

**stec
groep**



Verkenning ruimtebehoefte bedrijventerreinen

Stec Groep aan de gemeente Dalfsen

7 januari 2022 &

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Aanpak	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Overzicht van de bedrijventerreinen	4
2.1	Ruimtelijk economisch beeld	4
2.2	Ontwikkelingen prognose en uitgifte	6
2.3	Beschikbare kavels en aangeboden vastgoed.....	9
3	Vraagraming	11
3.1	Top-down.....	11
3.2	Bottom-up (kwantitatief).....	13
3.3	Bottom-up (kwalitatief)	15
4	Conclusies en advies	21
4.1	Conclusies.....	21
4.2	Adviezen	22
	Bijlagen	24
	A: Sectorindeling	24
	B: Ontwikkeling parameters top-down vraagraming.....	25

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Dalfsen heeft behoefte aan een kwalitatief verdiepend onderzoek naar de behoefte aan bedrijventerreinen in de gemeente Dalfsen. Met de uitgifte van de bedrijventerreinen gaat het op dit moment goed en de gemeente heeft behoefte aan inzicht in de behoefte voor de komende jaren en advies over de manier om in deze behoefte te voorzien. Daarbij zijn niet alleen het aantal hectares, maar vooral ook het kwalitatieve inzicht belangrijk. De gemeente heeft ons, Stec Groep, gevraagd om hiervoor een onderzoek uit te voeren.

ONDERZOEKSVRAGEN

- Hoeveel behoefte is er aan nieuwe bedrijfskavels in de gemeente Dalfsen?
- Welk type bedrijven heeft een behoefte en om wat voor type ruimte gaat het dan?
- In welke kernen doet deze behoefte zich voor?

1.2 Aanpak

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

- Als eerste hebben we, ter inventarisatie van de ambities en plannen van het lokale bedrijfsleven, een online enquête uitgevoerd, die bedrijven gedurende een periode van zes weken in augustus en september 2021 konden invullen. Om de enquête in te vullen hebben de ondernemers op de bedrijventerreinen een uitnodiging per brief ontvangen. De enquête is daarnaast verspreid via de gemeentelijke kanalen, lokale ondernemersverenigingen en het lokale nieuws 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 -kernen, en voor de bedrijven relevante afwegingen en motieven.
- Als tweede 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 behoefteanalyse bedrijventerreinen. Ter aanvulling op de enquête geeft deze modelmatige analyse een geobjectiverd beeld van de lange termijn ruimtebehoefte. Door beide methoden te combineren krijgen we een goed beeld en zo betrouwbaar mogelijk beeld van de kwantitatieve én kwalitatieve behoefte.
- Als derde hebben we het bestaande kavel- en vastgoedaanbod in beeld gebracht en geïnventariseerd waar herontwikkelingsmogelijkheden op bestaande bedrijventerreinen zich voordoen. De resultaten hiervan zijn geconfronteerd met de vraaganalyse om tot onze definitieve conclusies en advies te komen.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 stellen we een overzicht op van de bedrijventerreinen in de gemeente Dalfsen. 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 'top-down' modelmatige aanpak en de 'bottom-up' aanpak, waarvoor we een enquête onder lokale ondernemers hebben uitgevoerd. We gaan daarbij in op de kwantitatieve én kwalitatieve behoefte. Ook werken we de situatie van de grotere kernen uitgebreider uit. In hoofdstuk 4 geven we tot slot antwoord op de geformuleerde onderzoeksvragen.

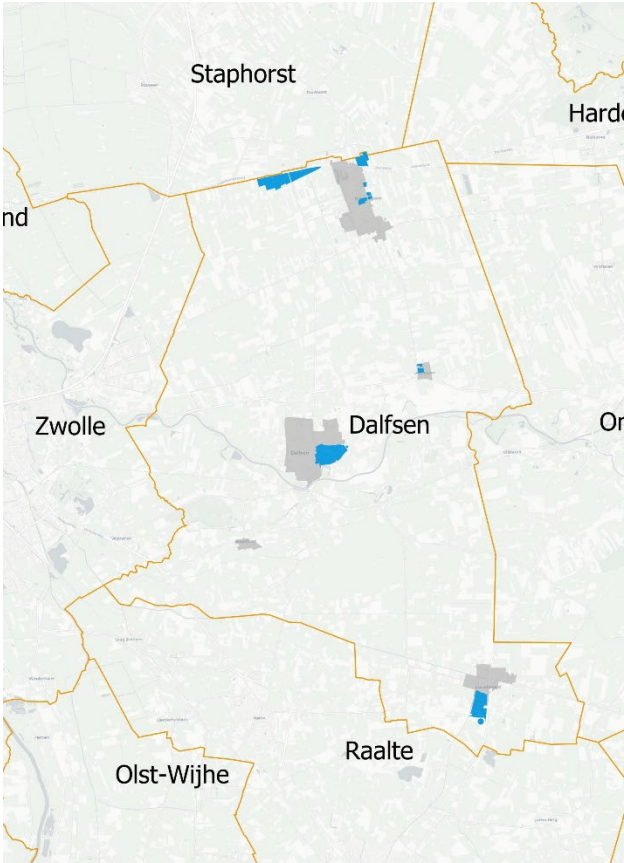
2 Overzicht van de bedrijventerreinen

2.1 Ruimtelijk economisch beeld

Bijna 128 hectare bedrijventerrein in de gemeente verdeeld over vier kernen

De gemeente Dalfsen telt twintig bedrijventerreinen, in totaal hebben de terreinen een netto uitgegeven oppervlakte van circa 128 hectare. Bijna de helft van het oppervlakte bevindt zich in Nieuwleusen (circa 45%), zie onderstaande overzichtskaartje in figuur 1 en onderstaande tabel. Op de kaart en in de tabel zijn een aantal bedrijventerreinen weergegeven waar nog geen kavels zijn uitgegeven. Deze terreinen zijn nog in ontwikkeling, het gaat om 't Febriek Zuid II.

Figuur 1: Bedrijventerreinen in de gemeente Dalfsen



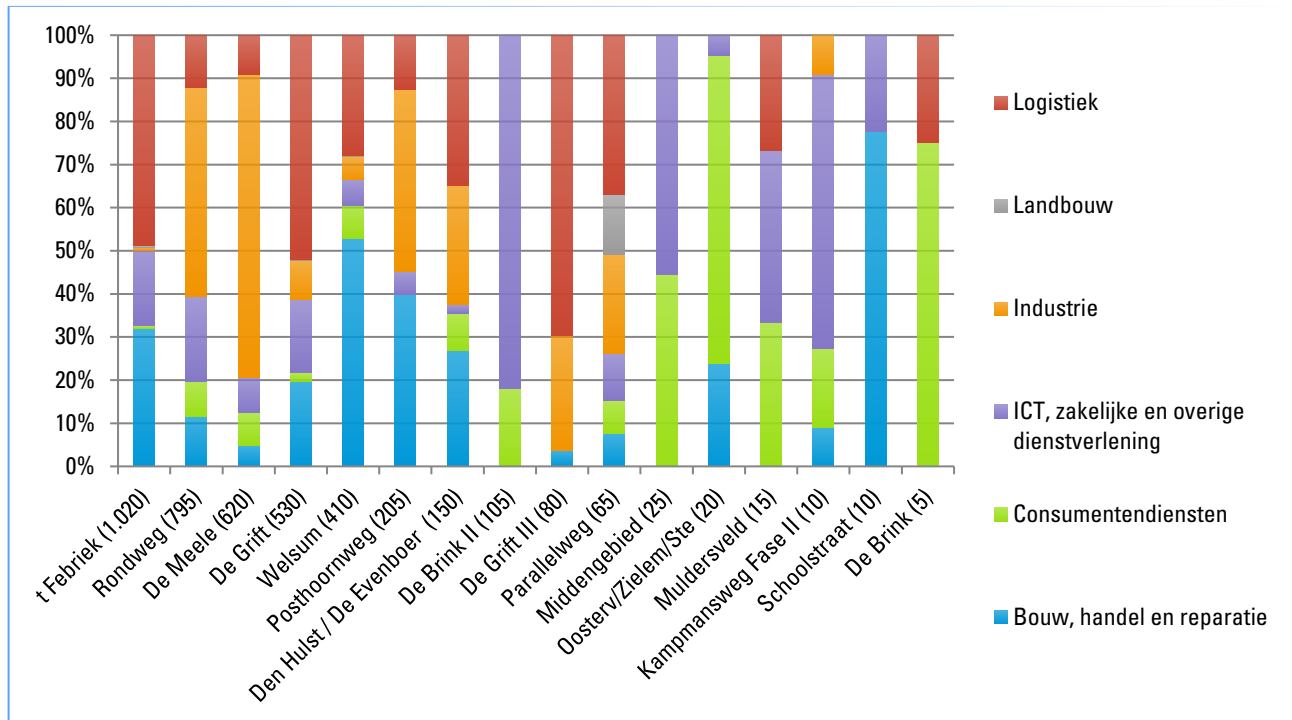
Kern	Bedrijventerrein	Uitgegeven netto oppervlakte (ha)
Dalfsen	Oosterdalfsen Zuid	0
	Kampmansweg Fase II	2,6
	Welsum	13,3
	Rondweg	25,4
Totaal Dalfsen		41,3
Lemelerveld	't Febriek Zuid II (zacht plan)	0
	Stappenbelt	0,8
	t' Febriek I	1
	Posthoornweg	4,2
	Parallelweg	6,0
	't Febriek	13,4
Totaal Lemelerveld		25,4
Nieuwleusen	De Brink	0,8
	De Brink II	1
	Oosterv/zielem/ste	1,1
	Middengebied	1,8
	De Grift III	10,5
	De Grift	12,1
	Den Hulst / de Evenboer	12,5
	De Meele	17,5
Totaal Nieuwleusen		57,3
Oudleusen	Muldersveld	1,1
	Schoolstraat	2,7
Totaal Oudleusen		3,8
Gemeente Dalfsen		127,8

Bron: IBIS (2020)

Profiel van de bedrijven op bedrijventerreinen in Dalfsen

Onderstaand figuur geeft het percentage banen per sector op de verschillende bedrijventerreinen weer. In totaal werken circa 4.070 personen bij de bedrijven op de Dalfser bedrijventerreinen. Het getal tussen haakjes in onderstaande figuur geeft het totaal aantal banen op het bedrijventerrein weer. De sector met de meeste banen op de Dalfser bedrijventerreinen is de logistiek, er zijn circa 1.200 banen te vinden. Daarnaast zijn er zo'n 910 banen in de bouw, handel en reparatie sector te vinden. Deze sectoren passen traditioneel gezien goed op bedrijventerreinen.

Tabel 1: Banen naar sectorverdeling per bedrijventerrein

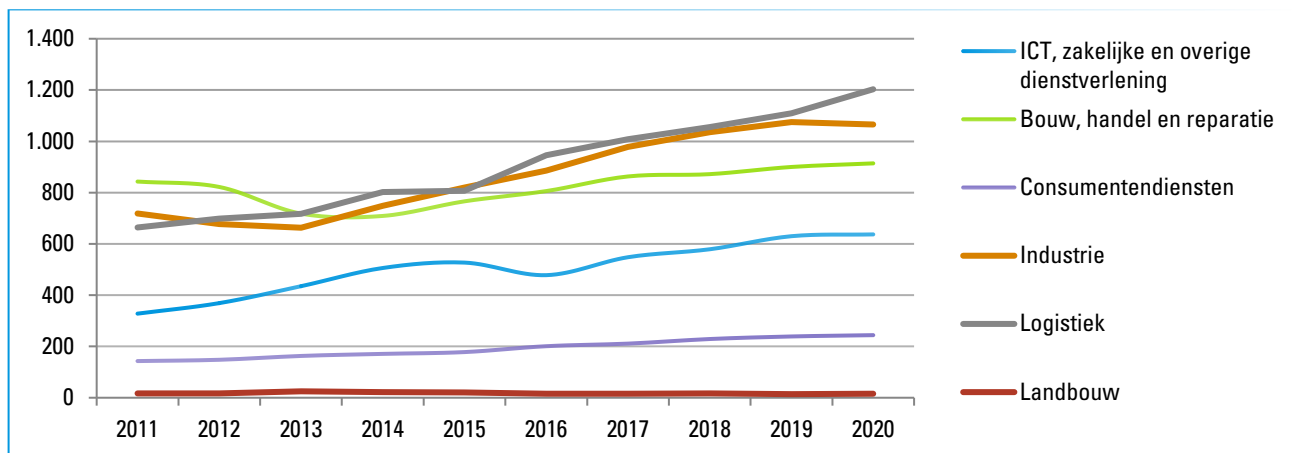


Bron: BIRO Gemeente Dalftsen (2021)

Het aantal bedrijven op de Dalftser bedrijventerreinen nam de afgelopen 10 jaar met 50% toe

Onderstaand figuur geeft de ontwikkeling van het aantal banen naar sector op alle bedrijventerreinen in de gemeente samen weer. Het valt op dat de logistieke sector niet alleen de meeste banen biedt op dit moment maar dat de hoeveelheid banen de afgelopen tien jaar ook sterk is toegenomen. Wanneer we kijken naar het aantal bedrijven zien we dat er anno 2020 in totaal 331 bedrijven gevestigd waren op de bedrijventerreinen, in 2011 waren dit er nog maar 221. Het aantal bedrijven is het meest toegenomen in de logistieke sector.

Figuur 2: Ontwikkelingen van het aantal banen naar sector op de Dalftser bedrijventerreinen



Bron: BIRO Gemeente Dalftsen (2021)

Sterke economische verbinding met omliggende gemeenten en Zwolle

Zoals ook naar voren komt uit de resultaten van de enquête hebben veel Dalftser bedrijven een lokale oriëntatie. Niet alleen op het gebied van hun afzetmarkt maar ook op het gebied van de herkomst van het

personeel. Onderstaande tabel met gegevens van het CBS ondersteunen die bevinding. De dagelijkse inkomende en uitgaande pendel is het omvangrijkste tussen Dalfsen en de omliggende gemeenten.

Tabel 2: Arbeidspendel van en naar de gemeente Dalfsen

Gemeente	Inkomende pendel	Uitgaande pendel	Arbeidspendel saldo
Zwolle	900	3.800	-2.900
Raalte	600	800	-200
Hardenberg	800	400	400
Ommen	600	500	100
Staphorst	400	300	100
Apeldoorn	0	400	-400
Deventer	100	300	-200
Kampen	100	300	-200
Hellendoorn	200	200	0
Hoogeveen	200	200	0

Bron: CBS (2019)

In onderstaande tabel zijn de inkomende en uitgaande bedrijfsverplaatsingen op bedrijventerreinen in de gemeente in de periode 2016 t/m 2021 weergegeven. De verhuisdynamiek laat net als de dagelijkse arbeidspendel een sterke verbinding met de omliggende gemeenten en met name met Zwolle zien.

Tabel 3: Top 5 gemeenten met de meeste verhuisdynamiek in de periode 2016 t/m 2021

Verhuizingen naar Dalfsen vanuit...	Aantal bedrijfsverplaatsingen	Verhuizingen vanuit Dalfsen naar...	Aantal bedrijfsverplaatsingen
Zwolle	11	Meppel	2
Staphorst	3	Zwolle	2
Lochem	2	Apeldoorn	1
Steenwijkerland	2	Coevorden	1
Hardenberg	1	Ommen	1

Bron: Vastgoeddata.nl (peildatum juli 2021)

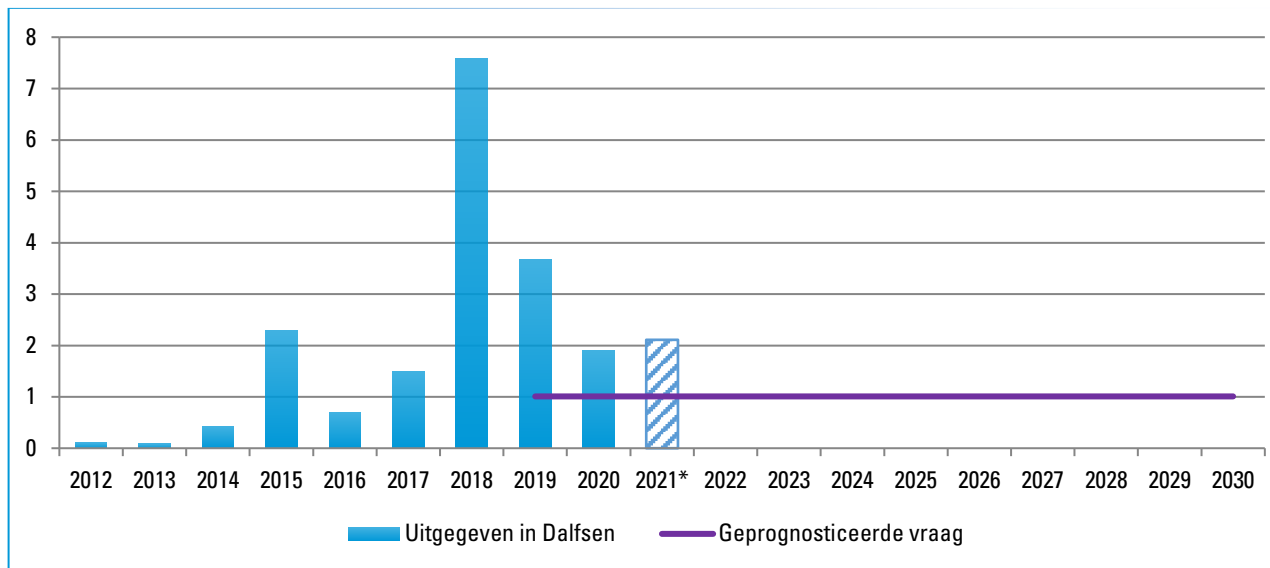
2.2 Ontwikkelingen prognose en uitgifte

Uitgifte van bedrijfskavels gaat sneller dan verwacht

Op basis van de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen (2019) hebben de West-Overijsselse gemeenten regionale programmeringsafspraken gemaakt, waarin zij vraag naar- en aanbod van bedrijfskavels met elkaar hebben afgestemd. In deze programmeringsafspraken werd voor de gemeente Dalfsen tot en met 2030 een uitbreidingsvraag van 12,1 hectare verwacht. Dat wil zeggen: de verwachting was dat er in totaal 12,1 hectare aan bedrijfskavels nodig was om in de uitbreidingswensen van bedrijven te kunnen voorzien, ervan uitgaande dat er geen sprake was van een kwalitatieve mismatch (bijv. in omvang of locatie van de kavel). Deze programmeringsruimte kon, conform de afspraken, bijna geheel geboden worden op nog beschikbare kavels op de bedrijventerreinen.

De afgelopen jaren, en met name in 2019, is de uitgifte van bedrijfskavels echter sterk toegenomen. In totaal is in twee jaar tijd al bijna 6 hectare uitgegeven. Op basis van de verwachtingen van twee jaar geleden is de ruimte tot en met 2022 nu grotendeels vergeven en drogen de uitbreidings- en verhuisplannen van bedrijven op. Hoewel dat in theorie nog steeds een mogelijk scenario is, lijkt het gezien de grote lijst van geïnteresseerde bedrijven niet meer realistisch. Ook lokale ondernemersverenigingen laten zich horen en geven aan dat er krapte wordt ervaren: er zijn geen kavels meer beschikbaar en de leegstand is laag.

Figuur 4: Historische uitgifte ten opzichte van de jaarlijkse prognose



Bron: Gemeente Dalfsen (2021) *Uitgifte 2021 betreft de uitgifte tot Q3

Voorgaande geeft voldoende aanleiding om te kijken naar alternatieve scenario's voor de ruimtevrage. Daarvoor kijken we hieronder eerst naar de redenen waarom de uitgifte afwijkt van de prognose. Daarvoor analyseren we de drie parameters van de provinciale prognose: werkgelegenheidsontwikkeling, locatietypevoorkeur en terreinquotiënt.

Werkgelegenheid zit sinds de crisis in de lift

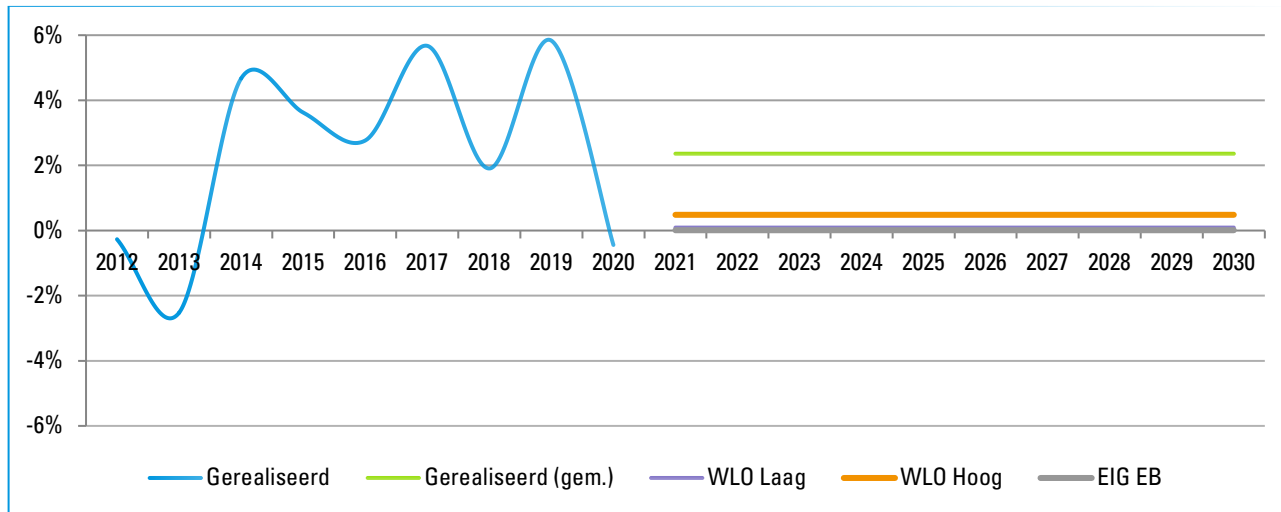
Sinds 2013 is de werkgelegenheid in de gemeente Dalfsen ieder jaar toegenomen. Deze groei zien we zowel terug in de gemeente als totaal als op de bedrijventerreinen in de gemeente. In 2020 was er een afvlakking van de stijging in de werkgelegenheid zichtbaar, maar dat was vanwege de start van de coronacrisis dan ook een bijzonder jaar.

In de laatste 10 jaar (2011 t/m 2020) is de werkgelegenheid in de gemeente Dalfsen jaarlijks met gemiddeld 2,8% gegroeid. Voor de prognoseperiode (2019 t/m 2030) zijn de voorspellingen die ten grondslag liggen aan de provinciale prognose een stuk pessimistischer. Daar wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse groei van 0,01% tot 0,48% voor de gehele regio West-Overijssel. De verwachting is dus stabilisatie licht groei.

De prestaties van de gemeente in 2018 (+ 1,9%), 2019 (+ 5,8%) en 2020 (- 0,4%) geven nog niet direct aanleiding om de prognose te herzien, maar wel om dit aspect goed te blijven monitoren. De prestaties in de regio West-Overijssel lagen gemiddeld nog iets hoger in 2019 (+ 3,7%) en 2020 (+ 1,9%) en geven bij een vergelijkbare prestatie in 2021 in ieder geval aanleiding om de prognose als regio tegen het licht te houden.

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

Figuur 5: Gerealiseerde jaarlijkse werkgelegenheidsontwikkeling ten opzicht van de prognose



Bron: BIRO (2021); Stec Groep (2019)

TOELICHTING SCENARIO'S BEDRIJVENTERREINENPROGNOSE PROVINCIE OVERIJSEL

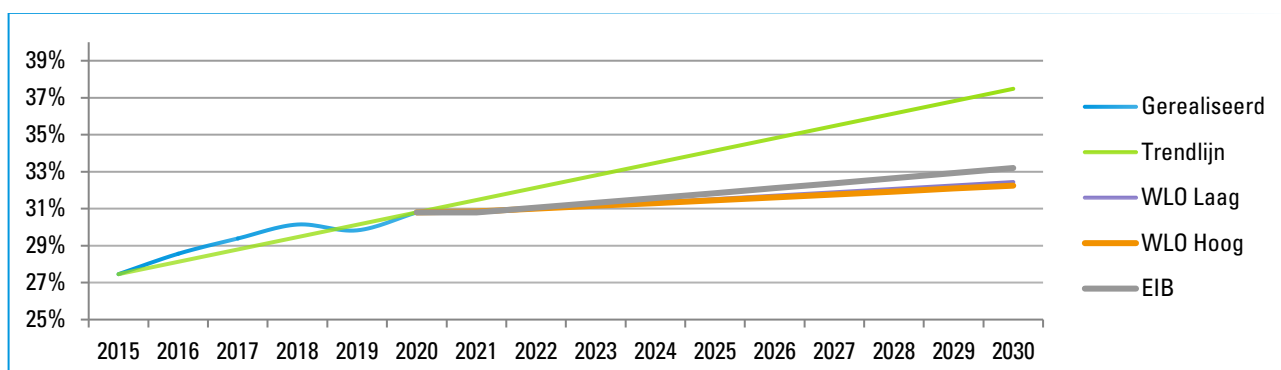
Er is in de provinciale prognose uitgegaan van een drietal werkgelegenheidsprognoses. Het gaat om de scenario's hoog en laag van Welvaart en Leefomgeving (WLO), opgesteld door het CPB en PBL (2015) en de werkgelegenheidsprognose van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) (scenario studie specifiek opgesteld voor Overijssel in 2014). Gelet op de actualiteit zijn de beide prognoses aangepast en geüpdatet naar de huidige situatie en recente sectorale ontwikkelingen meegenomen in de analyses. Ook de impact van trends en ontwikkelingen is hierin meegenomen.

Werkgelegenheid op bedrijventerreinen groeit harder dan het gemeentelijk gemiddelde

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

De werkgelegenheid op de bedrijventerreinen is de laatste jaren harder gegroeid dan daarbuiten. De zogenaamde 'locatietypevoorkeur' is gestegen van ruim 27% in 2015 naar bijna 31% in 2020. In de provinciale behoefteraming wordt voor de komende jaren echter een fors zwakkere groei van het aandeel van bedrijventerreinen in de werkgelegenheid voorspeld.

Figuur 6: Gerealiseerde locatietypevoorkeur ten opzichte van de prognoses

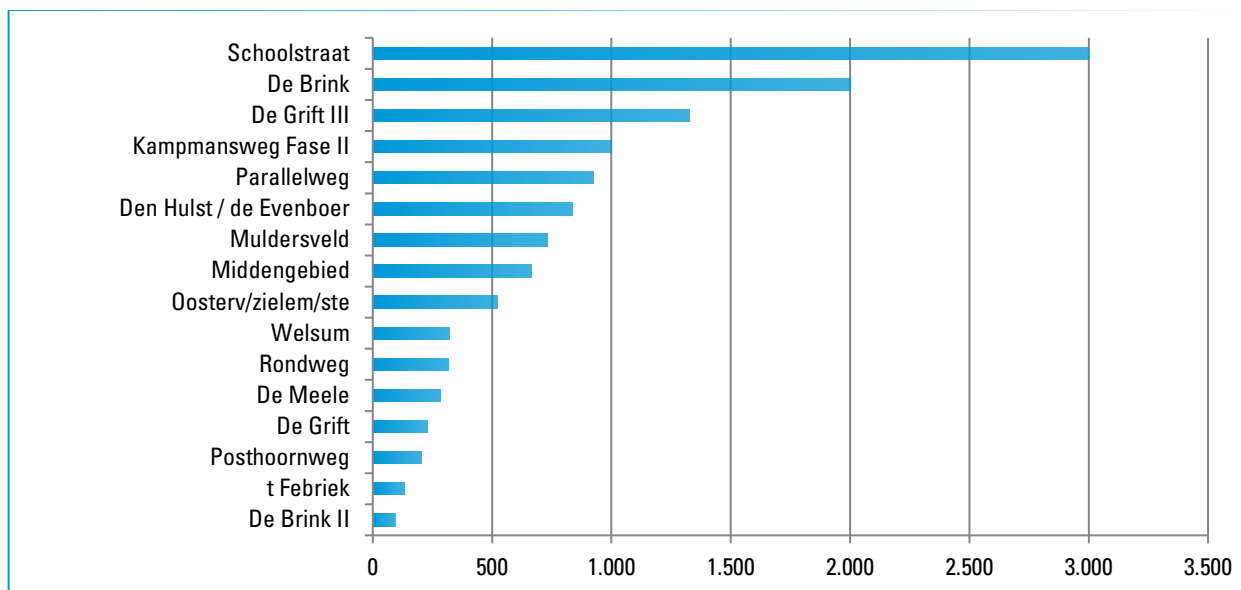


Bron: BIRO (2021); Stec Groep (2019)

Bedrijven in de gemeente Dalfsen zijn relatief ruimte-extensief

De bedrijven op de bedrijventerreinen zijn gemiddeld iets ruimte-extensiever (272 m² kavel per werknemer) dan het regionaal gemiddelde (240 m² kavel per werknemer). In onderstaand figuur is het aantal vierkante meters kavel per werknemer naar bedrijventerrein gegeven. De ruimte wordt het meest extensief gebruikt op Schoolstraat in Oudleusen en De Brink in Nieuwleusen, er is respectievelijk 3.000 en 2.000 m² kavel per werknemer in gebruik op deze terreinen. Het terrein met de meeste werkgelegenheid in de gemeente ('t Febriek in Lemelerveld) is het op De Brink II na meest ruimte intensief gebruikte bedrijventerrein in de gemeente.

Figuur 3: Aantal vierkante meters kavel per werknemer naar bedrijventerrein



Bron: BIRO Gemeente Dalfsen (2020), IBIS (2020)

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

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

De vraag of de beschikbare ruimte nog efficiënter kan worden gebruikt wordt luider wanneer we kijken naar de 'floor space index' (fsi) van bedrijven. De fsi is de verhouding tussen m² vloeroppervlakte van het vastgoed en de oppervlakte (in m²) van de kavel. Waar de fsi op bedrijventerreinen landelijk gemiddeld tussen de 50% en 60% bedraagt, ligt deze in de gemeente Dalfsen op ongeveer 36%. Het beperkte aantal grootschalige kavels in de gemeente verklaart de relatief lage fsi. Op kleinschaligere kavels is het namelijk doorgaans lastiger om een hoge fsi te realiseren. Het is belangrijk om bij de ondernemers aandacht te vragen voor intensief ruimtegebruik van de kavel binnen de mogelijkheden van het respectievelijke bedrijf.

2.3 Beschikbare kavels en aangeboden vastgoed

Er is de gemeente met name nog uitgifbaar areaal op bedrijventerrein 'Kampmansweg Fase II' in Dalfsen. Er is nog circa 0,2 hectare uitgifbaar terrein (d.d. november 2020). Deze kavel is bestemd als woon-werk kavel.

Leegstand bedrijfstvastgoed ligt rond de 1,2%

Tabel 4 geeft de omvang van de vastgoedvoorraad en de leegstand per bedrijventerrein weer. In totaal worden er vijf panden aangeboden, het totale aanbod van bedrijfspanden op bedrijventerreinen in de gemeente bedraagt circa 5.560 m² bvo (peildatum september 2021). Hiermee komt het aanbodpercentage op bedrijventerreinen in de gemeente op circa 1,2%. Dit houdt in dat het leegstandsniveau ver onder frictieniveau ligt. Over het algemeen wordt een leegstandspercentage van 5% in de markt beschouwd als een gezond percentage. In theorie zou de leegstand dus met circa 17.600 m² toe kunnen nemen waarna de leegstand circa 5% zou bedragen. De meerderheid van het aanbod wordt nog niet lang aangeboden. De meerderheid van het aanbod heeft ook een recent bouwjaar. In principe betekent het lage leegstandspercentage dat er bovenop de uitbreidingsvraag zelfs nog een additionele vraag geprogrammeerd kan worden om een gezonde marktsituatie te creëren.

Tabel 4: Leegstand op bedrijventerreinen

	Bedrijventerrein	Leegstaand vastgoed* (m ²)	Aandeel leegstand	Floor Space Index (FSI)
Dalfsen	Oosterdalfsen Zuid	0	0%	0%
	Kampmansweg Fase II	0	0%	9%
	Welsum	0	0%	38%
	Rondweg	600	0,6%	38%
Totaal Dalfsen		600	0,4%	36%
Lemelerveld	't Febriek Zuid II	0	0%	0%
	Uitbreiding t'Febriek, gedeelte Stappenbelt	0	0%	25%
	Posthoornweg	1.900	10,7%	42%
	Parallelweg	0	0%	31%
	T Febriek	0	0%	46%
Totaal Lemelerveld		1.900	1,8%	40%
Nieuwleusen	De Brink	0	0%	23%
	De Brink II	0	0%	33%
	Oosterv/zielem/ste	0	0%	22%
	Middengebied	0	0%	53%
	Uitbreiding de Grift III	0	0%	14%
	De Grift	1.000	1,8%	47%
	Den Hulst / de Evenboer	0	0%	30%
	De Meele	2.100	3,0%	39%
Totaal Nieuwleusen		3.100	1,6%	34%
Oudleusen	Muldersveld	0	0%	21%
	Schoolstraat	0	0%	38%
Totaal Oudleusen		0	0%	33%
Gemeente Dalfsen		5.600	1,2%	36%

Bron: fundainbusiness.nl (peildatum september 2021), BAG (2020) *Afgerond op honderdtallen

3 Vraagaming

In het vorige hoofdstuk constateerden we dat de ontwikkelingen in de gemeente Dalfsen in 2019 en 2020 aanleiding geven voor het onderzoeken van alternatieve scenario's voor de ruimtevrage. In dit hoofdstuk werken we deze uit op basis van twee methoden: een top-down raming op basis van modelcijfers en een bottom-up raming op basis van een enquête onder ondernemers.

3.1 Top-down

Doorrekening van drie prognosevarianten

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

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

1. Bestaande prognose en programmering

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

In deze variant bedraagt de ruimtevrage in de gemeente Dalfsen voor de periode 2019 t/m 2030 in totaal 12,1 hectare. Daarvan is reeds ongeveer 7,7 hectare uitgegeven in de periode 2019 t/m Q2 2021, dus voor de periode Q3 2021 t/m 2030 blijft nog 4,4 hectare ruimtevrage over. Voor de periode 2031 t/m 2035 wordt er geen aanvullende ruimtevrage verwacht.

Scenario	Uitbreidingsvrage (2021 t/m 2035)
WLO Hoog	4,4 ha

2. De bedrijfsruimtemarkt normaliseert

In deze variant beschouwen we de extreem hoge uitgifte in 2018, 2019 en 2020 als een unicum, ingegeven door enkele jaren van historisch lage rentestanden, waardoor een uniek 'nu-of-nooit'-sentiment bij ondernemers naar boven is gekomen. In deze variant gaan we ervan uit dat de markt zich de komende jaren weer normaliseert en zich alsnog conform de groeiscenario's uit de bestaande provinciale behoefteraming zal gaan ontwikkelen. Daarbij houden we echter wel rekening met specifieke kenmerken van de bedrijventerreinenmarkt in de gemeente Dalfsen (i.t.t. de regionale gemiddelden), in het bijzonder het relatief extensieve ruimtegebruik op de bedrijventerreinen.

Scenario	Uitbreidingsvrage (2021 t/m 2035)
WLO Laag	8,0 ha
WLO Hoog	14,6 ha
EIB	12,1 ha

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

In deze variant gaan we ervan uit dat de gemeente Dalfsen de positieve ontwikkelingen van de laatste jaren door kan blijven zetten, in het bijzonder de hogere werkgelegenheidsgroei. In deze variant weet de gemeente Dalfsen een antwoord te vinden op de in de prognoses verwachte afnemende groei van de beroepsbevolking en blijven de bedrijven groeien. De trend van de laatste jaren zet echter niet lineair door: de groeicijfers zijn een gemiddelde van datgene wat de laatste jaren is gerealiseerd en datgene wat er in de prognose werd verwacht, omdat achterliggende marktontwikkelingen uit de provinciale behoefteeraming wel bewaarheid worden. De positieve ontwikkelingen van de laatste jaren leiden daarentegen wel tot een positiever beeld.

Scenario	Uitbreidingsvraag (2021 t/m 2035)
WLO Laag	21,3 ha
WLO Hoog	24,2 ha
EIB	24,6 ha

Verwachtingen op kernniveau

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

Dit maximum is niet noodzakelijkerwijs het meest realistisch en wat je direct zou moeten programmeren. Wel zijn dit de scenario's waar je al voorbereidend over na zou moeten denken: hoe gaan we deze vraag faciliteren als de toekomst zich zou ontwikkelen als in de hoge scenario's? In dat kader kan het bijvoorbeeld verstandig zijn om juist niet direct de verwachtingen uit het hoge scenario vast te leggen in plancapaciteit, maar juist gefaseerd te werken. Door niet direct op het hoge scenario te programmeren is de gemeente minder kwetsbaar bij economische tegenslag en houdt zij ruimte om flexibel in te spelen op nieuwe marktontwikkelingen en initiatieven die zich aandienen. Met name dat laatste is moeilijk als het hoge scenario reeds in plancapaciteit is vastgelegd.

De totale bandbreedte bedraagt dan:

- Scenario 'laag' 4,4 hectare netto van 2021 t/m 2035
- Scenario 'midden' 14,6 hectare netto van 2021 t/m 2035
- Scenario 'hoog' 24,6 hectare netto van 2021 t/m 2035

Op basis van historische marktaandeelen, de economische structuur van de kernen en toekomstverwachtingen per sector maken we een indicatieve inschatting van de ruimtevraag voor de verschillende kernen in de gemeente Dalfsen, zie hieronder. Op basis van deze analyse verwachten we dat het gros van de uitbreidingsvraag zich manifesteert in de kernen Dalfsen, Lemelerveld en Nieuwleusen, waarvan de kern Nieuwleusen de grootste ruimtevraag kan verwachten.

Tabel 5: Indicatie ruimtevraag op kernniveau in het lage en hoge scenario*

Kern	% totaal areaal uitgegeven bedrijventerreinen	% banen op bedrijventerreinen	% banen in kern als geheel	Gemiddelde van voorgaande indicatoren	% groei-verwachting op basis van prognose per sector ¹	Gemiddelde totaal	Netto uitbreidingsvraag 2021 t/m 2035 in hectare
Dalfsen	32%	31%	46%	36%	31%	34%	1,5 – 8,3
Lemelerveld	20%	32%	18%	23%	32%	27%	1,2 – 6,7
Nieuwleusen	45%	38%	36%	40%	38%	39%	1,7 – 9,5
Oudleusen	3%	0%	0%	1%	0%	0%	0,0 – 0,1
Overig	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0,0
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	4,4 – 24,6

Bron: BIRO (2021); MOB (2021); Stec Groep (2018); bewerking Stec Groep (2021) *Afgerond op hele getallen

Vervangingsvraag

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

3.2 Bottom-up (kwantitatief)

Online enquête

Aan de hand van een online enquête, die bedrijven gedurende een periode van vijf weken in augustus en september konden invullen, verfijnen we de data-analyse uit de vorige paragraaf. 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 en omvang van uitbreidings-en/of verhuisplannen en voorkeurslocaties van bedrijven. De mogelijkheid om de enquête in te vullen is onder de aandacht gebracht bij bedrijven via de post, de lokale krant en via de communicatiekanalen van de ondernemersverenigingen. In totaal hebben 74 bedrijven uit de gemeente Dalfsen de enquête ingevuld.

Kwantitatieve ruimtevraag op basis vanuit drie perspectieven

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

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

1. Volledig nieuwbouw

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

¹ Hiervoor is per kern gekeken naar de economische structuur: het aandeel van verschillende bedrijfssectoren in de lokale economie. Per bedrijfssector is aan de hand van de regionale groeiverwachtingen (bron: provinciale behoefteschatting bedrijventerreinen) een indicatie gemaakt van de verwachte ruimtelijke groei. Deze kolom geeft hiervoor het aandeel per kern in de gehele gemeente weer.

ordeningsperspectief ('Ladder voor duurzame verstedelijking') ook helemaal niet wenselijk en mogelijk dat iedereen gaat nieuwbouwen.

2. Maximaal benutten van vrijkomende bebouwing

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

3. Netto ontwikkeling

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

Voor een beeld van de huidige, concrete ruimtevraag gaan we primair uit van het tweede perspectief om de hierboven genoemde reden. We constateren middels de enquête dat 10,2 à 23,5 hectare van de totale ruimtevraag op dit moment concreet in beeld is.

Tabel 6: Overzicht kwantitatieve ruimte op basis van de enquête

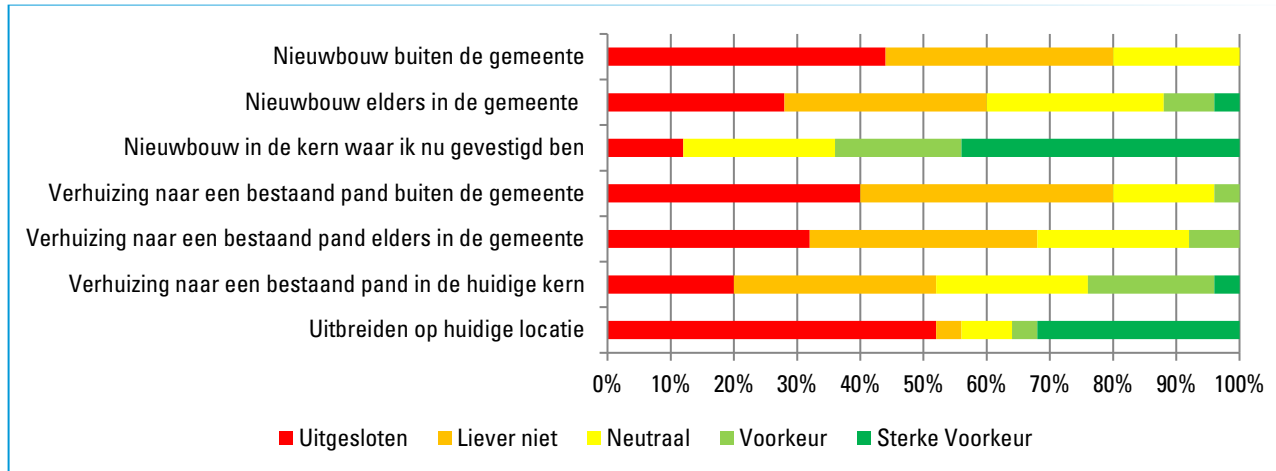
Kern	1. Volledig nieuwbouw		2. Maximaal benutten		3. Netto ontwikkeling	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Dalfsen	3,3 ha	8,5 ha	1,9 ha	5,3 ha	1,5 ha	4,3 ha
Lemelerveld	2,8 ha	5,0 ha	1,5 ha	2,7 ha	1,3 ha	2,1 ha
Nieuwleusen	2,4 ha	6,2 ha	1,6 ha	4,2 ha	1,0 ha	2,8 ha
Overige kernen	1,7 ha	3,8 ha	1,3 ha	2,5 ha	1,2 ha	2,8 ha
Totaal	10,2 ha	23,5 ha	6,3 ha	14,7 ha	5,0 ha	12,0 ha

Bron: Stec Groep (2021)

3.3 Bottom-up (kwalitatief)

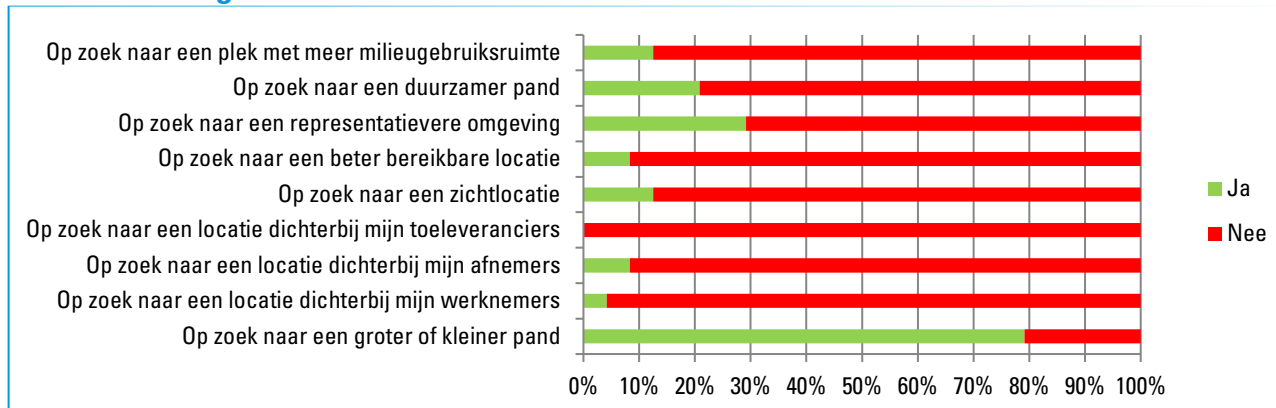
In deze paragraaf gaan we per kern in op de kwalitatieve aspecten van de ruimtevraag. In het bijzonder kijken we per kern naar de locatievoorkeuren, beweegredenen voor de uitbreidings- of verhuisplannen en de beoogde bedrijfsomvang en vastgoedtype.

Dalfsen – Locatievoorkeuren



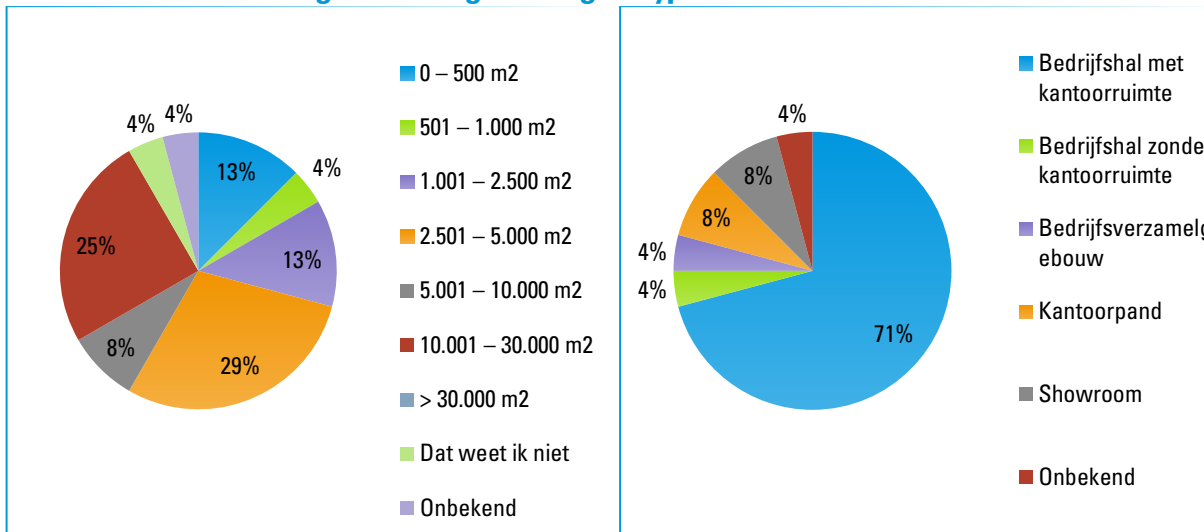
Over het algemeen hebben de ondernemers in Dalfsen een sterkere voorkeur voor nieuwbouw in tegenstelling tot bestaand vastgoed. Daarnaast hebben de ondernemers ook voorkeur om in de eigen kern uit te breiden in plaats van in een andere kern in de gemeente of daar buiten. Ruim een derde van de Dalfser respondent breidt zelfs het liefst uit op de huidige locatie, de binding met de kern en de huidige locatie is dus hoog. Toch wordt vestigen op een locatie elders in de gemeente of in enkele gevallen zelfs buiten de gemeente – in het bijzonder Zwolle– genoemd als een reële optie. Daarmee is er een relatief solide basis voor het realiseren van enkele nieuwbouwkavels in Dalfsen.

Dalfsen – Beweegredenen



De voornaamste reden (79%) voor bedrijven om uit te breiden of te verhuizen is simpelweg behoefte aan een groter of kleiner pand. Daarnaast wordt ook de wens voor een representatievere locatie (29%), duurzamer vastgoed (21%) en een zichtlocatie (13%) of een plek met meer milieuruimte (13%) genoemd. Daar zit niet altijd overlap in. Voor het deel van de bedrijven dat niet noodzakelijkerwijs méér ruimte nodig heeft (21%), maar wel representatiever of duurzamer wil vestigen, is het interessant om met de betreffende ondernemer en vastgoedeigenaar te inventariseren wat de mogelijkheden zijn tot herontwikkeling of upgradering van het vastgoed. Dat is vanuit ruimtelijk ordeningsperspectief meer wenselijk dan nieuwbouw.

Dalfsen – Gewenste vastgoedomvang en vastgoedtype

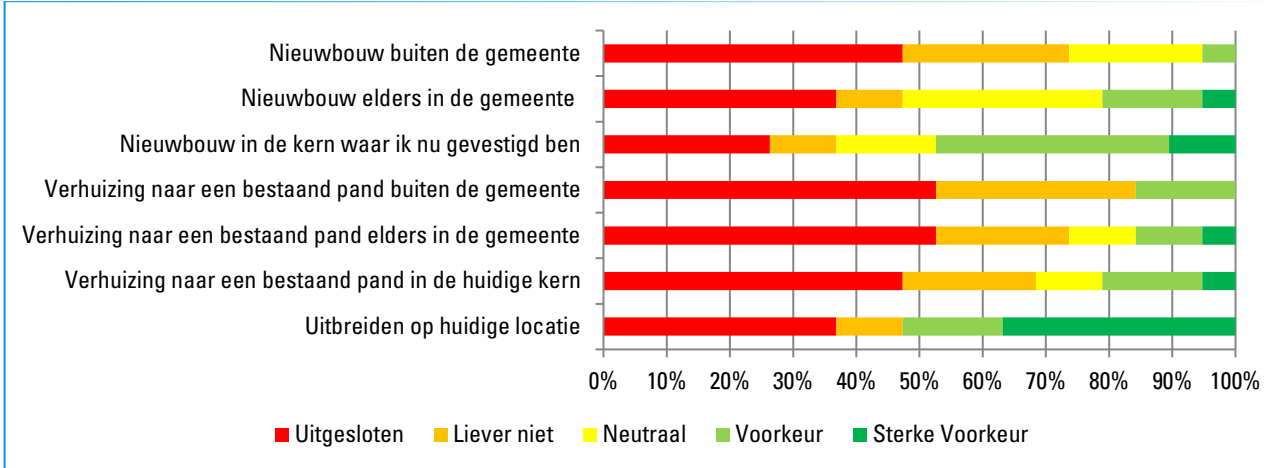


We zien een tweekoppigheid in de omvang van de ruimtevraag van de respondenten. Het gros van de ruimtevragers (bijna 60%) is relatief klein en heeft behoefte aan een pand < 5.000 m². Daarnaast heeft een kwart van de respondenten (het gaat om 6 ondernemers) vraag naar een groter pand (> 10.000 m²). Deze vraag komt voort uit het samenvoegen van meerdere vestigingen en/of groei van het bedrijf. Omdat dit om enkele gevallen gaat met individuele voorkeuren is het verstandig om hiervoor voor de initiatiefnemer(s) maatwerk te realiseren en niet (op risico) plekken te ontwikkelen waar dergelijke bedrijvigheid kan vestigen. Door alle zes de ondernemers met een grotere ruimtevraag wordt de kern Dalfsen als voorkeurslocatie genoemd, met uitzondering van één ondernemer die geen voorkeurslocatie opgaf. Het gros van de ruimtevragers (74%) heeft behoefte aan een bedrijfshal met/zonder ondergeschikte kantoorruimte. In combinatie met het voorgaande is er een relatief solide basis voor het realiseren van enkele nieuw bouwkeuzen in Dalfsen.

Daarnaast wordt in enkele gevallen ook een kantoorpand genoemd, maar zonder uitzondering met de opmerking dat deze ook in de bebouwde kom gefaciliteerd kan worden. Dat lijkt ons ruimtelijk ook wenselijker. Ook wordt in enkele gevallen een bedrijfsverzamelgebouw genoemd, maar niet in die mate en concreetheid dat ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw (voor meerdere bedrijven) in Dalfsen een succesvol toekomstperspectief lijkt.

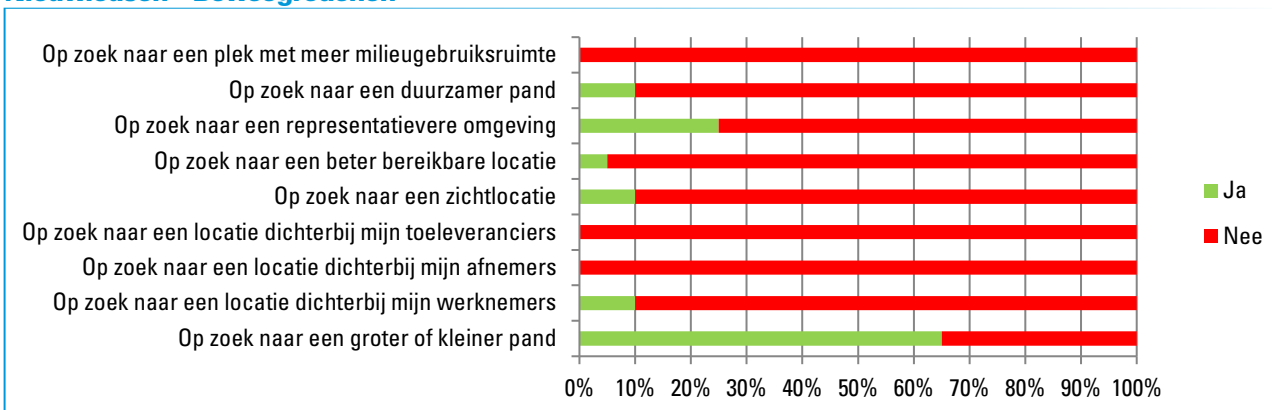
Tot slot wordt in enkele gevallen showroomruimte genoemd. Ook dat zijn ontwikkelingen (en activiteiten) die niet noodzakelijkerwijs op een bedrijventerrein hoeven te vestigen, maar ook in de bebouwde kom of solitair aan één van de hoofdwegen op een zichtlocatie kunnen worden gefaciliteerd. Ofwel, op locaties die beter aansluiten op de ontwikkeling van het dorp als geheel en/of in de toekomst ook voor andere functies een rol kunnen vervullen. We adviseren om hiervoor breder te kijken dan alleen de mogelijkheden op bedrijventerreinen.

Nieuwleusen - Locatievoorkeuren



Bedrijven hebben een uitgesproken voorkeur om bij uitbreiding of verhuizing in de eigen kern te blijven, of zelfs op hun bestaande locatie uit te breiden. Bedrijven hebben een lichte voorkeur voor nieuwbouw. Verhuizing naar een andere kern of zelfs buiten de gemeente wordt bijvoorbeeld vooral een optie op het moment dat de nieuwbouwmogelijkheden daar ruimer zijn dan in Nieuwleusen zelf. Daarmee is er een relatief solide basis voor het realiseren van enkele nieuwbouwkavels in Nieuwleusen.

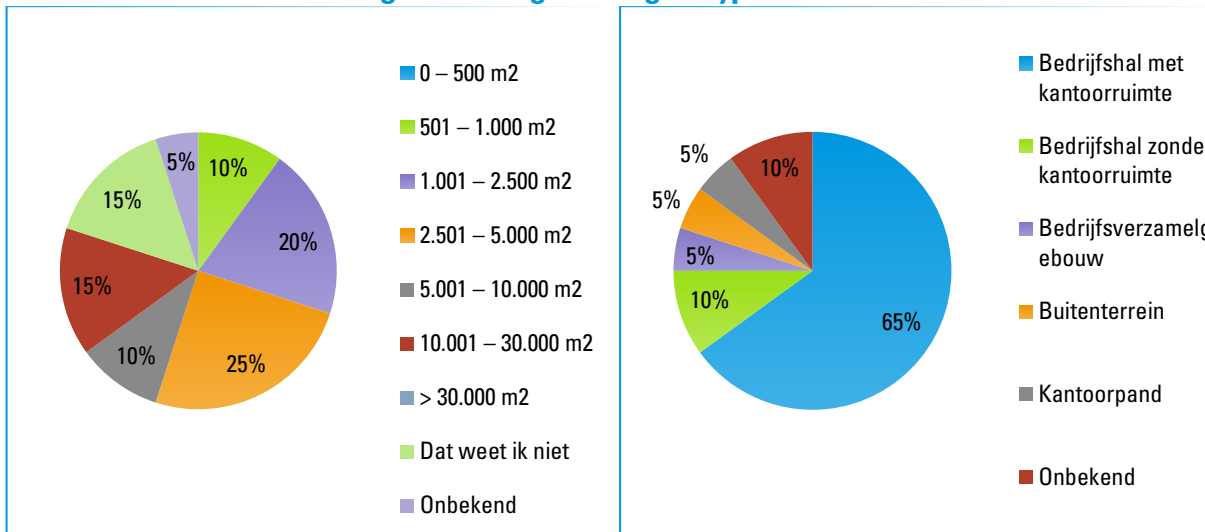
Nieuwleusen - Beweegredenen



De voornaamste reden (65%) voor bedrijven om uit te breiden of te verhuizen is simpelweg behoefte aan een groter of kleiner pand. Daarnaast wordt ook de wens voor een representatievere omgeving (25%), een duurzamer pand (10%), een zichtlocatie (10%) en een locatie nabij werknemers (10%) genoemd.

Voor het deel van de bedrijven dat niet noodzakelijkerwijs méér ruimte nodig heeft (circa 35%), geldt dat duurzaamheid en een representatievere locatie meermaals worden genoemd. Voor dergelijke bedrijven is het interessant om met de betreffende ondernemer en vastgoedeigenaar te inventariseren wat de mogelijkheden zijn tot herontwikkeling of upgradering van de locatie. Dat is vanuit ruimtelijk orderingsperspectief meer wenselijk dan nieuwbouw.

Nieuwleusen - Gewenste vastgoedomvang en vastgoedtype



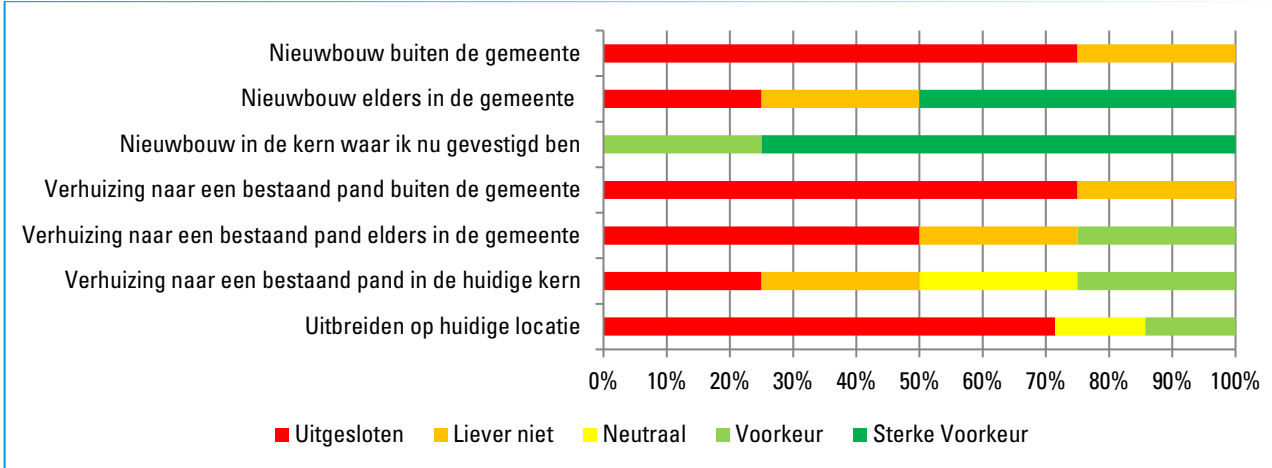
Het gros van de ruimtevragers (55%) is relatief klein en heeft behoefte aan een pand < 5.000 m². Voor enkele individuele gevallen gaat het ook om grotere panden (> 10.000 m²), met een vraag die voortkomt uit het samenvoegen van meerdere vestigingen en/of groei van het bedrijf. Omdat dit om enkele gevallen gaat met individuele voorkeuren is het verstandig om hiervoor voor de initiatiefnemer(s) maatwerk te realiseren en niet (op risico) plekken te ontwikkelen waar dergelijke bedrijvigheid kan vestigen.

Het valt op dat drie respondenten 'Dat weet ik niet' hebben aangegeven wanneer er werd gevraagd naar de gewenste vastgoedomvang. Wel hebben deze ondernemers zonder uitzondering aangegeven op zoek te zijn naar een groter pand dan zij momenteel in gebruik hebben.

Daarnaast wordt in enkele gevallen ook een kantoorpand genoemd, maar zonder uitzondering met de opmerking dat deze ook in de bebouwde kom gefaciliteerd kan worden. Dat lijkt ons ruimtelijk ook wenselijker. Ook wordt in enkele gevallen een bedrijfsverzamelgebouw genoemd, maar niet in die mate en concreetheid dat ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw (voor meerdere bedrijven) in Nieuwleusen een succesvol toekomstperspectief lijkt.

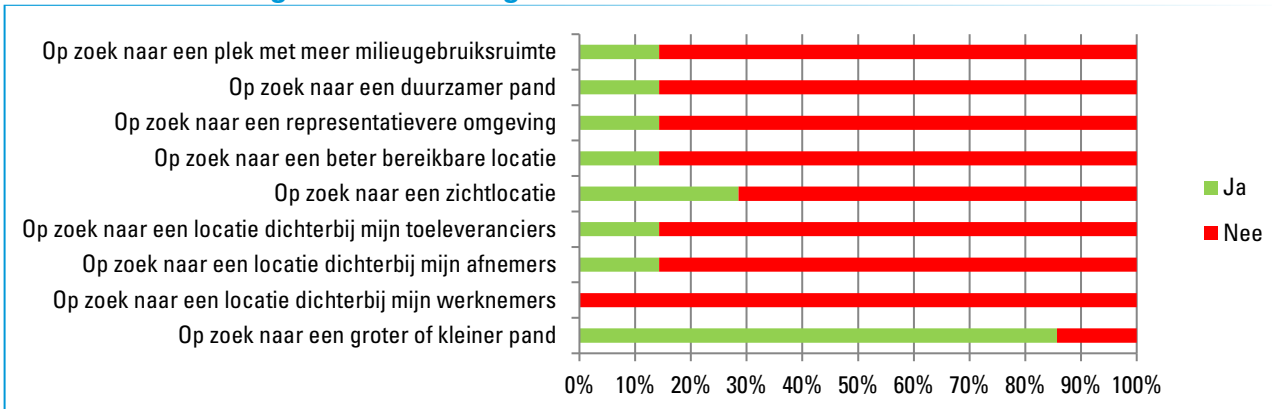
Tot slot wordt in enkele gevallen ook behoefte aan buitenopslag genoemd, maar zonder uitzondering met de opmerking dat deze ook in het buitengebied gefaciliteerd kan worden. Dat lijkt ons ruimtelijk een reëel alternatief teneinde de relatief schaarse en dure grond aansluitend op het bestaande bedrijventerrein zo efficiënt mogelijk te benutten voor andere doelgroepen. Die mogelijkheid is echter ook afhankelijk van het ruimtelijk beleid en wat omgeving en landschap daar kunnen dragen.

Lemelerveld en overige kernen - Locatievoorkeuren



Bedrijven hebben een uitgesproken voorkeur om bij uitbreiding of verhuizing in de eigen kern te blijven. Bedrijven hebben daarbij een sterke voorkeur voor nieuwbouw. Verhuizing naar een andere kern of zelfs buiten de gemeente wordt bijvoorbeeld vooral een optie op het moment dat de nieuwbouwmogelijkheden daar ruimer zijn dan in de huidige kern zelf, maar bij voorkeur blijven bedrijven in dat geval binnen de eigen gemeente. Met name de respondenten in Lemelerveld hebben een sterke voorkeur voor de eigen gemeente, bijna 70% van de respondenten in deze kern heeft een sterke voorkeur voor nieuwbouw in de eigen kern. Daarmee is er een relatief solide basis voor het realiseren van enkele nieuwbouwkavels in bijvoorbeeld Lemelerveld.

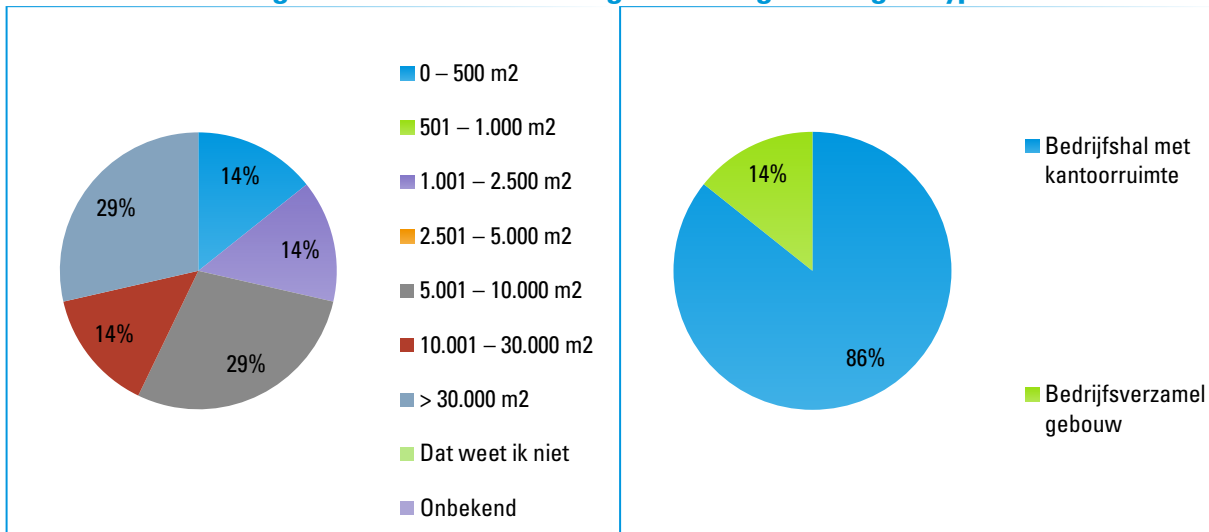
Lemelerveld en overige kernen - Bewegredenen



De voornaamste reden (86%) voor bedrijven om uit te breiden of te verhuizen is simpelweg behoefte aan een groter of kleiner pand. Daarnaast wordt ook de wens voor een zichtlocatie (29%) genoemd. In enkele gevallen komen ook andere beweegredenen naar voren.

Voor het deel van de bedrijven dat niet noodzakelijkerwijs méér ruimte nodig heeft (14%), wordt als reden genoemd op zoek te zijn naar meer milieugebruiksruimte (denk aan geluid, stof of bijvoorbeeld verkeer). Voor deze bedrijven is het interessant om met de betreffende ondernemer en vastgoedeigenaar te inventariseren wat de mogelijkheden zijn tot herontwikkeling of upgrading van de locatie. Dat is vanuit ruimtelijk ordeningsperspectief meer wenselijk dan nieuwbouw.

Lemelerveld en overige kernen - Gewenste vastgoedomvang en vastgoedtype



We zien een tweekoppigheid in de omvang van de ruimtevraag van de respondenten. Bijna een derde van de ruimtevragers (circa 28%) is relatief klein en heeft behoefte aan een pand < 2.500 m². Daarnaast heeft ongeveer een derde van de respondenten (het gaat om twee ondernemers) vraag naar een groot pand (> 30.000 m²). Deze vraag komt voort uit het samenvoegen van meerdere vestigingen en/of groei van het bedrijf. Omdat dit om enkele gevallen gaat met individuele voorkeuren is het verstandig om hiervoor voor de initiatiefnemer(s) maatwerk te realiseren en niet (op risico) plekken te ontwikkelen waar dergelijke bedrijvigheid kan vestigen.

Het gros van de ruimtevragers (86%) heeft behoefte aan een bedrijfshal met ondergeschikte kantoorruimte. In combinatie met het voorgaande is er een relatief solide basis voor het realiseren van enkele nieuw bouwkevels in bijvoorbeeld Lemelerveld.

4 Conclusies en advies

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

4.1 Conclusies

Hoeveel behoefte is er aan nieuwe bedrijfsruimte in de gemeente Dalfsen?

Op dit moment is er in de gemeente Dalfsen nog één bedrijfskavels beschikbaar om nieuwe initiatieven te faciliteren. Daarnaast is er geen sprake van bovenmatige leegstand, waardoor de schuifruimte binnen het bestaande vastgoed grotendeels ontbreekt. In de kernen Dalfsen, Lemelerveld, Nieuwleusen en Oudleusen is er in alle groeiscenario's nog behoefte aan ruimte.

Op de middellange termijn (t/m 2035) gaat dat over enkele hectares: naar verwachting maximaal (dus in de hoogste scenario's) ca. 7 hectare in Lemelerveld en ca. 8 hectare in Dalfsen en circa 9 ha in Nieuwleusen. Daarvan is ongeveer de helft op dit moment al concreet in beeld op basis van de enquête, zie paragraaf 3.2. In de laatste kolom in de onderstaande tabel is de vraag en het aanbod per kern op 1-1-2021 met elkaar geconfronteerd.

Tabel 7: Confrontatie vraag en aanbod per kern

Kern	Top-down uitbreidingsvraag (2021 t/m 2035)		Aanbod (1-1-2021) ²	Behoefte aan netto hectare bedrijventerrein
	Min.	Max.		
Dalfsen	1,5 ha	8,3 ha	0,2 ha	Max. 8,1
Lemelerveld	1,2 ha	6,7 ha	1,0 ha	Max. 5,7
Nieuwleusen	1,7 ha	9,5 ha	1,2 ha	Max. 8,3
Oudleusen	0,0 ha	0,1 ha	-	Max. 0,1
Overig	0,0	0,0 ha	-	Max. 0,0 ³

Bron: BIRO/LISA (2020); Provincie Overijssel & Stec Groep (2018); bewerking Stec Groep (2021)

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

Het grootste deel (> 75%) van de bedrijven met een ruimtevraag is afkomstig uit de 'klassieke' bedrijventerreinsectoren, bouw, (groot)handel, industrie, logistiek en transport. Daarnaast is nog een deel van de bedrijven (> 10%) afkomstig uit de sectoren ICT en de (zakelijke) dienstverlening.

Een kleine meerderheid (53%) van de ruimtevraag is kleinschalig van aard, tot een pand van maximaal 5.000 m² en/of heeft behoefte aan een bedrijfshal, al dan niet met kantoorruimte (77%). In enkele gevallen komt daarnaast de behoefte naar solitaire kantoorruimte, een showroom of buitenopslag naar voren. In veel gevallen wordt daarover opgemerkt dat een vestiging elders in de bebouwde kom of in het buitengebied ook tot de mogelijkheden behoort. Ook vanuit ruimtelijke ordeningsperspectief zijn dat type ontwikkelingen die niet noodzakelijkerwijs op een bedrijventerrein gefaciliteerd hoeven te worden, maar ook in de bebouwde kom of solitair aan één van de hoofdwegen op een zichtlocatie kunnen worden gefaciliteerd. Ofwel, op locaties die beter aansluiten op de ontwikkeling van het dorp als geheel en/of in de toekomst ook voor andere functies een rol kunnen vervullen. We adviseren voor dergelijke ruimtevragers – circa 18% van het totaal – breder te kijken dan alleen de mogelijkheden op bedrijventerreinen en ook

² Om een eerlijke vergelijking te maken met de vraag voor de periode 2021 t/m 2035 wordt het peilmoment 1 januari 2021 gehanteerd om het aanbod weer te geven. Eind 2021 is het aanbod in de kernen Lemelerveld en Nieuwleusen reeds uitgegeven.

³ Waarbij opgemerkt moet worden dat er wel enkele partijen hebben aangegeven een wens te hebben. We adviseren daarvoor maatwerk te leveren.

alternatieven af te wegen op bijvoorbeeld de bestaande locatie van het bedrijf of in het centrum van de kern.

Daarnaast wordt in enkele gevallen een bedrijfsverzamelgebouw genoemd als gewenste vestigingslocatie (6%), maar niet in die mate en concreetheid dat ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw (voor meerdere bedrijven) in één van de kernen een succesvol toekomstperspectief lijkt.

Tot slot is er in enkele gevallen sprake van een bedrijf met behoefte aan meer milieugebruiksruimte (ca. 5%) en/of bedrijven met behoefte aan een kavel met een relatief grote omvang (> 10.000 m² ; ca. 24%). Vanwege de uiteenlopende individuele voorkeuren van de verschillende initiatieven is het verstandig om hiervoor met de initiatiefnemer(s) maatwerk te realiseren en niet (op risico) plekken te ontwikkelen waar dergelijke 'zware' of grote bedrijvigheid kan vestigen.

4.2 Adviezen

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

Uitgifte en groei van bedrijventerreinen moet nooit een doel op zichzelf zijn. Het is het resultaat van het willen faciliteren van groeiende economie, groeiende bedrijven of verhuizende bedrijven. Vanuit de klassieke ruimtelijke ordening wordt dan snel naar bedrijventerreinen gekeken, maar er is geen regel die dat verplicht. Sterker nog, voor sommige functies (kantoren, opslag, showrooms, winkels) kan het juist ruimtelijk heel aantrekkelijk zijn om alternatieven te overwegen: het centrum, herontwikkelingslocaties of een VAB. Uiteraard altijd indien dat geen problemen veroorzaakt ten aanzien van zaken als omgevingshinder en ontsluiting. Vestiging van dergelijke functies buiten bedrijventerreinen kan bijdragen aan levendige, vitale kernen en helpt om zuinig om te gaan met de (schaarse) grond die beschikbaar is om bedrijventerreinen te realiseren.

Bij voorkeur wordt gekozen voor plekken die in de toekomst mogelijk ook een andere functie kunnen vervullen. Bij voorkeur worden bedrijventerreinen dus primair benut voor bedrijven die écht niet op een andere plek passen, bijvoorbeeld in de kern. Dat gaat weliswaar ten koste van het uitgiftecijfer, maar draagt bij aan het creëren van sterke en robuuste kernen.

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

De zogenaamde 'terreinquotiënt' (m² kavel per werknemer) is in de gemeente Dalfsen iets hoger ten opzichte van de rest van de regio West-Overijssel. Daarnaast is ook de zogenaamde 'floor space index' (m² vloeroppervlakte bebouwing per m² kavel) relatief laag ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde op bedrijventerreinen. Dit komt deels door de aanwezige sectoren in de gemeente - in de gemeente Dalfsen is bijvoorbeeld relatief minder dienstverlening en individuele kantoorruimte op de bedrijventerreinen gevestigd - maar zou wel een waarschuwing moeten zijn. De ruimte voor uitbreiding van bedrijventerreinen 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 '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.

Houd regionaal de programmering tegen het licht

Voorgaand onderzoek heeft betrekking op de gemeente Dalfsen en de positie van de gemeente Dalfsen in de regio. De resultaten, conclusies en adviezen van dit onderzoek geven aanleiding om de regionale programmering tegen het licht te houden. Daarvoor is momentum. In de huidige regionale programmeringsafspraken is al afgesproken dat deze uiterlijk in 2022 worden geëvalueerd en herzien. In deze afspraken zouden vanuit het perspectief van dit onderzoek twee zaken terug moeten komen:

1. De verdeling tussen vraag en aanbod, en in het bijzonder de ruimte die gemeenten krijgen om nieuw plannen in procedure te brengen. De 'Ladder voor duurzame verstedelijk', die is opgenomen in de nationale wetgeving', vraagt expliciet om regionale afstemming en een onderbouwing die verder reikt dan de eigen gemeentegrenzen. Het is dan ook wenselijk om regionaal overeenstemming te bereiken over de te hanteren scenario's en cijfers. Als er licht zit tussen de gemeentelijke uitgangspunten en de regionale uitgangspunten, ontstaat namelijk al snel (onnodige) twijfel over de onderbouwing van ruimtelijke plannen.
2. De eisen die worden gesteld aan de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Het is onwenselijk dat de gemeenten in de regio tegen elkaar uit worden gespeeld, omdat zij allen andere eisen stellen aan nieuwe ontwikkelingen en/of daarbij een andere grondprijssystematiek hanteren. De regionale afspraken zouden moeten voorzien in een 'level playing field' op dat gebied.

Bijlagen

A: Sectorindeling

Sector	Bedrijfsactiviteiten	SBI Afdeling
Landbouw	Landbouw, bosbouw en visserij	1, 2, 3
Bouw, handel en reparatie	Bouwnijverheid, handel in en reparatie van auto's, motorfietsen en aanhangers	41, 42, 43, 45
Consumentendiensten	Detailhandel, horeca, leisure, cultuur, sport & recreatie, overige dienstverlening	47, 55, 56, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 99
Zakelijke en overige dienstverlening	ICT, financiële diensten, vastgoed, advies, R&D, zakelijke diensten, verhuur, overheid, onderwijs en zorg	58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 84, 85, 86, 87, 88
Industrie	<ul style="list-style-type: none"> • Aardolieverwerking, chemische producten, farmaceutische industrie, rubber en kunststofindustrie. • Winning van delfstoffen, nutsbedrijven, winning en distributie van water, afval(water)beheer en sanering. • Metaalindustrie, elektrotechnische industrie, transportmiddelenindustrie, machine-industrie. • Textielindustrie, productie van leer(producten) en schoenen, productie van kleding. • Papier- en kartonindustrie, drukkerijen, hout- en meubelindustrie, productie van o.a. glas, cement, beton; sociale werkvoorzieningen. • Voedingsmiddelenindustrie, productie van dranken, tabaksindustrie 	6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39
Logistiek & groothandel	Groothandel en handelsbemiddeling, vervoer en opslag, logistieke dienstverlening, e-commerce, pakketdiensten	46, 49, 50, 51, 52, 53

B: Ontwikkeling parameters top-down vraagraming

Prognosevariant 2: De bedrijfsruimtemarkt normaliseert

Scenario		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Aantal banen	WLO Laag	13.241	13.253	13.265	13.277	13.289	13.301	13.313	13.325	13.337	13.349	13.361	13.325	13.289	13.253	13.218	13.182
	WLO Hoog	13.241	13.305	13.369	13.434	13.499	13.564	13.630	13.696	13.762	13.828	13.895	13.903	13.912	13.920	13.929	13.937
	EIB EG	13.241	13.242	13.244	13.245	13.246	13.247	13.249	13.250	13.251	13.252	13.254	13.249	13.245	13.241	13.236	13.232
Locatietype voorkeur	WLO Laag	30,8%	31,0%	31,2%	31,4%	31,6%	31,8%	32,0%	32,2%	32,4%	32,6%	32,8%	32,8%	32,9%	32,9%	32,9%	33,0%
	WLO Hoog	30,8%	31,0%	31,2%	31,4%	31,6%	31,8%	32,0%	32,2%	32,4%	32,6%	32,8%	32,8%	32,9%	32,9%	32,9%	33,0%
	EIB EG	30,8%	31,0%	31,2%	31,4%	31,6%	31,8%	32,0%	32,2%	32,4%	32,6%	32,8%	32,8%	32,9%	32,9%	32,9%	33,0%
Terreinquotiënt	WLO Laag	309,47	309,40	309,33	309,27	309,20	309,13	309,07	309,00	308,93	308,87	308,80	308,80	308,80	308,80	308,80	308,80
	WLO Hoog	309,47	309,15	308,83	308,51	308,20	307,88	307,56	307,25	306,93	306,62	306,30	306,30	306,30	306,30	306,30	306,30
	EIB EG	309,47	310,21	310,95	311,70	312,45	313,20	313,95	314,70	315,46	316,21	316,97	316,97	316,97	316,97	316,97	316,97

Bron: Stec Groep (2021)

Prognosevariant 3: Dalfsen zet de positieve lijn van de laatste jaren door

Scenario		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Aantal banen	WLO Laag	13.241	13.371	13.505	13.642	13.783	13.928	14.076	14.228	14.385	14.545	14.709	14.846	14.988	15.134	15.285	15.441
	WLO Hoog	13.241	13.406	13.575	13.747	13.923	14.103	14.287	14.476	14.668	14.865	15.066	15.232	15.403	15.579	15.759	15.944
	EIB EG	13.241	13.364	13.491	13.621	13.755	13.892	14.033	14.178	14.327	14.481	14.638	14.796	14.959	15.126	15.298	15.474
Locatietype voorkeur	WLO Laag	30,8%	30,9%	31,0%	31,1%	31,2%	31,3%	31,3%	31,4%	31,5%	31,6%	31,7%	31,7%	31,7%	31,7%	31,7%	31,7%
	WLO Hoog	30,8%	30,9%	31,0%	31,1%	31,2%	31,3%	31,3%	31,4%	31,5%	31,6%	31,7%	31,7%	31,7%	31,7%	31,7%	31,7%
	EIB EG	30,8%	30,9%	31,0%	31,1%	31,2%	31,3%	31,3%	31,4%	31,5%	31,6%	31,7%	31,7%	31,7%	31,7%	31,7%	31,7%
Terreinquotiënt	WLO Laag	263,44	263,38	263,33	263,27	263,21	263,16	263,10	263,04	262,99	262,93	262,91	263,07	263,07	263,07	263,07	263,07
	WLO Hoog	263,44	263,17	262,90	262,63	262,36	262,09	261,82	261,55	261,28	261,02	260,91	260,55	260,55	260,55	260,55	260,55
	EIB EG	263,44	264,07	264,70	265,34	265,98	266,61	267,25	267,90	268,54	269,18	269,44	269,21	269,21	269,21	269,21	269,21

Bron: Stec Groep (2021)