



# Marktperspectief bedrijventerreinen

Onderzoek en advies

Stec Groep aan gemeente Staphorst

**Juriën Poulussen & Anneloes Bouma**  
**1 maart 2023**

# Inhoudsopgave

|          |                                                             |           |
|----------|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                            | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding.....                                             | 3         |
| 1.1      | Aanpak .....                                                | 3         |
| 1.2      | Leeswijzer .....                                            | 4         |
| <b>2</b> | <b>Analyse bestaande bedrijventerreinen</b>                 | <b>5</b>  |
| 2.1      | Ruimtelijk economisch beeld van de bedrijventerreinen ..... | 5         |
| 2.2      | Ontwikkeling van de uitgifte en de prognose.....            | 7         |
| 2.3      | Beschikbare kavels en aangeboden vastgoed.....              | 8         |
| <b>3</b> | <b>Vraagraming</b>                                          | <b>9</b>  |
| 3.1      | Top-down vraagraming.....                                   | 9         |
| 3.2      | Kwantitatieve bottom-up vraag .....                         | 11        |
| 3.3      | Kwalitatieve bottom-up vraag.....                           | 13        |
| <b>4</b> | <b>Conclusies</b>                                           | <b>17</b> |
| <b>5</b> | <b>Adviezen</b>                                             | <b>19</b> |

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De afgelopen is het snel gegaan met de gronduitgifte van de bedrijventerreinen in de gemeente Staphorst, net als in de rest van de regio West-Overijssel. Inmiddels is het aanbod van bouw kavels zeer beperkt. Het einde van de huidige kavelvoorraad komt in zicht, de nieuwe ontwikkeling De Esch IV is al voor oplevering uitverkocht en de gemeente voorziet dat het ondernemers met een uitbreidingsvraag op korte termijn niet meer op eigen grond kan faciliteren. De schoen begint te knellen. Bedrijven worden gedwongen om nadrukkelijker te kijken naar mogelijkheden tot intensivering en herontwikkeling. Vanuit ruimtelijke ordening een goede ontwikkeling, maar met het bestaande lage leegstandsniveau biedt dat bedrijven in ieder geval op de korte termijn geen soelaas.

Hierom beraadt de gemeente zich op haar toekomstige plannen: wil de gemeente nieuwe ruimte voor bedrijven realiseren, en waar dan? Om die vraag te beantwoorden is zicht nodig op de behoefte voor de komende jaren, waar de behoefte vandaan komt en hoe deze behoefte zich naar verwachting ruimtelijk manifesteert. Vervolgens kunnen naar aanleiding van deze vragen strategische afwegingen worden gemaakt, zoals: wil de gemeente de volledige behoefte zelf faciliteren, of kan dat ook regionaal; en gaat het altijd om uitbreiding, of is inbreiding of het slimmer benutten van bestaande locaties ook een mogelijkheid?

Om dergelijke vragen goed te beantwoorden, heeft de gemeente aan ons, Stec Groep, gevraagd om een verkennend onderzoek uit te voeren naar de kwantitatieve en kwalitatieve ruimte vraag voor de komende jaren. Parallel aan dit onderzoek wordt ook de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen opgesteld. De provinciale behoefteraming en dit onderzoek sluiten op elkaar aan: we werken met dezelfde aannames en parameters. Dit onderzoek focust zich daarbinnen specifiek op de situatie in Staphorst. De resultaten van dit onderzoek moet de gemeente helpen om met een concrete vervolgstappen te kunnen zetten.

### ONDERZOEKSVRAGEN

Bij de opdrachtformulering stelde de gemeente Staphorst ons de volgende onderzoeksvragen, die wij in dit rapport beantwoorden:

1. Hoeveel behoefte is er de komende jaren aan bedrijfskavels in de gemeente Staphorst?
2. Welk type bedrijven vraagt ruimte en wat voor type ruimte vragen zij?

## 1.1 Aanpak

Voor het beantwoorden van de onderzoeksvragen hebben we drie analyses uitgevoerd:

- Ten eerste hebben we een deskanalyse uitgevoerd naar de lange termijn ruimtebehoefte van bedrijven op basis van modelscenario's. Daarvoor is aangesloten bij de methodiek van de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen. Deze modelmatige analyse geeft een geobjectiveerde indicatie van de lange termijn ruimte vraag.
- Ten tweede is er een online enquête uitgevoerd, ter inventarisatie van de ambities en plannen van het lokale bedrijfsleven, die bedrijven gedurende een periode van vijf weken in augustus en september 2022 konden invullen. De enquête is in samenwerking met de ondernemersverenigingen verspreid om een zo hoog mogelijke respons te genereren. In de enquête stelden we vragen over hun ambities en eventuele plannen voor uitbreiding of verplaatsing, aard en omvang van de benodigde kavel en vastgoed, eventuele voorkeurslocaties en voor de bedrijven relevante afwegingen en motieven. Door de enquête te combineren met de modelmatige analyse krijgen we een goed beeld en zo betrouwbaar mogelijk beeld van de kwantitatieve én kwalitatieve behoefte.

- Ten derde en tot slot hebben we het bestaande kavel- en vastgoedaanbod in beeld gebracht. De resultaten hiervan zijn geconfronteerd met de vraaganalyse om tot onze definitieve conclusies en advies te komen.

## **1.2 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 stellen we een overzicht op van de bedrijventerreinen in de gemeente Staphorst. We gaan daarbij als eerste in op enkele ruimtelijk-economische aspecten, zoals werkgelegenheid, sectorverdeling, arbeidspendel en de marktregio. Ook zetten we het beschikbare aanbod en de actuele leegstand uiteen.

In hoofdstuk 3 werken we de vraaganalyse uit. Daarbij zetten we de resultaten uiteen van de geprognosticeerde vraag en de 'bottom-up' aanpak, waarvoor we een enquête onder lokale ondernemers hebben uitgevoerd. We gaan daarbij in op de kwantitatieve én kwalitatieve behoefte.

In hoofdstuk 4 geven we tot slot antwoord op de geformuleerde onderzoeksvragen en in hoofdstuk 5 formuleren we aanvullende adviezen.

## 2 Analyse bestaande bedrijventerreinen

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

### 2.1 Ruimtelijk economisch beeld van de bedrijventerreinen

#### Circa 123 hectare bedrijventerrein in de gemeente Staphorst

De gemeente Staphorst telt 10 bedrijventerreinen, zie het overzicht in onderstaande tabel. Een groot deel van de terreinen sluit op elkaar aan en functioneert daardoor in de praktijk als één geheel. De Esch I, II, III en IV liggen bijvoorbeeld naast elkaar en bevinden zich tussen de kern Staphorst en de A28. De Baarge oftewel Industrie 123, IV, V en VI sluiten op elkaar aan, zijn gelegen ten oosten van de kern Staphorst en grenzen aan de Oosterparallelweg. Ten oosten van deze weg is vervolgens het bedrijventerrein Bullingerslag (Oosterparallelweg) gelegen. Buiten de kern Staphorst telt de gemeente één bedrijventerrein. Het gaat om het kleinschalige terrein in de kern IJhorst met dezelfde naam. In totaal hebben de terreinen een netto uitgegeven oppervlakte van zo'n 123 hectare.

**Tabel 1: Overzicht bedrijventerreinen in de gemeente Staphorst**

| Bedrijventerrein                  | Netto uitgegeven oppervlakte (in ha) | Bedrijventerrein          | Netto uitgegeven oppervlakte (in ha) |
|-----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| Bullingerslag (Oosterparallelweg) | 11                                   | IJhorst                   | 3                                    |
| De Esch I                         | 15                                   | De Baarge (Industrie 123) | 22                                   |
| De Esch II                        | 15                                   | De Baarge (Industrie IV)  | 8                                    |
| De Esch III                       | 18                                   | De Baarge (Industrie V)   | 7                                    |
| De Esch IV <sup>1</sup>           | 14                                   | De Baarge (Industrie VI)  | 10                                   |

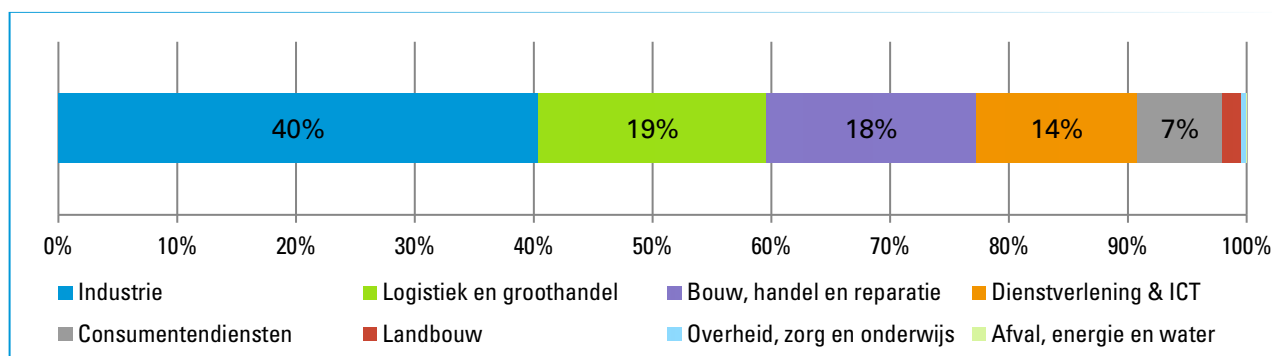
Bron: IBIS (2022), Gemeente Staphorst (2022) Afgerond op ronde getallen

#### De industriële sector is sterk vertegenwoordigd op de bedrijventerreinen in de gemeente Staphorst

In totaal werken er ongeveer 3.800 mensen op de bedrijventerreinen in Staphorst. Van deze 3.800 banen bevindt 40% zich in de industriële sector. Daaropvolgend bevinden zich circa 19% van de banen zich in de sector 'logistiek en groothandel' en nog eens 18% van de banen in de sector bouw, handel en reparatie. Het overige deel wordt ingevuld door een combinatie van consumentendiensten en (zakelijke) dienstverlening. In onderstaande figuur is het aandeel banen per sector op de bedrijventerreinen in de gemeente Staphorst weergegeven.

<sup>1</sup> Het bestemmingsplan voor De Esch IV is in februari 2022 onherroepelijk vastgesteld. Het netto uitgegeven oppervlakte van dit terrein was daardoor op 1 januari 2022 nog nul. Omdat dit terrein in oktober 2022 al volledig is uitgegeven is dit terrein volledigheidshalve opgenomen in het overzicht van bestaande bedrijventerreinen in de gemeente.

**Figuur 1: Sectorverdeling van de banen op bedrijventerreinen in de gemeente Staphorst**



Bron: BIRO (2021)

### Het marktverzorgingsgebied van de bedrijventerreinen in de gemeente Staphorst is lokaal

De bedrijventerreinen in Staphorst hebben primair een lokaal verzorgingsgebied. Dat wil zeggen, de meerderheid van de verhuisdynamiek van en naar de bedrijventerreinen in de gemeenten Staphorst bevindt zich binnen de gemeentegrenzen. Het marktverzorgingsgebied van de Staphorster bedrijventerreinen baseren we op basis van een analyse van de verhuisbewegingen en arbeidspendel:

- We zien voor de gemeente Staphorst als geheel in zowel verhuisbewegingen als arbeidspendel voornamelijk een relatie met omliggende gemeenten. We zien in onze Database Bovenregionale Locatiebeslissingen Nederland (Stec Groep, 2000 – heden) dat er een enkele grootschalige bedrijfsverplaatsingen tussen de gemeente Staphorst en omliggende gemeenten is voorgekomen de afgelopen 20 jaar. We zien in de historische uitgiftecijfers dat er daarnaast meer dynamiek van kleinere bedrijven van en naar de gemeente Staphorst plaatsvindt. Dit kan bijvoorbeeld komen doordat het personeel uit de omgeving komt en/of doordat belangrijke leveranciers of afnemers in de omgeving gevestigd zijn. We zien in dat verband enige verhuisdynamiek gemeenten als Meppel, Hoogeveen, Kampen en Hardenberg in de cijfers terug. Veruit de meeste verhuizingen van bedrijven vinden echter plaats binnen de gemeente Staphorst zelf.

**Tabel 2: Top 5 gemeenten met de meeste verhuisdynamiek in de periode 2011 t/m 2022**

| Verhuizingen naar de gemeente Staphorst vanuit... | Aantal bedrijfsverplaatsingen | Verhuizingen vanuit de gemeente Staphorst naar... | Aantal bedrijfsverplaatsingen |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------|
| Staphorst                                         | 35                            | Staphorst                                         | 35                            |
| Meppel                                            | 4                             | Hoogeveen                                         | 1                             |
| Kampen                                            | 2                             | Hardenberg                                        | 1                             |
| Dalfsen                                           | 1                             | Assen                                             | 1                             |
| Westland                                          | 1                             | Dalfsen                                           | 1                             |

Bron: Vastgoeddata.nl (peilmoment oktober 2022)

- De dagelijkse arbeidspendel van en naar de gemeente Staphorst laat voornamelijk pendelstromen tussen de omliggende gemeenten zien. Staphorst kent in totaal een zogenaamde negatieve arbeidspendel. Dat wil zeggen, de gemeente trekt dagelijks minder mensen naar de gemeente toe dan dat er uit de gemeente weggaan om te werken. De uitgaande pendel is het grootst richting de meer stedelijke gemeenten Meppel en Zwolle. Met veel overige gemeenten houdt Staphorst een balans: in- en uitgaande pendel is op dagelijkse basis vrijwel hetzelfde. In onderstaande tabel zijn tien gemeenten met de meest omvangrijke dagelijkse arbeidspendel weergegeven. NB. Deze gegevens gaan over het jaar 2019, zodat er geen vertekening van de gegevens plaatsvindt als gevolg van de coronapandemie.

**Tabel 3: Gemeenten met een sterke inkomende en uitgaande arbeidspendel naar Staphorst**

| Gemeente        | Inkomende pendel | Uitgaande pendel | Arbeidspendel saldo |
|-----------------|------------------|------------------|---------------------|
| Meppel          | 600              | 1000             | -/- 400             |
| Zwolle          | 400              | 1000             | -/- 600             |
| Dalfsen         | 300              | 400              | -/- 100             |
| Zwartewaterland | 200              | 400              | -/- 200             |
| De Wolden       | 300              | 100              | 200                 |
| Kampen          | 100              | 300              | -/- 200             |
| Steenwijkerland | 300              | 100              | 200                 |
| Hardenberg      | 200              | 100              | 100                 |
| Hoogeveen       | 200              | 100              | 100                 |
| Apeldoorn       | 0                | 100              | -/- 100             |

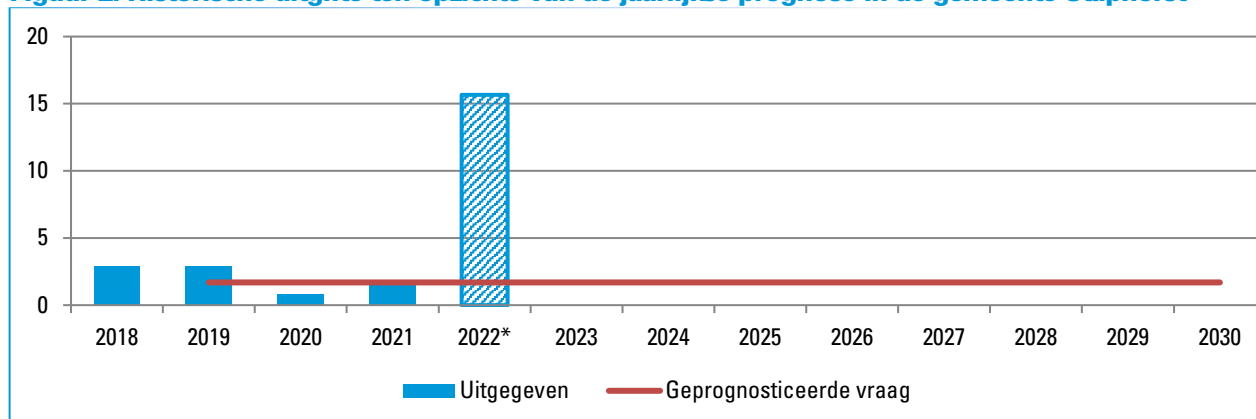
Bron: CBS (2019); bewerking Stec Groep (2022)

## 2.2 Ontwikkeling van de uitgifte en de prognose

Op basis van de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen (2019) hebben de West-Overijsselse gemeenten regionale programmeringsafspraken gemaakt, waarin zij vraag naar- en aanbod van bedrijfskavels voor de periode van begin 2019 tot en met 2030 met elkaar hebben afgestemd. In deze programmeringsafspraken werd voor de gemeente Staphorst van begin 2019 tot en met 2030 een uitbreidingsvraag van in totaal 20,3 hectare verwacht. Dat wil zeggen: de verwachting was dat er in totaal 20,3 hectare aan bedrijfskavels nodig was om in de uitbreidings- en verhuishwensen van bedrijven te kunnen voorzien. Voor deze vraag had de gemeente Staphorst ten tijde van de afspraken voldoende kavelaanbod beschikbaar. Daarbij waren het zachte plan voor De Esch 0 (3 ha netto) en het destijds zachte plan voor De Esch IV (11 tot 14 ha netto) meegerekend.

De uitgifte in de jaren 2019 tot en met 2021 lag ongeveer in lijn met de jaarlijkse geprognosticeerde uitgifte van 1,7 hectare. Daarbij werd de gemeente beperkt door het beperkt beschikbaar hebben van voldoende aanbod. Er waren in deze drie jaren – waarin in totaal 5,3 hectare is uitgegeven – nog maar beperkt voorhanden. We zien daarna dan ook een hoge piek in de uitgifte in het jaar 2022. In dit jaar werd De Esch IV een hard plan en werd het gehele terrein á 14,2 hectare netto in korte tijd uitgegeven.

Op basis van de verwachtingen uit 2019 is de ruimte tot en met 2030 nu al bijna vergeven en zouden de uitbreidings- en verhuisplannen van bedrijven nu opdrogen. Hoewel dat in theorie nog een mogelijk scenario is, lijkt het gezien de grote lijst van geïnteresseerde bedrijven niet meer realistisch. Ondernemers geven bij de gemeente aan krapte te ervaren: er zijn geen geschikte kavels meer beschikbaar, terwijl zij wel willen uitbreiden. Daarnaast zien we geen hoge leegstand en zeer beperkte hoeveelheid uitgeefbaar aanbod in heel West-Overijssel terug.

**Figuur 2: Historische uitgifte ten opzichte van de jaarlijkse prognose in de gemeente Staphorst**

Bron: Gemeente Staphorst (2022), Provincie Overijssel (2019). \*Het jaar 2022 is gearceerd weergegeven in de figuur omdat dit jaar nog niet geheel verstreken is en de uitgifte mogelijk nog hoger wordt.

## 2.3 Beschikbare kavels en aangeboden vastgoed

Er zijn op dit moment (Q3 2022) geen kavels meer beschikbaar in de gemeente Staphorst. De recent beschikbaar gemaakte kavels op De Esch IV zijn volledig verkocht en op de overige bedrijventerreinen is het aanbod vergeven. De bedrijventerreinen De Esch 0 en De Esch V staan in de gemeentelijke visie nog op de nominatie om definitief tot ontwikkeling te worden gebracht, maar zijn nog niet in de verkoop.

Tabel 3 geeft de omvang van het aanbod per bedrijventerrein weer; een goede indicator voor de leegstand. In totaal wordt er op de bedrijventerreinen in de gemeente 8 panden aangeboden (peilmoment Q3 2022). Het totale aanbod van bedrijfspanden op bedrijventerreinen in de gemeente bedraagt dus circa 22.120 m<sup>2</sup> bvo (peildatum Q2 2022). Hiermee komt het aanbodpercentage op bedrijventerreinen in de gemeente op circa 5%. We gaan ervan uit de daadwerkelijke leegstand dan ongeveer een vergelijkbaar niveau heeft. Met de genoemde 5% ligt de leegstand ongeveer op frictieniveau. Wanneer we inzoomen op de aangeboden panden zien we dat het totale leegstandsniveau sterk wordt beïnvloed door een aantal grotere panden. Op de Baarge (Industrie IV) wordt bijvoorbeeld op moment van peilen een pand van circa 6.330 m<sup>2</sup> bvo aangeboden. Dit pand is een nieuwbouwontwikkeling en vormt hierdoor geen structurele leegstand.

Ook in de rest van (West-)Overijssel is de leegstand op bedrijventerreinen erg laag. Over het algemeen wordt een leegstandspercentage van 5% in de markt beschouwd als een gezond percentage. Een gezond leegstandsniveau is belangrijk voor het behouden van voldoende schuifruimte voor bedrijven. Een gezond leegstandsniveau geeft bedrijven bijvoorbeeld ruimte om te groeien binnen het bestaande vastgoed en helpt daarmee om de markt in beweging te houden. Met een combinatie van zowel weinig aanbod van bouwgrond als weinig aanbod in het bestaande vastgoed, komt de markt op slot te zitten.

**Tabel 4: Leegstand op de bedrijventerreinen**

| Bedrijventerrein                   | Omvang aangeboden vastgoed (m <sup>2</sup> bvo)* | Aandeel aanbod totale voorraad |
|------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------|
| Bullingerslaag (Oosterparallelweg) | 150                                              | 0,6%                           |
| De Esch I                          | 0                                                | 0,0%                           |
| De Esch II                         | 5.500                                            | 7,9%                           |
| De Esch III                        | 4.500                                            | 6,3%                           |
| IJhorst                            | 0                                                | 0,0%                           |
| De Baarge (Industrie 123)          | 480                                              | 0,4%                           |
| De Baarge (Industrie IV)           | 6.330                                            | 18,3%                          |
| De Baarge (Industrie V)            | 0                                                | 0,0%                           |
| De Baarge (Industrie VI)           | 5.170                                            | 10,3%                          |
| <b>Totaal gemeente Staphorst</b>   | <b>22.120</b>                                    | <b>4,7%</b>                    |

Bron: Aanbodmonitor Stec Groep (peilmoment Q3 2022), BAG (2022) \*Afgerond op tientallen

# 3 Vraagraming

In dit hoofdstuk werken we een vraagraming uit op basis van twee methoden: een top-down raming op basis van modelcijfers en een bottom-up raming op basis van een enquête onder ondernemers. We ramen de lokale vraag. Dat is de vraag die voort komt uit de groei van Staphorster ondernemers en/of reguliere bedrijfsmigratie van en naar Staphorst.

## 3.1 Top-down vraagraming

Omdat de uitgifte de in 2018 geprognosticeerde vraag in heel Overijssel heeft overtroffen, is de provincie op dit moment bezig met het opstellen van een nieuwe prognose naar de behoefte aan bedrijventerreinen. Ten grondslagen aan de nieuwe prognose ligt de werkgelegenheidsprognose van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) die in opdracht van het Ministerie van EZK in 2022 werd gepubliceerd. De werkgelegenheidsprognose bestaat uit twee scenario's, EIB Laag en EIB Hoog. Binnen deze scenario's wordt onder andere op COROP schaalniveau een prognose van het aantal banen per sector in 2032 en 2040 opgenomen.

### DUIDING EIB-SCENARIO'S

De beschikbaarheid van arbeid is voor het EIB een belangrijke determinant voor ontwikkeling van de werkgelegenheid en de ontwikkeling van de economie. In essentie gaan de EIB-scenario's ervan uit dat arbeid linksom of rechtsom beschikbaar is om de potentiële groei van de economie bij te houden.

De potentiële beroepsbevolking in Overijssel gaat t/m 2030 met bijna 3% krimpen, is de verwachting van het CBS. Tegelijkertijd gaat de prognose van het EIB er in het hoge scenario uit van een toename van aantal banen met maximaal circa 3%. Bij de verwachte werkgelegenheidsgroei gaat het EIB er dan ook al vanuit dat de regio oplossingen vindt in het behoud en aantrekken van mensen, en het naar de regio laten pendelen van mensen die elders wonen. Dat is een belangrijke voorwaarde (en daarmee disclaimer) voor het kunnen realiseren van de geprognosticeerde groeicijfers. Het arbeidsvraagstuk wordt dus steeds belangrijker in lokaal en regionaal economisch beleid.

Ter illustratie, In de afgelopen 10 jaar groeide de potentiële beroepsbevolking in Overijssel met 2%, terwijl de werkgelegenheid met 9% groeide. Banengroei kan dus gerealiseerd worden met beperkte of mindere groei van de potentiële beroepsbevolking. Die banengroei kan dan bijvoorbeeld ingevuld worden door meer inzet op behoud en aantrekken van inwoners, arbeidsmigratie, toename van pendel, mensen die meer gaan werken of door aanspraak te maken op de arbeidsreserve (onbenut arbeidspotentieel). Belangrijke wijziging ten opzichte van de voorgaande tien jaar is dat we nu starten vanuit een krappe arbeidsmarkt en dus beperkte arbeidsreserve.

Op basis van de huidige sectorstructuur in de gemeente Staphorst kunnen we met de EIB scenario's prognosticeren hoe de economie (op bedrijventerreinen) en de daarmee gepaarde ruimtevraag zich naar verwachting gaat ontwikkelen. Daarbij taxeren we welk deel van de groei in werkgelegenheid in de gemeente op een bedrijventerrein landt en de hoeveelheid ruimte er per werknemer te verwachten valt. Dit gebeurt op basis van dezelfde methoden en uitgangspunten die bij het opstellen van de provinciale prognose worden gehanteerd. Het gaat om een doorrekening van de gemiddelde verwachte groei per sector. Op lokaal niveau en op individueel bedrijfsniveau kan dat uiteraard afwijken.

In onderstaande tabel zijn de uitkomsten van de top-down vraagraming op basis van de twee EIB scenario's te zien. De uitbreidingsvraag tot en met 2035 loopt uiteen van circa 10 tot 17 hectare netto

bedrijventerrein. Daarvan valt een deel onder de categorie ‘grootschalig’, die we hier definiëren als bedrijven met een kavelomvang > 3 hectare. Dat is het deel van de grootschalige vraag waarvan we verwachten dat het voortkomt uit groei van bestaande Staphorster bedrijven en in enkele gevallen mogelijk uit reguliere bedrijfsmigratie naar de gemeente, bijvoorbeeld vanwege de gunstige ligging aan de A28. De kleinschalige vraag, die we hier definiëren als bedrijven met een kavelomvang < 3 hectare, beschouwen we als voornamelijk midden- en kleinbedrijf. Ook dit zal veelal gaan om bedrijven die al in Staphorst gevestigd zijn. De in onderstaande tabel genoemde verdeling naar grootteklasse is nadrukkelijk een indicatie.

**Tabel 5: Top-down geraamde ruimtevrage naar bedrijventerreinen**

| Scenario | Uitbreidingsvraag (2023 t/m 2035) | Kleinschalig (< 3 ha) | Grootschalig (> 3 ha) |
|----------|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| EIB Laag | 10,3 ha                           | 6,0 ha                | 4,3 ha                |
| EIB Hoog | 17,3 ha                           | 10,3 ha               | 7,1 ha                |

Bron: Stec Groep (2022)

### Behoefteraming is een saldobenadering

De geraamde uitbreidingsvraag is een saldo-benadering: positieve en negatieve uitkomsten van sectoren vallen tegen elkaar weg. Vertaald naar ruimtevrage betekent dit dat op termijn bestaande locaties vrijvallen en hier – in potentie – nieuwe bedrijven gevestigd kunnen worden. Een behoefteraming gaat dus niet alleen over nieuwe terreinen; juist de bestaande voorraad is van groot belang. Het toekomstbestendig maken en houden van de bestaande voorraad, bijvoorbeeld via herstructurering, is van belang om een deel van de vraag ook binnen die bestaande voorraad te laten landen.

### Bedrijven in sectoren HTSM en ‘Logistiek en groothandel’ grootste ruimtevragers komende jaren

Ongeacht het scenario (EIB Laag of EIB Hoog) komt een groot deel (circa 37%) van de uitbreidingsvraag voort uit de groei van bedrijven in de sector High Tech Systemen en Materialen (HTSM). Er zijn op dit moment een aantal grootschalige bedrijven met werkgelegenheid voor honderden personen gevestigd op de Staphorster bedrijventerreinen die naar verwachting de komende jaren willen groeien.

De sector met het daaropvolgende aandeel van de uitbreidingsvraag is logistiek en groothandel. De groei van bedrijven in deze sector vertegenwoordigd circa 30% van de uitbreidingsvraag. Bedrijven uit deze sector zijn vaak op zoek naar een grootschalige kavel. We zien een landelijke toename van de gemiddelde omvang van kaveltransacties voor deze sector.

### Vervangingsvraag

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

### Additionele vraag

In deze vraagruiming is nog geen rekening gehouden met een zogenaamde ‘additionele vraag’ als gevolg van beleidsambities. De additionele vraag is de vraag die voortkomt uit lokale ambities en die zich niet op basis van autonome groei en de bestaande regionale positionering voordoet.

Additionele vraag kan zich ook voordoen als gevolg van tekorten aan aanbod elders. Over de hele regio hebben we in het verleden gezien dat bedrijven zich bij een gebrek aan aanbod in de eigen gemeente verplaatsen naar een buurgemeente. Nu het aanbod aan kavels ook bij buurgemeenten opdroogt en de leegstand regionaal ruim onder het gezonde frictieniveau ligt, is het een reëel scenario dat het realiseren van nieuw aanbod ook bedrijven van buiten de gemeente aantrekt. We nemen in de markt al waar dat bedrijven als gevolg van een tekort elders bij de gemeente informeren naar de mogelijkheden tot ontwikkeling.

### 3.2 Kwantitatieve bottom-up vraag

#### Online enquête

Aan de hand van een online enquête, die bedrijven gedurende vijf weken in de periode augustus t/m september 2022 konden invullen, vullen we de data-analyse uit de vorige paragraaf aan. De resultaten van de enquête geven met name informatie over de omvang van de ruimtevraag die nu al in beeld is en geeft veel kwalitatieve input over de overwegingen, aard, termijn en omvang van uitbreidings- en/of verhuisplannen en voorkeurslocaties van bedrijven.

De mogelijkheid om de enquête in te vullen is onder de aandacht gebracht bij bedrijven, de communicatiekanalen van de ondernemersverenigingen en de gemeente zelf. De enquête is verspreid via de accountmanagers van de gemeente Staphorst, de ondernemersverenigingen en de (social) mediakanalen van de gemeente. In totaal hebben 102 ondernemers uit de gemeente Staphorst de enquête volledig ingevuld. Daarmee is een goede, representatieve respons binnengehaald.

We constateren tegelijkertijd dat er nog ondernemers met een ruimtevraag in de gemeente gevestigd zijn die om wat voor reden dan ook ervoor hebben gekozen de enquête niet in te vullen. Ondanks een uitgebreide manier van het onder de aandacht brengen van de enquête (i.s.m. de lokale ondernemersverenigingen) heeft de gemeente Staphorst van een aantal ondernemers vernomen dat zij de enquête niet hebben ingevuld. Het gaat om twee groepen. Als eerste zijn het de ondernemers die concreet met de gemeente in gesprek zijn over vestiging op De Esch 0; en als tweede gaat het om ondernemers die om uiteenlopende redenen de enquête over het hoofd hebben gezien. In de resultatensectie in het vervolg van deze paragraaf benoemen we deze twee groepen apart.

#### Kwantitatieve ruimtevraag op basis vanuit drie perspectieven

Als eerste gaan we in op de kwantitatieve ruimtevraag die uit de enquête volgt. In de enquête is aan iedere respondent gevraagd of zij uitbreidings- en/of verhuisplannen hebben, wat de huidige omvang van het bedrijf is, wat de beoogde omvang van het bedrijf is, hoe concreet deze plannen zijn en op welke termijn deze plannen zich naar verwachting vertalen in een concrete vraag. In totaal gaven 69 respondenten aan op korte termijn (binnen nu en vijf jaar) een uitbreidings- en/of verhuiswens te hebben. Op basis van deze informatie is een taxatie gemaakt van de concrete ruimtevraag die voor de eerstkomende jaren in beeld is. Deze informatie kan worden beschouwd als een concretisering van de langetermijnprognose van de provincie uit de vorige paragraaf. Het geeft voornamelijk inzicht in het deel van de ruimtevraag dat nu al concreet is en waar derhalve zonder al te grote risico's plannen voor ontwikkeld kunnen worden. In de enquête zijn geen ondernemers van buiten de gemeente bevraagd, dus eventuele instroom is niet in deze resultaten meegenomen.

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

##### 1. Volledig nieuwbouw

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

##### 2. Maximaal benutten van vrijkomende bebouwing

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

meest realistische weergave van de benodigde ruimte om de initiatieven te kunnen faciliteren die op dit moment concreet zijn.

### 3. Netto ontwikkeling

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

Voor een beeld van de huidige, concrete ruimtevraag gaan we primair uit van het tweede perspectief omdat dit perspectief vanuit ruimtelijke ordeningsperspectief ('Ladder voor duurzame verstedelijking') het meest wenselijk is en geeft de meest realistische weergave van de benodigde ruimte om de initiatieven te kunnen faciliteren die op dit moment concreet zijn.

We constateren daarmee dat op basis van de enquête 3 tot 6 hectare van de uitbreidingsvraag (= netto bovenop hetgeen er nu is) op dit moment concreet in beeld is, en dat er 10 tot 20 hectare aan wensen concreet boven de markt hangt. Het verschil in resultaten tussen het eerste en het tweede perspectief is groot in dit geval. Als alle ondernemers die verplaatsen ook een gebouw of kavel achterlaten, kan een belangrijk deel worden ingevuld door herinvulling en/of -ontwikkeling van deze locaties. Vanuit het huidige leegstandspercentage is de harde noodzaak op dit moment beperkt, maar het is vanuit het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wel verstandig dat de gemeente de mogelijkheid voor in invulling en herontwikkeling van bestaand vastgoed altijd nadrukkelijk verkent met gegadigden voor een nieuwbouwkavel. Door actief in te zetten op herinvulling en investering in bestaande panden, blijven ook de bestaande terreinen namelijk toekomstbestendig. Dat is lange termijndenken.

**Tabel 6: Overzicht kwantitatieve ruimtevraag op basis van de enquête**

|        | 1. Volledig nieuwbouw |         | 2. Maximaal benutten |        | 3. Netto ontwikkeling |        |
|--------|-----------------------|---------|----------------------|--------|-----------------------|--------|
|        | Min.                  | Max.    | Min.                 | Max.   | Min.                  | Max.   |
| Totaal | 10,6 ha               | 21,3 ha | 3,0 ha               | 5,6 ha | 2,9 ha                | 5,2 ha |

Bron: Stec Groep (2022)

Voor het begrip van deze cijfers is een beknopte toelichting op de totstandkoming hiervan relevant. In de enquête is aan iedere respondent gevraagd of zij uitbreidings- en/of verhuisplannen hebben, wat de huidige omvang van het bedrijf is, wat de beoogde omvang van het bedrijf is, hoe concreet deze plannen zijn en op welke termijn deze plannen zich naar verwachting vertalen in een concrete vraag. De omvang van de plannen hebben bedrijven kunnen opgeven in een bandbreedte, bijvoorbeeld tussen de 3.000 en 5.000 m<sup>2</sup>. De onderkant en bovenkant van deze bandbreedte hebben we in de rekensom gebruikt als minimum- en maximumscenario. De mate van concreetheid van de vraag gebruiken we vervolgens als correctie om tot een 'verwachte vraag' te komen. Daarvoor gebruiken we kengetallen over de mate van concreetheid die ondernemers aangeven en het percentage wat daarvan uiteindelijk daadwerkelijk tot stand komt, zie hieronder. Let wel, dit betreft landelijke kengetallen. Lokaal kan het voorkomen dat de situatie zich anders voordoet.

**Tabel 7: Correctiegetallen mate van concreetheid**

| Aangegeven mate van concreetheid                               | Correctiegetal |
|----------------------------------------------------------------|----------------|
| Ons plan en financiering zijn gereed, we kunnen snel van start | 80%            |
| We zijn concreet bezig met een plan en financiering            | 40%            |
| We zijn ons aan het oriënteren op onze mogelijkheden           | 20%            |
| Het is slechts een idee of voornemen                           | 10%            |
| We denken op dit moment niet aan uitbreiding of verhuizing     | 0%             |

Bron: Stec Groep (2022)

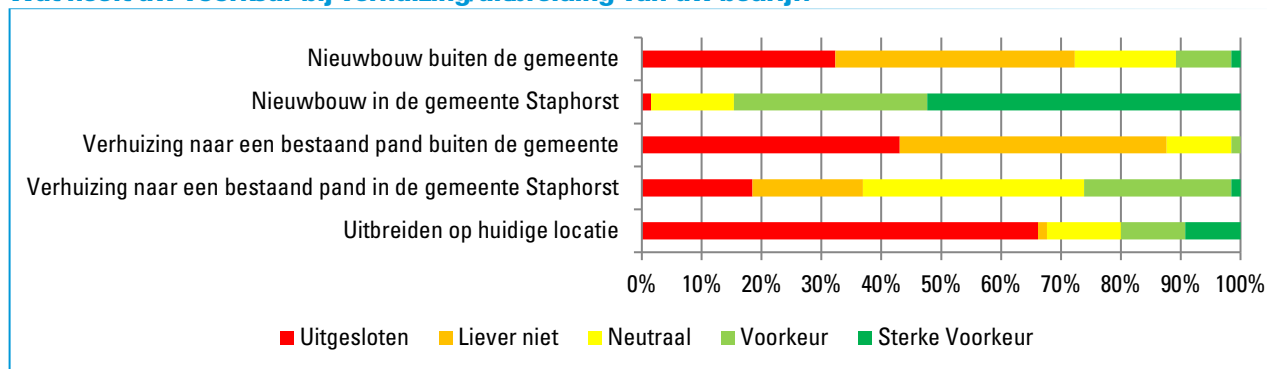
Tot slot komen we terug op de twee groepen van ondernemers die aan de gemeente hebben aangegeven de enquête niet te hebben ingevuld<sup>2</sup>. We benoemden eerder dat dit gaat om als eerste ondernemers die concreet met de gemeente in gesprek zijn over vestiging op De Esch 0; en als tweede om ondernemers die om uiteenlopende redenen de enquête over het hoofd hebben gezien. In totaal gaat het om een extra vraag van **14,6 hectare** die op die manier bij de gemeente bekend is gemaakt. Volledigheidshalve merken we op dat we deze cijfers niet hebben kunnen corrigeren op basis van de mate van concreetheid, dat er daarmee kans is op een overschatting, en dat we deze ondernemers ook niet hebben kunnen bevragen over de achtergrond van hun vraag en hun kwalitatieve voorkeuren. De vraag van deze ondernemers is daarom, hoewel zonder meer relevant om te benoemen en om rekening mee te houden in beleid, niet in de tabellen en grafieken van deze rapportage meegenomen.

### 3.3 Kwalitatieve bottom-up vraag

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

Over het algemeen vinden de ondernemers nieuwbouw in tegenstelling tot bestaand vastgoed wenselijker. Het valt op dat meer dan de helft van de ondernemers aangeeft een sterke voorkeur te hebben om nieuw te bouwen binnen de gemeente Staphorst. Nieuwbouw buiten de gemeente wordt slechts door enkele bedrijven als optie gezien. Bestaande bouw is duidelijk minder populair. Slechts een klein deel van de ondernemers geeft aan hier een voorkeur voor te hebben en een ruim deel geeft aan hier neutraal tegenover te staan. Dat is overigens gebruikelijk. Bedrijfsvastgoed moet vaak goed aansluiten op de specifieke bedrijfsoperatie en bedrijven kiezen dan vaak bij voorkeur voor het gemak van nieuwbouw.

#### Wat heeft uw voorkeur bij verhuizing/uitbreiding van uw bedrijf?

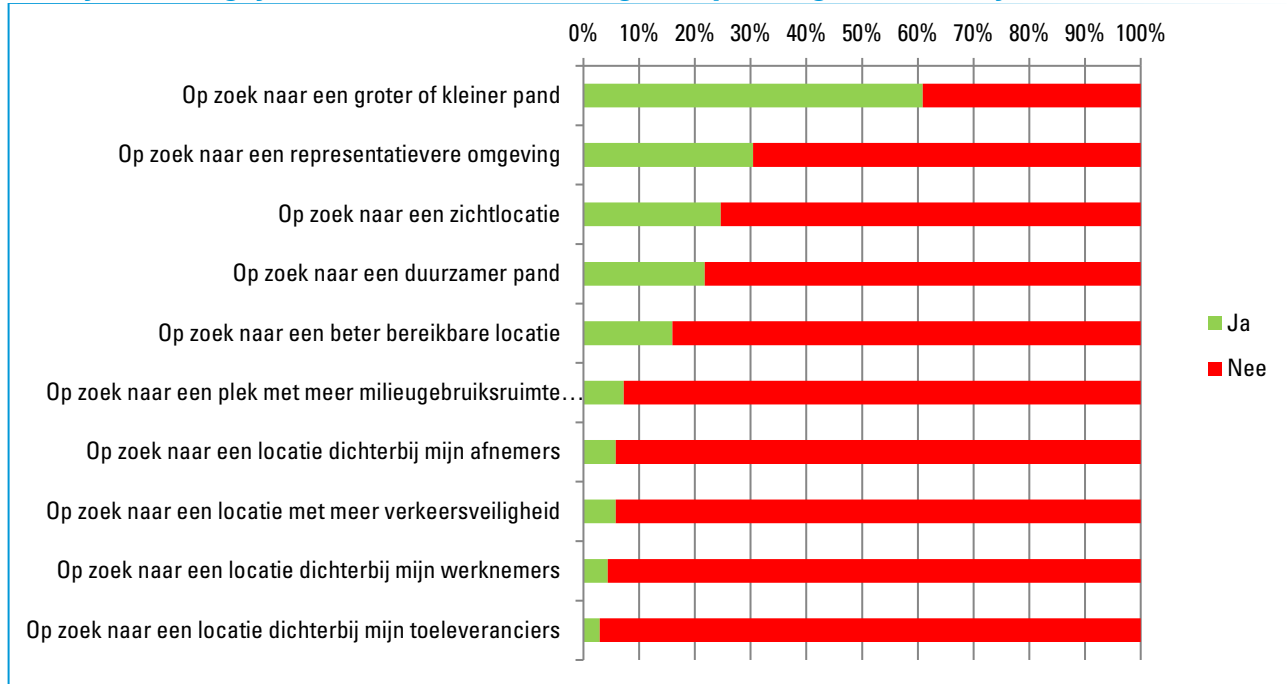


De voornaamste reden voor bedrijven om uit te breiden of te verhuizen is simpelweg de groei (of krimp) van het bedrijf. Het gaat om 61% van de respondenten die hebben aangegeven al dan niet op termijn uit te willen breiden of te verhuizen. Omgekeerd betekent dat ook dat 39% van deze respondentengroep andere beweegredenen heeft. Veel genoemd zijn de wens voor representatievere omgeving (30%), een zichtlocatie (25%) en een duurzamer pand. Voor het deel van de bedrijven dat niet noodzakelijkerwijs méér ruimte nodig heeft (39%), maar zich bijvoorbeeld wel in een duurzamer of representatieve pand wil vestigen, zou het de voorkeur moeten hebben om het bestaande vastgoed te herontwikkelen of upgraden. We adviseren om met deze groep eigenaren en gebruikers actief te inventariseren wat de mogelijkheden zijn om dit te doen, al dan niet in samenwerking met de provincie en de HMO. Wanneer het bedrijf immers conform eigen voorkeur zou verplaatsen, blijven investeringen in de achtergebleven locatie uit en wordt er een gemeenschappelijk probleem gecreëerd. Dat is onwenselijk. Men kan er immers vanuit gaan dat ook andere bedrijven tegen het probleem van lage representativiteit en/o lage duurzaamheidswaarde

<sup>2</sup> Volledigheidshalve merken we op dat we dit niet hebben kunnen verifiëren, omdat in de enquête de mogelijkheid is geboden om deze geanonimiseerd in te vullen. We gaan er voor wat betreft deze passage dan ook in goeder trouw vanuit dat dit daadwerkelijk het geval is en dat er geen sprake is van dubbelingen met de reeds in de enquête genoemde resultaten.

aanlopen. Voor deze 39% zou het eerste gesprek dan ook niet moeten gaan over de mogelijkheden voor een nieuwbouwkavel, maar over de mogelijkheden om de bestaande locatie representatiever en duurzamer te maken.

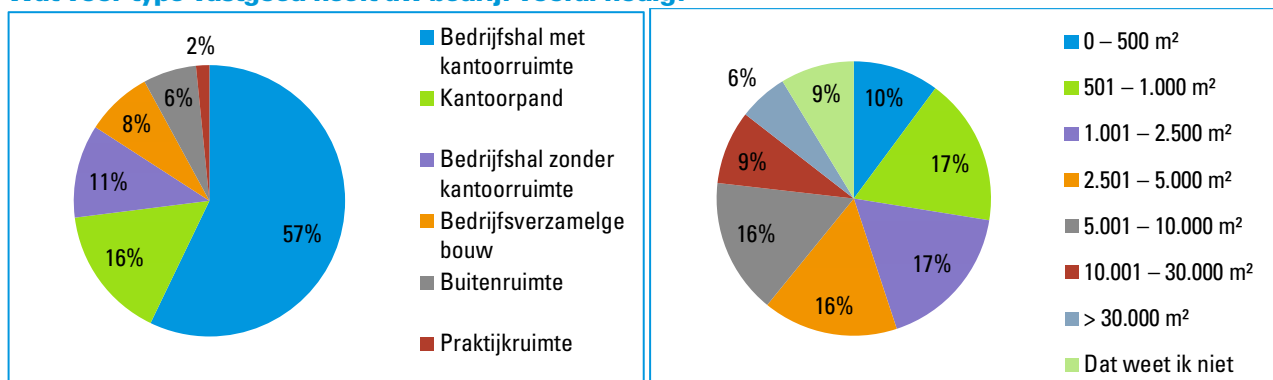
#### Wat zijn de belangrijkste redenen voor uitbreiding of verplaatsing van uw bedrijf?



We zien dat circa twee derde van de ondernemers met een verhuishwens vraag heeft naar een relatief klein pand (< 5.000 m<sup>2</sup>). Daarnaast heeft circa 14% van de respondenten (het gaat om 10 ondernemers) vraag naar een groter pand (> 10.000 m<sup>2</sup>). Deze vraag komt voort uit het samenvoegen van meerdere vestigingen en/of groei van het bedrijf. De vier ondernemers met een grotere ruimtevraag naar een pand met een omvang van meer dan 30.000 m<sup>2</sup> hebben alle vier voorkeur voor een verplaatsing naar een nieuwbouwkavel. Omdat dit om enkele gevallen gaat met individuele voorkeuren is het verstandig om hiervoor voor de initiatiefnemers maatwerk te realiseren en niet (op risico) op plekken te ontwikkelen waar dergelijke bedrijvigheid kan vestigen.

Het gros van de ruimtevragers (76%) heeft behoefte aan een bedrijfshal met een ondergeschikte kantoorruimte, productieruimte, unit in een bedrijfsverzamelgebouw en/of een opslag- en distributieruimte. Dat zijn activiteiten die goed passen op een bedrijventerrein. Het overige deel (24%) geeft o.a. aan kantoorruimte, praktijkruimte nodig te hebben. Daarvoor adviseren we om kritisch te zijn. Ruimtelijk is het doorgaans wenselijker om dergelijke ontwikkelingen niet op bedrijventerrein, maar op andere locaties binnen de bebouwde kom te faciliteren. Ofwel, op locaties die mogelijk beter aansluiten op de ontwikkeling van de gemeente als geheel en/of in de toekomst ook voor andere functies een rol kunnen vervullen.

### Wat voor type vastgoed heeft uw bedrijf vooral nodig?



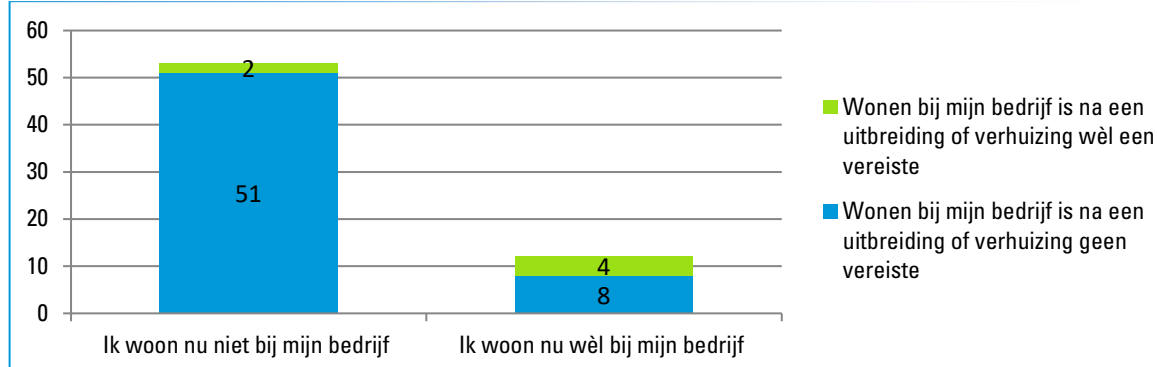
Ruim 80% van de ondernemers met een verhuis- en/of uitbreidingsvraag geeft aan nu niet bij het bedrijf te wonen, het gaat om 53 ondernemers. Van deze ondernemers geven twee ondernemers aan dit in de toekomst na een verhuizing of uitbreiding wel te willen. Deze twee ondernemers willen zich vestigen in een bedrijfshal, al dan niet met kantoorruimte, met een omvang van 1.000 tot 2.500 m². Van de 12 ondernemers die op dit moment wél bij hun bedrijf wonen willen vier ondernemers dit na een verhuizing of uitbreiding blijven doen. Deze vier ondernemers hebben de sterke voorkeur om uit te breiden op de huidige locatie. In totaal heeft 9% van de ondernemers met een verhuis- en/of uitbreidingsvraag ook de voorkeur om bij het bedrijf te wonen.

Het terrein Bullingerslag (Oosterparallelweg) is in de gemeente aangewezen als de locatie om woon-werkkavels te faciliteren. In totaal hebben vier ondernemers die op dit moment op dat terrein gevestigd zijn de enquête ingevuld. Drie ondernemers (welke alle drie een kleinschalig pand hebben) gaven aan nu niet bij het bedrijf te wonen en dit na een verhuizing/uitbreiding ook niet te willen gaan doen. De vierde ondernemer (met een pand van tussen de 10.000 en 30.000 m²) geeft aan wel bij het bedrijf te wonen en dit bij verhuizing/uitbreiding ook te willen blijven doen.

Een bedrijventerrein met relatief veel (bedrijfs)woningen (al dan niet in combinatie met een bedrijfshal) is op de lange termijn vrijwel altijd een complexe situatie. Op termijn komt vaak voor dat woning en bedrijf gescheiden worden, waardoor een belangenconflict ontstaat tussen bedrijven en bewoners. De kans op overlast is op een bedrijventerrein namelijk vele malen groter is (verkeersbewegingen, geluid/geur, bedrijfsactiviteit, etc.) dan in een reguliere woonomgeving, en daarnaast kunnen bedrijven door hindernormen worden beperkt in hun groei als er woningen nabij zijn gevestigd. Tot slot hebben bewoners en bedrijven vaak uiteenlopende wensen over uitstraling en functionaliteit van de omgeving. Dit alles staat invetseringen in toekomstbestendigheid op een bedrijventerrein in de praktijk vaak in de weg.

Ook vanuit marktperspectief zijn er beperkingen. Dat komt doordat woningen (al dan niet i.c.m. een bedrijfshal) op bedrijventerreinen in het algemeen als minder courant vastgoed gelden. Vaak is een locatie voorheen een 'maatpak' geweest voor een vertrekkend bedrijf. Een potentiële nieuwe vestiger stelt andere eisen en wensen en heeft mogelijk geen behoefte aan de bedrijfswoning. Daarbij komt dat reguliere bewoning formeel niet is toegestaan. Slechts een beperkte groep ondernemers is geïnteresseerd in wonen op een bedrijventerrein (zo wijzen de uitkomsten van de enquête ook uit). Bovendien zijn bedrijfswoningen minder eenvoudig te verkopen, omdat het moeilijker is om een hypotheek aan te vragen vanwege de bedrijfsbestemming. Kortom, wij zien dat het ontwikkelen van woningen op bedrijventerreinen vaak veel risico's op onwenselijke situaties met zich meebrengt.

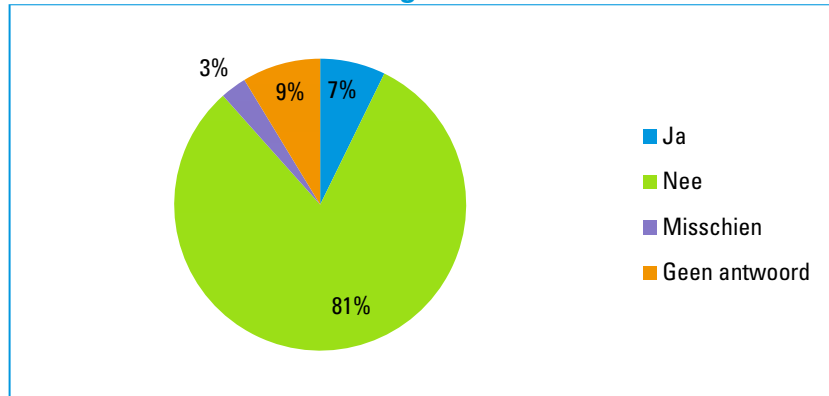
### Woont u op dit moment bij uw bedrijf en wilt u dat bij uitbreiding of verhuizing blijven doen?



In de regio Zwolle speelt een blijvende vraag naar watergebonden bedrijfskavels. In dat kader verkent gemeente Staphorst de mogelijkheid voor een bedrijventerrein met kaderfaciliteiten (nat bedrijventerrein) onderzoeken nabij de haven van Meppel, op Staphorster grond. Daarvoor wil de gemeente inzicht in de behoefte aan dit type bedrijfsgrond vanuit de ondernemers in de gemeente Staphorst. In de enquête geven vijf ondernemers aan behoefte te hebben aan een watergebonden kavel met kadefaciliteiten. Deze ondernemers hebben vraag naar relatief grote kavels, twee van deze ondernemers (een bouwbedrijf en een logistiek bedrijf) zoeken een kavel van 1 tot 3 hectare netto en één ondernemer (een afval- en groenverwerker) zoekt een kavel van meer dan 3 hectare. We adviseren om met hen het gesprek te voeren over het mogelijk samen vormgeven van de beoogde ontwikkeling.

Twee ondernemers geven aan dat zij nog niet zeker weten of ze hier behoefte aan hebben. Ruim 80% van de ondernemers met een verhuis- en/of uitbreidingsvraag geven aan geen behoefte te hebben aan een kavel met kadefaciliteiten.

### Heeft u behoefte aan een watergebonden kavel met kadefaciliteiten?



# 4 Conclusies

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

## 1. Hoeveel behoefte is er de komende jaren aan bedrijfskavels in de gemeente Staphorst?

In onderstaande tabel confronteren we de uitbreidingsvraag uit het hoge en het lage scenario en de vervangingsvraag zoals geraamd in paragraaf 3.1 voor de periode 2023 t/m 2035 met het beschikbare aanbod in juli 2022. Over de gehele gemeente zien we dat er autonoom een resterende behoefte van 10 tot 17 hectare netto te verwachten is, zie hieronder:

**Tabel 8: Confrontatie vraag en aanbod in hectare in 2022 t/m 2035**

|                    | Omvang beschikbaar oppervlakte (juli '22) | Netto vraag 2023 t/m 2035 |      | Netto behoefte 2023 t/m 2035 |      |
|--------------------|-------------------------------------------|---------------------------|------|------------------------------|------|
|                    |                                           | Laag                      | Hoog | Laag                         | Hoog |
| Gemeente Staphorst | 0,0                                       | 10,3                      | 17,7 | 10,3                         | 17,7 |

Bron: LISA (2021), Stec Groep (2022), Gemeente Staphorst (2022).

Bij bovenstaande cijfers maken we op basis van de ondernemersenquête de volgende kanttekeningen:

- De uitkomsten van de enquête is in lijn met de prognoses scenario's. De uitbreidingsvraag die momenteel in beeld is bedraagt namelijk zo'n 3 tot 6 hectare. Kanttekening hierbij is dat de enquête met name inzicht biedt op de korte tot middel(lange) termijn, terwijl de voorgenoemde modelmatige cijfers juist een lange termijnbeeld schetsen. Bovendien gaan we bij deze cijfers uit van het maximaal opnieuw invullen van achtergebleven plekken. In totaal hangt er, op basis van de enquête, ongeveer 10,6 tot 21,3 hectare vraag boven de markt.
- Aanvullend hierop zijn er twee groepen van ondernemers die aan de gemeente hebben aangegeven de enquête niet te hebben ingevuld<sup>3</sup>. We benoemden in dit rapport dat het gaat om als eerste ondernemers die concreet met de gemeente in gesprek zijn over vestiging op De Esch 0; en als tweede om ondernemers die om uiteenlopende redenen de enquête over het hoofd hebben gezien. In totaal gaat het om een extra vraag van **14,6 hectare** die op die manier bij de gemeente bekend is gemaakt. Volledigheidshalve merken we op dat we deze cijfers niet hebben kunnen corrigeren op basis van de mate van concreetheid, dat er daarmee kans is op een overschatting, en dat we deze ondernemers ook niet hebben kunnen bevragen over de achtergrond van hun vraag en hun kwalitatieve voorkeuren. De vraag van deze ondernemers is daarom, hoewel zonder meer relevant om te benoemen en om rekening mee te houden in beleid, niet in de tabellen en grafieken van deze rapportage meegenomen.

Aanvullen formuleren we eveneens enkele conclusies:

- We zien dat de kans op toekomstige tekorten groot is. Daar moet een antwoord op gevonden worden, bijvoorbeeld door te inventariseren waar nieuw aanbod beschikbaar kan worden gemaakt, maar absoluut ook door te inventariseren waar de bestaande ruimte beter benut kan worden.
- Als alle ondernemers die verplaatsen ook een gebouw of kavel achterlaten, kan een belangrijk deel worden ingevuld door herinvulling en/of -ontwikkeling van deze locaties. Vanuit het huidige leegstandspercentage is de harde noodzaak op dit moment beperkt, maar het is vanuit het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wel verstandig dat de gemeente de mogelijkheid voor in invulling en herontwikkeling van bestaand vastgoed altijd nadrukkelijk verkent met gegadigden voor een

<sup>3</sup> Volledigheidshalve merken we op dat we dit niet hebben kunnen verifiëren, omdat in de enquête de mogelijkheid is geboden om deze geanonimiseerd in te vullen. We gaan er voor wat betreft deze passage dan ook in goeder trouw vanuit dat dit daadwerkelijk het geval is en dat er geen sprake is van dubbelingen met de reeds in de enquête genoemde resultaten.

nieuwbouwkavel. Door actief in te zetten op herinvulling en investering in bestaande panden, blijven ook de bestaande terreinen namelijk toekomstbestendig.

- De bedrijventerreinen in de gemeente Staphorst worden op dit moment niet erg intensief gebruikt. De gemiddelde Floor Space Index (FSI) op de bedrijventerreinen bedraagt 0,43. Ter illustratie, landelijk is dat beneden gemiddeld. Mogelijk kan nog een deel van de vraag worden ingevuld door het beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen. Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik, bescherming van het landschap en de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' adviseren we om de mogelijkheden hiertoe goed in beeld te brengen.
- De ramingen gaan uit van een van de huidige regionale positionering van Staphorst. Er is geen rekening gehouden met een extra verhoogde aantrekkingskracht voor (boven) georiënteerde bedrijven of volledig nieuwe economie voor de gemeente, veroorzaakt als gevolg van tekort aan aanbod elders in de regio, of door ontwikkeling van een locatie met bijzondere eigenschappen. Eén of enkele grote partijen van binnen of buiten de gemeente kunnen de vraag/aanbodverhouding een ander beeld geven.
- De resterende behoefte in bovenstaande tabel betreft de te verwachten ruimtevraag die de komende jaren op de gemeente Staphorst af komt. Het is van belang dat de gemeente door beleidskeuzes te maken gaat bepalen hoe, waar en wanneer de gemeente de ruimtevraag wil faciliteren. Eventueel kan er over de gemeentegrenzen gekeken worden om samen te werken met aangrenzende gemeenten die een nieuw bedrijventerrein willen ontwikkelen.

## 2. Welk type bedrijven vraagt ruimte en wat voor type ruimte vragen zij?

Op basis van de enquête zien we de meerderheid van de ondernemers met een ruimtevraag in de gemeente Staphorst afkomstig zijn uit de 'klassieke' bedrijventerreinsectoren, bouw, (groot)handel, industrie, logistiek en transport. De meerderheid (60%) van de ruimtevraag is kleinschalig van aard, zij zoeken een pand van maximaal 5.000 m<sup>2</sup>. Ook heeft een grote meerderheid (76%) behoefte aan een bedrijfshal, al dan niet met kantoorruimte, productieruimte en/of opslag- en distributieruimte. In totaal heeft 9% van de ondernemers met een verhuis- en/of uitbreidingsvraag voorkeur om bij het bedrijf te wonen. Vijf ondernemers hebben aangegeven behoefte te hebben aan een watergebonden kavel met kadefaciliteiten.

Enkele ondernemers hebben aangegeven vraag te hebben naar een type vastgoed dat mogelijk minder goed op een bedrijventerrein past, zoals kantoorruimte of een praktijkruimte. Ook vanuit ruimtelijke ordeningsperspectief zijn dat type ontwikkelingen die niet noodzakelijkerwijs op een bedrijventerrein gefaciliteerd hoeven te worden, maar ook elders in de bebouwde kom of in de centra kunnen worden gefaciliteerd. Ofwel, op locaties die beter aansluiten op de ontwikkeling van de gemeente als geheel en/of in de toekomst ook voor andere functies een rol kunnen vervullen. We adviseren voor dergelijke ruimtevragers breder te kijken dan alleen de mogelijkheden op bedrijventerreinen en ook alternatieven af te wegen op bijvoorbeeld de bestaande locatie van het bedrijf of in het centrum.

Tot slot is er sprake van vijf ondernemers met behoefte aan meer planologische ruimte en vier bedrijven met behoefte aan een locatie met een relatief grote omvang (> 30.000 m<sup>2</sup>). Vanwege de uiteenlopende individuele voorkeuren van de verschillende initiatieven is het verstandig om hiervoor met de initiatiefnemer(s) maatwerk te realiseren en niet (op risico) plekken te ontwikkelen waar dergelijke 'zware' of grote bedrijvigheid kan vestigen.

# 5 Adviezen

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

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

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

Het is belangrijk om ervoor te waken dat de bestaande ruimte zo intensief mogelijk wordt benut. De ruimte voor uitbreiding van bedrijventerreinen ten koste van het landschap is schaars en wordt steeds schaarser.

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

## **Hanteer duurzame uitgiftevoorwaarden: maak een nieuwe ontwikkeling de moeite waard**

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

## **Programmeer adaptief**

Momenteel is de markt voor bedrijventerreinen in West-Overijssel gespannen, er is nauwelijks beschikbaar aanbod. Houd er rekening mee dat dit kan veranderen. Ook de vraag naar bedrijventerreinen kan veranderen: door veranderende vestigingseisen verandert het type en de omvang van de vraag van ondernemers voortdurend. Onderliggend aan deze verandering zijn vaak next-economy trends zoals automatisering, robotisering, de opkomst van e-commerce en van de circulaire economie. Veel gemeenten in de omgeving hebben de wens met de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein te starten. Probeer daarin zoveel mogelijk fasering aan te brengen en stem onderling af. Dat maakt de programmering

flexibel. Wanneer de markt voor bedrijventerreinen regionaal zou ontspannen, is het belangrijk dat er enige druk op de bestaande terreinen blijft bestaan, zodat investeringen in de bestaande voorraad aantrekkelijk blijven.