



Seinpost

ADVIESBUREAU BV

Economische onderbouwing Katingerveld Balkbrug

Seinpost Adviesbureau BV

Arnhem, april 2009

Economische onderbouwing Katingerveld Balkbrug

Seinpost Adviesbureau BV

Uitgebracht aan:
Gemeente Hardenberg

Seinpost Adviesbureau BV
M. van Hoof MSc
Drs. W. Nieuwenhuis

Projectnummer: 28098

© Seinpost Adviesbureau BV. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enigerlei wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Arnhem, april 2009

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
2	Recente ontwikkelingen	3
2.1	Rijksbeleid en provinciaal beleid	3
2.2	Beleid Gemeente Hardenberg inzake werklocaties	4
2.3	Herstructurering werklocaties	5
2.4	Situering werklocaties Balkbrug	6
2.5	Ontwikkeling Katingerveld	7
3	Aanbod en vraag	9
3.1	Totale aanbod	9
3.2	Actuele behoefte en verwachte vraag tot 2020	9
4	Conclusies	13

1 Inleiding

Balkbrug behoort samen met Bergentheim, Gramsbergen en Slagharen tot de middelgrote kernen van de gemeente Hardenberg. Balkbrug telt ongeveer 3.800 inwoners. Het dorp ligt langs de N377 richting de A28/Zwolle en de N48 richting Hoogeveen. Balkbrug kent twee werklocaties die geheel zijn uitgegeven: Balkbrug-Noord (Friesland Foods e.o.) en Balkbrug-centrum (Welkoop e.o.). De afgelopen tien jaar zijn er geen nieuwe werklocaties aangelegd. Het gevolg is dat er in die periode ook geen uitgifte heeft plaatsgevonden.

Er is echter wel vraag naar bedrijfsruimte. Een aantal bedrijven dat gevestigd is op het terrein Balkbrug-Noord heeft aangegeven te willen uitbreiden (o.a. Friesland Foods, Buiten Beton en Dekker TranTrede). Daarnaast is er een aantal bedrijven in het buitengebied van Balkbrug en omstreken dat te kampen heeft met ernstig ruimtegebrek. Deze bedrijven zijn veelal gedwongen een andere locatie te zoeken in verband met een bestuursdwangaanschrijving.

Door de gemeente is bijgehouden welke ondernemers serieus geïnteresseerd zijn in nieuwe of extra bedrijfsruimte in Balkbrug.

De gemeente wil deze bedrijven faciliteren, omdat uit het bedrijvigheidsplan uit 2004 van de gemeente Hardenberg blijkt dat de bedrijven in het buitengebied (o.a. Balkbrug) een duidelijk werkgelegenheids- en leefbaarheidsbelang vertegenwoordigen. Het is van belang om deze bedrijven te behouden.

Op grond van deze ontwikkelingen is verkend waar een nieuwe werklocatie ontwikkeld kan worden, zodat aan de behoefte voldaan kan worden. Hierbij is geconstateerd dat inbreidingslocaties niet voor handen zijn vanwege de fysieke beperkingen door bestaande bebouwing en infrastructuur. Revitalisering van bestaand terrein in Balkbrug is geen optie: het bedrijfsterrein Balkbrug-Noord is volledig in gebruik en eigentijds. De gebouwen die er staan zijn modern en voldoen aan de huidige eisen. Bovendien kennen de gevestigde bedrijven een grote uitbreidingsdruk, die niet binnen het terrein op te lossen is.

Daarom is gekeken naar uitbreiding van de werklocatie Balkbrug-Noord in noordoostelijke richting.

Ter onderbouwing van zo'n uitbreiding wordt de huidige en toekomstige vraag naar gemengde bedrijfsruimte in Balkbrug in beeld gebracht.

Leeswijzer

Eerst worden de relevante ontwikkelingen in Balkbrug met betrekking tot de ontwikkeling van de werklocaties geschetst (hoofdstuk 2). Vervolgens wordt ingegaan op het huidige aanbod en de actuele ruimtevrage (hoofdstuk 3). De confrontatie tussen vraag en aanbod biedt inzicht in de ruimtebehoefte. Dit advies wordt afgesloten met een aantal conclusies en aanbevelingen (hoofdstuk 4).

2 Recente ontwikkelingen

Dit hoofdstuk beschrijft het beleidskader en de recente ontwikkelingen op de werklocaties in Balkbrug.

2.1 Rijksbeleid en provinciaal beleid

Nationaal beleid

Het rijk zet momenteel in op het tegengaan van het onnodig uitgeven van nieuwe bedrijventerreinen. Men wil dat de ruimte die al gebruikt wordt voor bedrijvigheid beter wordt benut. Om deze doelstelling te realiseren wordt doorgaans de SER-ladder doorlopen bij de ontwikkeling van bedrijfsruimte. Deze ladder gaat uit van het nemen van de volgende treden:

Trede 1: Bestaande ruimte optimaal benutten.

Trede 2: Door herstructurering efficiënter omgaan met bestaande ruimte (intensiever ruimtegebruik, andere verkaveling etc.).

Trede 3: Als de bovenstaande treden zijn 'doorlopen', kan er worden overgegaan tot het uitgeven van nieuwe terreinen.

Onlangs heeft de taskforce Noordanus tien aanbevelingen gedaan voor een ontwikkelingsstrategie voor werklocaties. In deze aanbevelingen wordt, buiten de SER-ladder strategie, o.a. de nadruk gelegd op regionale afstemming en regionale vereffening.

Beleid provincie

In het Streekplan en in de ontwerp-Omgevingsvisie (vast te stellen in de loop van 2009) geeft de provincie helder weer wat de koers is voor kernen als Balkbrug:

- er moet een balans gevonden worden tussen ontwikkelen en intensiever gebruik, terwijl er tegelijk ruimte is voor dynamiek;
- er moet sprake zijn van een vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden voor kennisintensieve maakindustrie en MKB;

Ambitie

Vitale werklocaties die aansluiten bij de vraag van ondernemers

Hoofdpijn van beleid

Regionale markt voor bedrijventerreinen primair bedienen vanuit stedelijke netwerken, buiten stedelijke netwerken onder voorwaarden ruimte aan de eigen groei van lokaal gewortelde bedrijven, bijzondere positie voor streekcentra; toepassen SER-ladder, inzet op herstructurering, bovenlokale/regionale afstemming werklocaties, specialisatie en clustering vooral van kennisintensieve maakindustrie.

Bron: Ontwerp Omgevingsvisie, Provincie Overijssel, november 2008

- ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen;
- er moet een bredere waaier komen aan woon-, werk- en mixmilieus: elke kern zijn eigen kleur;

Ambitie

Een vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie, met voldoende en aantrekkelijke vestigingsmogelijkheden voor kennisintensieve maakindustrie en MKB

Bron: Ontwerp Omgevingsvisie, Provincie Overijssel, november 2008

- het uitvoeringsmodel maakt gebruik van de SER-ladder, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken; eerst inzetten op hergebruik en vernieuwing, pas daarna uitbreiding;
- er is behoefte aan zo'n 1.300 ha nieuwe werklocaties tot 2020. Hierbij moet eerst fors geïnvesteerd worden in herstructurering van bestaande terreinen, alvorens tot aanleg van nieuwe mag worden overgegaan.
- regionale afstemming op het gebied van werklocaties is een randvoorwaarde.
- bij nieuwe terreinen wordt een samenhangende visie ter onderbouwing gevraagd.

2.2 Beleid Gemeente Hardenberg inzake werklocaties

De gemeenteraad van Hardenberg heeft een toekomstvisie van de gemeente vastgelegd tot 2020. Eén van de doelstellingen uit de programmalijn economie is behoud, versterking en verbreding van de werkgelegenheid.

Balkbrug behoort tot één van de zes verzorgingsgebieden in de gemeente. De gemeente wil bedrijvigheid voornamelijk concentreren in de twee grootste

verzorgingsgebieden, de kernen Hardenberg (regionaal) en Dedemsvaart (bovenlokaal). Daarnaast zijn in de gemeente vier middelgrote kernen aangewezen. Voor deze kernen (Balkbrug, Bergentheim, Gramsbergen en Slagharen) is de ambitie uitgesproken om deze zelfvoorzienend te laten zijn: lokale ondernemers moeten de ruimte krijgen om binnen de eigen kern te groeien danwel zich er te vestigen. Het belang om lokale bedrijvigheid te faciliteren in deze kernen wordt in het bedrijvigheidsplan uit 2004 uiteengezet. In dit plan wordt aangegeven dat bedrijven in deze kernen veelal een duidelijk werkgelegenheids- en leefbaarheidbelang vertegenwoordigen. Daarnaast bevorderen de bedrijven de sociale samenhang binnen de kernen.

Samenvattend betekent dit voor Balkbrug dat lokale ondernemers de ruimte moeten krijgen om uit te breiden of zich te vestigen in de kern.

Het komende jaar wenst de gemeente Hardenberg een 'structuurvisie werklocaties' op te stellen. Hierin wordt de gewenste ontwikkeling van de werklocaties in samenhang beschreven, waarbij de gemeentelijke ambities, de uitgangspunten uit de omgevingsvisie (o.a. het hanteren van de SER-ladder en de afstemming met omliggende gemeenten) leidraad zijn.

2.3 Herstructurering werklocaties

De laatste jaren is er in de gemeente Hardenberg niet alleen sprake geweest van het toevoegen van werklocaties. Er heeft ook een grootschalige herstructurering plaatsgevonden, deels afgerond, deels nog lopend. Hierdoor wordt er optimaal gebruik gemaakt van de ruimte op de bestaande terreinen.

Momenteel zijn er nog enkele 'plekken' die voor verbetering vatbaar zijn (de 'rotte kiezen'). Een fonds van bijna 1 miljoen euro wordt beschikbaar gesteld om deze terreinen aan te pakken. Hierbij moet gedacht worden aan het bouwrijp maken van verouderde terreinen. Deze herstructurering wordt mede gefinancierd door de provincie Overijssel.

Op de terreinen in Balkbrug is herstructurering, zoals al vermeld, zoals al in de inleiding is vermeld, niet aan de orde. De kritische randvoorwaarden zijn goed op orde.

Hierdoor is het creëren van nieuwe bedrijfsruimte door bijvoorbeeld intensivering en/of herverkaveling op de twee bestaande werklocaties geen optie.

2.4 Situering werklocaties Balkbrug

Alle bestaande werklocaties in Balkbrug bevinden zich aan de Zwolseweg/Coevorderweg. Hieronder is dit in kaart gebracht.



Het grootste terrein (16 ha) is Balkbrug-noord. Op dit terrein zijn o.a. Friesland Foods en Buiten Beton gevestigd. Aan de zuidzijde van de N377 ligt het terrein Balkbrug-centrum, waar enkele kleinschalige bedrijven, inclusief detailhandel, gevestigd zijn. Dit terrein is slechts 1,5 ha groot. Beide terreinen zijn volledig uitgegeven.

Het derde terrein, de Zwolseweg, is nooit daadwerkelijk ontwikkeld als werklocatie. Het is wel de bedoeling geweest hier een locatie voor kleinschalige bedrijvigheid met bedrijfswoning te ontwikkelen. Voor dit gebied is destijds een ontwerpbestemmingsplan gemaakt waarover vooroverleg is gevoerd met de Provinciale Planologische Commissie (PPC). De PPC heeft ingestemd met het plan alhoewel bij de locatie van het terrein enkele vraagtekens werden geplaatst. De afgelopen jaren is er mede door de kanttekeningen van de PPC bij de locatie een koerswijziging in beleid geweest, wat er toe leidt dat dit terrein gebruikt zal worden voor woningbouw. Zoals hiervoor is aangegeven is het nu de bedoeling aansluitend aan de bestaande werklocatie een uitbreiding te realiseren.

De werklocaties zijn van het type 'gemengd bedrijventerrein' en woon-werk. In kernen met de schaal van Balkbrug is dit het meest gangbare (en passende) type.

2.5 Ontwikkeling Katingerveld

De afgelopen tien jaar heeft er, op basis van de voortdurende lokale vraag naar bedrijfsruimte, een discussie gespeeld over mogelijke locaties in Balkbrug voor een nieuwe werklocatie. Lange tijd is hiertoe de locatie 'Zwolseweg' in beeld geweest (locatie 'C'). Deze procedure is gestaakt.

Het uitbreiden van de bedrijfsruimte aan de oostkant van het dorp is altijd een optie geweest, onder andere omdat het daarmee aansluit op de bestaande werklocatie. Mede op basis van advies van de PPC is het aan de oostzijde van het dorp gelegen 'Katingerveld' na zorgvuldige overweging aangemerkt als een goede optie voor een nieuwe werklocatie.



De werklocatie Katingerveld is 13,6 ha groot. 1,3 ha hiervan zou ingevuld kunnen worden als woon-werklocatie.

De kaart hierboven geeft het terrein Katingerveld (indicatief) weer. Deze locatie heeft een aantal voordelen ten opzichte van de locatie 'Zwolseweg':

- Het gebied sluit aan op een al bestaand bedrijventerrein, wat efficiency- en schaalvoordelen oplevert.
- Mocht zich in de toekomst ooit de vraag voordoen naar uitbreidingsruimte, dan geeft deze locatie de mogelijkheid om in noordelijke richting uit te breiden.
- De reeds bestaande bedrijven op Balkbrug-noord kunnen hun activiteiten probleemloos uitbreiden.
- Door uitbreiding van dit terrein komen middelen vrij, waarmee de woonkwaliteit in de directe omgeving kan worden verbeterd. (De

mogelijkheid ontstaat om een laatste burgerwoning te saneren).

- Het terrein ligt buiten het woongebied van Balkbrug, wat voordelen oplevert t.a.v. milieuzonering en leefkwaliteit.
- Het terrein is goed ontsloten door de N48 en N377.
- Langs de N48 is een robuuste verbindingszone geprojecteerd. In het bestemmingsplan dat nu opgesteld moet worden, kan een passende bestemming worden toegekend aan deze zone en kan er een goede afstemming plaatsvinden van het overgangsgebied naar deze zone.

Resumé

Geconcludeerd kan worden dat:

- er de afgelopen tien jaar geen uitgifte heeft plaats gevonden van werklocaties omdat er geen terrein voorradig was;
- er een voortdurende lokale behoefte is aan werklocaties;
- er geen noodzaak is tot herstructurering van bestaande terreinen in Balkbrug;
- één van de doelstellingen van de gemeente Hardenberg is het behouden, versterken en verbreden van de werkgelegenheid.

Dit betekent dat het creëren van een nieuwe werklocatie noodzakelijk is voor de economische vitaliteit van Balkbrug.

Uit de analyse blijkt dat de locatie Katingerveld een goede optie is voor een nieuwe werklocatie in Balkbrug.

3 Aanbod en vraag

Het vorige hoofdstuk beschreef de recente ontwikkelingen rond de werklocaties in Balkbrug. Dit hoofdstuk beschrijft het aanbod van bestaande en geplande werklocaties in Balkbrug en de vraag naar bedrijfsruimte.

3.1 Totale aanbod

Het huidige aanbod aan werklocaties is geconcentreerd op twee terreinen, zoals weergegeven in tabel 1.

Op beide locaties is al geruime tijd geen uitgeefbaar terrein meer voorradig.

Bedrijventerrein	Netto omvang (ha)	Uitgeefbaar (ha)
A Balkbrug-centrum	1,8	0
B Balkbrug-noord	16	0
Totaal	17,8	0

Dit betekent dat er in Balkbrug momenteel geen terrein terstond uitgeefbaar is.

3.2 Actuele behoefte en verwachte vraag tot 2020

De afgelopen tien jaar is er geen bedrijfsruimte uitgegeven in Balkbrug. Dit omdat er tussen 1998 en 2009 simpelweg geen uitgeefbaar terrein beschikbaar was. In deze jaren zijn er wel plannen geweest voor het toevoegen van terrein, maar dit is niet gerealiseerd. Deels komt dit doordat het geplande bedrijventerrein locatie 'De Zwolseweg' is bestemd als woningbouwlocatie.

Doordat er de afgelopen tien jaar geen bedrijfsruimte is uitgegeven, kan er ook niet worden geëxtrapoleerd (doorvertalen naar de toekomst) om een toekomstige vraag naar bedrijfsruimte in te schatten.

In onderstaand kader is de vraag weergegeven die vier jaar geleden is berekend door de gemeente en adviesbureau Ecorys.

In 2004 is in opdracht van de gemeente Hardenberg een bedrijvigheidsplan opgesteld. Uit dit plan komen voor Balkbrug de volgende gegevens naar voren:

- | | |
|---|----------|
| - Gemiddelde jaarlijkse uitgifte bedrijventerrein : | 0,4 ha |
| - Behoeftte bedrijventerrein 2003 – 2005: | 0,6 ha |
| - Behoeftte bedrijventerrein 2005 – 2020: | 6 – 8 ha |
| - Benodigde ijzeren voorraad: | 1,7 ha |

Uit het bovenstaande blijkt dat in 2004 een behoefte is ingeschat van 7 à 10 ha terrein netto (incl. ijzeren voorraad).

Interesse bedrijfsruimte Balkbrug

Naast deze berekening is er ook een schatting op basis van de concrete belangstelling die er de afgelopen periode is getoond voor bedrijfsterrein. De gemeente houdt een lijst bij van alle geïnteresseerde ondernemers die zich willen vestigen in de kern Balkbrug, of hun bestaande bedrijf in Balkbrug willen uitbreiden.

In totaal hebben 66 personen laten weten geïnteresseerd te zijn in bedrijfsruimte in Balkbrug. Van deze 66 personen hebben er 38 laten weten hoeveel m² bedrijfsruimte ze verwachten te zullen afnemen. Het overgrote deel van de geïnteresseerden komt uit Balkbrug, enkelen komen uit het direct aangrenzende Dedemsvaart en Ommen of het buitengebied van deze plaatsen. De behoefte van deze bedrijven bedraagt in totaal circa 10,2 ha netto, waarvan een deel woon-werk.

Het gaat hierbij vooral om bedrijven uit het buitengebied van Balkbrug. Deze zijn vaak gestart in vrijkomende agrarische bebouwing of aan huis¹. In een aantal gevallen is er sprake van een gedoogsituatie. Een situatie die zowel voor de gemeente als voor de betreffende ondernemers niet ideaal is. Betreffende bedrijven hebben groei doorgemaakt, met daarbij behoefte aan meer oppervlakte en/of een betere situering van het bedrijfspand. Voor een deel betreft het bedrijven die vanwege het ontbreken aan bedrijfsruimte in

¹ Het betreffen hier onder andere een aantal tranTredeondernemingen en een autobedrijf. Detailinformatie omtrent deze bedrijven is beschikbaar.

Balkbrug tijdelijk ruimte hebben gehuurd buiten Balkbrug. In beide gevallen betreft het levensvatbare bedrijven die van oorsprong gebonden zijn aan Balkbrug en die daarom graag een kavel willen betrekken in Balkbrug. Mede daardoor is in veel gevallen verplaatsing naar een formele bedrijvenlocatie gewenst, wat tevens ten goede komt aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie die men achterlaat.

Als alle geïnteresseerden ook daadwerkelijk de aangegeven bedrijfsruimte afnemen, is er een behoefte aan 15,7 ha terrein (waarvan 14,6 ha afkomstig van geïnteresseerden uit Balkbrug).

Het betreft hier echter een belangstellendenregistratie, de werkelijke afname zal, zo leert de ervaring, lager liggen. Daar staat tegenover dat van de 66 geïnteresseerden er 28 niet hebben aangegeven hoeveel ha men zou willen afnemen. Als zij dit wel hadden gedaan ligt de mogelijke vraag hoger dan 15,7 ha.

De interesse voor bedrijfsruimte komt hiermee uit het dorp en het direct aangrenzende buitengebied. Het betreft hier dan ook voornamelijk een lokale behoefte.

Behoefte door uitbreiding bestaande bedrijvigheid

Verschillende bedrijven die op het terrein Balkbrug-noord zijn gevestigd, hebben er behoefte aan hun huidige onderneming uit te breiden. O.a. Friesland Foods, Bouter Beton en Dekker TranTrede hebben concrete uitbreidingsbehoefte. Deze bedrijven liggen direct aangrenzend aan de uitbreidingslocatie en kunnen hierdoor vrij eenvoudig hun huidige kavels vergroten. De behoefte van deze bedrijven bedraagt in totaal 3,2 ha netto.

4 Conclusies

- In Balkbrug is sprake van een dynamische lokale economie, waarin industriële bedrijvigheid een belangrijke rol speelt. Eén van de prioriteiten van de gemeente Hardenberg is het versterken van de economische vitaliteit. Daarbij wordt getracht de lokale vraag in de vier middelgrote kernen (waaronder Balkbrug) lokaal de ruimte te bieden.
- De afgelopen tien jaar heeft er in Balkbrug geen uitgifte plaatsgevonden van bedrijfsruimte omdat deze niet voor handen was. Uit de verschillende behoefteberekeningen blijkt een behoefte van tenminste 10 ha. tot 2020.
- Om in de toekomst te kunnen voldoen aan de vraag is er voldoende aanbod nodig. Al jarenlang wordt gezocht naar geschikte (nieuwe) bedrijfsgrond.
- Zowel inbreiding als revitalisering blijken geen reële opties in Balkbrug. Dit gelet op de huidige structuur, ligging en kwaliteit van de bestaande werklocaties in Balkbrug.
- Het terrein Katingerveld is, gelet op de behoefte en de locatievoordelen, een passende optie om de lokale vraag naar bedrijfsruimte op te vangen. Een groot voordeel van deze locatie is de directe aansluiting op het bestaande terrein Balkbrug-noord, waardoor de uitbreidingsbehoefte van bestaande bedrijven soepel kan worden opgevangen.
- Daarnaast is een vlotte realisatie van dit terrein gewenst om verplaatsing van bedrijven uit het buitengebied mogelijk te maken.
- Het betreft hier een werklocatie die voor een groot deel (12,3 ha) als gemengd bedrijventerrein kan worden benut en voor een klein deel (1,3 ha) als woon-werklocatie. Hierdoor ontstaat een mix aan verschillende kwaliteiten.
- *Fasering gewenst:* bij het ontwikkelen van Katingerveld wordt geadviseerd een fasering aan te brengen. Omdat er de afgelopen tien jaar niets is uitgegeven, is het moeilijker een goede inschatting te maken van de daadwerkelijke behoefte. Enige voorzichtigheid is daarom geboden. Geadviseerd wordt om in eerste instantie 2/3 van het potentiële terrein te realiseren. Mocht de uitgifte hiervan spoedig verlopen, dan kan daarna de overige ruimte worden ontwikkeld en uitgegeven.