhandelsbeleid

Meppel

De compacte stad

september 2018

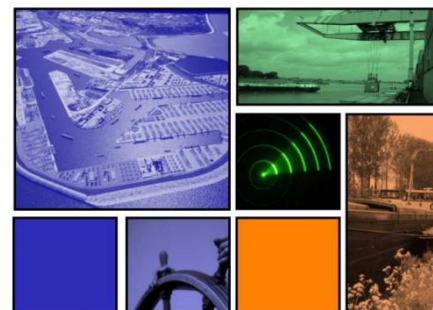


Havenvisie Zwolle – Kampen – Meppel (2012)

De gemeenten Zwolle, Kampen en Meppel hebben gezamenlijk hun visie op de havens vastgesteld in de havenvisie Zwolle – Kampen – Meppel. Er wordt in de visie vanuit gegaan dat de havens hun eigen specifieke kenmerken en functie in het binnenhavennetwerk hebben en daarmee complementair en ondersteunend aan elkaar zijn. De regio zet in op de vestiging van nieuwe logistieke en watergebonden bedrijven en het creëren van werkgelegenheid en toegevoegde waarde activiteiten aan goederen. Hierbij zijn de havens, industrie en de logistieke sector onlosmakelijk met elkaar verbonden. Daarmee zorgt deze verbondenheid – tezamen met de strategische ligging aan het water voor economische groei in de regio.

Havenvisie Zwolle-Kampen-Meppel

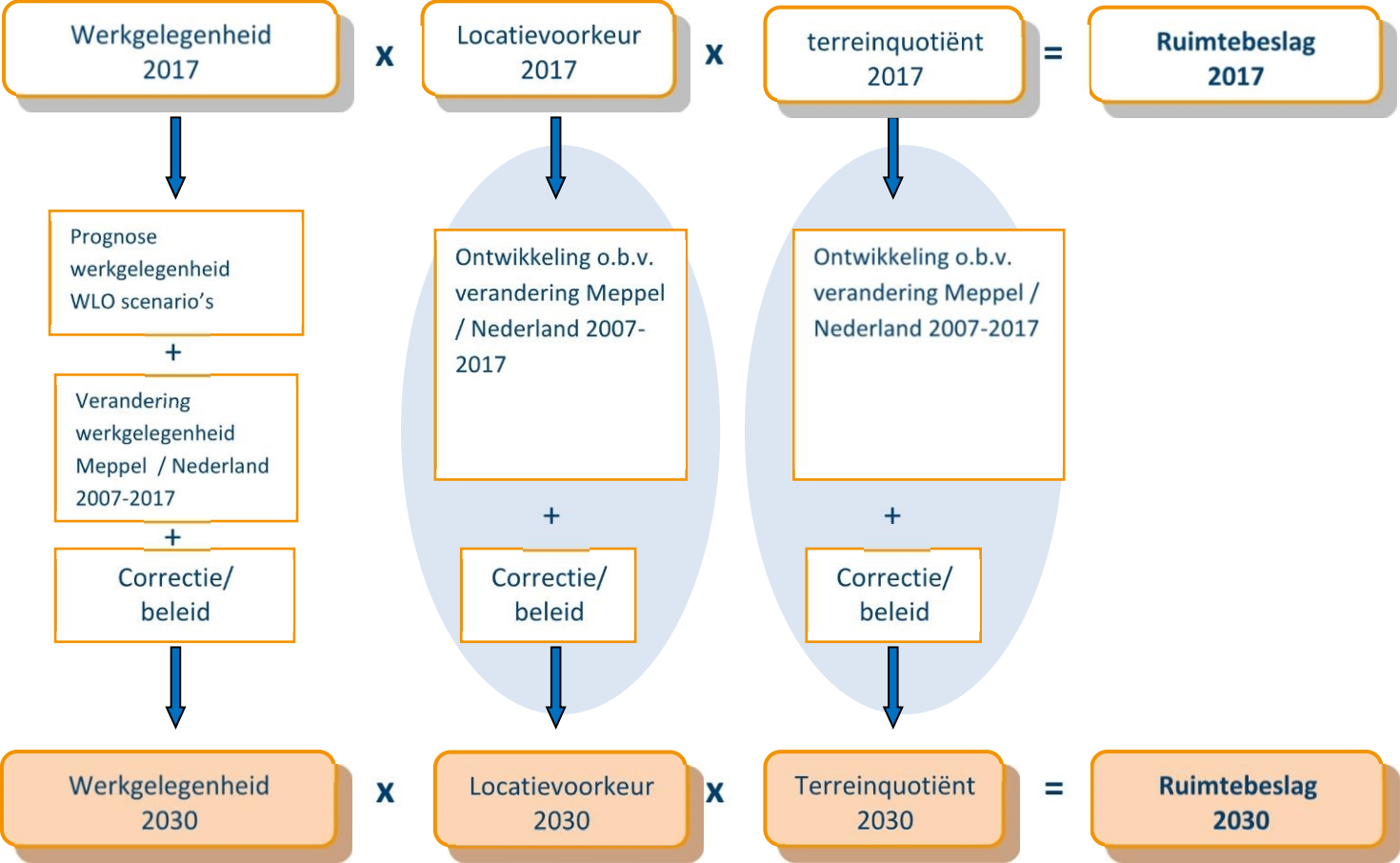
Eindrapport



Oprachtgever: Gemeenten Meppel, Kampen en Zwolle

Bijlage 6: Methode Ruimtebehoefteraming

Figuur B3.1: Methode ruimtebehoefteraming



Bijlage 7: Impactanalyse trends

De ruimtebehoefte van bedrijven verandert onder invloed van de veranderende economie. De economie bevindt zich in een fase van transitie. De 'next economy' is gebaseerd op samensmelting van internet- en communicatietechnologie, mobiliteit, energieopwekking en -verbruik en de manier waarop de economie is georganiseerd. Dat vraagt onder andere locaties om deze economie in transitie te accommoderen, waaronder bedrijventerreinen.

De 5 belangrijkste trends en ontwikkelingen die het toekomstperspectief van bedrijventerreinen in Meppel bepalen zijn:

Duurzaamheid en transitie circulaire economie

De transitie naar een circulaire economie en duurzame energieopwekking heeft tal van ruimtelijk-economische consequenties, die ook de kwalitatieve ruimtebehoefte van bedrijven beïnvloedt.

- Meer aandacht voor industriële ecologie, oftewel de interactie tussen bedrijven op het vlak van grondstoffen, materialen en energie. Dit vraagt om nieuwe logistieke systemen en netwerken en ruimte voor opslag van grondstoffen en retourstromen, die werklocaties kunnen bieden.
- Bedrijventerreinen hebben potentie als locaties voor decentrale energieopwekking, bijvoorbeeld in de vorm van zonnepanelen op panden, zonneweiden op braakliggende terreinen of door restwarmte van bedrijven te benutten in nabijgelegen woonwijken. Ook kan er extra ruimte nodig zijn voor nieuwe energieinfrastructuur.
- Bereikbaarheid en mobiliteit verduurzamen door minder CO₂-uitstoot en gebruik van fossiele brandstoffen. Werklocaties kunnen bovendien

een verbinding leggen tussen duurzame mobiliteit en gezondheid door elektrisch vervoer te faciliteren én werknemers te stimuleren meer te bewegen en te fietsen voor woonwerk- en werkverkeer.

- Opwekking van energie wordt beter zichtbaar, waaronder op bedrijventerreinen. Denk aan zonnepanelen op daken en windmolens op bedrijventerreinen. Ook voor bedrijven zullen mogelijkheden voor energieopwekking belangrijker worden, omdat duurzame energieopwekking kostenbesparend kan zijn.
- Zo'n 30% van alle CO₂-uitstoot wordt veroorzaakt door verwarming van vastgoed. Energiebesparing in vastgoed is daarom essentieel bij de energietransitie. Er is nieuwe wetgeving in de maak die voorschrijft dat kantoor- en bedrijfspanden in 2023 minimaal energielabel C moeten hebben⁷ (en energielabel A in 2030). Dit is een aanleiding voor pandeigenaren om te investeren in de verduurzaming van het vastgoed.



Automatisering en digitalisering

Internetverkeer blijft exponentieel groeien en toepassingen zijn steeds meer met elkaar verbonden (*internet of things*). Hoogwaardige digitale ontsluiting wordt voor meer bedrijven een prioritaire vestigingsvoorwaarde. Dat vraagt investeringen in de digitale

⁷ Uitzonderingen wanneer (RVO, 2017):

a: de Kantoor(ruimte) gebruikt wordt als nevenfunctie (<50% gebruiksooppervlak heeft kantoorfunctie)

b: de kantoren Monumenten (Rijk/prov./gem.) zijn *beschermde stads- en dorpsgezichten behoren hier niet toe

c: binnen 2 jaar te slopen/transformeren/onteigenen panden zijn



infrastructuur van werklocaties, zoals glasvezel en bereikbaarheid van mobiele netwerken (4G en in de toekomst 5G; eerste ontwikkeling op testlocaties zijn gaande).

De automatisering en digitalisering komt ook tot uiting in *smart mobility*, waarvan de verwachting is dat dit op de lange termijn verstrekkende gevolgen heeft voor de economie in brede zin en vooral in de logistiek. Wellicht mag zelfrijdend vervoer zich enkel bevinden op snelwegen en regionale wegen (en niet binnenstedelijk); dat zou grootschalige veranderingen teweeg brengen op de Meppeler bedrijventerreinen (bijvoorbeeld Oevers).

Behoeft informele milieus en functiemenging

Functiemenging op werklocaties neemt toe. De economie is onder invloed van technologie en de crisis veranderd en zal dit ook in de toekomst blijven doen. Eén van de meest in het oog springende veranderingen is een andere ruimtelijke verdeling van het werken: de werkgelegenheid verschuift langzamerhand (deels) van formele bedrijventerreinen en kantoorlocaties, naar informele werklocaties. Dit geldt overigens meer voor kantoorlocaties dan voor bedrijventerreinen, en ook meer voor sterk stedelijk gebied als voor landelijke gebieden.

Aan de verschuiving van 'werken richting de stad' liggen verschillende ruimtelijk-economische trends en ontwikkelingen ten grondslag:

- Een steeds groter deel van de werkgelegenheid bestaat uit ZZP'ers en kleine bedrijven. Deze zijn vaker geneigd zich op informele locaties - bv. thuis of op ZZP-werkplekken - te vestigen dan grotere bedrijven.
- In de moderne kenniseconomie neemt de behoefte aan ontmoeting en interactie toe, net als aan een flexibiliteit in bedrijfsvoering en -huisvesting. Flexibele locaties gericht op interactie, zoals bedrijfsverzamelconcepten, koffiezaken en werkplekken aan huis, groeien hierdoor in populariteit.
- De ruimtebehoefte van bedrijven aan goed (OV-)bereikbare locaties op aansprekende plekken neemt toe, terwijl een tegengestelde

ontwikkeling is waar te nemen voor monofunctionele locaties die vooral met de auto bereikbaar zijn.



Schaalverkleining én schaalvergroting onder bedrijven

Mede onder invloed van de trends op het gebied van ICT en duurzaamheid is er een divergente ontwikkeling zichtbaar op de markt voor bedrijfshuisvesting. Waar bedrijventerreinen van oudsher bestemd waren voor (zware) industrie, komen dienstverlenende sectoren, retail en (her en der) maatschappelijke functies steeds meer voor. Enerzijds is er sprake van schaalverkleining, in de zin dat de gemiddelde bedrijfsgrootte in werkzame personen afneemt en werklocaties geschikt moeten zijn voor kleinere bedrijven. Er is behoefte aan bedrijfsverzamelcomplexen en ondernemerscentra voor starters en zzp'ers - en werklocaties die interactie tussen grote en kleine bedrijven mogelijk maken.

Anderzijds is er schaalvergroting gaande, in de zin dat bedrijven steeds meer internationaal opereren, zowel in afzetmarkten die zij bedienen als in partijen waarmee zij samenwerking zoeken. In specifieke sectoren nemen bedrijven juist toe in grootte. Voorbeelden zijn:

- de logistiek (distributiecentra nemen toe in aantal en omvang, door de groei van e-commerce)



- de industrie (bedrijven bedienen markten over de hele wereld, waardoor de productieomvang toeneemt;
- en datacenters (met zowel zeer grote datacenters als kleinere (regionale) datacenters).

Groot- en kleinschalige bedrijventerreinen zijn voor dergelijke bedrijven geschikt, waarbij ook deze gebruikers hogere eisen stellen aan de omgevingskwaliteit en functiemenging in vergelijking tot het verleden.

Flexibiliteit in bedrijfsvoering

Bedrijven streven in toenemende mate naar meer flexibiliteit in hun bedrijfsvoering, om zo beter in te kunnen spelen op de snel veranderende vraag van consumenten/afnemers. Vastgoed moet geen blok aan het been worden. Ook personeelsbestanden en samenwerkingsverbanden bewegen van statisch naar flexibel; de flexibele schil van organisaties groeit, terwijl bedrijven en kennisinstellingen in steeds wisselende verbanden samenwerken.

Dit heeft invloed op de ruimtebehoefte van bedrijven. Vroeger waren bedrijven eerder geneigd om voor een langere periode dezelfde ruimte op één manier te gebruiken, tegenwoordig bestaat er meer behoefte aan flexibel in te richten gebouwen, met flexibele huurovereenkomsten en die ontmoetingen faciliteren. Initiatiefnemers van tijdelijke ontwikkelingen moeten de ruimte krijgen om te experimenteren. Op deze manier kan ruimte worden geboden aan spin-offs en functioneren de bedrijventerreinen als broedplaats voor innovatie.



Bijlage 8: Beoordelingskader Bedrijventerreinen

Goed bereikbare en vitale bedrijventerreinen met een kwalitatief goede uitstraling zijn van groot belang voor de economie en de werkgelegenheid in de gemeente. In het voorliggende Marktonderzoek Bedrijventerreinen doen we ook we een kwalitatieve beoordeling van de voorraad bedrijventerreinen. In deze bijlage beschrijven we de gehanteerde methodiek daarvan.

Werkwijze: beoordeling en conclusies per terrein

We beoordelen tijdens de schouw de bedrijventerreinen allen op dezelfde onderwerpen. Hierbij kijken we vooral naar de (beleefde) kwaliteit van de terreinen, door naar de omgevingskwaliteit te kijken.

Bij ieder bedrijventerrein doen we de beoordeling subjectief op basis van wat Bureau BUITEN passend vindt voor het type bedrijventerrein.

Beoordelingskader: vaste structuur, maar maatwerk per terrein

Per hoofdonderwerp hebben we een aantal vragen geformuleerd, waaruit we per terrein de belangrijkste zullen selecteren. Op basis van de onderstaande vragen komen we per terrein tot conclusies. Het gaat om de volgende onderwerpen en vragen:

Onderwerp	Deelvragen	Relevant voor onderzoeksvraag
1. Uitgifte kavels	Recent en aanbevelingen voor mogelijkheden/ strategie	Marktpotentie/ uitgifte
2. Segmentering en kavelgroottes	Welke segmentering en kavelgroottes, hoe verhouden deze zich tot de marktvraag?	Marktpotentie/ uitgifte
3. Bedrijvigheid	Typen bedrijvigheid/ clustering / innovatie – c.q. kennisniveau van bedrijvigheid. Dit is de potentiële uitbreidingsvraag c.q. toekomstige vraag naar bedrijventerrein	Marktpotentie
4. Functiemenging	Is ondersteunende functies als horeca aanwezig? Wat nog meer?	Uitgifte/ marktpotentie/ revitalisering
5. Panden	Uitstraling/ onderhoud/ (geplande) investeringen	Uitgifte/ revitalisering/ marktpotentie/
6. Leegstand	Welke mate van leegstand? Wat zijn redenen voor leegstand? (veroudering, beperkte gebruiksmogelijkheden/incourantheid)	Uitgifte/ marktpotentie/ revitalisering/
7. Uitbreidingsmogelijkheid en bedrijven	Zijn er mogelijkheden voor uitbreiding? (Vraag alleen aan de orde in geval van gebleken uitbreidingswensen bedrijven)?	Revitalisering / inbreiding/ verplaatsing
8. Inbreidingsmogelijkheden op het terrein	Is er ruimtewinst te boeken op het bedrijventerrein (Vraag alleen aan de orde in geval van gebleken uitbreidingswensen bedrijven)	Revitalisering/ uitbreidingswensen bedrijven
9. Bereikbaarheid en infrastructuur	Bereikbaarheid auto en OV, parkeren, congestie, glasvezel	Marktpotentie/ revitalisering
10. Milieuhinder	Overlast en relatie t.o.v. omgeving/ woongebieden	Revitalisering
11. Bereikbaarheid en infrastructuur	Bereikbaarheid auto en OV, parkeren, congestie, glasvezel	Marktpotentie/ revitalisering
12. Openbare ruimte	Gebruik/ vitaliteit/ verrommeling/ investeringen/ onderhoud (o.a. wie)	Marktpotentie/ revitalisering
13. Veiligheid	Criminaliteit/ overlast / genomen maatregelen	Uitgifte/ marktpotentie/



		revitalisering
14. Duurzaamheid	Bestaande en mogelijke maatregelen voor energieopwekking/ circulariteit reststoffen (letten op milieucategorieën, typen bedrijven, wel- of geen platte daken/daken op zuiden)	Marktpotentie/ revitalisering
15. Organisatiegraad	Aanwezigheid van ondernemersorganisaties/ draagvlak/ investeringskracht/ effectiviteit	Revitalisering



Bijlage 9: Interviews regionale afstemming

De regionale afstemming van de markt vraag is belangrijk. Hiervoor hebben we in regionaal verband de volgende organisaties en personen gesproken:

Ten aanzien van de ontwikkeling van Noord III:

- **Provincie Drenthe**, Eric Hoppenbrouwer
- **Provincie Overijssel**, Manuela Steenberg en Charles Nijssen
- **Gemeente Hoogeveen (Drenthe)**, Rogier Molenaar
- **Gemeente De Wolden (Drenthe)**, Sander Klaster
- **Gemeente Westerveld (Drenthe)**, Andra Bats
- **Gemeente Meppel (Drenthe)**, Walter Buijs en Harry ter Wal
- **Gemeente Zwartewaterland (Overijssel)**, Remco Kok
- **Gemeente Steenwijkerland (Overijssel)**, René Sturre



Bijlage 10: Ontwikkelplan Noord III volgens eigenaars (BOM)

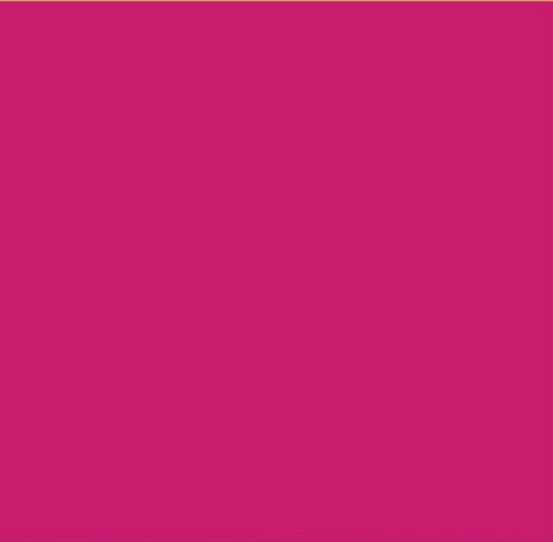
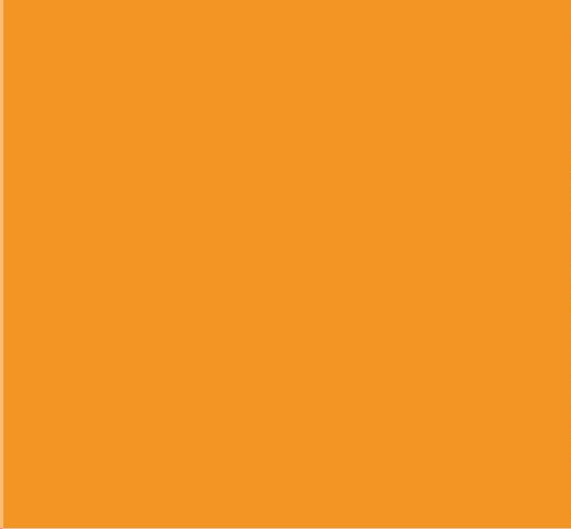
Voor meer info & bronnen van deze bijlage, zie www.noord3.nl Vastgoed Ontwikkelingsmaatschappij B.V. "Bouwplan Ontwikkeling Meppel (BOM)" start met de werving van bedrijven voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Noord III. BOM heeft hierbij een situatietekening voor de mogelijke indeling van het bedrijventerrein opgenomen (zie afbeelding hieronder).

Figuur B8.1: Schets Noord III volgens de BOM



Zoals BOM zelf beschrijft: Noord III is het meest noordelijke gesitueerde bedrijven terrein van het plangebied Noord te Meppel. Aan de oostzijde is een directe ontsluiting op het onlangs opgeleverde ontsluiting aan de 'Afslag 4' en directe zichtlocatie langs de A32. Aan de noordzijde de Drentse hoofdvaart, aan de zuidzijde de N375 en aan de westzijde de spoorlijn Meppel-Leeuwarden.

Noord III is een bedrijventerrein in wording en biedt straks bouwkavels van 4.000m² tot 100.000m² aan vanaf € 115 de m². Om ervoor te zorgen dat de groene uitstraling gewaarborgd blijft en nieuwe bedrijven passen bij de omgeving, worden strenge eisen gesteld aan de bouw en beeldkwaliteit van gebouwen.



BUREAUBUITEN
economie & omgeving

