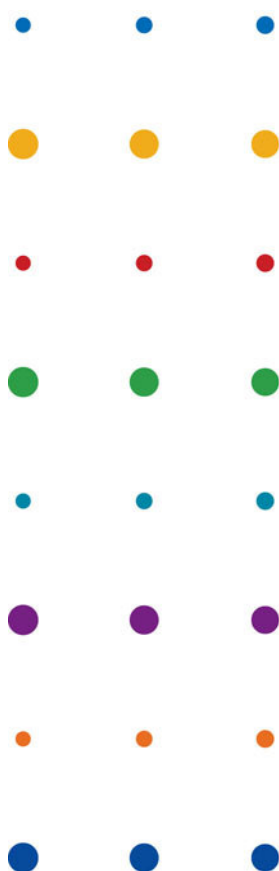


Bedrijventerreinenvisie Dalfsen

Een gedifferentieerde benadering
per kern



Definitief

Gemeente Dalfsen

Oktober 2010
Definitieve versie

Bedrijventerreinenvisie Dalfsen

Een gedifferentieerde benadering per kern

Definitief

dossier : D0286-02-001
registratienummer : RO-SE20100028
versie : definitief

Gemeente Dalfsen

Oktober 2010
Definitieve versie

SAMENVATTING

Dalfsen als plattelandsgemeente met traditionele economische structuur

De gemeente Dalfsen wordt gekenmerkt door een traditionele economische structuur, waarbij landbouw en maakindustrie sterk zijn vertegenwoordigd. Financiële en commerciële diensten zijn beperkt vertegenwoordigd. Dalfsen is met deze structuur dan ook aan te merken als een typische plattelandsgemeente. De gemeente beschikt over 17 bedrijventerreinen waarvan anno 2010 nog 19,3 ha beschikbaar is. Voor de ontwikkeling en uitbreiding van bedrijvigheid wordt een gedifferentieerde benadering van de verschillende kernen gehanteerd. Het accent voor bedrijvigheid wordt met name in de kernen Nieuwleusen en Lemelerveld gelegd.

Bedrijventerreinenbeleid Dalfsen conform provinciaal en nationaal bedrijventerreinenbeleid

De gemeente Dalfsen wil conform het nationale en provinciale beleid inzetten op onder meer het toepassen van de SER ladder, op herstructurering van verouderde bedrijventerreinen en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast gaat Dalfsen - conform het provinciale beleid - uit van een economische groeiprognoze volgens het scenario 'Transatlantic Market'. De behoefte aan bedrijventerrein in de periode t/m 2025 is hiervan afgeleid. Uitgaande van een nog beschikbare voorraad bedrijventerrein, wordt de extra behoefte geraamd op 7 hectare netto in de periode 2010 t/m 2020 en in totaal 19 hectare netto in de periode 2010 t/m 2025. De gemeente wil verder inzetten op het faciliteren van de bestaande bedrijvigheid en het bieden van (uitbreidings)ruimte aan lokaal gewortelde bedrijven. Om de kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen in beeld te brengen zijn een drietal kwaliteitsscans uitgevoerd. Deze scans hebben inzicht gegeven in de huidige kwaliteit maar ook in de potentiële kwaliteit van deze terreinen. Voor nieuwe bedrijvigheid wil de gemeente in eerste instantie de SER-ladder toepassen. Alleen wanneer de vraag naar nieuwe uitleglocaties voldoende onderbouwd is, kunnen nieuwe bedrijventerreinen worden aangelegd.

Nieuwe uitbreidinglocaties op externe locatie los van de kern op voorhand niet toegestaan

Indien er na toepassing van de SER-ladder blijkt dat er een economische noodzaak bestaat voor de aanleg van een nieuwe uitleglocatie, dan wordt uitbreiding van het bedrijventerreinenareaal op externe locaties los van de kern op voorhand niet toegestaan. Met het oog op zorgvuldig ruimtegebruik en het zoveel mogelijk vermijden van verstoring en versnippering van het buitengebied dient de uitbreiding zoveel mogelijk op en aan bestaande bedrijventerreinen plaats te vinden, gekoppeld aan de bestaande infrastructuur. Ook vanuit sociaal-economisch opzicht is dit van belang omdat de beroepsbevolking van de bedrijventerreinen veelal in de kernen wonen en zich daar sociaal bewegen. Bij uitbreidingsplannen zal vervolgens nadrukkelijk aandacht worden besteed aan de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inpassing.

Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid verbeteren/behouden op basis van aanbevelingen kwaliteitsscans

De huidige en potentiële kwaliteit van de bedrijventerreinen 'de Rondweg' (Dalfsen), 't Febriek' (Lemelerveld) en 'de Meele' (Nieuwleusen) zijn door middel van een kwaliteitsscan in 2009 in beeld gebracht. Uit deze kwaliteitsscans komt naar voren dat er binnen deze terreinen nog wel een kwaliteitsslag gemaakt kan worden. De opgave ligt met name in de ruimtelijke inrichting en milieuprestaties. Met betrekking tot de ruimtelijke inrichting gaat het vooral om de afscherming van de buitenopslag om verrommeling tegen te gaan, het verbeteren van de wegenstructuur, het aanleggen van fiets- en wandelpaden, meer aandacht voor natuurkwaliteit en het nemen van maatregelen op het gebied van intern zoneren en clusteren van bedrijven. Op het gebied van milieuprestaties zouden duurzaam bouwen en duurzaam materiaal gebruik in de openbare ruimte gestimuleerd kunnen worden. Ook het uitvoeren van een energiescan op de bedrijventerreinen en het toepassen van de aanbevelingen strekt tot aanbeveling.

Per kwaliteitsscan zijn aanbevelingen gedaan om het potentiële aantal sterren te kunnen behalen. Het uitvoeren van de maatregelen op het gebied van energie en duurzaamheid kunnen tevens bijdragen aan de beleidsambities van de gemeente Dalfsen op het gebied van duurzaamheid.

Herstructureringsopgave gemeente Dalfsen is 3 á 4 ha

De herstructureringsopgave voor de terreinen in de gemeente Dalfsen verschilt per kern naar aard, omvang en problematiek. In Dalfsen (de Rondweg) zijn er mogelijkheden voor een kleine herstructureringsopgave van 1-2 ha. Delen van de Rondweg bieden kansen voor een duurzame en toekomstvast herontwikkeling met een duidelijke kwaliteitsimpuls. Nieuwe, meer op dienstverlening gerichte bedrijvigheid kan langs de Rondweg gesitueerd worden. Door herprofilering ontstaat er een natuurlijke entree en tevens draagt het bij aan de diversiteit van de economische structuur. Geadviseerd wordt om tijdens het opzetten van een herstructureringsplan ook de mogelijkheden voor parkmanagement te verkennen. Parkmanagement draagt bij aan duurzaam beheer en behoud van de kwaliteit op het bedrijventerrein. In Nieuwleusen (de Meele) gaat het om een revitaliseringsopgave van circa 2 ha, met name aan de kop van het terrein. De opgave ligt daar vooral in het vergroten en behouden van de ruimtelijke kwaliteit. Bij Lemelerveld ('t Febriek) heeft de ruimtelijke kwaliteit momenteel vooral te lijden onder de ontoereikende wegenstructuur. De ontsluiting van het bedrijventerrein behoeft urgent verbetering en het verdient dan ook aanbeveling om een tweede ontsluiting aan de zuidzijde van 't Febriek te realiseren. Er kan daarnaast geen substantiële herstructureringsopgave worden vastgesteld voor 't Febriek. Mocht er een verplaatsing van het bedrijf Tielbeke plaatsvinden, dan zal de inzet zijn te streven naar het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van dit deel van het bedrijventerrein.

Beperkte ruimtewinst (<1 ha) door herstructurering

De totale herstructureringsopgave voor de gemeente Dalfsen schatten we in op 3 á 4 ha. De opgave zoals die nu geïnventariseerd is leidt slechts tot beperkte ruimtewinst (<1 ha). Het opnieuw invullen van de onbenutte ruimte en herstructurering van private kavels is sterk afhankelijk van de bereidheid van de betreffende private eigenaren om ook te participeren in een collectief belang naar een efficiënt ingerichte ruimte. Dit gebeurt alleen indien er privaat hiervoor economische kansen van waardevermeerdering worden gezien. De gemeente is alleen verantwoordelijk voor de openbare ruimte en kan slechts beperkt herstructurering mogelijk maken. Er kan dan ook voorlopig geconstateerd worden dat de herstructurering in de gemeente Dalfsen geen substantiële bijdrage levert aan de voorraad van bedrijventerreinen. Dit dient nader verkend te worden in een herstructureringsplan.

Kosten herstructurering € 6 miljoen niet alleen op te brengen

De totale kosten voor herstructurering worden geschat op circa € 6 miljoen. De kosten zijn door een gemeente niet alleen op te brengen. Rijk, provincie en de regio bieden daarvoor ook subsidiemogelijkheden en ondersteuning. Met name de herstructureringsmaatschappij van de provincie Overijssel (HMO) is een logische samenwerkingspartner. De financieringsopgave kan nader uitgewerkt worden wanneer de herstructureringsopgave specifiek is gemaakt. Overigens zijn de grondprijzen de afgelopen 5 jaar amper gestegen en liggen in 2009 op gemiddeld € 72, -. De grondprijzen zouden in de toekomst licht kunnen stijgen, wat mede een financieringsbron zou kunnen vormen voor herstructurering (verevening).

Richting bedrijventerreinenontwikkeling verschilt per kern

Op basis van de gestelde gemeentelijke beleidsambities, de per kern verschillende herstructureringsopgave en de verschillende kwaliteitsmaatregelen per kern, kan er per kern ook een eigen toekomstrichting worden geformuleerd op het gebied van bedrijventerreinen. In de kern Dalfsen blijft de werkfunctie onderschikt aan die van woningbouw. Dat betekent dat er bij Dalfsen zeer beperkt ingezet

dient te worden op verdere ontwikkeling van bedrijvigheid. Voor de toekomstige (beperkte) ontwikkeling van bedrijvigheid is Nieuwleusen gezamenlijk met Lemelerveld de aangewezen plaats. Uitbreiding zal als eerste plaats gaan vinden bij Nieuwleusen. Eventuele uitbreiding van het bedrijventerreinenareaal dient aan of op deze bestaande bedrijventerreinen plaats te vinden.

INHOUD**BLAD**

SAMENVATTING	1
1 INLEIDING	6
1.1 Inleiding	6
1.2 Leeswijzer	6
2 BELEIDSKADERS	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	8
2.3 Gemeentelijk beleid	9
2.4 Ruimtelijke economische ambitie gemeente Dalfsen	10
3 HUIDIGE STRUCTUUR EN DYNAMIEK	12
3.1 Economie	12
3.2 Bedrijventerreinen	14
3.3 Demografie	16
4 TOEKOMSTVERKENNING VRAAG EN AANBOD	18
4.1 De vraag naar bedrijventerreinen	18
4.2 Aanbod van bedrijventerreinen	21
4.3 Confrontatie vraag en aanbod en conclusies	21
5 RUIMTELIJKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID	23
5.1 Welstandsnota gemeente Dalfsen	23
5.2 Ruimtelijke kwaliteit bestaande bedrijventerreinen: uitkomsten kwaliteitsscans	24
5.3 Ruimtelijke kwaliteit nieuwe bedrijventerreinen	26
5.4 Segmentering van de bedrijventerreinen	26
5.5 Parkmanagement in de gemeente Dalfsen	27
5.6 Duurzame bedrijventerreinen in de gemeente Dalfsen	27
6 HERSTRUCTURERINGSOPGAVE	29
6.1 Vormen van herstructurering bedrijventerreinen	29
6.2 Herstructureringsopgave per kern	30
6.3 Conclusie herstructureringsopgave	32
6.4 Herstructureringskosten	33
6.5 Financiering	34
6.6 Organisatie	35
7 REGIONALE AFSTEMMING, BEREIKBAARHEID EN GRONDPRIJZEN	36
7.1 Regionale afstemming	36
7.2 Bereikbaarheid	36
7.3 Grondprijzen	37
8 VISIE OP BEDRIJVENTERREINENONTWIKKELING GEMEENTE DALFSEN	38
8.1 Algemene ontwikkelingsrichting	38
8.2 Ontwikkelingsrichting kern Dalfsen	39
8.3 Ontwikkelingsrichting kern Nieuwleusen	41
8.4 Ontwikkelingsrichting kern Lemelerveld	42

BIJLAGE 1: TRENDS EN ONTWIKKELINGEN (LANDELIJK EN REGIONAAL)	44
COLOFON	46

1 INLEIDING

1.1 Inleiding

De gemeente Dalfsen is een relatief jonge gemeente in de provincie Overijssel die sinds 1 januari 2001 bestaat door de samenvoeging van de voormalige gemeenten Dalfsen en Nieuwleusen. De gemeente Dalfsen is een groene plattelandsgemeente en telt ruim 27.000 inwoners. Naast een aantal kernen zoals Dalfsen, Nieuwleusen, Lemelerveld, Oudleusen en Hoonhorst kent de gemeente ook een omvangrijk buitengebied met buurtschappen en doorsnijdt de rivier de Vecht een deel van de gemeente. De komende jaren wil de gemeente Dalfsen zich vooral richten op het behouden van de bestaande kwaliteiten in de gemeente, op al het goede wat de gemeente te bieden heeft. Ook op het gebied van bedrijventerreinen wil de gemeente zich richten op het behouden en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit op de bedrijventerreinen. In dat kader heeft de gemeente DHV gevraagd om een bedrijventerreinvisie voor de gemeente op te stellen. In deze visie wordt niet alleen de toekomstige vraag en aanbod in de gemeente Dalfsen in beeld gebracht, maar ook de herstructureringsopgave en de ontwikkelingsrichting van de bedrijventerreinen naar de toekomst.

1.2 Leeswijzer

Bedrijventerreinen staan de laatste jaren volop in de maatschappelijke belangstelling en hoog op de politieke agenda. Het is dan ook van belang dat deze bedrijventerreinvisie niet alleen aansluit op de gemeentelijke ambities, maar ook past bij het beleid op rijks- en provinciaalniveau. In dat kader worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders geschetst. In hoofdstuk 3 komt de huidige structuur en dynamiek van de gemeente Dalfsen aan de orde. Dit hoofdstuk levert belangrijke achtergrond informatie voor de uiteindelijke visie op de ontwikkelingsrichting van de bedrijventerreinen in de gemeente. In hoofdstuk 4 worden de resultaten weergegeven van de toekomstverkenning van de vraag naar bedrijventerreinen t/m 2020 en t/m 2025. Deze resultaten worden vervolgens afgezet tegen het beschikbare en op termijn beschikbare aanbod van bedrijventerreinen. Op deze manier wordt de gemeentelijke opgave t/m 2020 en t/m 2025 in beeld gebracht. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de herstructureringsopgave van de gemeente Dalfsen en de eventuele ruimtewinst die deze herstructureringsopgave op zal leveren. Tevens worden daarbij de kosten, financieringsmogelijkheden en de organisatie van de eventuele herstructureringsopgave besproken. Het volgende hoofdstuk gaat in op de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid van de bedrijventerreinen in de gemeente Dalfsen. Het zijn thema's die ook op landelijk niveau steeds meer aandacht krijgen. Wat is huidige stand van zaken met betrekking tot deze thema's? In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de regionale afstemming, de bereikbaarheid van de bedrijventerreinen en op de grondprijzen van de terreinen. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 de visie geformuleerd op de bedrijventerreinenontwikkeling richting de toekomst. Per kern wordt hiervoor een ontwikkelingsrichting aangegeven.

2 BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk worden in de eerste drie paragrafen de beleidskaders op het gebied van bedrijventerreinen op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau beschreven. Daarnaast wordt in de laatste paragraaf nader ingegaan op de ruimtelijke economische ambities van de gemeente Dalfsen. Zowel de beleidskaders als het ambitieniveau dienen als belangrijk uitgangspunt van deze bedrijventerreinenvisie.

2.1 Rijksbeleid

‘Mooi Nederland’ en ‘Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen’

Het onderwerp bedrijventerreinen staat volop in de maatschappelijke belangstelling en hoog op de politieke agenda. Bedrijventerreinen zijn in het verleden snel gemaakt, geconsumeerd en ook weer afgeschreven. Verrommeling en veroudering van bedrijventerreinen zijn aan de orde van de dag en moeten tegengegaan worden. De komende jaren moet de nadruk dan ook vooral komen te liggen op het verbeteren en behouden van de kwaliteit op de bestaande terreinen zowel in de publieke als in de private ruimte, boven de aanleg van nieuwe terreinen. In het innovatieprogramma van VROM ‘Mooi Nederland’ krijgen bedrijventerreinen hierin ook speciale aandacht. De komende jaren moet er een flinke herstructureringsslag van ca. 16.750 ha tot 2020 gemaakt worden op bestaande terreinen¹. In dat kader heeft de Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen (commissie Noordanus) in 2008 aanbevelingen gedaan om de veroudering van bestaande terreinen aan te pakken en het proces van herstructurering te versnellen. Zo vormen regionale samenwerking, verevening tussen nieuwe en oude terreinen en het consequent toepassen van de SER-ladder enkele belangrijke aanbevelingen. Door het verplicht toepassen van de SER-ladder wordt de aanleg van nieuwe locaties bemoeilijkt en moet er bewuster om worden gegaan met de bestaande voorraad. Ruimtelijke keuzes dienen dan namelijk in een hiërarchische volgorde gemaakt en onderbouwd te worden:

- Gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering (incl. schuifruimte) beschikbaar gemaakt kan worden;
- Vergroot de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen;
- Indien bovenstaande maatregelen niet mogelijk zijn, is de aanleg van nieuwe terreinen mogelijk waarbij relevante waarden en belangen in een gebiedsgerichte aanpak worden afgewogen, onder meer aan de hand van gebiedsspecifieke kwaliteitsvoorwaarden.

Het toepassen van de SER ladder kan bijdragen aan het behoud van de kwaliteit op de bedrijventerreinen en daarmee ook aan het behoud van de waarde van het vastgoed.

‘Convenant bedrijventerreinen 2010-2020’

De discussies op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau hebben in de afgelopen tijd geresulteerd in het ‘Convenant bedrijventerreinen 2010-2020’ dat door het Rijk, IPO en VNG in gezamenlijkheid is voorbereid. Hierin zijn afspraken opgenomen over de uitvoering van het bedrijventerreinenbeleid. De provincies krijgen via dit convenant een sleutelrol om te komen tot ruimtelijke planning van nieuwe terreinen en herstructurering van bestaande terreinen. Regionale afstemming onder leiding van de provincie is hierbij noodzakelijk. Partijen maken (zoals staat in het convenant) afspraken over de behoefte, regionale afstemming, ruimtelijke kwaliteit, monitoring en herstructurering. Ook het toepassen van de SER ladder is hierin vastgelegd.

¹ Cijfer is afkomstig uit het rapport: Kansen voor kwaliteit. Een ontwikkelingsstrategie voor bedrijventerreinen. Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen, commissie Noordanus, 9 september 2009.

2.2 Provinciaal beleid

Het Rijksbeleid wordt vertaald op provinciaal niveau in de Omgevingsvisie en omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsvisie heeft onder andere de status van een structuurvisie onder de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro) en is op 1 juli 2009 vastgesteld door de Provinciale Staten van Overijssel. De Omgevingsvisie heeft, in tegenstelling tot het vorige streekplan (Streekplan 2000+), geen beleid beschreven per gebied of kern, maar betreft een visie en uitvoeringsprogramma voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

Programma 'Vitale bedrijventerreinen'

In de omgevingsvisie is het programma 'Vitale bedrijventerreinen' opgenomen. De provincie ambieert vitale werklocaties die aansluiten op de vraag van ondernemers. Het beleid zet op hoofdlijnen in op de volgende aspecten welke ook (gedeeltelijk) terug komen in de omgevingsverordening:

- Het primair bedienen van de regionale markt voor bedrijven vanuit stedelijke netwerken;
- Buiten stedelijke netwerken onder voorwaarden ruimte bieden voor de eigen groei van lokaal gewortelde bedrijven;
- Bijzondere positie voor streekcentra;
- Toepassen van de SER ladder;
- Inzetten op herstructurering omwille van zuinig ruimtegebruik en beschikbaarheid van gevarieerde bedrijfslocaties;
- Bovenlokale/regionale afstemming werklocaties;
- Specialisatie en clustering vooral van kennisintensieve maakindustrie.

De gemeente Dalfsen, welke buiten het stedelijke netwerk valt, mag volgens het provinciale beleid binnen de voorwaarden (SER ladder) ruimte bieden voor de eigen groei van lokaal gewortelde bedrijven op de bedrijventerreinen. Het gaat hier dan om bedrijven die van oorsprong een verzorgingsgebied hebben of vinden in de gemeente of de kern waar zij gevestigd zijn of zich vestigen én toegevoegde waarde bieden aan de lokale sociaal-economische structuur/voorzieningsniveau. In nabije stedelijke centra zoals Zwolle wordt dan ruimte geboden voor de (boven)regionale vraag naar bedrijfsruimte.

Meerjarenprogramma vitale bedrijvigheid 2009-2015

Om onder andere de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen concreet te stimuleren is er bijvoorbeeld een 'Meerjarenprogramma Vitale bedrijvigheid 2009-2015' opgesteld. De focus van het programma ligt op de volgende vier opgaven:

- Herstructureren van 1200 ha verouderde bedrijventerreinen;
- Het kwalitatief versterken van overige bestaande terreinen om verdere veroudering te voorkomen;
- Controleren van de planning en realisatie van nieuwe bedrijventerreinen, op basis van de maximale behoefteraming in de provincie;
- Borgen van de behaalde kwaliteit van bedrijventerreinen.

Het programma bestaat uit verschillende onderdelen die zo zijn opgesteld dat ze met elkaar samenhangen en elkaar versterken. Voor de uitvoering van dit programma zet de provincie een aantal instrumenten in:

- De oprichting van de provinciale Herstructureringsmaatschappij bedrijventerreinen Overijssel (HMO) voor het vergroten van private investeringen bij onrendabele herstructureringsprojecten;
- Een subsidieregeling die aangepast is aan de behoeften van de gemeente;

- Een kwaliteitsscoresysteem (kwaliteitsscan) voor de bestaande bedrijventerreinen om de huidige kwaliteit in kaart te brengen en een betere kwaliteit in de toekomst te garanderen daar waar nodig.

De provincie voert al met al een restrictief beleid ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwe terreinen, tenzij de gemeente kan aantonen dat de ontwikkeling van nieuwe terreinen noodzakelijk is. Hiertoe moeten gemeenten een bedrijventerreinvisie ontwikkelen. Een dergelijke bedrijventerreinvisie onderbouwt de behoefte aan bedrijventerreinen zowel kwantitatief als kwalitatief, brengt de mogelijkheden voor herstructurering in beeld en is daarnaast afgestemd met buurgemeenten. Ook voor subsidie voor de uitvoering van een herstructurering of voor het maken van een uitvoeringsplan van een herstructurering is een gemeentelijke bedrijventerreinvisie noodzakelijk. Met deze bedrijventerreinvisie geeft de gemeente Dalfsen dan ook inzicht in haar situatie.

Sociale vitaliteit en leefbaarheid

In het provinciale Meerjarenprogramma Landelijk Gebied (pMJP, vastgesteld december 2006) wordt gesteld dat vitaliteit en leefbaarheid van de Overijsselse dorpen mede bepaald worden door de bedrijvigheid. Via het spoor van verbreding en versterking van de economie op het landelijk gebied zet de provincie Overijssel in op structuurversterking van niet-agrarische bedrijvigheid. Economische bedrijvigheid zorgt ervoor dat mensen blijven wonen in het landelijk gebied, dat voorzieningen overeind blijven en dat er een inkomen kan worden verdiend (provincie.overijssel.nl). Het doel van provincie Overijssel is om op een goede manier het culturele erfgoed te beschermen en te behouden.

2.3 Gemeentelijk beleid

Nota economisch beleid 2003

In de plattelandsgemeente Dalfsen zijn een tweetal documenten die als uitgangspunt dienen voor een verdere toekomstige ontwikkelingsrichting van bedrijventerreinen in de gemeente. Het gaat hier dan om de in oktober 2003 opgestelde 'Nota Economisch Beleid' en de nieuwe gemeentelijke missie en visie tot 2020 'Bij uitstek Dalfsen!'.

In de 'Nota Economisch Beleid' van 2003 komt naar voren dat de gemeente Dalfsen het van groot belang acht dat de positieve economische ontwikkeling voortzet in samenhang met anderen en andere beleidsontwikkelingen en dat duurzame werkgelegenheid wordt bevorderd. Centrale uitgangspunten daarbij zijn dat een groot deel van de toename van de werkzame beroepsbevolking binnen de eigen gemeentegrenzen werk kan vinden, dat een deel van de teruglopende werkgelegenheid in de landbouw gecompenseerd wordt en dat de bestaande bedrijven optimaal worden gefaciliteerd.

Missie en visie 2020 'Bij uitstek Dalfsen!'

In deze toekomstvisie komt naar voren dat de gemeente streeft naar een robuuste economische structuur die past bij de ambitie om een mooie en onderscheidende woonplaats te zijn. Nieuwe economische ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn aan de keuze voor het ontwikkelen van een vitale en groene woonplaats. Dat betekent dat kleinschalig, arbeidsintensief en innovatief uitgangspunten zijn in de economische structuurversterking. De gemeente zet in algemene zin in op het faciliteren van dienstverlenende bedrijvigheid in met name de kern Dalfsen en op stuwende bedrijvigheid in met name de kernen Nieuwleusen en Lemelerveld. Voor de kern Dalfsen ligt hierbij het accent op dienstverlenende ondernemers zoals loodgietersbedrijven, schildersbedrijven, administratiekantoren etc. Deze groep ondernemers wil de gemeente graag ruimte gaan bieden met woon/werk combinaties. Daarnaast acht de gemeente Dalfsen het van belang om de bestaande bedrijvigheid te behouden en te faciliteren. Uitgangspunt daarbij is dat de huidige werkgelegenheid binnen de gemeentegrenzen minimaal behouden

blijft. Dalfser bedrijven hebben een goede naam hoog te houden in de regio en ver daarbuiten. Hiertoe krijgen bestaande bedrijven de ruimte om zich te ontwikkelen. Voor nieuwe bedrijvigheid zet Dalfsen conform het provinciale beleid in op herstructurering en revitalisering, door de toepassing van de SER ladder. Nieuwe bedrijventerreinen worden dan ook alleen aangelegd als daarvoor de economische noodzaak is aangetoond.

De gemeente Dalfsen biedt kort gezegd ruimte voor bedrijven die:

- Uit de kern kunnen worden verplaatst naar een bedrijventerrein;
- Bedrijven die worden verplaatst uit het buitengebied;
- Op een bedrijventerrein gevestigd zijn, maar zich willen uitbreiden;
- Willen doorstarten;
- Willen vestigen, maar die qua aard en schaal passen bij de kernen en aanwezige bedrijvigheid;
- Het betreft hier vestigingen met veel werkzame personen per vierkante meter.

Duurzaam Dalfsen

De gemeente Dalfsen heeft de ambitie om in 2025 in de gehele gemeente CO2 neutraal te wonen, werken en te leven. Hiervoor is reeds een Meerjarenprogramma Klimaat en Duurzaamheid 2009-2012 vastgesteld. Dit programma omvat alle maatregelen die de gemeente Dalfsen de komende jaren gaat nemen om tot een 'Duurzaam Dalfsen' te komen.

2.4 Ruimtelijke economische ambitie gemeente Dalfsen

In de toekomstvisie van de gemeente Dalfsen² komt naar voren dat de gemeente op het gebied van bedrijventerreinen voornamelijk in wil zetten op het faciliteren van de bestaande bedrijvigheid en het bieden van (uitbreidings)ruimte aan lokaal gewortelde bedrijven. De verbondenheid van het bedrijfsleven met het gebied wordt van vitaal belang geacht voor de leefbaarheid van de gemeente, de werkgelegenheid en het op peil houden van het voorzieningenniveau. Een belangrijk uitgangspunt is dan ook dat de huidige werkgelegenheid binnen de gemeente minimaal behouden blijft. Met het oog op de toekomst acht de gemeente het daarbij van belang dat er sprake blijft van een brede spreiding van economische sectoren.

De gemeente hanteert een gedifferentieerde benadering van de verschillende kernen. In onderstaande tabel zijn de contouren geschetst van de gewenste ontwikkelingsrichting per kern op de langere termijn. Hieruit komt duidelijk naar voren dat de gemeente Dalfsen voor de ontwikkeling en uitbreiding van de bestaande bedrijvigheid voornamelijk in de kernen Nieuwleusen en Lemelerveld het accent legt.

Tabel 2.1: Ontwikkelingsrichting kernen gemeente Dalfsen

KERN	ONTWIKKELINGSRICHTING
Nieuwleusen	- Basisvoorzieningen, dorps wonen, bedrijvigheid
Lemelerveld	- Basisvoorzieningen, dorps wonen, bedrijvigheid
Dalfsen	- Basisvoorzieningen, dorps wonen, recreatie en toerisme
Oudleusen	- Landelijk wonen, water- en natuurbeleving.

² Gemeente Dalfsen (2009) Bij uitstek Dalfsen! Missie en visie gemeente Dalfsen 2020.

Hoonhorst	- Landelijk wonen, landschapsontwikkeling en cultuurhistorie
-----------	--

Bron: Gemeente Dalfsen (2009) Missie en Visie 2020. Bij uitstek Dalfsen!

De economische zwaartepunten worden gelegd bij Nieuwleusen en Lemelerveld. Nieuwleusen is goed ontsloten aan de N377 richting de N28. Lemelerveld is ontsloten via de N348 zowel richting het noorden als richting het zuiden en het westen via de N35. Beide kernen vormen geschikte locaties om ruimte te bieden en te blijven bieden aan bedrijvigheid in de toekomst.

Het economische karakter in Lemelerveld verschilt van Nieuwleusen. Een groot deel van de bedrijvigheid in Lemelerveld is sterk georiënteerd op de kern zelf. Voor de leefbaarheid en de werkgelegenheid in de kern Lemelerveld is het dan ook van groot belang om (uitbreidings)ruimte te blijven bieden aan de bestaande bedrijvigheid. In de kern Dalfsen wordt in de nabije toekomst meer ingezet op woningbouwontwikkeling. Met betrekking tot bedrijvigheid wil de gemeente dan ook enkel inzetten op het faciliteren van de uitgiftebehoefte van de bestaande bedrijvigheid en (beperkt) ruimte bieden aan bedrijvigheid die verbonden is aan de kern Dalfsen. De gemeente wil dan ook selectief en beheerst inzetten op verdere uitbreiding van het bedrijventerreinenareaal rond deze kern.

Voor nieuwe bedrijvigheid wil de gemeente conform het provinciale beleid in eerste instantie de SER-ladder toepassen. Wanneer de vraag naar nieuwe uitleglocaties voldoende onderbouwd is, kunnen er nieuwe bedrijventerreinen worden aangelegd. Nieuwe uitleglocaties dienen daarbij aansluiting te vinden bij de bestaande bedrijventerreinen en bij de kern zelf. Externe locaties buiten de kern worden op voorhand niet toegestaan.

3 HUIDIGE STRUCTUUR EN DYNAMIEK

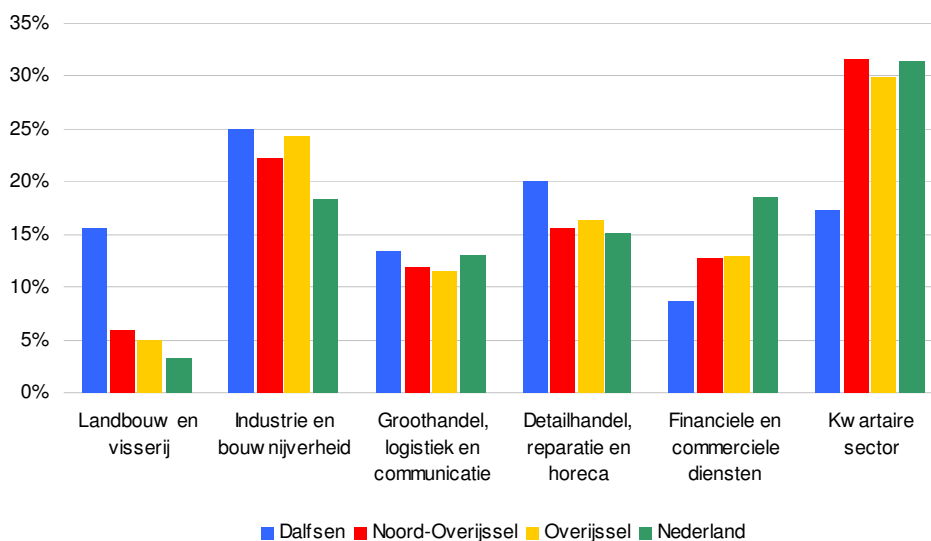
Dit hoofdstuk gaat in op een aantal sociaal-economische cijfers van de gemeente Dalfsen. Achtereenvolgens komt de economische structuur, de bedrijventerreinenstructuur en de demografische structuur aan bod. Per thema wordt ook een beeld geschetst van ontwikkelingen in de afgelopen jaren.

3.1 Economie

Huidige structuur

Binnen de gemeente Dalfsen zijn ruim 10.100 banen gevestigd, verdeeld over 1.840 vestigingen. Onderstaande figuur laat de economische structuur van de gemeente Dalfsen zien, met daarbij een vergelijking met de regionale, provinciale en de landelijke structuur. Hiervoor is gebruik gemaakt van actuele cijfers over de werkgelegenheid per sector, welke afkomstig zijn uit het werkgelegenheidsregister van LISA³.

Figuur 3.1: Werkgelegenheidsstructuur 2008



Bron: LISA, bewerking DHV

Uit deze figuur concluderen we dat Dalfsen wordt gekenmerkt door een “traditionele” economische structuur, waarbij landbouw en de maakindustrie sterk zijn vertegenwoordigd. Daarnaast kent Dalfsen een sterke vertegenwoordiging in de sector detailhandel, reparatie en horeca. Financiële en commerciële diensten, alsmede de kwartaire sector (overheid, onderwijs, zorg en cultuur) zijn beperkt vertegenwoordigd. Dalfsen is met deze structuur aan te merken als een typische plattelandsgemeente.

Verdeling werkgelegenheid over 3 grote kernen

Zoals gezegd zijn in Dalfsen circa 10.100 banen gevestigd. Ruim 8.800 banen bevinden zich in de kernen Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld (bron: BIRO⁴). Onderstaande tabel laat de verdeling van deze werkgelegenheid over de 3 grote kernen zien.

³ LISA staat voor Landelijk Informatie Systeem van Arbeidsplaatsen en vestigingen

⁴ Bedrijven en Instellingen Register Overijssel

Tabel 3.1: Verdeling werkgelegenheid

	Aandeel in totale WGH
Dalfsen	46%
Lemelerveld	19%
Nieuwleusen	35%

Dynamiek

Naast de huidige structuur geven we via onderstaande tabel een weergave van de ontwikkelingen binnen de economische sectoren in de afgelopen jaren.

Tabel 3.2: Groei-index werkgelegenheid op korte termijn en op middellange termijn

Groei-index werkgelegenheid op korte termijn en op middellange termijn

	Totaal	Landbouw en visserij	Industrie en bouwrijverheid	Groothandel, logistiek en communicatie	Detailhandel, reparatie en horeca	Financiële en commerciële diensten	Kwartaire sector
<i>Ontwikkeling middellange termijn 1996-2008 (1996=100)</i>							
Dalfsen	129	82	105	212	137	181	198
Noord-Overijssel	137	91	108	145	132	181	165
Overijssel	128	84	104	143	129	174	146
Nederland	124	83	100	122	123	155	137
<i>Ontwikkeling korte termijn 2002-2008, (2002=100)</i>							
Dalfsen	110	92	99	146	107	128	124
Noord-Overijssel	110	97	100	106	107	124	121
Overijssel	107	91	97	112	107	116	113
Nederland	105	90	95	101	105	111	112

Bron: LISA, bewerking DHV

Wat opvalt is:

- dat Dalfsen zowel op de korte als op de lange termijn een groei van de totale werkgelegenheid heeft gekend die boven het landelijk gemiddelde uitkomt;
- dit name wordt veroorzaakt door een fikse groei van de dienstensector, waarbij de sector groothandel, logistiek en communicatie qua groei er bovengemiddeld springt;
- op de middellange termijn ook de kwartaire sector een forse groeispurt heeft doorgemaakt.

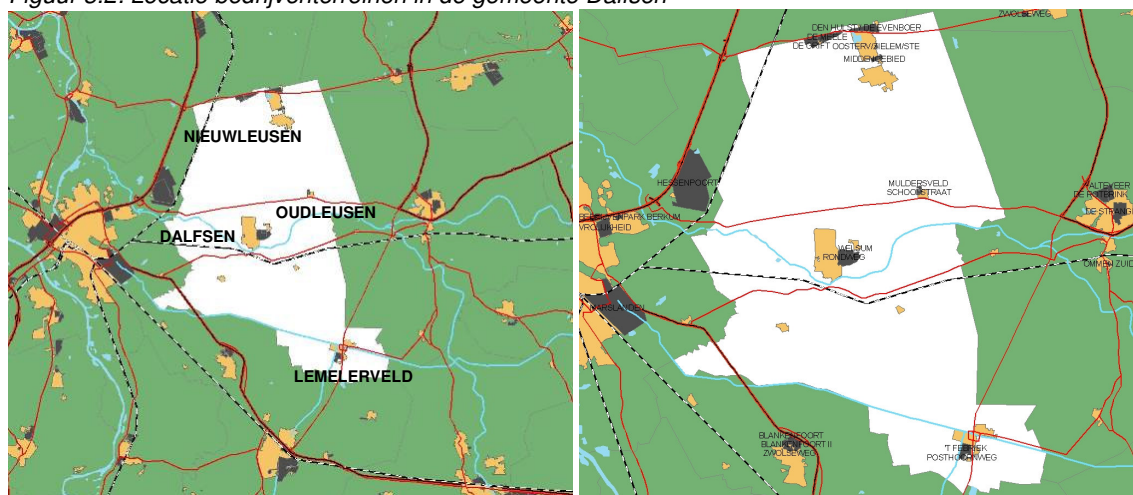
De verdienstelijking van de lokale economie is hiermee duidelijk waarneembaar.

3.2 Bedrijventerreinen

Structuur

Dalfsen beschikt volgens meest recente IBIS gegevens⁵ over 18 bedrijventerreinen met een totaal netto oppervlak van 122,6 hectare. De terreinen zijn verdeeld over de kernen Dalfsen, Nieuwleusen, Oudleusen en Lemelerveld (zie onderstaande figuren).

Figuur 3.2: Locatie bedrijventerreinen in de gemeente Dalfsen



Bron: DHV

Van de totale netto voorraad is 101 hectare (t/m 2008) reeds uitgegeven. In 2009 is volgens gegevens van de gemeente Dalfsen circa 2 hectare bedrijventerrein uitgegeven, zodat de totale uitgifte 103 ha bedraagt. Het nog beschikbare aanbod bedrijventerrein komt hiermee afgerond uit op 20 hectare (19,6).

⁵ IBIS, 2009

Tabel 3.3: Voorraad bedrijventerreinen en planvoorraad Dalfsen

Voorraad bedrijventerrein + planvoorraad in Dalfsen						
<i>Kern</i>	<i>Plannaam</i>	bruto omvang in ha.	netto omvang in ha.	netto uitgegeven	direct uitgegebaar	niet-direct uitgegebaar
DALFSEN	RONDWEG	30,3	23,7	23,7	0	0
DALFSEN	WELSUM	8,5	7,4	6,9	0,5	0
DALFSEN	KAMPMANSWEG	6,5	6	4,8	1,2	0
LEMELERVELD	T FEBRIEK	14	10,5	10,5	0	0
LEMELERVELD	POSTHOORNWEG	4,5	4,5	4,4	0,1	0
LEMELERVELD	PARALLELWEG	3,5	3	0	0	3
NIEUWLEUSEN	UITBREIDING DE GRIFT III	20	15	0	0	15
NIEUWLEUSEN	DEN HULST / DE EVENBOER	18	14	14	0	0
NIEUWLEUSEN	DE MEELE	15	12,8	12,8	0	0
NIEUWLEUSEN	DE GRIFT	12,7	10,8	10,8	0	0
NIEUWLEUSEN	MIDDENGEBIED	4,5	2	1	1	0
NIEUWLEUSEN	DE GRIFT II (2004)	3,4	2,7	2,7	0	0
NIEUWLEUSEN	DE BRINK II	3	1,5	0,75	0,75	0
NIEUWLEUSEN	DE BRINK	2,1	1,7	1,7	0	0
NIEUWLEUSEN	DE MEELE III	2	1,8	1,8	0	0
NIEUWLEUSEN	OOSTERV/ZIELEM/STE	1,2	1	1	0	0
OUDLEUSEN	SCHOOLSTRAAT	2,6	2,6	2,6	0	0
OUDLEUSEN	MULDERSVELD	1,5	1,5	1,5	0	0
		153,4	122,5	101,0	3,6	18,0

Bron: IBIS 2009, bewerking DHV

Werkgelegenheid op bedrijventerreinen

De werkgelegenheid op bedrijventerreinen bedraagt anno 2006 bijna 3.400 banen⁶. In 2006 bedroeg dit 36% van de totale werkgelegenheid in Dalfsen. Bedrijventerreinen vormen hiermee een belangrijke werkgelegenheidsfunctie. Onderstaande tabel laat de verdeling van werkgelegenheid op bedrijventerreinen per kern zien.

Tabel 3.4: Verdeling van werkgelegenheid op de bedrijventerreinen per kern

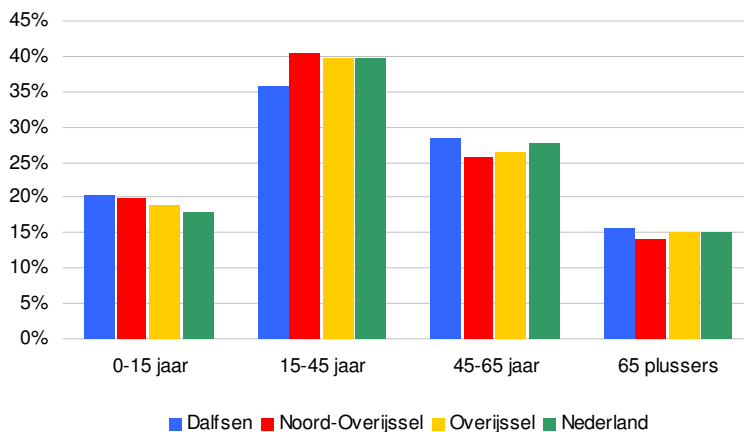
	Aandeel in totale WGH op BT
Dalfsen	36%
Lemelerveld	25%
Nieuwleusen	37%
Oudleusen	1%

⁶ Bron: gemeente Dalfsen (2006)

3.3 Demografie

In deze paragraaf komt achtereenvolgens een korte schets van de huidige demografische structuur aan bod en een doorkijk naar de toekomst aan de hand van bevolkingsprognoses.

Figuur 3.3: Leeftijdstructuur bevolking 2009



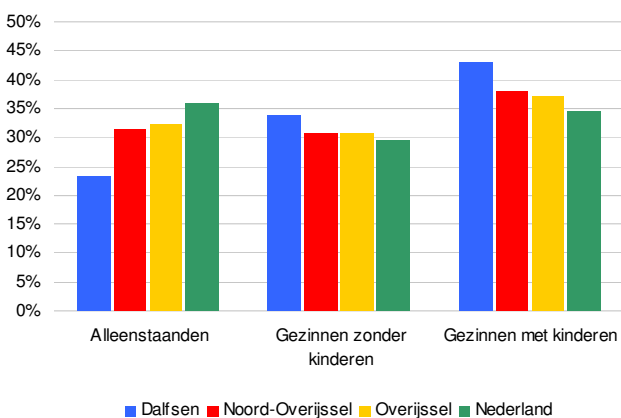
Bron: CBS Statline, bewerking DHV

Figuur 3.3 laat zien dat:

- in Dalfsen relatief veel jongeren wonen (groep 0-15 jarigen);
- de potentiële beroepsbevolking (groep 15-65 jarigen) relatief wat ouder is. Oftewel de groep 45-65 is sterker vertegenwoordigd dan in het regionaal, provinciaal en landelijk gemiddelde;
- de groep 65 plussers is niet over- en niet ondervertegenwoordigd.

De huishoudensamenstelling van de bevolking (zie figuur 3.4) laat zien dat Dalfsen relatief veel gezinnen met kinderen kent.

Figuur 3.4: Huishoudenstructuur bevolking 2009



Bron: CBS Statline, bewerking DHV

Bevolkingsprognose

In het najaar van 2009 zijn door het CBS in samenwerking met het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) nieuwe bevolkingsprognoses uitgebracht. De totale Nederlandse bevolking zal volgens deze prognoses in de periode tot 2025 nog groeien met 4,5%, maar de regionale verschillen zijn groot. Groeiregio's en krimpregio's wisselen elkaar af. Dit is niet het geval als we kijken naar de ontwikkeling van de potentiële beroepsbevolking. In vrijwel het gehele land zal deze afnemen. Gemiddeld genomen met circa 3%. Het aantal huishoudens zal landelijk met 10% toenemen door een verdergaande gezinsverdunding. Onderstaande tabel laat de prognose resultaten voor de gemeente Dalfsen zien, tevens vergeleken met enkele omliggende gemeenten⁷. We concluderen dat Dalfsen in mindere mate met krimp te maken krijgt dan omliggende gemeenten.

Tabel 3.5: Demografische prognoses tot 2025

	Gemeente Dalfsen	Gemeente Hardenberg	Gemeente Ommen	Gemeente Raalte
Demografische prognoses tot 2025				
Bevolkingsgroei	3%	2%	1%	-2%
Huishoudensgroei	17%	16%	12%	9%
Beroepsbevolkingsgroei	-2%	-4%	-6%	-9%

Bron: DHV Krimp Barometer

Een afname van de geboorteoverschotten is een van de oorzaken van een krimpende bevolking. Dit leidt na verloop van tijd tot ontgroening en vergrijzing van de bevolking. De mate waarin verschilt per regio/gemeente. In onderstaande tabel is de ontgroening uitgedrukt in het aandeel van de groep 0-20 jarigen in de totale bevolking van 2025. De vergrijzing is uitgedrukt in het aandeel van de groep 65 plussers in de totale bevolking van 2025.

Tabel 3.6: Ontgroening en vergrijzing in 2025

	Nederland	Gemeente Dalfsen	Gemeente Hardenberg	Gemeente Ommen	Gemeente Raalte
Ontgroening (aandeel 0-20 jarigen in 2025)	21%	22%	23%	21%	22%
Vergrijzing (aandeel 65+ in 2025)	22%	23%	22%	23%	23%

Bron: CBS/PBL, bewerking DHV

Deze tabel laat zien dat Dalfsen niet sterker ontgroend dan omliggende gemeenten en dan het Nederlands gemiddelde. De vergrijzing wijkt ook amper af van het Nederlands gemiddelde en van omliggende gemeenten.

⁷ Geprognosticeerde ontwikkeling tussen 2009 en 2025. Groen = groei (>2,5%), geel = stabilisatie (-2,5% tot 2,5%), rood = krimp (<-2,5%)

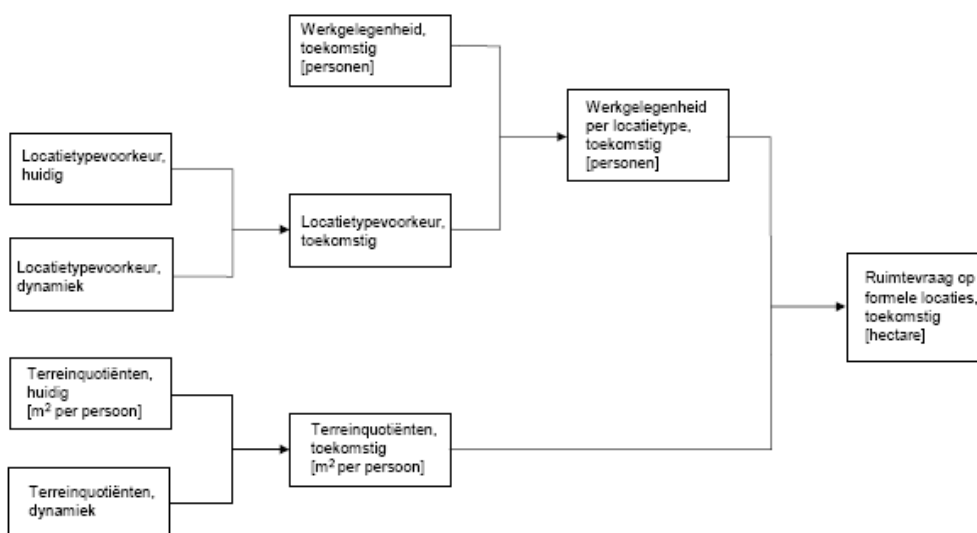
4 TOEKOMSTVERKENNING VRAAG EN AANBOD

Dit hoofdstuk gaat in op de te verwachten toekomstige vraag naar bedrijventerreinen en in welke mate het thans beschikbare en geplande aanbod hierin kan voorzien. Hiervoor is een modelberekening uitgevoerd, aangevuld met praktische informatie over het aanbod van bedrijventerreinen.

4.1 De vraag naar bedrijventerreinen

Ten behoeve van deze visie is een verkenning van de vraag naar bedrijventerreinen gemaakt. Dit op basis van de te verwachten economische ontwikkeling van de gemeente Dalfsen. Voor het inschatten van de economische ontwikkeling is gebruik gemaakt van de Lange Termijnverkenningen van het Centraal Planbureau (CPB), welke zijn geregionaliseerd volgens de shift-and-share methodiek. Deze methodiek gaat hierdoor enerzijds uit van landelijke sectorontwikkelingen volgens CPB-prognoses en anderzijds van de eigen groeiprestatie van sectoren in de lokale economie over de afgelopen jaren. Zo ontstaat een prognose die niet enkel uitgaat van landelijke parameters, maar juist uitgaat van eigen economische karakteristieken. Uitgangspunt hierbij is dat sectoren die – ten opzichte van het landelijk gemiddelde - een bovengemiddelde groei hebben doorgemaakt, ook naar de toekomst toe relatief sterker zullen groeien dan het landelijk gemiddelde.

Vervolgens is de geprognosticeerde economische groei op sectoraal niveau doorvertaald naar een economisch ruimtebeslag. Hiervoor wordt het model “Bedrijfslocatiemonitor” (BLM) van het CPB gehanteerd. Schematisch ziet het BLM-model er als volgt uit:



Bron: Centraal Planbureau

De primaire input is de werkgelegenheids groei die wordt geprognosticeerd. Daarnaast zijn belangrijke modelparameters de locatietypevoorkeur en terreinquotiënt.

Locatietypevoorkeur

De procentuele verdeling van de werkgelegenheid over locatietypen. Uitgangspunt is de feitelijke verdeling, die het resultaat is van zowel vraag- als aanbodfactoren. Met andere woorden: met de term locatietypevoorkeur worden gebleken voorkeuren (revealed preferences) bedoeld, niet uitgesproken voorkeuren (stated preferences).

Terreinquotiënt

Ruimtegebruik per werknemer op formele bedrijventerreinen in vierkante meter per persoon. Het ruimtegebruik wordt netto berekend, dat wil zeggen uitgaande van het kaveloppervlak dat een bedrijf in gebruik heeft. De termen 'ruimtegebruik per werknemer' en 'terreinquotiënt' worden door elkaar gebruikt.

Beide parameters zijn ook dynamisch in de tijd: richting 2020 gaan meer bedrijven zich vestigen op bedrijventerreinen (toename locatietypevoorkeur 'bedrijventerrein') en groeit het gemiddeld ruimtegebruik per werknemer (door toename arbeidsproductiviteit).

Uitkomsten modelberekening

De uitkomsten van de sectorprognoses tot 2025 geven een beeld van de werkgelegenheidsstructuur aan de hand van 4 verschillende scenario's. Deze scenario's schetsen vier beelden van de toekomstige ontwikkeling van Europa. Door te werken met scenario's ontstaan bandbreedtes waarbinnen de economie zich kan ontwikkelen. Om vervolgens te komen tot een ruimtebehoefte-prognose is gebruik gemaakt van de zogenaamde 'locatietypevoorkeuren' en 'terreincoefficienten'. De volgende scenario's worden door het CPB onderscheiden:

Regional Communities

Binnen de EU ontstaat een kerngroep van economisch sterk ontwikkelde landen die hechten aan behoud van de nationale soevereiniteit. Deze landen werken nauw samen op een breed scala van beleidsterreinen.

Strong Europe

In dit scenario worden de instituties van de Europese Unie met succes hervormd. Turkije zal toetreden tot de EU. Ook de samenwerking van de EU met andere landen in de wereld, waaronder de opkomende wereldmacht China, is succesvol. Het overheidsbeleid is gericht op solidariteit en een gelijkmatige inkomensverdeling. Dit scenario resulteert in matige economische groei en matige groei van de arbeidsproductiviteit in de EU-landen.

Transatlantic Market

De uitbreiding van de EU mislukt in politiek opzicht. De EU is een economisch samenwerkingsverband van landen die niet bereid zijn hun politieke soevereiniteit uit handen te geven. De VS en de EU liberaliseren de onderlinge handel, wat leidt tot het ontstaan van een nieuwe interne markt. De totstandkoming van de transatlantische markt leidt tot verhoogde internationale concurrentie en bevordert innovatie.

Global Economy

De overheid benadrukt de rol van private verantwoordelijkheid en concentreert zich op wat men beschouwt als haar kerntaken, namelijk het aanbieden van zuiver publieke goederen, de bescherming van eigendomsrechten en het bevorderen van concurrentie. In vergelijking met Transatlantic Market vormt de wereldwijde economische integratie een extra impuls voor hoge arbeidsproductiviteitsgroei.

Onderstaande tabel geeft een samenvattend overzicht van de uitkomsten van deze vraagberekening. De prognose is opgesteld voor de periode 2009 t/m 2025, met daarbij een uitsplitsing voor de periodes 2009-

2020 en 2021-2025. Werkgelegenheidscijfers over 2008 (zie hoofdstuk 3) dienen als basis voor de prognose.

Tabel 4.1: Economische groeiprognose en effect op behoefte aan bedrijventerreinen t/m 2020⁸

Economische groeiprognose en effect op behoefte aan bedrijventerrein in gemeente Dalfsen tot 2020

scenario's	prognose jaarlijkse groei werkgelegenheid	toename totale ruimtevrage op BT		toename totale ruimtevrage op BT per sector 2009-2020		
		2009-2020	jaarlijks	Productiesector	Handel en vervoer	Dienstensector (commercieel en overheid)
Regional Communities	-0,3%	14	1,2	-1	13	2
Strong Europe	0,3%	23	1,9	4	16	3
Transatlantic Market	0,4%	29	2,4	6	20	2
Global Economy	1,0%	36	3,0	7	26	3

Tabel 4.2: Economische groeiprognose en effect op behoefte aan bedrijventerreinen 2021-2025

Economische groeiprognose en effect op behoefte aan bedrijventerrein in gemeente Dalfsen 2021-2025

scenario's	prognose jaarlijkse groei werkgelegenheid	toename totale ruimtevrage op BT		toename totale ruimtevrage op BT per sector 2021-2025		
		2021-2025	jaarlijks	Productiesector	Handel en vervoer	Dienstensector (commercieel en overheid)
Regional Communities	-0,3%	6	1,2	-1	6	1
Strong Europe	0,3%	9	1,9	2	7	1
Transatlantic Market	0,4%	12	2,4	3	9	1
Global Economy	1,0%	15	3,0	3	11	1

- Volgens de gehanteerde methodiek wordt voor de gemeente Dalfsen een gemiddelde werkgelegenheidsgroei van -0,3% tot 1,0% per jaar verwacht in de periode t/m 2025.
- Dit leidt tot een toename van de ruimtevrage op bedrijventerreinen van **circa 1,2 - 3 hectare per jaar**. Voor de periode 2009-2020 mag een totale vraag van 14-36 hectare worden verwacht, afhankelijk van het economische groeiscenario. De te verwachten vraag voor de periode 2021-2025 bedraagt 6-15 hectare.
- De provincie Overijssel hanteert in haar economische verkenningen het scenario "**Transatlantic Market**" als realistisch groeiscenario. Voor Dalfsen leidt het hanteren van dit scenario tot een toename van de ruimtebehoefte van **2,4 hectare per jaar** en een totaal van **29 hectare** in de periode tot 2009-2020 en een totaal van **41 hectare** voor de periode 2009-2025.
- De sector handel en vervoer (waaronder: groothandel, grootschalige detailhandel, reparatie, opslag, distributie en transport) neemt het grootste deel van deze ruimtevrage voor haar rekening.

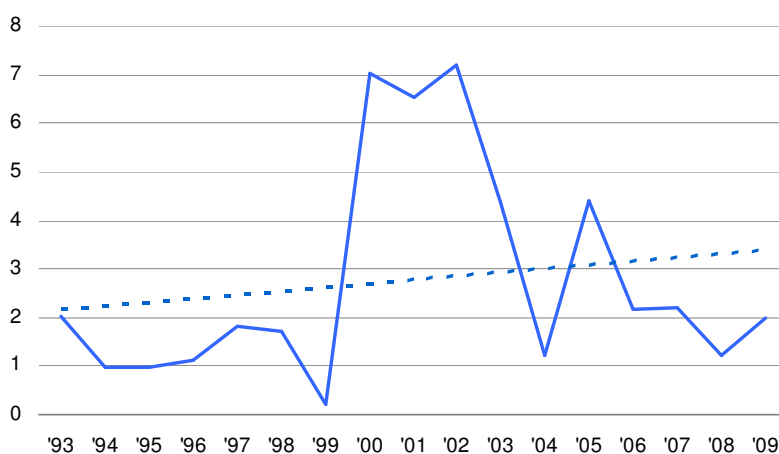
⁸ Afrondingen kunnen ervoor zorgen dat de som van de uitkomsten per sector niet gelijk is aan de totale ruimtevrage.

- Maar ook de maakindustrie (bouw en industrie) zal gezien haar sterke vertegenwoordiging een groot deel van het ruimtebeslag op zich nemen.

Historische uitgifte

De uitgifte van bedrijventerreinen in het verleden is een vaak gehanteerde graadmeter voor de toekomstige uitgifte. Onderstaande figuur geeft een beeld van de historische uitgifte van bedrijventerreinen over de periode 1993-2009 in relatie tot de ontwikkeling van de werkgelegenheid.

Figuur 4.1: Historische uitgifte



Bron: IBIS 2008, gemeente Dalfsen, bewerking DHV

De figuur laat zien dat:

- de gemiddelde uitgifte van bedrijventerreinen in de periode 1993-2009 **circa 3 hectare per jaar** bedraagt. Dit kengetal dient als praktische referentie voor de prognose van toekomstige uitgifte.
- in de periode 2000-2002 een inhaalvraag naar bedrijventerreinen heeft plaatsgevonden (zie ook Nota Economisch Beleid). Het gaat hier om uitgifte van de terreinen Welsum en Kampmansweg;
- hierdoor in de periode 2000-2009 de gemiddelde uitgifte circa 4 hectare per jaar bedraagt.

4.2 Aanbod van bedrijventerreinen

De hiervoor beschreven vraag naar bedrijventerreinen kan worden gefaciliteerd door thans beschikbare en op termijn beschikbare gronden. Voordat uitspraken worden gedaan over de uitbreidingsbehoefte is inzicht nodig in dit aanbod. Tabel 3.3 in het vorige hoofdstuk geeft een overzicht van de harde en zachte planvoorraad voor bedrijventerreinen. Deze bedraagt 20 hectare.

4.3 Confrontatie vraag en aanbod en conclusies

De vraag naar bedrijventerreinen, op basis van berekeningen binnen het scenario "Transatlantic Market", is ingeschat op 2,4 hectare per jaar in de periode t/m 2025. De totale vraag voor de periode 2009-2025 bedraagt hiermee 41 hectare. Voor de periode t/m 2020 verwachten we een vraag van 29 hectare.

Aangezien in 2009 circa 2 hectare is uitgegeven blijft een restvraag van afgerond 39 hectare over voor de periode 2010-2025, en 27 hectare voor de periode 2010-2020.

Tekort aan bedrijventerrein

Het thans beschikbare en op termijn beschikbare aanbod bedrijventerrein bedraagt - volgens planning van de gemeente Dalfsen - afgerond 20 hectare. De toekomstige vraag afgezet tegen het nog beschikbare aanbod leidt tot een **gemeentelijk tekort van 7 hectare bedrijventerrein in de periode t/m 2020** en een tekort van 19 hectare in de periode t/m 2025. Dit tekort bestempelen we als de toekomstige gemeentelijke opgave voor het faciliteren van lokaal economische groei.

5 RUIMTELIJKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen in de gemeente, de ruimtelijke kwaliteit op het nieuwe bedrijventerrein 'de Grift III', op parkmanagement en tot slot op de initiatieven van de gemeente Dalfsen op het gebied van duurzaamheid in combinatie met werklocaties.

5.1 Welstandsnota gemeente Dalfsen

In de welstandsnota van de gemeente Dalfsen is ook een hoofdstuk over bedrijventerreinen opgenomen. Het welstandsbeleid kent een viertal uitgangspunten:

1. Bij verbouwingen en uitbreidingen dienen de bebouwingskarakteristieken zoals die in de gebiedsbeschrijving zijn omschreven te worden *gerespecteerd*.
2. Bij nieuwbouw en vervanging is *vernieuwing* mogelijk.
3. Langs doorgaande wegen worden hogere eisen gesteld aan de vormgeving van de panden.
4. De bebouwing aan de rand met het buitengebied dient aan de karakteristieken van het buitengebied te worden aangepast.

Volgens het welstandsbeleid mogen nieuwe invullingen hun eigen karakter hebben maar moeten wel aansluiten op de directe omgeving. Voor de bedrijventerreinen Welsum en Kampmansweg in de kern Dalfsen zijn beeldkwaliteitsplannen vastgesteld. In Nieuwleusen wordt in samenhang met het bedrijventerrein de Grift III nog een beeldkwaliteitplan opgesteld voor de overgangszone langs de Meeleweg. Bouwplannen worden getoetst aan een aantal welstandscriteria. Onderstaande tabel 5.1 geeft een overzicht van deze welstandscriteria.

Tabel 5.1: Welstandscriteria op bedrijventerreinen

Situering	<ol style="list-style-type: none"> 1. De gebouwen dienen afgestemd te worden op de directe omgeving zoals in de gebiedsbeschrijving beschreven. 2. Bedrijfswoningen dienen zich te richten naar de openbare ruimte en zich vóór het bedrijfsgebouw te bevinden. 3. Bij nieuwbouwplannen aan de randen met het buitengebied dienen grootschalige bebouwingswanden te worden vermeden.
Vormgeving	<ol style="list-style-type: none"> 1. De bebouwing dient in hoofdvorm, schaal en maat aan te sluiten bij de directe omgeving. 2. Uitbreidingen aan gebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw of moeten als een nieuwe eenheid worden vormgegeven. 3. Grootschalige complexen dienen voor zover mogelijk optisch te worden opgedeeld in kleinere eenheden. 4. Langs doorgaande wegen en op zichtlocaties worden bouwplannen voor verandering en nieuwbouw beoordeeld aan de hand van de criteria voor architectonische kwaliteit zoals beschreven in paragraaf 5.2. 5. Blinde, onaantrekkelijke gevels die gericht zijn naar de openbare ruimte dienen te worden vermeden.

Detailering	<ol style="list-style-type: none"> 1. Diverse materialen en kleuren zijn toegestaan mits deze harmoniëren met de directe omgeving. 2. Aan de randen met het buitengebied dienen geen grote lichte en/of reflecterende vlakken te worden toegepast. 3. Reclame-uitingen mogen het gebouw niet overheersen of het straatbeeld verstoren.
--------------------	---

Bron: Gemeente Dalfsen, Welstandsnota

5.2 Ruimtelijke kwaliteit bestaande bedrijventerreinen: uitkomsten kwaliteitsscans

De gemeente doet vanaf het najaar 2008 pro-actief mee aan het provinciale programma 'Vitale werklocaties' door de uitvoering van een drietal kwaliteitsscans op drie bedrijventerreinen in de gemeente. Het gaat hier om de bedrijventerreinen 'de Meele', 'de Rondweg', en 'het Febriek'. Met deze kwaliteitsscans, uitgevoerd door DHV, is reeds inzicht verkregen in de huidige kwaliteit en de potentiële kwaliteit voor deze bedrijventerreinen.

Resultaten kwaliteitsscan 't Febriek, Lemelerveld

Voor het bedrijventerrein 't Febriek in Lemelerveld is de potentie van het bedrijventerrein vastgesteld op 3 sterren. In de nulmeting scoort het terrein echter 0 sterren. De relatief lage beoordeling van de huidige kwaliteit wordt veroorzaakt door de ontoereikende wegenstructuur. Het verbeteren van de wegenstructuur zorgt ervoor dat direct een 2-sterrenkwalificatie wordt behaald, omdat aan alle andere eisen voor deze kwalificatie reeds wordt voldaan. In de kwaliteitsscan wordt daarom aanbevolen om een tweede ontsluiting aan de zuidzijde van het 't Febriek te realiseren. Dit heeft de meeste kans van slagen als dit in samenhang met de uitbreidingsplannen van bedrijventerrein Parallelweg wordt gerealiseerd. Uit het rapport en specifiek de kansenkaart blijkt verder dat de potentiële sterrenkwalificatie met de nodige inspanningen is te bereiken door, naast het verbeteren van de wegenstructuur, maatregelen te treffen op het gebied van intern zoneren en clusteren van bedrijven, het aanleggen van fiets- en wandelpaden, energie, duurzaam bouwen en duurzaam energiegebruik.

Figuur 5.1: Beoordeling bedrijventerrein 't Febriek in de kwaliteitsscan

BEOORDELING					
0	Potentie terrein: 3 sterren				
	*	**	***	****	*****
Ruimtelijke inrichting, Beeldkwaliteit	(28/52)				
Faciliteiten en Voorzieningen	(10/20)				
Milieuprestaties	(13/25)				
Economie	(31/35)				
Organisatie en Beheer	(24/30)				

Bron: DHV (2009)

Resultaten kwaliteitsscan De Meele, Nieuwleusen

Voor het bedrijventerrein 'de Meele' in Nieuwleusen is de potentie van het bedrijventerrein vastgesteld op 3 sterren. In de nulmeting scoort het terrein echter al 2 sterren. Uit de kansenkaart is gebleken dat de potentiële sterrenkwalificatie met de nodige inspanningen is te bereiken door het treffen van maatregelen voor drie criteria. Het gaat om het afschermen van de buitenopslag, energie (energiescan), en duurzaam bouwen. Naast deze verbeterpunten, wordt voor de Meele ook aangeraden om de verbeterpunten op te pakken voor de subcriteria die reeds een voldoende scoren. Op die manier kan de kwaliteit gewaarborgd blijven, ook in de toekomst.

Figuur 5.2: Beoordeling bedrijventerrein de Meele in de kwaliteitsscan



Bron: DHV (2009)

Resultaten kwaliteitsscan De Rondweg, Dalfsen

Voor het bedrijventerrein de Rondweg is de potentie van het bedrijventerrein vastgesteld op 3 sterren. In de nulmeting scoort het terrein echter al 2 sterren. Uit de kansenkaart is gebleken dat de potentiële sterrenkwalificatie met de nodige inspanningen is te bereiken door het treffen van maatregelen voor 6 criteria. Het gaat hier om intensief ruimtegebruik (meerlaagsbouwen en gezamenlijk gebruik van functies), collectieve inkoop voorzieningen, natuurkwaliteit (meer aandacht voor ecologie), afscherming van buitenopslag, energie (uitvoeren energiescan voor het bedrijventerrein) en duurzaam bouwen.

Figuur 5.3: Beoordeling bedrijventerrein de Rondweg in de kwaliteitsscan



Bron: DHV (2009)

Conclusie kwaliteitsscans

Uit deze kwaliteitsscans komt naar voren dat de opgave voor de bestaande bedrijventerreinen met name ligt in de ruimtelijke inrichting en milieuprestaties. Met betrekking tot de ruimtelijke inrichting gaat het vooral om de afscherming van de buitenopslag en bij milieuprestaties zou duurzaam produceren, bouwen en materiaal verbruik gestimuleerd kunnen worden. Op basis van deze kwaliteitsscans kan vastgesteld worden dat er binnen deze terreinen nog wel een kwaliteitsslag gemaakt kan worden. In de eindrapporten van de drie kwaliteitsscans worden daarvoor specifieke maatregelen genoemd om te komen tot het potentiële sterrenaantal van de drie terreinen. De gemeente wil vanuit haar faciliterende rol en vanuit haar verantwoordelijkheid als beheerder van de openbare ruimte pro-actief inspelen op deze uitkomsten.

5.3 Ruimtelijke kwaliteit nieuwe bedrijventerreinen

De gemeente investeert bij de uitwerking van haar bestemmingsplannen in ruimtelijke kwaliteit door bijvoorbeeld blijvende groenvoorziening/ -bufferzone. Ook bij bijvoorbeeld het plangebied van De Grift III is in de optiek van de gemeente Dalfsen de ruimtelijke kwaliteit geborgd, door bijvoorbeeld langs de noordzijde van de Meeleweg een bufferzone (voor waterberging) te creëren. De groenvoorziening wordt ook in het bestaande bedrijventerrein de Grift II gecreëerd. Aan de inrichting van zowel deze groenvoorziening als het plangebied worden hoge eisen gesteld waardoor er een kwaliteitsslag gemaakt wordt. Daarbij worden een landschapsarchitect en het Oversticht betrokken. Op die manier bestaat de mogelijkheid om de ruimtelijke kwaliteiten van de Meeleweg te behouden en te versterken conform het provinciale beleid. Deze systematiek zal ook worden uitgevoerd bij nieuwe bedrijvigheidontwikkelingen in de andere kernen.

5.4 Segmentering van de bedrijventerreinen

Wanneer een bedrijf zich wil gaan vestigen in een gemeente, is het van belang dat het duidelijk is welk soort bedrijf zich kan vestigen op welk terrein en aan welke ruimte-eisen het bedrijf moet voldoen. De gemeente Dalfsen kent voornamelijk gemengde bedrijventerreinen. In onderstaand overzicht is voor de drie grootste terreinen in de gemeente aangegeven welk type bedrijven er op deze bedrijventerreinen gevestigd zijn.

Tabel 5.1: Segmentering van de 3 grootste bedrijventerreinen in de gemeente Dalfsen

Bedrijventerrein	Type terrein	Type bedrijven	Oriëntatie
De Rondweg	Gemengd terrein	Verschillende typen bedrijvigheid zoals een autobedrijf, maakindustrie, perifere detailhandel, containerbouwbedrijf en bedrijfswoningen.	Lokaal en regionaal
De Meele	Gemengd terrein	Verschillende type bedrijvigheid zoals een autobedrijf, meubelzaken, containerbouwbedrijf en bedrijfswoningen.	Lokaal en regionaal
't Febriek	Gemengd terrein	Verschillende typen bedrijvigheid zowel in aard als omvang zoals autobedrijven, bouwbedrijven, een ICT- en automatiseringsbedrijf en een woonwinkel gevestigd.	Lokaal en regionaal

Bron: DHV (2009) Kwaliteitsscan de Rondweg, de Meele en 't Febriek

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er geen sprake is van variatie in segmentatie van de bedrijventerreinen. Wel zijn er ondanks het overeenkomstige gemengde karakter verschillen tussen het type bedrijvigheid op de terreinen. Er gelden voor de terreinen echter geen specifieke uitgiftecriteria. De uitgifte vindt plaats naar aanleiding van de jaarlijkse behoeftepeiling en er wordt dan ook niet gewerkt met wachtlijsten. De kandidaten worden in de gemeente Dalfsen dan ook puur geselecteerd op:

- a) plaatselijke gebondenheid
- b) werkgelegenheid
- c) omvang te verwachten investering
- d) omvang bebouwing, kavelgrootte en omvang van het bedrijf
- e) groei potentie/toekomstperspectief/duurzaamheid
- f) uitstraling/positieve verwachting
- g) goede invulling bestaande locatie
- h) bedrijfsactiviteiten

Wanneer bedrijvigheid zich vestigt in de gemeente, hoort er sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit. In paragraaf 5.1 is dit besproken.

5.5 Parkmanagement in de gemeente Dalfsen

Het op peil houden van de kwaliteit van bedrijventerreinen vraagt om continue zorg en aandacht. Na een aantal jaren verliezen gebouwen en het terrein veelal hun uitstraling, zodat ze niet meer voldoen aan de actuele eisen. Parkmanagement betreft het organisatiemodel voor het beheer van bedrijventerreinen: een brede integrale aanpak om de kwaliteit van werklocaties op lange termijn te handhaven of te verbeteren zodat ook op termijn een nieuwe en vaak kostbare herstructureringsopgave niet meer noodzakelijk is. In het 'Convenant bedrijventerreinen 2010-2020' dat het Rijk onlangs met het IPO en VNG heeft vastgesteld (zie hoofdstuk 1) komt ook nadrukkelijk naar voren dat gemeenten dienen te streven naar duurzaam beheer en onderhoud. Parkmanagement is een beheervorm om onder andere de (ruimtelijke) kwaliteit van het bedrijventerrein te verbeteren of op peil te houden en draagt bij aan duurzaamheid.

In de gemeente Dalfsen is er eind 2007 parkmanagement opgezet in Nieuwleusen. De hiertoe opgerichte 'Werkgroep inkoop en beheer Nieuwleusen' richt zich onder meer op veiligheid (collectieve beveiliging), haalbaarheid cameratoezicht, AED's en veiligheidsopleidingen, breedband en gezamenlijke inkoop. Klapwijk parkmanagement ondersteunt de werkgroep bij het verbeteren van de vitaliteit van de bedrijventerreinen en het opzetten en uitvoeren van collectieve inkoop.

5.6 Duurzame bedrijventerreinen in de gemeente Dalfsen

De gemeente wil inzetten op een schonere en milieuvriendelijke productie en leefstijl. In december 2008 heeft de gemeenteraad het Meerjarenprogramma Klimaat en Duurzaamheid 2009-2012 vastgesteld. Dit programma omvat alle maatregelen die de gemeente Dalfsen de komende jaren zal gaan nemen om tot een 'Duurzaam Dalfsen' te komen. De ambitie die daarbij gesteld is, is om in 2025 in de gehele gemeente CO₂-neutraal te wonen, werken en te leven. In Bijlage III van dit meerjarenprogramma is terug te vinden dat voor bedrijventerreinen er actief ingezet wordt op structurele samenwerking met bedrijven op bedrijventerreinen gericht op minimaal 2% energiebesparing per jaar en/of opwekking van duurzame energie. In dat kader wordt bij aanvragen van bedrijven voor vestiging op een bedrijventerrein de verplichting tot het uitvoeren van een duurzaamheidsscan neergelegd, gericht op structurele energiebesparing door samenwerking tussen bedrijven en/of het benutten van vormen van duurzame energie. Op die manier zou je als resultaat meer duurzaamheid in bedrijven kunnen realiseren. In dit kader

worden er de komende jaren veel projecten opgezet. Eén daarvan is het project verduurzaming bedrijventerrein Nieuwleusen'. Het project "*Verduurzaming bedrijventerrein Nieuwleusen*" is door de provincie in het najaar van 2008 onderkend en met een subsidie ondersteund vanuit het programma 'In actie voor werkgelegenheid ondernemen'. Deze pilot kan als voorbeeld dienen voor de bedrijventerrein in de kernen Dalfsen en Lemelerveld.

6 HERSTRUCTURERINGSOPGAVE

De gemeente acht het van groot belang dat het vestigingsklimaat aan de eisen van de tijd blijft voldoen en dat de bedrijventerreinen courant zijn. Het voorkomen van aspecten van veroudering vraagt echter continue aandacht van zowel gemeente als ondernemers(verenigingen). Voor nieuwe bedrijvigheid zet Dalfsen conform het provinciale beleid (SER-ladder) eerst in op herstructurering en intensief ruimtegebruik voordat er nieuwe bedrijventerreinen worden aangelegd. Daarnaast dient herstructurering van de bedrijventerreinen in de gemeente ook vanuit een ander perspectief meer aandacht te krijgen. De verwachting is, dat de vraag naar bedrijventerreinen de komende jaren structureel lager zal worden. De daling van de beroepsbevolking, minder productie en industrie en meer kantoorachtig onderzoeks- en ontwikkelingswerk zullen bijdragen aan de afname van de vraag naar bedrijventerreinen. Ook dit vormt een reden om naast de zorg voor ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik bewuster om te gaan met de bestaande voorraad door in te zetten op herstructurering.

Het actief kijken naar de mogelijkheden voor herstructurering past in het 'Meerjarenprogramma Vitale Bedrijventerreinen' van de provincie Overijssel. In dat meerjarenprogramma wordt genoemd dat 25% van het totale areaal aan bedrijventerreinen in de provincie geherstructureerd moet worden in de periode tot 2015. In dit programma wordt een limitatief overzicht gepresenteerd van de te herstructureren bedrijventerreinen in de provincie. Op basis van statistische gronden is daarbij een globale indicatie gemaakt van de omvang van de herstructureringsopgave van de terreinen in de verschillende gemeenten. Ook voor de bedrijventerreinen 'de Meele' en 'de Rondweg' in de gemeente Dalfsen is een indicatieve herstructureringsopgave vastgesteld, zie tabel 6.1.

Tabel 6.1: Indicatieve herstructureringsopgave gemeente Dalfsen

Gemeente	Bedrijventerrein	Ha's (netto)
Dalfsen	De Meele	3,7
	De Rondweg	3,6

Bron: Meerjarenprogramma Vitale Bedrijvigheid 2009-2015, Provincie Overijssel

De in bovenstaande tabel gepresenteerde terreinen betreffen terreinen waar een kwaliteitsscan bedrijventerreinen is uitgevoerd. Daarbij is op concreet niveau aangegeven welke maatregelen nodig zijn om de kwaliteit van het terrein te versterken. Ook voor het bedrijventerrein 't Febriek (Lemelerveld) is een kwaliteitsscan uitgevoerd. De kwaliteitsscan voor 't Febriek is echter afgerond in september 2009, net ná de totstandkoming van het Meerjarenprogramma Vitale Bedrijventerreinen in juni 2009. Bedrijventerrein 't Febriek ontbreekt daardoor in het overzicht. Dit kan een aandachtspunt zijn voor het bestuurlijk overleg in de volgende liO/ImG ronde.

6.1 Vormen van herstructurering bedrijventerreinen

De gemeente benadert de herstructureringsopgave vanuit de gebruikelijke indeling van lichte naar zware ingrepen die ook op rijksniveau wordt gehanteerd: facelift, revitalisering, herontwikkeling en transformatie. In onderstaande tabel zijn de verschillende definities weergegeven van deze verschillende vormen van herstructurering.

Tabel 6.2: Typen herstructurering bedrijventerreinen

TYPEN	TOELICHTING
Facelift	Hierbij is sprake van een grote opknappbeurt. Deze wordt toegepast indien sprake is van fysieke veroudering van openbare ruimte en gebouwen.
Revitalisering	Hierbij blijft de bestaande economische functie (bedrijventerrein) gehandhaafd. Er is sprake van (dreigende) leegstand en achteruitgang van het terrein. Forse ingrepen zijn nodig om de kwaliteiten van de locatie te verbeteren: aanpak van infrastructuur, openbare en private ruimte.
Zware revitalisering	Bij dit soort revitalisering is op delen van terreinen sprake van noodzakelijke verwerving van gronden waarna deze bouwrijp worden gemaakt. Bodemsanering, sloop van opstallen en de aanleg/herinrichting van (nieuwe) infrastructuur is veelal onderdeel van dit proces. De gronden kunnen aansluitend (deels) opnieuw worden uitgegeven. De huidige werkfunctie van het terrein, met reguliere bedrijfsruimtes, blijft behouden.
Herprofilering	Hierbij is sprake van een zware vorm van revitalisering die leidt tot functiewijziging waarbij echter wel sprake is van behoud van de werkfunctie. Een alternatieve invulling met hogere grondprijzen is mogelijk. De locatie krijgt een nieuwe werkfunctie bijvoorbeeld kantorenlocatie of detailhandel. Dit vraagt veelal om (gedeeltelijke) sloop van panden en een aanpassing van de infrastructuur.
Transformatie	In tegenstelling tot herprofilering wordt het terrein aan de voorraad onttrokken en worden nieuwe, niet-economische functies op de locatie gevestigd. Er is sprake van een totale herinrichting van het terrein waarbij het terrein (of een deel daarvan) wordt onttrokken aan de voorraad bedrijventerreinen.

Bron: Commissie Noordanus (2008), Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen 2008

6.2 Herstructureringsopgave per kern

De herstructureringsopgave van de bedrijventerreinen in de gemeente Dalfsen is verschillend naar aard, omvang en problematiek. Een maatwerkbenadering is dan ook noodzakelijk om de herstructureringsopgave goed vast te stellen. In deze paragraaf wordt de herstructureringsopgave per kern besproken. Hierbij wordt ook gebruik gemaakt van de resultaten van de drie kwaliteitsscans van 'de Rondweg', 'de Meele' en 't Febriek'.

Herstructureringsopgave Dalfsen

Uit de kwaliteitsscan van het bedrijventerrein Rondweg (zie hoofdstuk 5) komt naar voren dat het bedrijventerrein momenteel al twee sterren scoort en met de nodige inspanningen drie sterren kan bereiken. Op het gebied van de ruimtelijke inrichting kan met name het afschermen de buitenopslag een

rommelige aanblik helpen te voorkomen⁹. Uit de kwaliteitsscan komt verder naar voren dat maatregelen op het gebied van intensief ruimtegebruik (meerlaags bouwen en gezamenlijk gebruik functies), collectieve inkoop van voorzieningen, natuurkwaliteit (meer aandacht voor openbaar groen en ecologie), maatregelen op het gebied van milieuprestaties (uitvoeren energiescan en aanbevelingen toepassen, duurzaam bouwen en duurzaam materiaal gebruik in de openbare ruimte) ook bij kunnen dragen aan een kwaliteitsslag op bedrijventerrein Rondweg.

Naast enkele gerichte ingrepen op basis van de uitkomsten van de kwaliteitsscan, zou er aan de voorkant van het bedrijventerrein, aan de Rondweg zelf, meer kwaliteit gerealiseerd kunnen worden. Veel panden op de Rondweg vertonen momenteel weinig onderlinge samenhang en er is sprake van een verscheidenheid aan bouwstijlen. Daarnaast zijn de silo's aan de Rondweg beeldbepalend voor de entree vanaf de Rondweg. Er is geen beeldkwaliteitplan aanwezig, wat van invloed is op deze verscheidenheid. Tevens zijn niet alle panden bij de entree van het terrein en langs de Rondweg goed onderhouden en deze zorgen gezamenlijk voor een verouderde uitstraling¹⁰. Het gedeelte langs de Rondweg zou een kwaliteitsimpuls kunnen krijgen door hier nieuwe, meer op dienstverlening gerichte bedrijvigheid te introduceren. Door gebruik te maken van de authentieke gebouwen van de coöperatie (1930) en de melkfabriek kunnen hier nieuwe werkmilieus gecreëerd worden. Door een laan te maken met daaraan wat meer hoogstaande bedrijvigheid samen met meer groen, verleent dit ook meer acceptatie van de aanwezige melkfabriek die van oudsher dicht tegen de woningbouw aanligt. De melkfabriek is een gegeven; deze blijft de komende jaren gevestigd op de huidige locatie. Door een stukje herprofilering (zie voor definitie tabel 6.2) ontstaat er een natuurlijke entree, die met afhankelijkheid tot het overige deel van het bedrijventerrein, ook meer milieuruimte creëert voor andere bestaande bedrijven. Daarnaast draagt het bij aan de diversiteit van de economische structuur.

Op basis van de kwaliteitsscan is vastgesteld dat er in Dalfsen enerzijds wel een duidelijke kwaliteitsslag gemaakt kan worden, maar dat er anderzijds nauwelijks kwantitatieve ruimte gecreëerd kan worden. Uit een aanvullende globale inventarisatie van DHV komt naar voren dat er mogelijkheden zijn voor een kleine herstructureringsopgave. Er zijn enkele onbenutte private ruimtes te constateren op de Rondweg van in totaal circa 0,5-1 ha. Samen met de leegstand van enkele percelen (o.a. voormalig pand van Anidis van circa 8.000 m²) schatten wij de herstructureringsopgave van de kern Dalfsen dan ook in ter grootte van 1 á 2 hectaren. De herstructureringsopgave levert, afhankelijk van de initiatieven die worden genomen op het gebied van intensief ruimtegebruik zoals meerlaags bouwen (zie advies kwaliteitsscan), en de ontwikkeling van bijvoorbeeld bedrijfsverzamelgebouwen langs de entree, maar zeer beperkt ruimtewinst op. De ruimtewinst die er ontstaat, zou ingevuld kunnen worden met op dienstverlening gerichte bedrijven.

Herstructureringsopgave Nieuwleusen

Uit de kwaliteitsscan van het bedrijventerrein 'de Meele' (zie hoofdstuk 5) komt naar voren dat het bedrijventerrein momenteel al twee sterren scoort en met de nodige inspanningen drie sterren kan bereiken. Het gaat hier dan volgens de kwaliteitsscan met name om acties ten aanzien van het afschermen van de buitenopslag, op het gebied van energie (uitvoeren energiescan) en duurzaam

⁹ Met betrekking tot het tegengaan van buitenopslag op eigen terrein heeft gemeente te maken met het bestemmingsplan, de woningwet en brandveiligheid en Wet milieubeheer (activiteitenbesluit). Indien wordt voldaan aan de eisen van dergelijke wetgeving is reguliere buitenopslag toegestaan ten behoeve van de bedrijfsvoering. Wel kan de gemeente ondernemers individueel aanspreken op de buitenopslag van hun goederen. Niet alleen vanwege de rommelige aanblik, maar ook vanuit het oogpunt dat onafgeschermd buitenopslag gevoelig is voor vandalisme en ontvreemding.

¹⁰ Overigens zijn de panden aan de noordkant, het nieuwer deel, wel goed onderhouden en verzorgd.

bouwen. Daarnaast dient het behoud van de huidige kwaliteiten hoog in het vaandel te staan. Op het bedrijventerrein 'de Meele' is dan ook een beperkte herstructureringsopgave aan de orde. De opgave is met name gelegen in het vergroten en behouden van de ruimtelijke kwaliteit. Voor de kop van het terrein is herstructurering echter wel duidelijk noodzakelijk. Het gaat hier om een revitaliseringsopgave van circa 2 hectare.

Herstructureringsopgave Lemelerveld

Uit de kwaliteitsscan van het bedrijventerrein 't Febriek komt naar voren dat de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein momenteel vooral te leiden heeft onder de ontoereikende wegenstructuur. De ontsluiting van het bedrijventerrein heeft urgent verbetering en het verdient dan ook aanbeveling om een tweede ontsluiting aan de zuidzijde van 't Febriek te realiseren. Momenteel ondervinden omwonenden hinder van het vrachtverkeer. Dit vrachtverkeer is voor het dagelijks handelen echter afhankelijk van deze ontsluiting. Uit de kwaliteitsscan blijkt dat wanneer de wegenstructuur verbeterd wordt, er direct een twee sterren kwalificatie kan worden behaald. Het is daarnaast met name van belang dat de ruimtelijke kwaliteit die er daarnaast is behouden kan blijven. De gemeente Dalfsen dient daar ook duidelijk op in te zetten. Er kan dan ook geen substantiële herstructureringsopgave vastgesteld worden voor Lemelerveld. Echter, bij een verplaatsing van het bedrijf Tielbeke zal de inzet zijn te streven naar het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van dit gedeelte van het bedrijventerrein.

6.3 Conclusie herstructureringsopgave

In de bovenstaande paragraaf is de herstructureringsopgave per kern beschreven. Er kan geconcludeerd worden dat de herstructureringsopgave zich concentreert in de kernen Dalfsen (terrein 'Rondweg') en in Nieuwleusen (terrein 'de Meele'). Het gaat om een facelift opgave en een stukje herprofilering op de 'Rondweg' en een revitaliseringsslag op de kop van 'de Meele'. Op het bedrijventerrein 't Febriek kan geen substantiële herstructureringsopgave worden vastgesteld. Wel zou het bedrijventerrein een belangrijke kwaliteitsimpuls krijgen wanneer de huidige infrastructuur wordt verbeterd. Tot slot geldt dat de gemeente in geval van een verplaatsing van het bedrijf Tielbeke er naar streeft om de ruimtelijke kwaliteit van dit gedeelte van 't Febriek te verbeteren. De totale herstructureringsopgave voor de gemeente Dalfsen kan in geschat worden op 3 á 4 hectare.

Een kanttekening die hierbij geplaatst dient te worden is dat de opgave, dat wil zeggen het opnieuw invullen van de onbenutte ruimte en herstructurering van private kavels, sterk afhankelijk is van de bereidheid van de betreffende private eigenaren om ook te participeren in een collectief belang naar een efficiënt ingevulde ruimte. Dit gebeurt alleen indien er privaat hiervoor economische kansen van waardevermeerdering worden gezien. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte en kan slechts beperkt herstructurering mogelijk maken. Vanuit gronden die in eigen bezit zijn, kan wel direct geopereerd worden. Betrokkenheid, initiatief en kapitaal van private partijen is en blijft noodzakelijk.

In voorkomend geval dat bedrijven zich zullen verplaatsen van bestaande terreinen naar nieuwe terreinen binnen de kern, dan zal de gemeente indien noodzakelijk, de achtergebleven kavels door middel van herstructurering pro-actief geschikt maken voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijvigheid. De verwachting is dat dit met name zou kunnen gelden voor Nieuwleusen en Lemelerveld.

De herstructureringsopgave van 3 á 4 hectare in de gemeente Dalfsen, zoals die nu geïnventariseerd is, leidt slechts zeer beperkt tot ruimtewinst. Het gaat hier om een hoeveelheid van minder dan 1 hectare. Er kan dan ook voorlopig geconstateerd worden dat de herstructurering in de gemeente Dalfsen geen substantiële bijdrage levert aan de voorraad van bedrijventerreinen. Dit dient nader verkend te worden in

een herstructureringsplan. Volgens de huidige planning zal deze concrete uitwerking plaats gaan vinden in 2011.

6.4 Herstructureringskosten

Herstructurering is voor zowel de publieke als de private sector een kostbare activiteit. De kosten van de publieke sector voor de herstructurering van een bedrijventerrein worden in den lande geraamd op circa € 400.000 per hectare voor revitalisering en circa € 2,5 miljoen voor herprofilering en transformatie. De commissie Noordanus heeft dit onlangs nog geraamd op een bedrag dat varieert van gemiddeld € 230.000 per hectare (revitalisering) tot zelfs € 1,4 miljoen per hectare voor zware revitalisering en herprofilering¹¹. Bij deze kosten wordt uitgegaan van een vrij intensieve aanpak van de gehele openbare ruimte. Dit betekent dat wat betreft kosten de volgende maatregelen zijn inbegrepen:

- Noodzakelijk vervanging van de bovengrondse en ondergrondse infrastructuur;
- Sterke verbetering van de kwaliteit van het openbaar groen (inclusief waterberging);
- Intensivering van de verlichting;
- Aanleg van extra parkeervoorzieningen;
- Gedeeltelijke aanleg van nieuwe infrastructuur om verkeersveiligheid en interne ontsluiting te verbeteren (verbreden wegen, nieuwe wegprofiel, nieuwe doorsteken).

Niet inbegrepen zijn de kosten voor:

- Bodemsanering;
- Verwerving, sanering en herontwikkeling van locaties / kavels;
- Verbetering van de externe ontsluiting van het terrein;
- Bijzondere infrastructurale werken als bruggen, tunnels, rotondes en damwanden.

Deze maatregelen zijn dusdanig locatiespecifiek dat moeilijk een schatting is te geven, mede omdat ze niet altijd nodig zijn. Wanneer dit echter wel het geval is, zullen de kosten snel oplopen.

Op basis van de algemene kengetallen voor herstructurering op bedrijventerreinen, betekent dit voor de herstructureringsopgave van de Rondweg in Dalfsen en de Meele in Nieuwleusen een hypothetische investering van respectievelijk circa € 800.000,- (circa 2 maal € 400.000) en circa € 5 miljoen (2 maal € 2,5 miljoen). In totaal komen deze hypothetische kosten uit op circa € 6 miljoen. De kosten van deze orde van grootte zijn door een gemeente alleen niet op te brengen. Partijen als het rijk, de provincie en de regio bieden daarvoor ook subsidiemogelijkheden en ondersteuning. Met name de herstructureringsmaatschappij van de provincie Overijssel (HMO) is een logische samenwerkingspartner.

Voor de private investeringen in de herontwikkeling van bedrijventerreinen wordt door de vastgoedsector gerekend met een investering van € 100, - per m². Uitgaande van een gemiddelde bebouwingsdichtheid van circa 70% is circa 2,5 hectaren aan vastgoed te herontwikkelen. Dit betekent een globale, niet gedifferentieerde, herstructureringsopgave in financiële termen van circa € 2,5 miljoen. Nuancering is wel op zijn plaats. In de praktijk blijkt dat circa 20% van het private oppervlak van te herstructureren terreinen ook echt aan herstructurering toe is en door bedrijven wordt verlaten of reeds leeg staat.

De voorgestelde herstructureringsingrepen zijn dusdanig globaal omschreven dat het niet mogelijk is om een specifieke kostenraming op te stellen. Wanneer voor de gemeente Dalfsen de

¹¹ KANSEN voor KWALITEIT, een ontwikkelingsstrategie voor bedrijventerreinen, Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen, Commissie Noordanus, 9 september 2009

herstructureringsopgave specifiek wordt gemaakt en de projecten nader worden benoemd, dan kan ook de financieringsopgave verder worden uitgewerkt.

6.5 Financieringsmogelijkheden herstructureringsopgave

Gezien de bovenstaande potentiële kosten zullen de nodige middelen vanuit alle betrokken partijen moeten worden gegenereerd. Hiervoor zijn een aantal mogelijkheden. De gemeente moet financiële ruimte scheppen en daarnaast kan van de bedrijven op deelprojecten een bijdrage worden gevraagd. Een deel van de herstructurering kan worden gefinancierd uit de met de herstructurering te bereiken ruimtewinst en de hierop volgende gronduitgifte. De opbrengsten die hieruit komen zullen echter beperkt zijn, doordat de gemeente slechts beperkt grondbezit heeft. Partijen als het rijk, provincie Overijssel en de regio bieden subsidiemogelijkheden en ondersteuning die aangewend kunnen worden. Gezien de hoge kosten van de opgave is de herstructureringsopgave niet haalbaar zonder dit in te zetten. Het uitvoeren van een subsidiescan wordt dan ook aanbevolen.

Voor het slagen van de herstructurering is het belangrijk om, naast bovenstaande reservering van middelen, benutting van subsidies en grondopbrengsten, te zoeken naar andere financieringsbronnen. Mogelijkheden zijn het optimaliseren van alternatieve kostendragers, vereveningsmogelijkheden en medefinanciering door private partijen.

Dit past bij de opstelling van het Ministerie van Economische Zaken. Deze streeft naar een grotere mate van betrokkenheid van marktpartijen bij herstructurering. De markt moet zorgen voor een betere balans tussen vraag en aanbod, betere kwaliteit van het beheer en een efficiënter ruimtegebruik. Vooral als in de markt voor bedrijfsruimten goede rendementen kunnen worden behaald, leidt dit tot interesse van ontwikkelaars en beleggers. Tot nu toe blijven private investeringen veelal achter bij de herstructurering van bedrijventerreinen. Private partijen wachten eerst de effecten af voordat ze overgaan tot investeringen. Alleen als de locatie potentie heeft, is het de investering waard.

Naast de bestaande bedrijvigheid moeten ook ondernemers die zich willen vestigen op een terrein de zekerheid hebben dat in het terrein door overheid en bedrijfsleven voor de lange termijn wordt geïnvesteerd in innovatie en vestigingsklimaat. Private partijen investeren indien er sprake is van (geraamde) toekomstige toegevoegde waarde vanuit én kostenbesparingen én opbrengstvergroting. Dit impliceert investeringen in productieprocessen, gebouwen en de kwaliteit van de werkomgeving én investeringen in grond en opstallen.

Daarbij is nog een marktconditie belangrijk. Herstructureringslocaties kunnen prijstechnisch niet concurreren met de prijs van nieuwe terreinen. En al helemaal niet indien de markt ruim is. Dit impliceert dat het zeer wenselijk is deze majeure herstructurering te koppelen aan een uitgiftebeleid en beleidsmatige fasering van uitgiftes van potentieel concurrerende locaties in de regio.

Er is in de huidige markt moeilijk aandacht te krijgen vanuit private partijen, zoals beleggers, voor specifieke segmenten als multi-verhuurbare bedrijfspanden en hoogwaardige of logistieke terreinen. De herstructurering moet echt interessant zijn voor deze partijen. Dat lukt indien rendementen kunnen worden behaald. Verschillende rendementen voor verschillende marktpartijen. Ruwweg kan gesproken worden over 10-15% voor projectontwikkelaars en beleggers en circa 5% voor bouwondernemingen en financiële instellingen.

6.6 Organisatie

Bovenstaande geeft het probleem van de herstructurering treffend weer. Het verdient dan ook de voorkeur om een flexibele organisatorische vorm te zoeken waarbij de doelstelling is de realisatie van de herstructurering op een realistisch kostenniveau uit te voeren.

Voorstelbaar is om als volgende stap een herstructureringsplan voor de kern Dalfsen (de Rondweg) en Nieuwleusen (De Meele) op te stellen. Aan de hand van deze herstructureringsplannen kan de herstructureringsopgave nader bepaald worden en, niet onbelangrijk, ook de opgave toegedeeld worden aan de verschillende actoren als gemeente en individuele bedrijven. Met een uitvoeringsstrategie kan de herstructurering dan nader vormgegeven worden. Het betrekken van de Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO) verdient aanbeveling als partner die kennis, advies en subsidies kan entameren en organiseren.

7 REGIONALE AFSTEMMING, BEREIKBAARHEID EN GRONDPRIJZEN

In dit hoofdstuk komt allereerst de regionale afstemming aan de orde, de bereikbaarheid van de bedrijventerreinen en de grondprijzen.

7.1 Regionale afstemming

Uit hoofdstuk 1 kwam naar voren dat regionale samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen zowel nationaal als ook op provinciaal een belangrijk speerpunt is. Uit onderzoek van het Ruimtelijke Plan Bureau 'Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid' uit 2008, komt bijvoorbeeld naar voren dat 94% van de bedrijven binnen de eigen regio verhuist, waarvan 75% binnen de eigen gemeente. Afstemming op regionaal schaalniveau is dan ook van groot belang. In het Convenant bedrijventerreinen 2010-2020 hebben het Rijk, de provincies (IPO) en de gemeenten (VNG) vastgelegd dat regionale samenwerking op het gebied van bedrijventerreinenbeleid en planning noodzakelijk is. Ook de provincie Overijssel zet hier actief op in en vereist dat wanneer uit gemeentelijk onderzoek of uit de gemeentelijke beleidsvisie blijkt dat er behoefte is aan een nieuw bedrijventerrein, dat de gemeente dan ook verplicht nagaat of de doelen ook via een regionale aanpak kunnen worden bereikt, bijvoorbeeld vanwege bereikbaarheid of vanwege de gewenste segmentatie van de bedrijvigheid. De gemeente Dalfsen richt zich bijvoorbeeld niet op grote (inter)nationale bedrijvigheid en verwijst dergelijke bedrijven dan ook veelal door naar Zwolle (Hessenpoort). Op zijn beurt is bijvoorbeeld de Hessenpoort niet gericht op de vestiging van relatief kleinere, lokale bedrijven. Het is van belang om bij uitbreidingsplannen de buurgemeenten te betrekken. Ook wanneer er alleen sprake is van ontwikkeling voor de lokale behoefte voor bedrijventerreinen is afstemming nodig met buurgemeenten.

Over deze bedrijventerreinenvisie dient overlegd te worden met buurgemeenten. De gemeente Dalfsen stuurt de conceptrapportage dan ook naar de buurgemeenten en voert met hen overleg over de inhoud. Deze regionale afstemming is de verantwoordelijkheid van de gemeente Dalfsen zelf en vormt geen onderdeel van deze opdracht van DHV.

7.2 Bereikbaarheid

Een goede bereikbaarheid van bedrijventerreinen is van groot economisch belang. Deze paragraaf gaat kort in op de bestaande verkeerstechnische aandachtspunten binnen de gemeente. Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) alsmede provinciale plannen zijn hiervoor als uitgangspunt gehanteerd. Bij ieder aandachtspunt is aangegeven wat het belang is voor de bereikbaarheid van bedrijventerreinen.

Tabel 7.1: Effect verkeersplannen op bereikbaarheid bedrijventerreinen

Plan	Effect op bereikbaarheid van bedrijventerreinen ¹²
Handhaven "80 km" op een aantal belangrijke wegen tussen de kernen Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld en tussen Dalfsen en de N35.	+
Handhaven van "60 km" op overige wegen in het landelijk gebied inclusief snelheidsremmende maatregelen	-
Handhaven van N377 als 100 km weg	+

¹² Inschatting DHV

Opwaarderen van N340 tot volledige 100 km weg met ongelijkvloerse kruispunten	+
Ontsluiting zuidzijde bedrijventerrein Parallelweg en Posthoornweg in Lemelerveld en aansluiting op N348	+
Opwaarderen van de N348 naar volledige 100 km weg (plan in studiefase)	+
Verbeteren traject Jagtclusteralee	+

Bron: DHV

Wanneer we de bereikbaarheid relateren aan het belang voor de bereikbaarheid van de kernen in ontsluiting en doorstroming levert dit het beeld op dat het voor Nieuwleusen wenselijk is dat de N377 100km verbinding kent. De ontsluiting op de N377 is voor het bedrijventerrein relatief goed.

De bedrijventerreinen van Dalfsen zijn voor de beoogde ambitie en doelen goed ontsloten op het provinciale wegennet en zijn voldoende bereikbaar.

De ontsluiting van de bedrijventerreinen van Lemelerveld behoeft dringend verbetering. De bestaande ontsluiting voldoet onvoldoende, zorgt voor overlast en voor de uitbreiding van het bedrijventerreinenareaal is een tweede op- en afrit direct op de N348 nodig. Alleen met een tweede op- en afrit kan voor zowel de bestaande als nieuwe bedrijventerreinen een adequate aansluiting op de N348 gerealiseerd worden. Hierbij geldt dat ter hoogte van Lemelerveld voor een efficiënte en effectieve afhandeling van verkeer van en naar de op- en afritten het de voorkeur verdient om de N348 als 80 km weg met gelijkvloerse kruisingen te dimensioneren. Ongelijkvloerse kruisingen zijn kostbaar en voegen qua doorstroming voor vrachtverkeer weinig toe. Direct voorbij de ontsluitingen ter hoogte van Lemelerveld kan de N348 zonder bezwaren opgevaardeerd worden naar een 100km weg. De provinciale besluitvorming over de status van de N348 moet overigens nog plaatsvinden.

7.3 Grondprijzen

De grondprijzen van bouwrijpe grond zijn voor alle kernen in de gemeente gelijk. Wanneer er sprake is van zichtlocaties, bedrijfswoningen of andere bijzondere omgevingsfactoren (bijvoorbeeld aan het water gelegen) dan geldt er een toeslag die tussen de € 30, - en € 60, - per m2 liggen. De basisprijzen per m2, exclusief omzetbelasting, voor 2009 bedraagt voor bedrijventerreinen € 72,40. De afgelopen 5 jaar zijn deze prijzen amper gestegen.

Tabel 7.2: Grondprijzen ontwikkeling gemeente Dalfsen 2005-2009

Jaar	2005	2006	2007	2008	2009
Grondprijs per m ²	€ 65,50	€ 69,20	€ 70,20	€ 71,30	€ 72,40

Bron: Gemeente Dalfsen (2009)

De grondprijzen zouden in de toekomst licht kunnen stijgen, wat mede een financieringsbron zou kunnen vormen voor herstructurering (verevening).

8 VISIE OP BEDRIJVENTERREINENONTWIKKELING GEMEENTE DALFSEN

In de vorige hoofdstukken is niet alleen de toekomstige vraag en aanbod berekend, maar is ook de ruimtelijke kwaliteit van de bedrijventerreinen in beeld gebracht en is de herstructureringsopgave geschetst. In combinatie met de ruimtelijk economische ambities van de gemeente Dalfsen en de beleidskaders op zowel nationaal als provinciaal niveau heeft dit geleid tot een visie op de ontwikkelingsrichting van de bedrijventerreinen in de gemeente Dalfsen. In dit hoofdstuk wordt deze visie nader toegelicht en toegespitst op de kernen Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld.

8.1 Algemene ontwikkelingsrichting

De gemeente Dalfsen blijft zich in de toekomst richten op het behouden en faciliteren van de bestaande bedrijvigheid en het bieden van (uitbreidings) ruimte aan lokaal gewortelde bedrijven. Daarbij is het van groot belang dat de huidige werkgelegenheid minimaal behouden blijft en dat ingezet wordt op een brede spreiding van economische sectoren. Daarnaast is het van belang om de komende jaren actief in te gaan zetten op het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande bedrijvigheid.

Herstructurering

De gemeente Dalfsen kent een herstructureringsopgave van 3-4 ha. Herstructurering is van belang om ook richting de toekomst een aantrekkelijk en courant vestigingsklimaat te kunnen blijven bieden. De gemeente Dalfsen zal stapsgewijs met de benodigde partijen de herstructureringsopgave nader moeten verkennen. Een herstructureringsplan is als volgende stap hiervoor nodig.

Kwaliteit

Naast de herstructureringsopgave wordt aanbevolen om de maatregelen welke worden aanbevolen in de kwaliteitsscans uit te voeren om de ruimtelijke kwaliteit op de bedrijventerreinen te verbeteren. Dit draagt dan tevens bij aan het bereiken van de potentiële sterrenkwalificatie, welke in de kwaliteitsscans van de verschillende terreinen in de gemeente nader worden gespecificeerd. Ook op het gebied van duurzaamheid dient aansluitend op het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Dalfsen maatregelen genomen te worden. Het gaat dan om het uitvoeren van bijvoorbeeld een duurzaamheidsscan indien er een bedrijf zich in de gemeente gaat vestigen. Ook het uitvoeren van de maatregelen op het gebied van energie en duurzaamheid uit de kwaliteitsscan kunnen bijdragen aan de beleidsambities van de gemeente Dalfsen. In het kader van behoud van de bestaande kwaliteit van de terreinen zou parkmanagement naast Nieuwleusen ook in de andere kernen opgezet dienen te worden. Met name in Dalfsen wordt geadviseerd om tijdens het opzetten van een herstructureringsplan ook het verkennen van parkmanagement mee te nemen. Parkmanagement kan immers voorkomen dat er over tien jaar opnieuw een herstructureringsopgave nodig zal zijn.

Ontwikkeling aan de kern

Wanneer er op termijn vraag naar bedrijfsruimte ontstaat, dient de SER-ladder toegepast te worden. Indien er blijkt dat er een economische noodzaak bestaat voor de aanleg van een nieuwe locatie, dan dienen uitleglocaties aan te sluiten bij de kern al dan niet aan de huidige bedrijfslocaties¹³. Met het oog op

¹³ Indien er in afwijking van deze bedrijventerreinvisie alternatieve locaties worden verkend, bijvoorbeeld voortkomend uit kansen vanuit andere beleidsvelden, wordt voorgesteld de in deze bedrijventerreinvisie gehanteerde criteria in ogenschouw te nemen. Dit is voor de goede vergelijkbaarheid met de in deze visie behandelde zoeklocaties (vanuit een economisch oogpunt) van belang.

zorgvuldig ruimtegebruik en het zoveel mogelijk vermijden van verstoring en versnippering van het buitengebied dient de uitbreiding zoveel mogelijk op en aan bestaande bedrijventerreinen plaats te vinden, gekoppeld aan de bestaande infrastructuur. Ook vanuit sociaal economisch opzicht is dit van belang, omdat de beroepsbevolking van de bedrijventerreinen veelal in de kernen wonen en zich daar sociaal bewegen. Het belang van bedrijven om zich direct in de kern te kunnen uitbreiden is vanuit de beschikbaarheid van en sociale binding met haar arbeidskrachten en het vermijden van pendel van groot belang. Ook het profileren van de bedrijven in een kern is voor het draagvlak bij de bevolking belangrijk. Het aanwezige arbeidsethos wil men ook goed benutten. Men is namelijk trots op het aanwezige bedrijfsleven en de bedrijven hebben wederkerig ook een maatschappelijk belang en functie voor een kern. Dit gaat hand in hand samen en versterkt de leefbaarheid en sociale vitaliteit van de individuele kernen. Voor het plegen van investeringen in infrastructuur en voorzieningen levert een aan de kern verbonden ontwikkeling van bedrijventerreinen ook een efficiency voordeel op dat direct ten goede komt aan de kern zelf. Uitbreiding van bedrijventerreinen op externe locaties los van de kernen worden op voorhand daarom ook niet voorgestaan.

Het behoud van de sociale cohesie, leefbaarheid en vitaliteit is tevens één van de doelen in het provinciaal meerjarenprogramma (pMJP, vastgesteld december 2006) en bevestigd in de Omgevingsvisie Overijssel.

Opgave bedrijventerreinenontwikkeling

De behoefte aan bedrijventerreinen, 7 hectare t/m 2020 en in totaal 19 hectare in de periode t/m 2025, dient ingevuld te worden in de kern Nieuwleusen en voor een kleiner areaal in de kern Lemelerveld. De kern Dalfsen zal zich met name richten op het vergroten van de kwaliteit en het faciliteren van ook andere economische sectoren (o.a. kleinschalige dienstverlening, bedrijfsverzamelgebouwen). Dit mede om de pendel op termijn terug te dringen. De gemeente zal verder inzetten op het faciliteren van stuwende bedrijvigheid op de bedrijventerreinen in de kernen Lemelerveld en Nieuwleusen. Tabel 8.1 biedt een indicatie van hoe de behoefte aan bedrijventerreinen van in totaal 19 ha t/m 2025 verdeeld zou kunnen worden over de verschillende kernen in de gemeente. De uitbreidingsbehoefte zou t/m 2020 voornamelijk gefaciliteerd kunnen worden in Nieuwleusen en Lemelerveld. Uitbreiding zal als eerste bij Nieuwleusen plaats gaan vinden.

Tabel 8.1: Indicatieve uitbreiding areaal bedrijventerreinen in ha per kern t/m 2025

Kern	Indicatieve uitbreiding in ha t/m 2025
Dalfsen	2-3 ha
Lemelerveld	5-6 ha
Nieuwleusen	11 ha

Op basis van de gestelde beleidsambities, de per kern verschillende herstructureringsopgave en de verschillende kwaliteitsmaatregelen per kern, zal de ontwikkelingsopgave in onderstaande paragraaf 8.2 per kern nader worden toegelicht.

8.2 Ontwikkelingsrichting kern Dalfsen

In de kern Dalfsen is de werkfunctie ondergeschikt aan die van woningbouw en zal dat ook blijven richting de toekomst. Het aantal forensen in de kern Dalfsen is relatief hoog; dit geldt in iets mindere mate voor Nieuwleusen¹⁴ en Lemelerveld. De gemeente ambieert dan ook om in de kern Dalfsen het accent te leggen op de kwaliteit van de woonomgeving en het landschap. De gemeente wil in Dalfsen echter wel voor vestiging van kerngebonden bedrijven en uitbreiding van bestaande bedrijven ruimte kunnen blijven

¹⁴ Gemeente Dalfsen (2009) Missie en Visie 2020 'Bij uitstek Dalfsen!'

bieden. Daarvoor dient er een herstructureringslag gemaakt te worden. Het gaat om een indicatieve opgave van 1-2 ha. Door de herstructureringsopgave krijgt het terrein de Rondweg op termijn meer uitstraling langs de entree. De Rondweg is de invalsweg van Dalfsen en het industrieterrein is mede gezichtsbepalend voor Dalfsen. Het verbeteren van de entree draagt dan ook bij aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit en daarmee aan een stukje uitstraling. De herstructureringsopgave dient in gezamenlijkheid opgepakt te worden met private partijen. Het primaat voor het oppakken van deze ontwikkeling ligt bij de markt. De gemeente faciliteert hiervoor het bedrijfsleven via haar publiekrechtelijk instrumentarium, onder meer via het bestemmingsplan of via het verlenen van vergunningen. Om proactief in te spelen op deze indicatieve herstructureringsopgave zal er in 2011 nader onderzoek worden gedaan voor het bedrijventerrein de Rondweg.

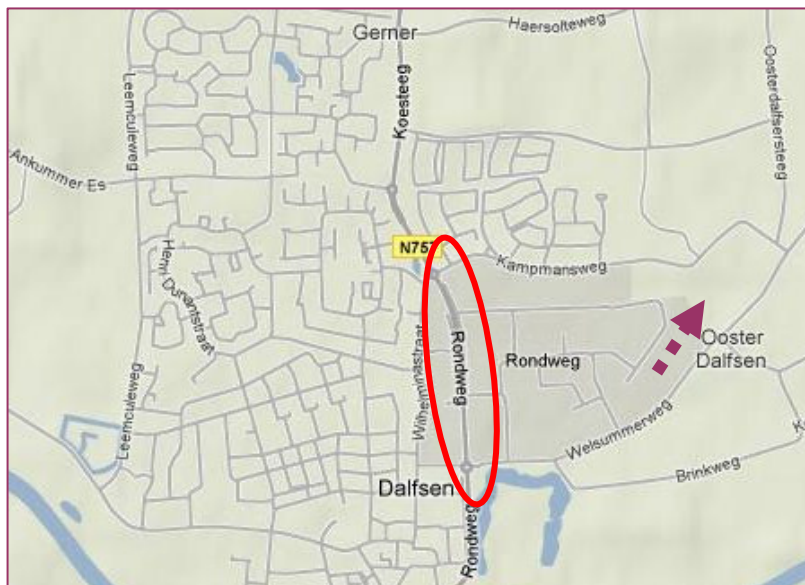
Indien er ruimtewinst ontstaat, bijvoorbeeld door meerlaags te bouwen, kan deze vrijkomende ruimte ingevuld worden met op dienstverlening gerichte bedrijven. Dit sluit ook aan bij de wens van de gemeente om een brede spreiding van economische sectoren te creëren. Ook woon-werkcombinaties sluiten aan bij het huidige karakter van het gebied en zouden in het gebied, naast de nieuwe terreinen goed op plaatsen waar door herstructurering ruimte vrij komt, een plaats kunnen vinden. Voor het verbeteren en behouden van de kwaliteit op de Rondweg wordt aangeraden om na het uitvoeren van de herstructureringsopgave en enkele concrete maatregelen vanuit de kwaliteitsscan, in te zetten op parkmanagement. Op deze manier kan de kwaliteit ook op termijn gewaarborgd blijven.

In de kern Dalfsen wordt zeer beperkt ingezet op verdere ontwikkeling van bedrijvigheid. In oostelijke richting zou op termijn enige hectaren (2 á 3) aan ruimte kunnen worden geboden.

Tabel 8.2: Ontwikkelingsrichting Dalfsen

Kern	Bedrijventerrein	Ontwikkelingsrichting
Dalfsen	De Rondweg	<ul style="list-style-type: none"> - Herstructureringsopgave van 1 - 2 ha - Aanspraak maken op subsidiegelden provincie Overijssel in het kader van herstructureringsopgave 'vitale bedrijventerreinen' - Ruimtewinst door herstructurering meerlaags in te vullen met woon/werk combinaties, dienstverlening en/of bedrijfsverzamelgebouwen - Inzetten op verbreding van economische sectoren: ook dienstverlening - Inzetten op kwaliteitsversterking van bestaand terrein de Rondweg - Mooie entree van de Rondweg, kwaliteitsimpulsen - Inzetten op parkmanagement - Beperkte uitbreidingsmogelijkheid in oostelijke richting voor faciliteren lokaal gebonden bedrijvigheid en bieden van uitbreidingsruimte bestaande bedrijvigheid (2-3 ha) - Accent op wonen en dienstverlening i.p.v. bedrijvigheid

Figuur 8.1: Ontwikkelingsrichting Dalfsen



Gewenste ontwikkelingsrichting Dalfsen



Herstructureringsgebied: mogelijkheden voor herprofilering

8.3 Ontwikkelingsrichting kern Nieuwleusen

Nieuwleusen is gezamenlijk met Lemelerveld de aangewezen plaats voor de (beperkte) ontwikkeling van bedrijvigheid. Uitbreiding zal als eerste bij Nieuwleusen plaats gaan vinden. Nieuwleusen dient de groei op termijn van Dalfsen op te vangen. Nieuwleusen wordt in het streekplan 2000+ aangeduid als ‘grotere kern’, welke ook een lokale werkfunctie mag hebben volgens het provinciale beleid. In Nieuwleusen is momenteel het bestemmingsplan van de uitbreiding van bedrijventerrein ‘de Grift’ (De Grift III) vastgesteld door de raad. Op termijn komt daarmee 15 ha beschikbaar.

Nieuwleusen zal zich met name richten op stuwende bedrijven die door de goede ontsluiting zich ook willen vestigen en uitbreiden in Nieuwleusen. Aansluiting van deze bedrijven bij de fietssector met distributie en assemblage van fietsen en de bedrijvigheid rondom motoren is een pre. Ook de metaalindustrie heeft hier potentie. Voor nieuwe stuwende bedrijvigheid vormt Nieuwleusen dan ook het uitbreidingsgebied van de gemeente. Van de in totaal geprognosticeerde 19 hectaren, zal het merendeel in Nieuwleusen gefaciliteerd dienen te worden. Na de Grift III zal op termijn geconcentreerde uitbreiding nodig zijn langs de N377 in de richting van de A28 met circa 11 hectaren.

Om de kwaliteit van het bedrijventerrein ‘de Meele’ te verbeteren, dient er naast het inzetten op de maatregelen die in de kwaliteitsscan worden aanbevolen, een herstructureringsopgave van circa 2 hectare plaats te vinden.

Tabel 8.3: Ontwikkelingsrichting Nieuwleusen

Kern	Bedrijventerrein	Ontwikkelingsrichting
Nieuwleusen	De Meele/ De Grift III	<ul style="list-style-type: none"> - Herstructureringsopgave van 2 ha - Aanspraak maken op subsidiegelden provincie Overijssel in het kader van herstructureringsopgave 'vitale bedrijventerreinen' - Uitbreidingsgebied en voorraadgebied - Stuwende bedrijven, heeft potentie - Voor de toekomst is hier nog ruimte - Mogelijkheid achter de Grift III uitbreidingsmogelijkheden - Tot 2025 uitbreiden met circa 11 ha bedrijventerrein - Inzetten op kwaliteitsbehoud

Figuur 8.2: Ontwikkelingsrichting Nieuwleusen



Gewenste ontwikkelingsrichting Nieuwleusen



Herstructureringsgebied: mogelijkheden voor revitalisering

8.4 Ontwikkelingsrichting kern Lemelerveld

In Lemelerveld wordt het bestaande bedrijventerrein aan de zuidkant nog verder uitgebreid (plangebied 'Parallelweg'). Het bestemmingsplannen van de Parallelweg is eind oktober 2009 door de raad vastgesteld en is per 14 december 2009 onherroepelijk. Het plangebied is volgens de planning eind maart 2010 bouwrijp. Doel is hier kwaliteitsbehoud en het verbeteren van de ontsluiting. Qua herstructurering gaat het hier om het invullen van de ruimte die door de verplaatste bedrijven vrijvalt. Uitbreiding is met name gericht op de lokale bedrijven die sociaal economisch sterk met de kern verbonden zijn en zich elders niet vestigen.

Op basis van de ambities van Dalfsen die gericht zijn op het faciliteren van de bedrijvigheid en het bieden van (uitbreidings)ruimte aan lokaal gewortelde bedrijven. Het kan gaan om bedrijven die aansluiting vinden bij de bestaande bedrijvigheid in de metaalsector. De sociaal economische verbondenheid van het

bedrijfsleven met het gebied wordt hierin van vitaal belang geacht voor de leefbaarheid van de gemeente. Daarnaast geldt dat er sprake blijft van een brede spreiding van economische sectoren.

Tabel 8.4: Ontwikkelingsrichting Lemelerveld

Kern	Bedrijventerrein	Ontwikkelingsrichting
Lemelerveld	't Febriek/ Parallelweg	<ul style="list-style-type: none"> - Inzetten op tweede ontsluiting op de N348 - Inzetten op kwaliteitsbehoud en maatregelen kwaliteitsscan - Inzetten op parkmanagement - Uitbreidingsgebied en voorraadgebied - Verdere uitbreiding met circa 5-6 hectare bedrijventerrein

Figuur 8.3: Ontwikkelingsrichting Lemelerveld



Gewenste ontwikkelingsrichting Lemelerveld

BIJLAGE 1: TRENDS EN ONTWIKKELINGEN (LANDELIJK EN REGIONAAL)

Groei in eigen gemeente bepaalt grotendeels de vraag

Volgens een recent verschenen rapport van het PBL (De Toekomst van Bedrijventerreinen, gebaseerd op Werkgelegenheids groei op Bedrijventerreinen) komt de vraag naar ruimte op bedrijventerreinen hoofdzakelijk van groeiende bedrijven in de gemeente zelf. Slechts een beperkt aantal bedrijven verhuist tussen gemeenten. De verwachte werkgelegenheids groei is daarom een goede maatstaf voor de ontwikkeling van de vraag naar bedrijfsruimte.

Krimp en ruimte vraag

Volgens hetzelfde rapport van het PBL hebben krimp regio's veel minder behoefte aan nieuwe terreinen. Daarnaast is de transformatie van verouderde bedrijventerreinen in deze regio's soms geen oplossing, omdat er ook vanuit wonen en andere functies minder vraag naar ruimte is. De bevolking van de gemeente Dalfsen zal volgens meest recente bevolkingsprognoses van CBS/PBL in de periode tot 2025 nog niet gaan afnemen. De beroepsbevolking zal wel licht afnemen (- 2%) vanwege de vergrijzing. Deze ontwikkeling heeft een dempend effect hebben op de vraag naar bedrijventerreinen. Een afnemende beroepsbevolking is reeds voorzien in het gehanteerde model.

Steeds meer kleine bedrijven op bedrijventerreinen

Het aandeel kleine bedrijven (2-10 medewerkers) op bedrijventerreinen is tussen 1999 en 2006 toegenomen. Dit zijn met name bedrijven uit de industrie en de logistiek. Het gaat veelal ook om bedrijven die overlast veroorzaken in woonomgevingen en daarom verplaatsen naar bedrijventerreinen. Ook het aandeel werkgelegenheid uit de dienstensectoren op bedrijventerreinen is toegenomen. (bron: PBL 2009). Deze trend leidt tot een extra ruimte vraag op bedrijventerreinen, maar is reeds opgenomen in de locatietypevoorkeuren van de gehanteerde modelberekening.

Bedrijfsruimten als beleggingscategorie

De bedrijfsruimtemarkt wordt steeds professioneler en daardoor interessanter voor ontwikkelaars en beleggers. Toch zijn het vooral specialisten die in de markt actief zijn. In het kleinschalige segment zijn dit lokale ontwikkelaars en particuliere beleggers. In het grootschalige segment zijn het juist partijen die actief willen zijn in grote delen van Europa (bron: FGH). Deze ontwikkeling heeft geen effect op de kwantitatieve behoefte aan bedrijventerrein in de gemeente Dalfsen, maar is wel van belang indien sprake is van een herontwikkeling van het terrein Tielbeke.

Verdere opkomst van bedrijfsverzamelgebouwen

De laatste jaren zien we een toename van het aantal bedrijfsverzamelgebouwen, met name in het stedelijk gebied. Dit type vastgoed voorziet in de vraag naar kleinschalige bedrijfsruimten waarbij ondernemers gebruik maken van gemeenschappelijke voorzieningen als een receptie, bewaking, kantine, etc. Ondernemers die werkzaam zijn in deze gebouwen zijn veelal actief in de creatieve (maak)industrie (kunstenaars, architecten, mode-ontwerp, etc.). Zelfstandige ondernemers in de financiële en zakelijke dienstverlening blijven veelal werkzaam vanuit huis. Verder bestaat een toenemende vraag naar vergaderruimten buiten de reguliere ruimten in wegrestaurants. Ook in deze behoefte kan een bedrijfsverzamelgebouw voorzien. Volgens de Kamer van Koophandel zijn deze ontwikkelingen ook in de regio Salland waarneembaar.

Integratie van functies: van monofunctionaliteit naar multifunctionaliteit

Het mengen en integreren van verschillende functies wordt in toenemende mate regel binnen gebiedsontwikkeling. Naast een integratie van functies is er ook sprake van een vervaging van grensvlakken tussen functies. Zo vervaagt het verschil tussen wonen, werken en vrije tijd evenals het

verschil tussen woon- en werkmilieus. Ook zien we steeds meer (consumenten)diensten zoals winkels en fitnessscholen op bedrijventerreinen.

Van monofunctionaliteit naar multifunctionaliteit: de gevolgen voor vastgoed

Zoals eerder aangegeven zal monofunctionaliteit steeds meer omslaan naar multifunctionaliteit. Multifunctionaliteit leidt, voor wat betreft vastgoedontwikkeling, tot een behoefte aan grote flexibiliteit in gebouwen (aanpasbaar, flexibel indeelbaar) en gebieden. Als multifunctionaliteit ook tijdens de levensduur van het vastgoed (een gebouw herbergt verschillende functies door de tijd) uitgangspunt wordt, respectievelijk zal gelden voor gebieden, dan krijgen beheer en commercieel management een wezenlijke taak, zeker in relatie tot rendementsdenken (o.a. balanswaarde).

Intensiever ruimtegebruik

De laatste jaren is de roep om zuinig om te springen met beschikbare ruimte steeds sterker geworden. Met name op de markt voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Mede ingegeven door de commissie Noordanus (THB) zal de komende jaren minder ruimte voor greenfield ontwikkeling beschikbaar zijn. Een grotere opgave komt te liggen bij de bestaande voorraad. Deze beleidstrend kent zijn uitwerking in het toepassen van de SER-ladder door provincies. De herstructureringsopgave van bedrijventerreinen wordt hiermee actiever opgepakt dan voorheen.

Meer regionale samenwerking

Mede ingegeven door de commissie Noordanus bestaat er een toenemende aandacht voor regionale samenwerking op bedrijventerreinenbeleid. Samen met omliggende gemeenten worden afspraken gemaakt over de aanleg van nieuwe terreinen, doelgroepenbeleid, aanpak van verouderde terreinen, etc. Hiermee wordt getracht een einde te maken aan de ongewenste intergemeentelijke competitie voor het aantrekken van bedrijven.

COLOFON

Opdrachtgever	: Gemeente Dalfsen
Project	: Bedrijventerreinenvisie Dalfsen
Dossier	: D0286-02-001
Omvang rapport	: 46 pagina's
Auteur	: Elbrich Postma, Marcel Embregts, Johan Moolenaar
Bijdrage	: Herman Timmermans
Interne controle	: Johan Moolenaar
Projectleider	: Johan Moolenaar
Projectmanager	: Herman Timmermans
Datum	: Oktober 2010
Naam/Paraaf	:

DHV B.V.

Laan 1914 nr. 35

3818 EX Amersfoort

Postbus 1132

3800 BC Amersfoort

T (033) 468 20 00

F (033) 468 28 01

www.dhv.nl

