



Ruimte om te ondernemen

Bedrijvigheidsplan



Gemeente
Hardenberg

ECORYS
Research and Consulting



Ruimte om te ondernemen

Bedrijvigheidsplan



Gemeente

Hardenberg

Opdrachtgever:
gemeente Hardenberg

ECORYS Nederland BV
Regionale & Stedelijke Ontwikkeling

Silvia van der Meij
Atze Verkennis

Rotterdam, 24 november 2004

ECORYS
Research and Consulting



Inhoudsopgave

Actieplan bedrijventerreinen	7
1 Inleiding	10
1.1 Achtergrond en aanleiding	10
1.2 Doel van het onderzoek	11
1.3 Leeswijzer	11
2 Hardenberg in beeld	12
2.1 Inleiding	12
2.2 Economische structuur	13
2.3 Aanbod bedrijventerreinen	18
2.4 Uitgifte bedrijventerreinen	24
2.5 Kwaliteit op bedrijventerreinen	25
2.5.1 Milieuzonering, ontsluiting en veroudering van terreinen	25
2.5.2 Ervaren knelpunten door ondernemers	29
2.6 Conclusies	30
3 Ruimtebehoefte bedrijventerreinen	32
3.1 Inleiding	32
3.2 Vraag naar terreinen	32
3.2.1 Vraag op de korte termijn	33
3.2.2 Vraag op de (middel)lange termijn	34
3.3 IJzeren voorraad	36
3.4 Invloed beleidsuitgangspunten	37
3.5 Confrontatie tussen vraag en aanbod	38
3.6 Ontwikkelopgave gemeente Hardenberg	40
Bijlage 1 Achtergrondgegevens	42
Bijlage 2 Kenmerken bedrijventerreinen	45

Actieplan bedrijventerreinen

Om het niveau van bedrijventerreinen in Hardenberg weer op peil te krijgen, is een aantal acties van belang. Het gaat om de volgende actielijnen:

- ***Zo spoedig mogelijk op peil brengen bedrijventerreinenareaal***

Om de vraag naar bedrijventerreinen te kunnen accommoderen, moet het bedrijventerreinenareaal zo spoedig mogelijk op peil worden gebracht. Harde en zachte plannen dienen zo snel mogelijk te worden ontwikkeld en er zullen nieuwe plannen moeten worden opgesteld om de plancapaciteit te vergroten. Op dit moment kunnen bedrijven zich in verschillende economische verzorgingsgebieden slechts beperkt uitbreiden op de huidige locatie en veelal ontbreekt de mogelijkheid om te verplaatsen door gebrek aan ruimte. In enkele economische verzorgingsgebieden binnen de gemeente ontbreekt überhaupt enig uitgeefbaar terrein. Een tekort aan bedrijventerrein betekent een inperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven die willen groeien (met name uitbreiden). Dit zijn vaak juist de gezondere bedrijven. Het overgrote deel van de ruimtevraag is doorgaans afkomstig uit de eigen regio. Wanneer de concurrentiepositie en economische ontwikkeling van de gezamenlijke regio niet wil worden geschaad, dient dus extra ruimte te worden ontwikkeld. In het economische verzorgingsgebied Hardenberg is het van belang om vooral ook woon-werklocaties te ontwikkelen.
- ***Zorgdragen voor ijzeren voorraad***

Ook is het van belang dat binnen de gehele gemeente zorggedragen wordt voor een ijzeren voorraad bedrijventerrein. Deze voorraad dient altijd beschikbaar te zijn. De ontwikkeling van een zogenaamde strategische reserve is van groot belang voor de mogelijkheid om binnen de algehele ruimtelijk-economische strategie van de gemeente voldoende schuifruimte te kunnen bieden aan te verplaatsen of zich uitbreidende bedrijvigheid. De ijzeren voorraad is binnen de gemeente niet direct beschikbaar. Er zal dus zeker voldoende op kortere termijn uitgeefbare voorraad aanwezig moeten zijn of worden ontwikkeld.
- ***Knelpunten wegwerken***

Daarnaast dient ook rekening te worden gehouden met de door ondernemers ervaren knelpunten zoals het gebrek aan uitbreidingsruimte op de huidige kavel en de ontsluiting van de terreinen. De knelpunten moeten worden weggewerkt, zodat bedrijven worden behouden.

Belangrijkste ervaren knelpunten door ondernemers per economisch verzorgingsgebied

Balkbrug	Bergentheim	Dedemsvaart
Ruimte	Beschikbare ruimte	Beschikbare ruimte
Infrastructuur	Infrastructuur	Indeling bedrijfsruimte
Representativiteit		Aan- en afvoer van goederen
Gramsbergen	Hardenberg	Slagharen
(Beschikbare) ruimte	Beschikbare ruimte	(Beschikbare) ruimte
Infrastructuur	Representativiteit	
	Indeling bedrijfsruimte	

- **Actieplannen uit de Masterplannen uitvoeren**

De in het kader van duurzame versterking van bedrijven opgestelde Masterplannen en de acties die daarbinnen zijn geformuleerd, dienen op korte termijn te worden geïmplementeerd. Met name de samenwerking tussen bedrijven is een belangrijk actiepunt in de Masterplannen.

- **De rol van de provincie**

De rol van de provincie ten aanzien van de bedrijventerreinontwikkeling in Hardenberg heeft betrekking op de volgende punten:

- Procedurele en financiële ondersteuning van de provincie bij de implementatie van het beleid ten aanzien van bedrijventerreinen (Bedrijvigheidsplan, Bedrijventerreinenvisie, Masterplannen). Een akkoord van de provincie op de gestelde ramingen ter onderbouwing van de in voorbereiding te nemen bestemmingsplannen.
- Het streekplan op zich vormt geen belemmeringen. Wel wordt van de provincie ondersteuning verwacht ten aanzien van de voorgestelde zoeklocatie voor Gramsbergen/Ane in de omgeving van de N34.
- De provincie zou binnen haar ruimtelijk beleid met name de kleinere kernen ontwikkelingsmogelijkheden moeten bieden voor de lokale bedrijvigheid. In het buitengebied is een aantal strategisch belangrijke bedrijven gevestigd buiten de eigenlijke bedrijventerreinen in de verschillende kernen, waarvan de verdere ontplooiing van vitaal belang is voor de Hardenbergse werkgelegenheid en economie. Naar de mening van de gemeente is het wenselijk deze bedrijven via maatwerk optimaal te faciliteren op de huidige locatie en dus buiten de bestaande bedrijventerreinen. Het streekplan dient in de toekomst voor dergelijke strategische bedrijven voldoende ontplooiingsmogelijkheden te bieden op de huidige locaties. De provincie wordt verzocht hierin medewerking te verlenen en eventuele knelpunten weg te nemen.

- **Intensivering van het ruimtegebruik op nieuwe en bestaande terreinen**

Binnen de gemeente wordt intensief ruimtegebruik nagestreefd. Gezien de beperkte ruimte is het ook van belang om zo intensief mogelijk om te gaan met de ruimte. Dit beleid dient te worden voortgezet.

- **Evaluatiemoment inbouwen na ca. 3 jaar**

Belangrijk is dat er voor de gemeente Hardenberg als geheel na circa 3 jaar een evaluatiemoment wordt ingebouwd om te kijken of er iets is veranderd aan de vraag

en het aanbod. Gekeken moet worden of er voldoende ijzeren voorraad beschikbaar is, zodat wordt voorkomen dat de gemeente in een zelfde periode van zeer beperkt aanbod bedrijventerrein belandt zoals in de jaren negentig. In het economisch verzorgingsgebied Hardenberg is het tevens van belang om te evalueren of er zich veranderingen hebben voorgedaan ten aanzien van de vraag naar de segmenten woon-werklocaties en gemengde terreinen. De terreinen De Boschkamp (woon-werk) en Broeklanden (gemengd: zwaardere categorie, grootschaliger) moeten nog uitgegeven worden. Het zou kunnen dat de jaarlijkse uitgifte (vraag) van de terreinen hoger ligt dan in de raming is aangegeven. Door het inbouwen van evaluatiemomenten kan in een vroeg stadium worden bijgestuurd.

1 Inleiding

1.1 Achtergrond en aanleiding

Hardenberg is een gemeente met een groot grondoppervlak en dientengevolge een grote variëteit aan ruimtelijke, economische en sociale karakteristieken. De kern Hardenberg vervult volgens het Streekplan de rol van streekcentrum. Dedemsvaart, Gramsbergen en Balkbrug worden in het Streekplan gezien als de grotere kernen. Daarnaast kent de gemeente een aantal kleinere kernen te weten De Krim, Bergentheim, Schuinesloot, Slagharen, Lutten, Ane, Hoogenweg, Radewijk, Bruchterveld, Bergentheim, Marienberg, Kloosterhaar, Sibculo, Rheezerveen. De gemeente Hardenberg in de huidige vorm is het resultaat van een gemeentelijke herindeling die enkele jaren geleden zijn beslag heeft gekregen.

De gemeente Hardenberg is aangesloten bij het Regionaal Stedelijk Netwerk Zuid-Drenthe. Tot dit samenwerkingsverband behoren tevens de gemeenten Steenwijk, Meppel, Hogeveen, Coevorden en Emmen. In november 2002 is het programma 'Koers voor het Stedelijk Netwerk Zuid-Drenthe' opgesteld, waarin de belangrijkste uitdagingen van de zes gemeenten zijn genoemd. Het Stedelijk Netwerk Zuid-Drenthe streeft ernaar om het gebied verder te ontwikkelen op basis van haar eigen kwaliteiten en op basis van de schakelfunctie van het netwerk tussen zowel Noord-Nederland en Oost-Nederland als tussen West-Nederland en Noord-Duitsland/Scandinavië/Baltische Staten. Ingezet wordt op het diversifiëren van de structuur van economische bedrijvigheid, het versterken van de kwaliteiten van landschap, natuur en water en het benutten van deze kwaliteiten voor wonen, recreatie en toerisme. Tevens wordt ingezet op een betere infrastructurele aansluiting op het (inter)nationale net en op het duurzaam verbeteren van de bereikbaarheid binnen het gebied.

De economische ontwikkeling van Hardenberg, en zeker de kern Hardenberg, kan niet los worden gezien van de bereikbaarheid van Hardenberg. Hardenberg is historisch gezien slecht bereikbaar als het gaat om aansluiting op het snelwegennet. Hardenberg heeft dan ook altijd extra inspanningen moeten verrichten om qua economische ontwikkeling mee te kunnen groeien met de rest van de provincie. Deze inspanningen hebben evenwel vruchten afgeworpen. Recent zijn in Hardenberg veel projecten die van belang zijn voor het investeringsklimaat gestart c.q. opgeleverd, zoals de 'Duitslandweg' (nu gerealiseerd), de evenementenhal (nu gerealiseerd), het oplossen van de knelpunten op de N34 (wordt nu bij Ommen aan gewerkt) en de Centrumvisie. Maar ook met de oplevering van bedrijvenpark Haardijk en de beschikbaarheid van Broeklanden heeft Hardenberg het vestigingsklimaat verbeterd. In haar Toekomstvisie van 2004 noemt Hardenberg de economische ontwikkeling van de gemeente 'van levensbelang'. Dat betekent dat het

daadkrachtige beleid uit het verleden in de toekomst voortgezet zal moeten worden. De vraag is: welke projecten ter versterking van het investeringsklimaat zijn dan nodig?

De Provincie Overijssel heeft aan alle gemeenten in de provincie gevraagd om een bedrijvigheidsplan op te stellen. Zo ook aan Hardenberg. In het kort gezegd is het bedrijvigheidsplan vooral een bedrijfsterreinenplan: welke behoefte is er de komende jaren, wat dient geherstructureerd te worden, met als uiteindelijk doel om er voor te zorgen dat er voldoende ruimte op bedrijfsterreinen is om bij te dragen aan de provinciale groei-doelstelling van 4% in termen van werkgelegenheid.

Goed inzicht in de behoefte aan bedrijventerrein en het voeren van een duidelijke strategie is van belang. Uit een analyse van de Kamer van Koophandel in Overijssel van een aantal jaren geleden, bleek namelijk dat van de bedrijven die gezien de sector volgens het streekplan op bedrijventerreinen gevestigd zouden moeten zijn, slechts 1/3 daadwerkelijk op een bedrijventerreinen is gevestigd. Dit pleit voor een goede bedrijventerreinenstrategie.

1.2 Doel van het onderzoek

Het verzoek van de Provincie spoort op zich met de behoefte van de gemeente Hardenberg aan een visie omtrent het investeringsklimaat. Daarbij geeft de gemeente aan graag, met de provincie, een slag vooruit te maken: een visie en raming ook voor de (middel)lange termijn, en inclusief aandacht voor de overige factoren van het investeringsklimaat.

Het doel is als volgt te formuleren:

Het opstellen van een lange termijn plan voor bedrijfsterreinontwikkeling en herstructurering voor de gemeente Hardenberg, inclusief ideeën voor verbetering van andere onderdelen van het investeringsklimaat.

Naast dit doel is er nog een aantal randvoorwaarden:

- Het plan dient wervend te zijn;
- De ambitie van Hardenberg en de Provincie moeten duidelijk zijn;
- De vormgeving moet aansprekend zijn;
- De verschillende karakteristieken van de kernen moeten tot uitdrukking komen: de centrale positie van de kern Hardenberg, de bovenlokale functie van Dedemsvaart en de ‘eigen opvang’ functie van de overige kernen.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beeld geschetst van de economische structuur, de uitgifte en aanbod van bedrijventerreinen en de kwaliteit op bedrijventerreinen. Ook worden de knelpunten die ondernemers ervaren benoemd. In hoofdstuk 3 wordt de vraag naar bedrijventerreinen bepaald, waarna de vraag en het aanbod worden geconfronteerd om de totale ruimtebehoefte te bepalen.

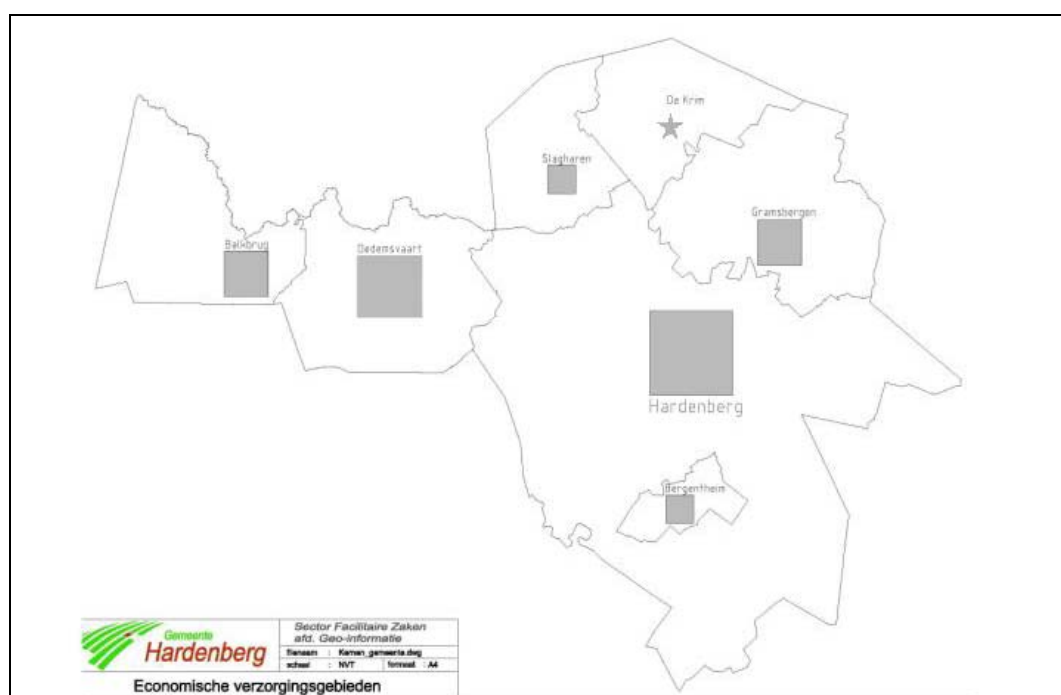
2 Hardenberg in beeld

2.1 Inleiding

Om een helder beeld te krijgen van de gemeente Hardenberg en de economische verzorgingsgebieden daarbinnen, wordt in dit eerste hoofdstuk een beeld geschetst van de economische structuur, de uitgifte en aanbod van bedrijventerreinen en de kwaliteit op bedrijventerreinen. Ook worden de knelpunten die ondernemers ervaren benoemd. Deze knelpunten dienen als basis voor het bepalen van acties ter verbetering van het vestigingsklimaat in de gemeente. Steeds wordt het beeld gegeven van de gemeente en de opvallendste bevindingen in de economische verzorgingsgebieden.

Hieronder is in kaartbeeld een overzicht gegeven van de zeven economische verzorgingsgebieden binnen de gemeente Hardenberg. Het betreft de economische verzorgingsgebieden Balkbrug, Slagharen, Dedemsvaart, Gramsbergen, Hardenberg, Bergentheim en De Krim. In De Krim betreft het alleen een revitaliseringslocaties. Ze zijn door de gemeente ingedeeld. Deze kernen hebben op dit moment een rol op het gebied van de ontwikkeling van bedrijventerreinen.

Kaart 2.1 Economische verzorgingsgebieden gemeente Hardenberg



* In De Krim gaat het om een revitaliseringslocatie

Paragraaf 2.2 schetst een beeld van de economische structuur. Ingegaan wordt op de omvang van de werkgelegenheid en het aantal vestigingen, de sectorstructuur en de groeisectoren. In *paragraaf 2.3* beschrijven we het aanbod in het verleden en het huidige en toekomstige aanbod aan bedrijventerreinen. In de volgende *paragraaf 2.4* gaan we in op de uitgifte van bedrijventerreinen over de afgelopen jaren. *Paragraaf 2.5* beschrijft de kwalitatieve aspecten van de terreinen en de knelpunten die door ondernemers worden ervaren op de terreinen. Afgesloten wordt in *paragraaf 2.6* met de conclusies.

2.2 Economische structuur

Merendeel van de werkgelegenheid in Hardenberg en Dedemsvaart

In de gemeente Hardenberg zijn in totaal ruim 22.900 arbeidsplaatsen in circa 3.200 vestigingen. Hierin zijn de landbouwtellingen van het CBS meegenomen. Dit is ca. 4,5% van de totale werkgelegenheid in de provincie Overijssel.

De landbouwtellingen zijn alleen beschikbaar op gemeenteniveau en kunnen niet worden uitgesplitst naar economische verzorgingsgebieden daarbinnen. De hierna volgende uitspraken zijn dan ook exclusief de landbouwtellingen. Exclusief de landbouwtellingen beschikt de gemeente Hardenberg over ruim 21.700 arbeidsplaatsen in zo'n 2.350 vestigingen (zie bijlage 1). Het merendeel van de werkgelegenheid (80%) bevindt zich in de economische verzorgingsgebieden Hardenberg (ca. 12.400 arbeidsplaatsen) en Dedemsvaart (ca. 4.500 arbeidsplaatsen). De economische verzorgingsgebieden Balkbrug, Gramsbergen en Slagharen volgens op enige afstand (respectievelijk ca. 1.190, 1.065 en 930).

Evenals de werkgelegenheid tellen Hardenberg (ruim 1.100 vestigingen) en Dedemsvaart (ca. 550 vestigingen) het grootste aantal vestigingen. Balkbrug is met zo'n 180 vestigingen de op drie na grootste.

De gemiddelde omvang van de bedrijven in de gemeente Hardenberg is zo'n 9 arbeidsplaatsen per vestiging. Het economisch verzorgingsgebied Hardenberg heeft de meeste grotere bedrijven: de gemiddelde omvang is circa 11 arbeidsplaatsen per vestiging. Hardenberg wordt gevolgd door Dedemsvaart (gemiddeld 8) en Balkbrug en Bergentheim met gemiddeld 7 arbeidsplaatsen per vestiging.

Sectorstructuur: industrie, handel en gezondheidszorg grootste sectoren

De drie grootste sectoren in termen van werkgelegenheid binnen de gemeente Hardenberg zijn de industrie (ca. 4.500), handel (ca. 4.200) en gezondheids- en welzijnszorg (ca. 3.350) (ziet tabel 2.1). Samen bepalen ze 53% van de totale werkgelegenheid in de gemeente.

Tabel 2.1 Sectorstructuur arbeidsplaatsen gemeente Hardenberg en de provincie Overijssel, 2003

	Arbeitsplaatsen (absoluut)	Sectorstructuur gemeente Hardenberg (in %)	Sectorstructuur provincie Overijssel (in %)
Landbouw en visserij	2.112	9,2%	5,7%
Industrie	4.539	19,8%	17,9%
Bouwnijverheid	1.794	7,8%	7,7%
Handel en reparatie	4.208	18,4%	18,0%
Horeca	1.062	4,6%	4,1%
Vervoer en communicatie	846	3,7%	5,2%
Financiële instellingen	473	2,1%	2,4%
Zakelijke dienstverlening	1.297	5,7%	9,9%
Openbaar bestuur	1.094	4,8%	4,7%
Onderwijs	1.308	5,7%	7,3%
Gezondheids- en welzijnszorg	3.357	14,7%	14,0%
Cultuur en overige dienstverlening	812	3,5%	3,4%
	22.902	100%	100%

Bron: Gemeente Hardenberg, LISA en CBS Landbouwtellingen

Vergelijken we de sectorstructuur van Hardenberg met die van de provincie Overijssel, dan blijkt dat een aantal sectoren relatief sterk is vertegenwoordigd in de gemeente Hardenberg: industrie, landbouw en visserij, horeca en gezondheids- en welzijnszorg. De omvang van de sectoren als zakelijke dienstverlening, onderwijs en vervoer en communicatie is in vergelijking met de provincie beperkt.

Tabel 2.2 Top 3 van grootste sectoren per economisch verzorgingsgebied in de gemeente Hardenberg (exclusief landbouw), 2003

Balkbrug	Bergentheim	Dedemsvaart	Gramsbergen
Openbaar bestuur	Handel en reparatie	Handel en reparatie	Industrie
Handel en reparatie	Industrie	Industrie	Handel en reparatie
Bouwnijverheid	Cultuur en ov. dienstverl.	Bouwnijverheid	Cultuur en ov. dienstverl.
Hardenberg	Slagharen	Totaal	
Industrie	Handel en reparatie	Industrie	
Gezondheidszorg	Industrie	Handel en reparatie	
Handel en reparatie	Horeca	Gezondheidszorg	

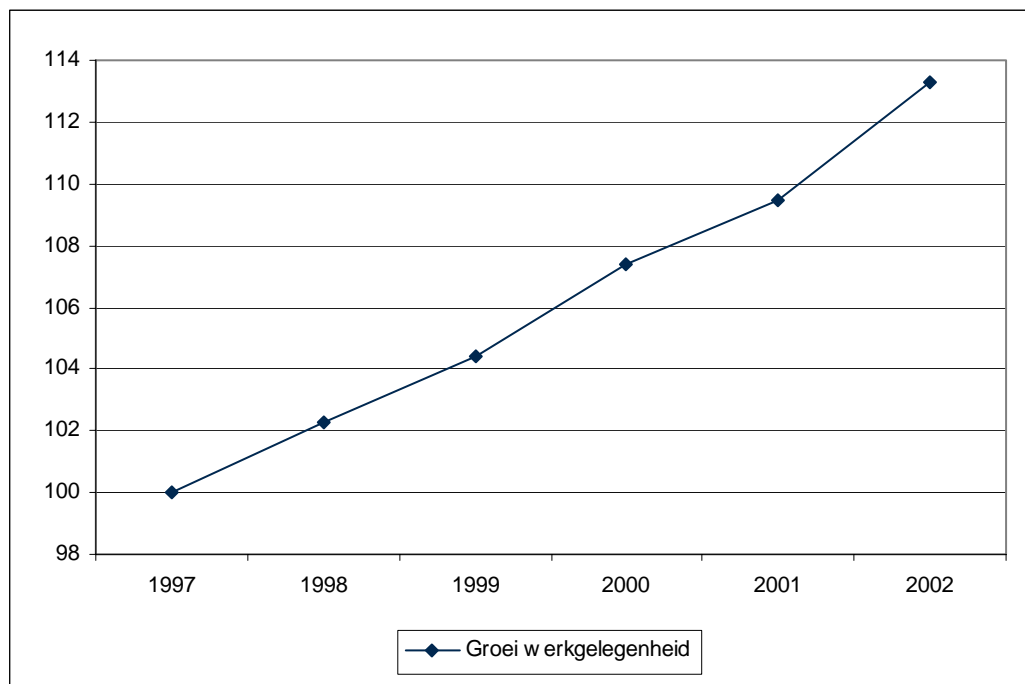
Bron: Gemeente Hardenberg

De top 3 van grootste sectoren (in termen van werkgelegenheid) per economische verzorgingsgebied is opgenomen in tabel 2.2. De sectorstructuur van de economische verzorgingsgebieden is weergegeven in bijlage 1. Een aantal sectoren voert de boventoon in de top drie per verzorgingsgebied: industrie en handel en reparatie. Opvallende verschillen doen zich voor in Balkbrug waar het openbaar bestuur de grootste sector is en in Slagharen waar de horeca tot de grootste sector behoort. In Balkbrug wordt de omvang van de sector bepaald door met name het Forensisch Psychiatrisch Centrum Veldzicht (TBS-kliniek). In Slagharen is vooral het Attractiepark Slagharen verantwoordelijk voor de omvang van de sector. In Bergentheim en Gramsbergen staat cultuur en overige dienstverlening in de top en in Hardenberg is de gezondheidszorg een zeer grote sector.

Groei vooral in de sectoren zakelijke dienstverlening en overige dienstverlening

De werkgelegenheid is tussen 1997 en 2002 gegroeid van zo'n 19.500 naar ca. 21.700, in totaal een groei van ca. 13 % (zie figuur 2.1). Gemiddeld komt dit neer op 1,9 % per jaar.

Figuur 2.1 Werkgelegenheidsgroei gemeente Hardenberg, 1997 – 2002 (1997 = 100)

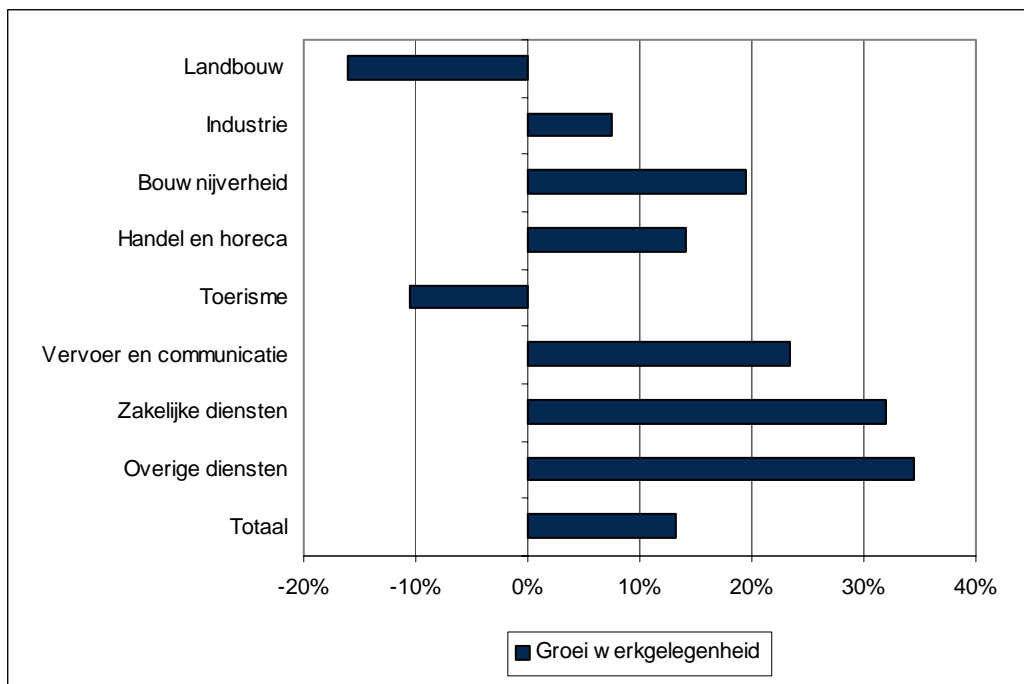


Bron: Biro, bewerking I&O research

De jaarlijks gemiddelde groei van de werkgelegenheid (exclusief de landbouw) in de economische verzorgingsgebieden tussen 2000 en 2003 is het grootste geweest in Bergentheim, Hardenberg en Gramsbergen (8%). In Balkbrug en Dedemsvaart groeide de werkgelegenheid met 2%. In de andere economische verzorgingsgebieden nam de werkgelegenheid af.

De meeste sectoren hebben een behoorlijke groei laten zien (zie figuur 2.2). De grootste stijgingen hebben zich voorgedaan in de sectoren zakelijke dienstverlening (32%) en overige dienstverlening (34%). Ook de bouwnijverheid (ca. 20 %) en de sector vervoer en communicatie (23%) maakten een forse groei door in die periode. De sectoren landbouw en visserij en toerisme lieten een flinke daling zien (respectievelijk -16% en -11%). Dat de sector toerisme zo is afgenomen heeft vooral te maken gehad met de brand in de Bonte Wever in Slagharen.

Figuur 2.2 Groei van de werkgelegenheid per sector, 1997-2002

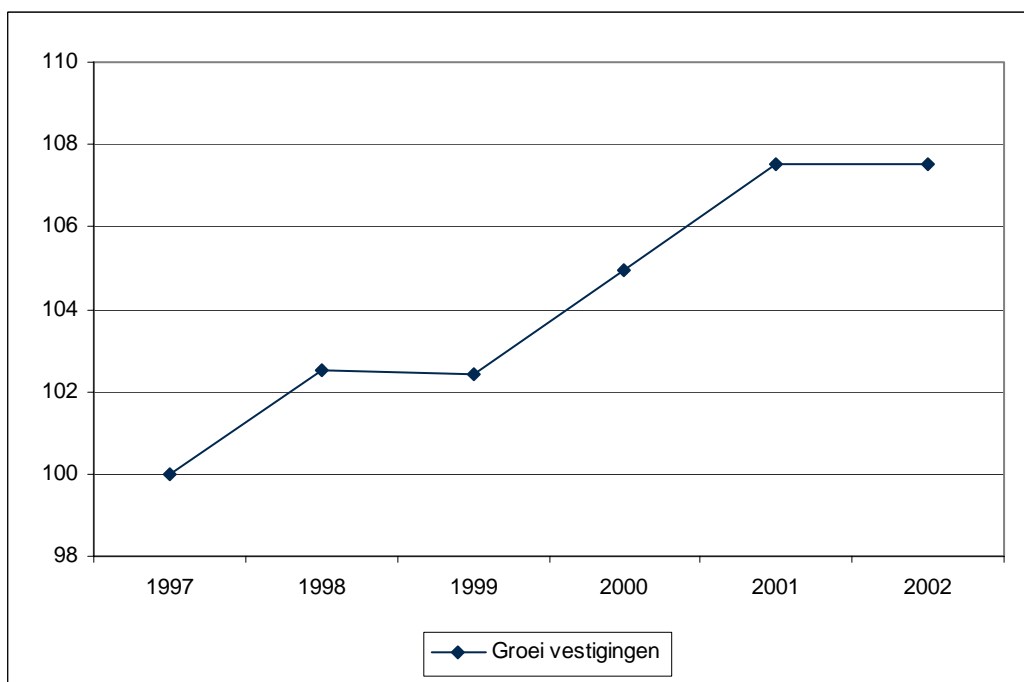


Bron: Biro, bewerking I&O research, CBS landbouwtellingen

Aantal vestigingen groeit minder hard dan de werkgelegenheid

Het aantal vestigingen is in de periode 1997-2002 toegenomen met ca. 7,5% van zo'n 2.960 vestigingen naar ruim 3.180 vestigingen (zie figuur 2.3). De groei ligt hiermee een stuk lager dan de werkgelegenheidsgroei. Dit betekent dat er schaalvergroting heeft plaatsgevonden.

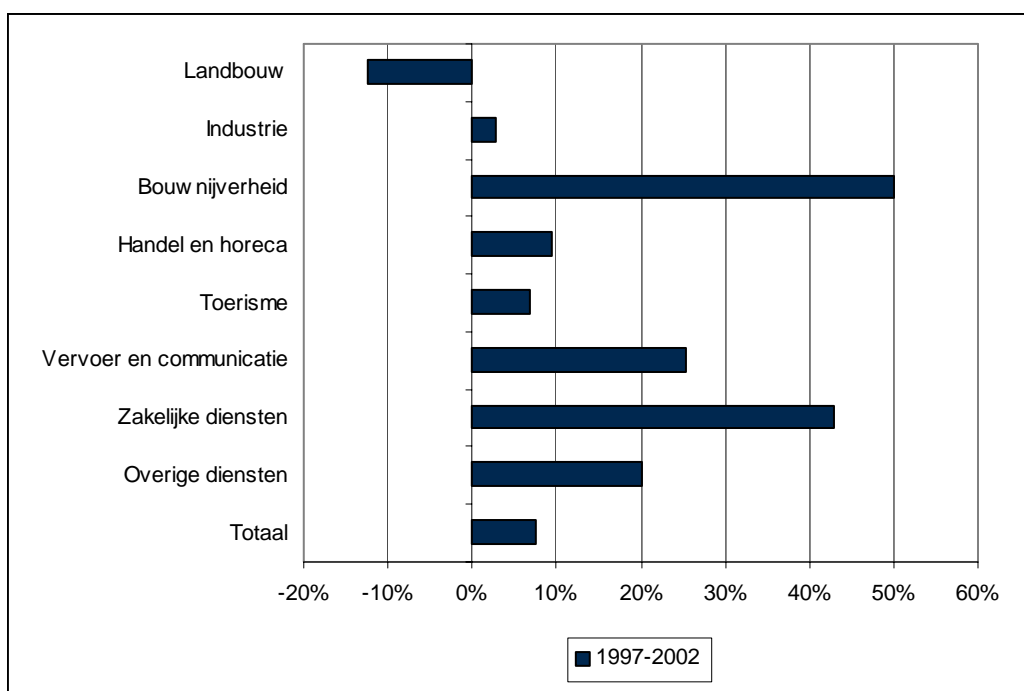
Figuur 2.3 Groei van het aantal vestigingen gemeente Hardenberg, 1997 – 2002 (1997 = 100)



Bron: Biro, bewerking I&O research

Binnen de gemeente is het aantal vestigingen (exclusief de landbouw) in het economisch verzorgingsgebied Bergentheim het snelste gegroeid tussen 2000 en 2003, namelijk met 10% gemiddeld per jaar. De andere gebieden hebben ook groei laten zien. Deze lag jaarlijks gemiddeld iets lager, namelijk tussen de 1% en 5%. Alleen in Slagharen nam het aantal vestigingen beperkt af.

Figuur 2.4 Groei van het aantal vestigingen per sector, 1997-2002



Bron: Biro, bewerking I&O research

Op de landbouw na, zijn alle sectoren tussen 1997 en 2002 gegroeid (zie figuur 2.4). In de landbouw is het aantal vestigingen afgenomen met ca. 12 % van ruim 1.100 naar ca. 965 landbouwbedrijven. De sectoren bouw (50%) en zakelijke diensten (42%) zijn het sterkste gegroeid. Ook het aantal vestigingen in de sector vervoer en communicatie (25%) en overige diensten (20%) namen flink toe.

Combineren we de groei van de werkgelegenheid per sector met die van het aantal vestigingen, dan kunnen we iets zeggen over de veranderingen in omvang van de bedrijvigheid. Schaalvergroting heeft plaatsgevonden in de sectoren industrie, overige dienstverlening en handel/horeca. In de andere sectoren is het aantal werknemers per bedrijf kleiner geworden. Vooral in de bouwsector en de sector vervoer en communicatie zijn de bedrijfjes steeds kleiner geworden.

De gemeente Hardenberg heeft een aantal grote werkgevers

Binnen de gemeente Hardenberg bevindt zich een aantal grote bedrijven (> 200 werknemers). Enkele voorbeelden van nationaal opererende bedrijven zijn Wavin in Hardenberg en Wehkamp en Trading in Dedemsvaart¹. Daarnaast zijn er vooral in de niet-commerciële dienstverlening grote werkgevers te vinden, zoals de Gemeente

¹ Bron: BIRO (Provincie Overijssel), bewerking Etil

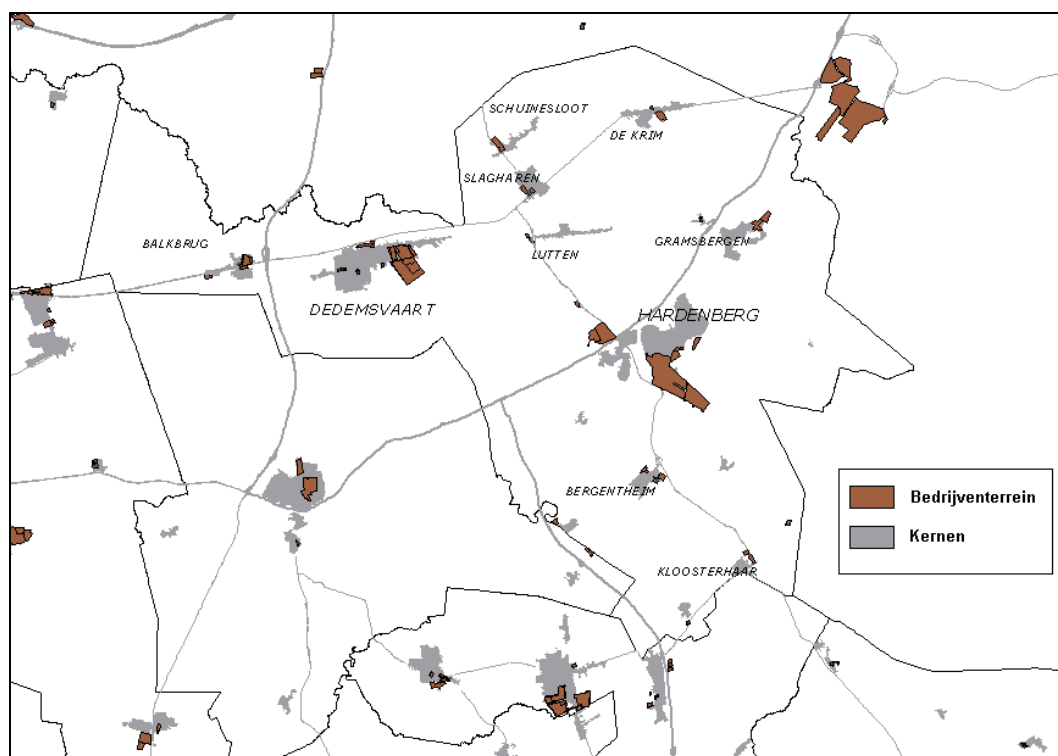
Hardenberg, TBS-kliniek Veldzicht, Stichting Thuiszorg Salland, Stichting Streekziekenhuis Coevorden/Hardenberg en Het Vechtdal College Hardenberg.

2.3 Aanbod bedrijventerreinen

De gemeente Hardenberg beschikt over een flink aantal bedrijventerreinen (ca. 30²), verspreid over verschillende economisch verzorgingsgebieden. Hierin zijn ook de kleine individuele bedrijfslocaties opgenomen. Het merendeel van de bedrijventerreinen ligt in de grootste economische verzorgingsgebieden Hardenberg en Dedemsvaart. Balkbrug en Bergentheim beschikken allebei over een drietal terreinen. De gemeente beschikt vooral over het segment gemengd bedrijventerrein. Alleen Dedemsvaart beschikt over een terrein met het officiële predikaat zwaar industrieterrein, namelijk Rollepaal Zuid, maar op een groot aantal andere terreinen binnen de gemeente worden ook zwaardere milieucategorieën toegestaan (o.a. Broeklanden, Nieuwe Haven/Bruchterweg, Wildkamp etc.). Zie hiervoor ook paragraaf 2.5.

In onderstaand kaartbeeld zijn alle terreinen in en rond de kernen weergegeven.

Kaart 2.2 Bedrijventerrein in de gemeente Hardenberg



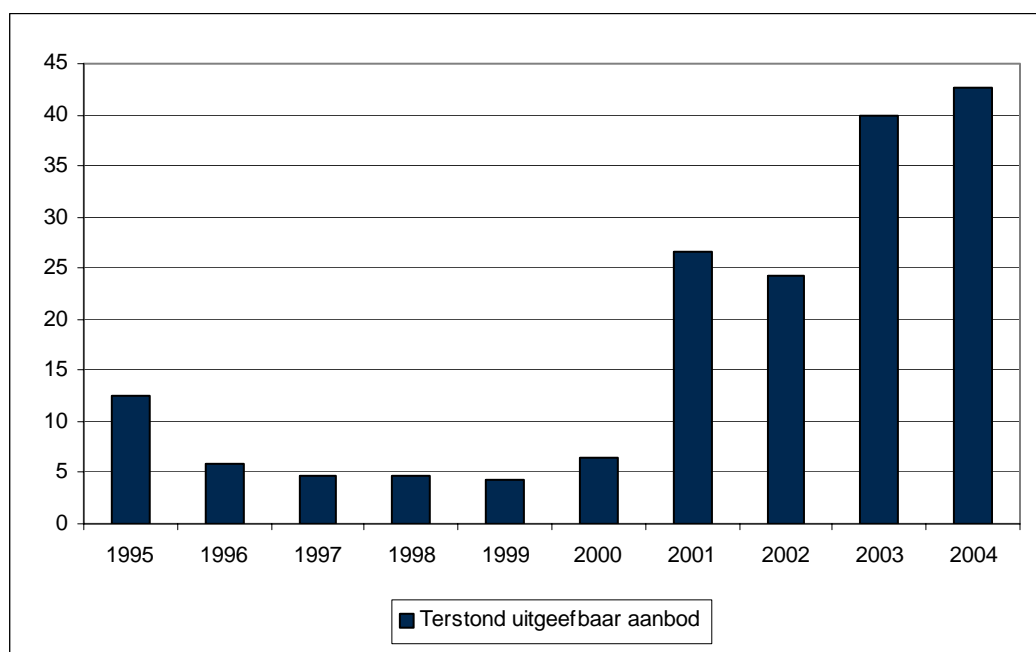
Bron: IBIS

² De volgende bedrijventerreinen tellen mee als 1 terrein: a) De Krim I en II, b) Rollepaal ND I, ZD I, ZD II en Zuidwest en c) Haardijk I en II

De gemeente Hardenberg had in het verleden beperkt aanbod beschikbaar

De gemeente Hardenberg heeft jaren lang weinig aanbod beschikbaar gehad (zie figuur 2.5). In de periode 1995-2000 was het terstond uitgeefbare aanbod³ jaarlijks gemiddeld ongeveer 6 ha. In 2000 kwam er nog grond beschikbaar door de komst van bedrijventerrein Holthema in Gramsbergen, maar de omvang hiervan was beperkt. Het enige terrein waar de laatste jaren nog enige ruimte beschikbaar was, was bedrijventerrein Nieuwe Haven/Bruchterweg. Op dit moment is de grond reeds verkocht. Kortom, in de economische verzorgingsgebieden Hardenberg en Dedemsvaart, waar de vraag van oudsher het grootste is geweest, is lange tijd niet of nauwelijks aanbod beschikbaar geweest. Hier kwam verandering toen in 2001 op Haardijk I in Hardenberg de eerste grond werd uitgegeven. In 2003 kwam Rollepaal Zuidwest (ruim 10 ha particulier, eigenaar De Wildkamp) in Dedemsvaart op de markt. In 2004 werd hier Broeklanden I in Hardenberg aan toegevoegd met een oppervlakte van 18 ha.

Figuur 2.5 Ontwikkeling terstond uitgeefbare aanbod in de gemeente Hardenberg, 1995-2004



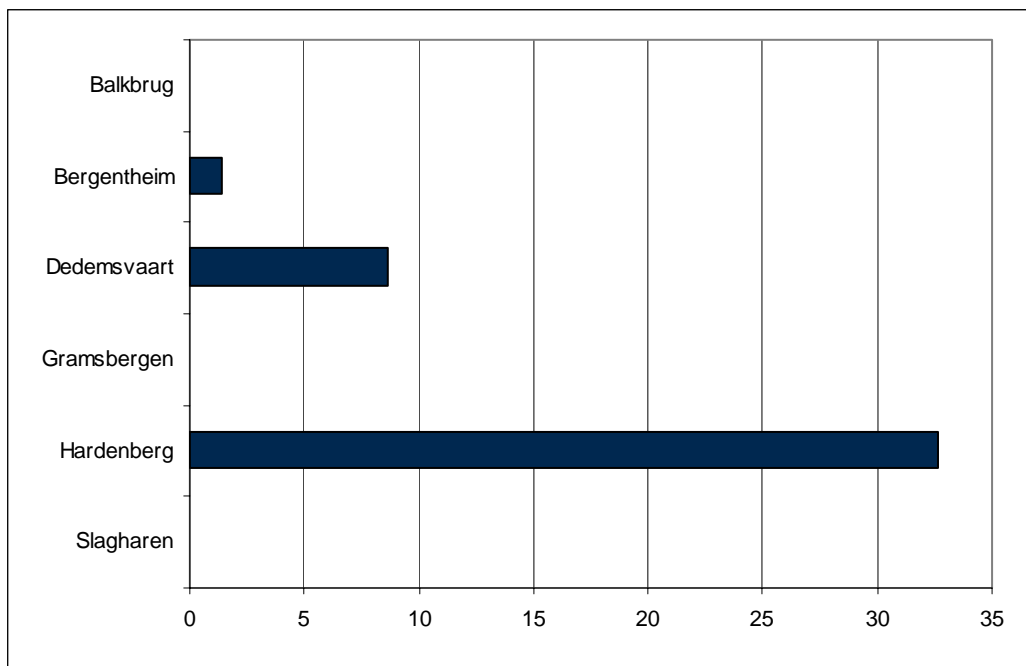
Bron: IBIS

Vooral de kern Hardenberg heeft veel direct uitgeefbare grond beschikbaar

In figuur 2.6 is een beeld geschetst van de direct uitgeefbare grond per economisch verzorgingsgebied (zie ook bijlage 2). In totaal is er in de gemeente ruim 43 ha direct beschikbaar. Opvallend is de grote hoeveelheid terstond uitgeefbare grond in de kern Hardenberg, te weten ca. 32 ha. Deze omvang wordt veroorzaakt door de bedrijventerreinen Broeklanden fase I (18 ha) en Haardijk I (ruim 13 ha). In Dedemsvaart is een kleine 9 ha direct uitgeefbaar, verspreid over de terreinen Rollepaal Zuidwest en Moerwijk. Naast Hardenberg en Dedemsvaart is er tevens direct grond uitgeefbaar, zij het beperkt, in Bergentheim (terrein Van Royensweg). In Slagharen, Gramsbergen en Balkbrug is geen grond direct uitgeefbaar.

³ Terstond uitgeefbaar wil zeggen dat de oppervlakte gereed is voor uitgifte, ontsloten is en bouwrijp is gemaakt.

Figuur 2.6 Terstond uitgeefbaar aanbod (in ha) per economisch verzorgingsgebied in de gemeente Hardenberg, 1-1-2004



Bron: IBIS

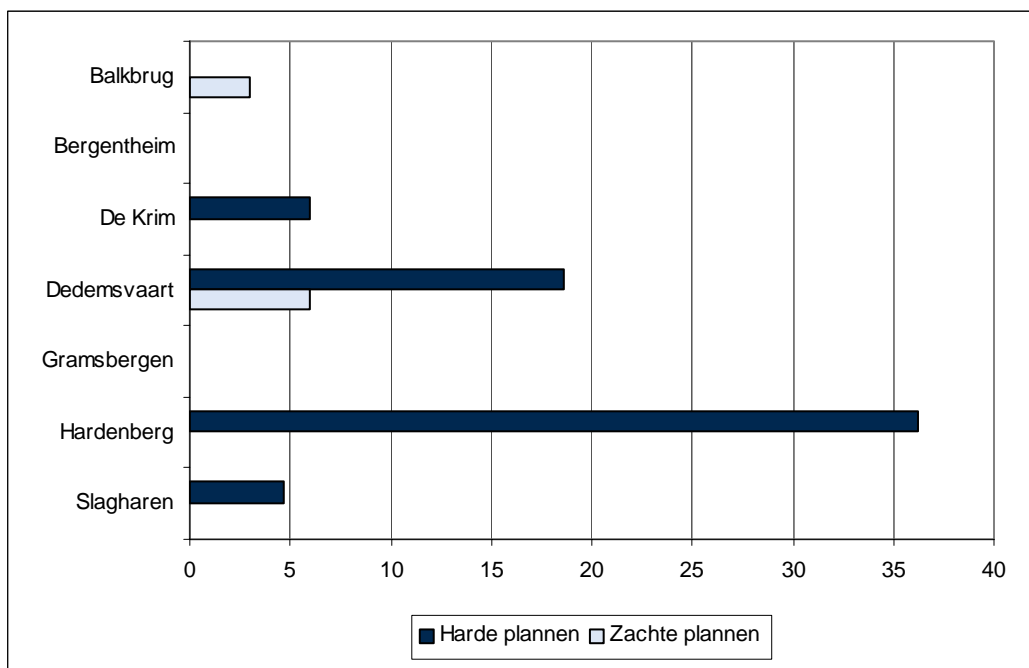
Aanbod op de (middel)lange termijn: Hardenberg, Dedemsvaart, Slagharen en wellicht Balkbrug

Kijken we naar de grond die op de (middel)lange termijn beschikbaar komt – het niet-terstond uitgeefbare aanbod – dan heeft de gemeente in totaal ca. 75 ha beschikbaar, waarvan 66 harde plannen en ca. 9 ha zachte plannen. Zachte plannen zijn plannen die nog geen juridische status hebben. Hardenberg heeft het grootste niet-terstond uitgeefbare aanbod, namelijk zo’n 36 ha. Het merendeel van dit aanbod komt vrij op de bedrijventerreinen Haardijk (I+II), Broeklanden fase II en De Boschkamp. Ook Dedemsvaart heeft een redelijk niet-direct uitgeefbaar aanbod, namelijk zo’n 25 ha. Het betreft de terreinen Mercator (6 ha), Moerwijk (7 ha) en Rollepaal Zuidwest (ca. 12 ha). Als kanttekening dient te worden geplaatst dat bedrijventerrein Mercator nog in de ontwerp planfase zit en dus nog geen enkele juridische status heeft. In Balkbrug komt mogelijk op termijn ook 3 ha beschikbaar op bedrijventerrein Zwolseweg. Zwolseweg is echter nog een zacht plan en heeft eveneens nog geen juridische status. Ook in Slagharen wordt een nieuw terrein ontwikkeld, met een omvang van 4,7 ha.

In De Krim wordt het terrein van de aardappelmeelfabriek Avebe getransformeerd naar een regulier bedrijventerrein voor De Krim. Momenteel is nog slechts een klein deel van de bedrijfsbebouwing in gebruik door de Avebe ten behoeve van opslag (de silo’s) en logistiek. Met de herontwikkeling komen er weer enkele hectaren beschikbaar. Naar verwachting gaat het hierbij om zo’n 6 ha netto⁴. Deze 6 ha wordt in het vervolg toegerekend aan Gramsbergen.

⁴ Bron: Masterplan bedrijventerreinen Gramsbergen, Ane, De Krim. Oranjewoud 2004

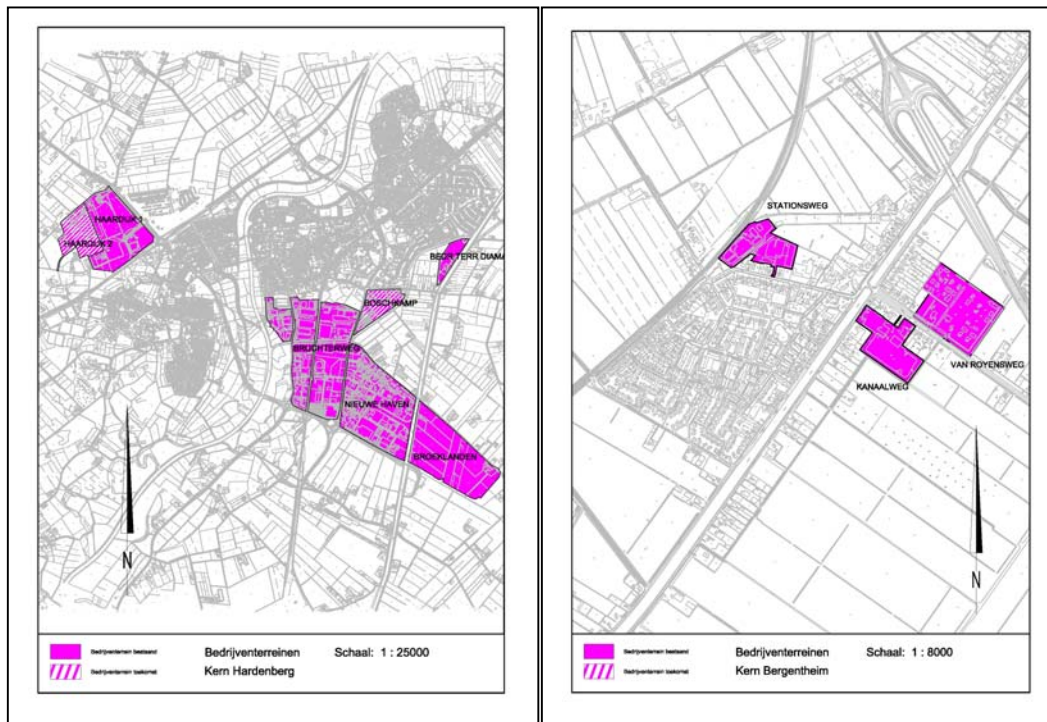
Figuur 2.7 Niet-terstond uitgifbaar aanbod (in ha) per economisch verzorgingsgebied in de gemeente Hardenberg (harden en zachte plannen), 1-1-2004



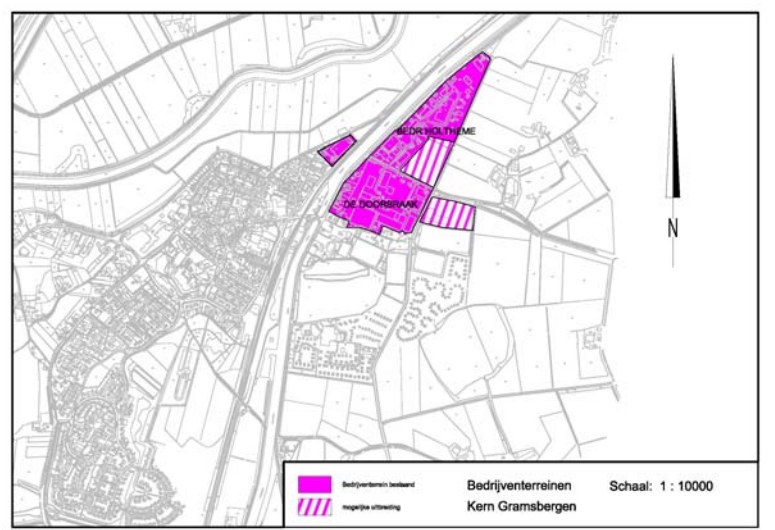
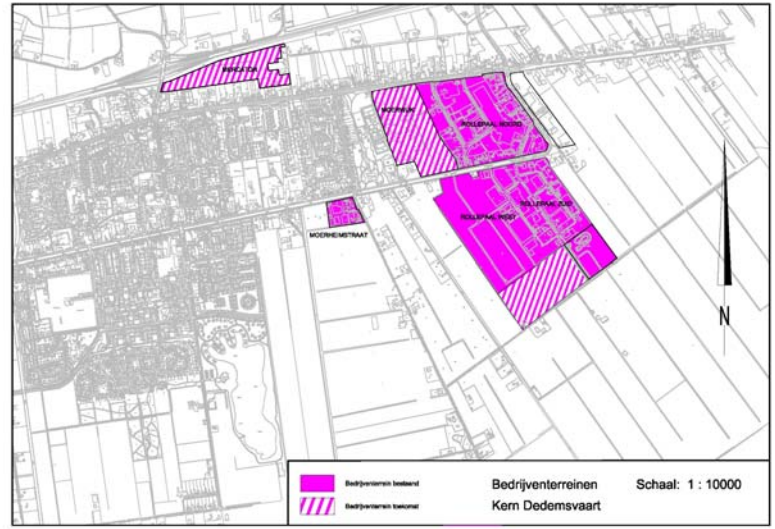
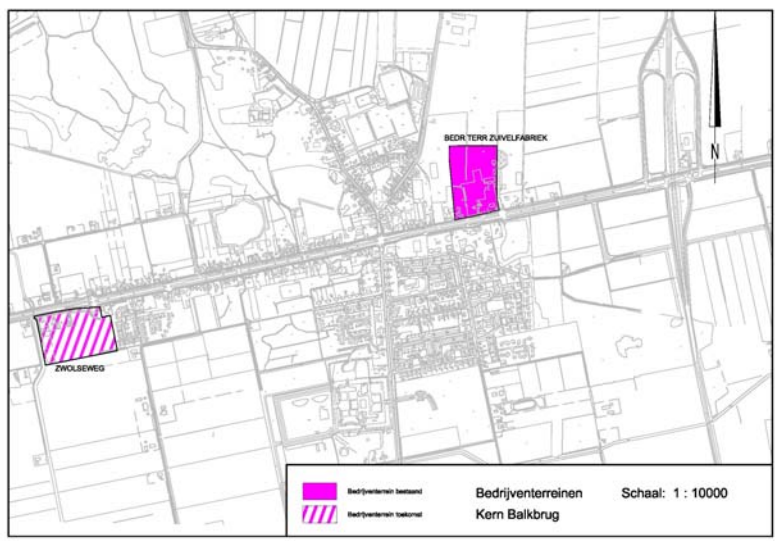
Bron: IBIS

Hieronder wordt per economisch verzorgingsgebied een kaart getoond met daarop de bestaande en nieuwe bedrijventerreinen.

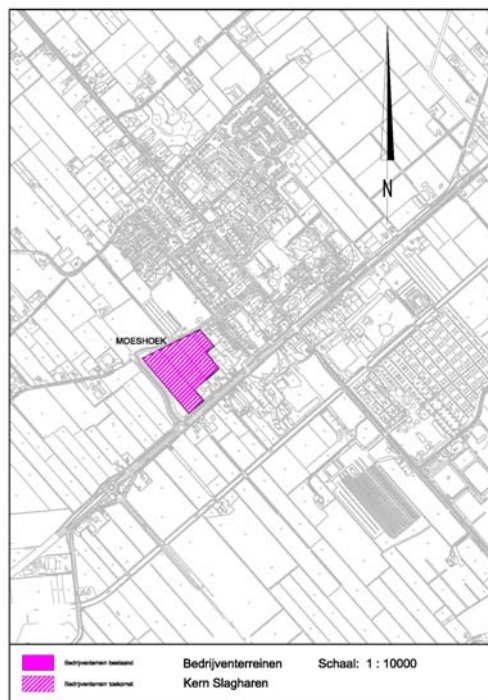
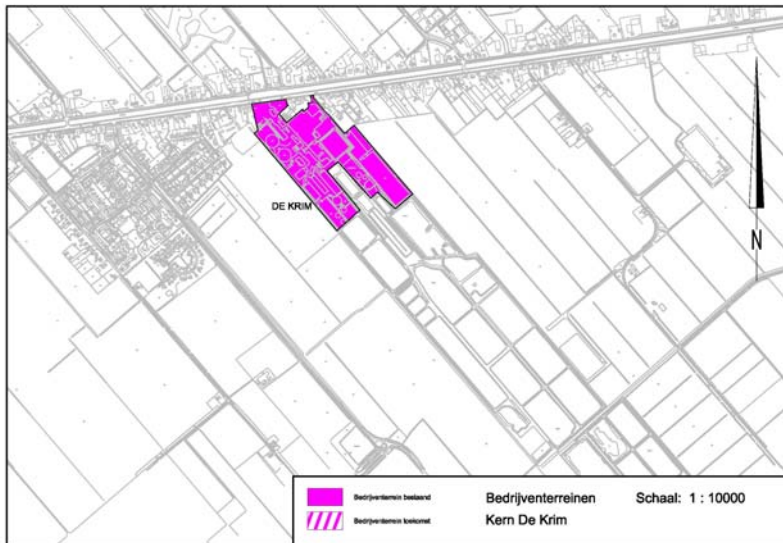
Kaart 2.3 Bedrijventerreinen in de kern Hardenberg en Bergentheim



Kaart 2.4 Bedrijventerreinen in Balkbrug, Dedemsvaart en Gramsbergen



Kaart 2.5 Bedrijventerreinen De Krim en Slagharen



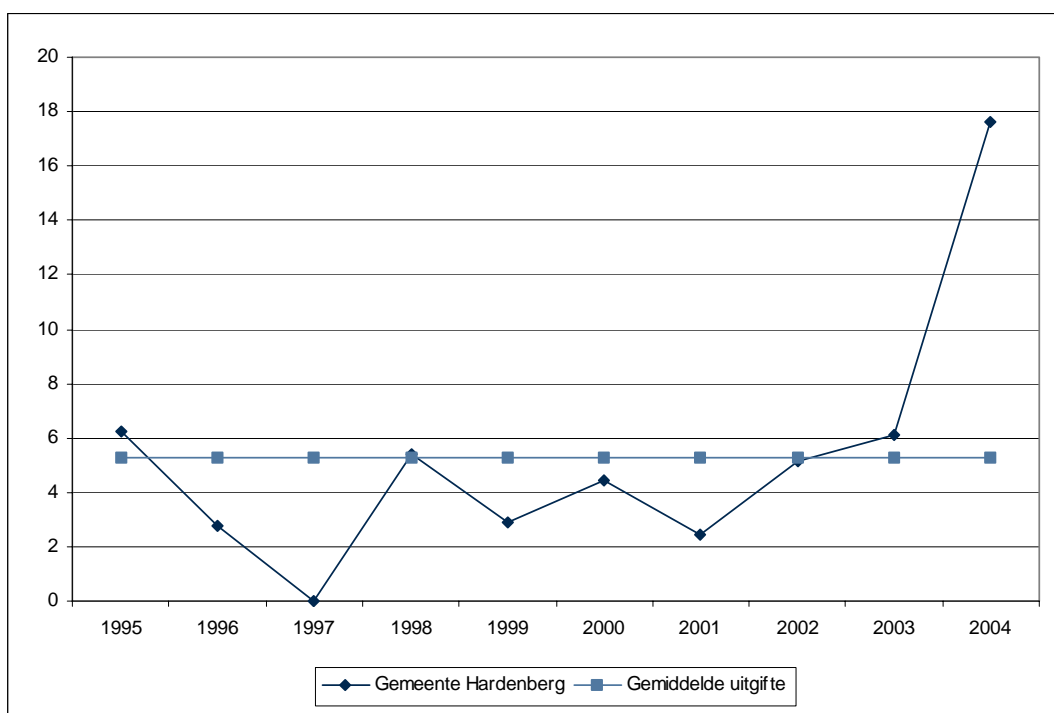
2.4 Uitgifte bedrijventerreinen

Gemiddelde jaarlijkse uitgifte beperkt

Om een indicatie te krijgen van de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen, wordt veelal eerst bekeken wat er in het verleden is uitgegeven. De uitgifte is enerzijds een direct gevolg van de ontwikkelingen in de regionale economie, maar wordt anderzijds ook bepaald door de beschikbare ruimte.

In onderstaande figuur is de ontwikkeling van de uitgifte tussen 1995 en 2004⁵ weergegeven. De gemiddelde uitgifte in de periode 1995-2004 ligt in de gemeente op ruim 5,4 ha per jaar. De uitgifte fluctueert ieder jaar behoorlijk, met een hoogtepunt van zo'n 17,6 ha in 2004. De enorme stijging in 2004 laat een duidelijke inhaalslag zien. Een belangrijk punt binnen de gemeente Hardenberg is het feit dat de uitgifte een langere periode erg laag is geweest, omdat de gemeente nauwelijks aanbod had. Inmiddels zijn de bedrijventerreinen Haardijk en Broeklanden ontwikkeld en is bedrijventerrein Rollepaal in Dedemsvaart uitgebreid. Daar komt bij dat er in de gemeente enkele jaren geleden een gemeentelijke herindeling heeft plaatsgevonden. Het volledig op elkaar afstemmen van de verschillende apparaten en het opnieuw vinden van de juiste ingangen (door ondernemers) heeft altijd tijd nodig. De uitgiftestijging in 2004 laat zien de gemeente duidelijk de vernieuwde situatie op de kaart heeft weten te zetten.

Figuur 2.8 Ontwikkeling uitgifte in ha in de gemeente Hardenberg, 1995-2004 (tot 13 december 2004)



Bron: IBIS en gemeente Hardenberg

⁵ De uitgifte in 2004 is gebaseerd op de feitelijke uitgifte tot 15 oktober 2004 en de verwachte uitgifte tot 13 december.

Kijken we naar de gemiddelde uitgifte per economisch verzorgingsgebied dan valt op dat in een aantal gebieden geen uitgifte heeft plaatsgevonden (zie tabel 2.3). In de plaatsen waar wel uitgifte heeft plaatsgevonden, is de gemiddelde jaarlijkse uitgifte vrij laag. In Hardenberg (1,9 ha) en Dedemsvaart (2,6 ha) was de uitgifte gemiddeld het grootste. In Balkbrug en Gramsbergen lag de uitgifte gemiddeld op 0,4 ha per jaar, gevolgd door Bergentheim met 0,2 ha gemiddeld per jaar.

Tabel 2.3 Gemiddelde uitgifte en ontwikkeling uitgifte van bedrijventerreinen per economisch verzorgingsgebied, 1995-2004

Gemiddelde jaarlijkse uitgifte		Ontwikkeling uitgifte
Balkbrug	0,4	Eenmalige uitgifte van 4,3 ha op bedrijventerrein Zuivelfabriek
Bergentheim	0,2	De laatste jaren is er grond uitgegeven op de Van Royensweg
Dedemsvaart	2,6	Bijna ieder jaar vindt er uitgifte plaats. Vanaf 2000 is de uitgifte in omvang toegenomen, met het hoogtepunt in 2004
Gramsbergen	0,4	Vanaf 1998 vindt er bijna jaarlijks uitgifte plaats
Hardenberg	1,9	Bijna ieder jaar vindt er uitgifte plaats, met een hoogtepunt in 2004
Slagharen	0,0	Er heeft vanaf begin jaren negentig geen uitgifte plaatsgevonden
Totaal	5,4	

In de studie Masterplan bedrijventerreinen Gramsbergen, Ane, De Krim wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse uitgifte van 0,6 ha netto en 0,85 ha bruto in deze kernen. Dat dit gemiddelde hoger ligt dan in tabel 2.3 heeft te maken met de periode waarover het gemiddelde is berekend, namelijk 1998-2003. In de rest van dit onderzoek, met name bij het bepalen van de vraag naar bedrijventerrein in deze gebieden, maken we gebruik van de gegevens uit dit Masterplan om consistentie te bewaken.

2.5 Kwaliteit op bedrijventerreinen

Naast het aanbod en de uitgifte van bedrijventerreinen is ook de kwaliteit van bestaande en nieuwe terreinen belangrijk. Vanuit dit gezichtspunt gaan we in deze paragraaf in op de milieuzonering op de terreinen, de ontsluiting en veroudering van terreinen. De kenmerken op terreinniveau worden weergegeven in Bijlage 2. Ook worden in deze paragraaf de ervaren knelpunten door ondernemers toegelicht.

2.5.1 Milieuzonering, ontsluiting en veroudering van terreinen

Relatief veel terreinen staan hindercategorie 4 toe

In de gemeente Hardenberg zijn 16 bestaande bedrijventerreinen milieu-gezondeerd⁶. Op het merendeel van de terreinen worden de lichte en middelzware categorieën toegestaan (1-4), zoals Broeklanden, Haardijk I, Nieuwe Haven/Bruchterweg, Diamant Bedrijfsterrein, bedrijventerrein Holthema, Rollepaal Zuid-West, Zuid I+II, Schuinesloot en De Wildkamp. Op een ander deel van de terreinen wordt tot en met categorie 2 toegestaan. Voor Bergentheim geldt bovendien dat op Kanaalweg Oost momenteel

⁶ Bron: IBIS en gemeente Hardenberg

categorie 4 wordt toegestaan, maar in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan wordt uitgegaan van 2. Dit geldt ook voor de Stationsweg: bestaande bedrijven zitten in 4 (Wavin) en 3 (Lensen), maar in het nieuwe bestemmingsplan is het terrein bestemd voor bedrijven in categorie 2.

Merendeel van de bedrijventerreinen heeft een goede aansluiting op het hoofdwegennet

De Hardenbergse bedrijventerreinen zijn over het algemeen goed ontsloten via het hoofdwegennet⁷. Enkele terreinen zijn ontsloten via andere (niet tot het hoofdwegennet behorende) wegen, waaronder de nieuwe of toekomstige terreinen Rollepaal Zuid-West, Broeklanden en De Boschkamp. Binnen de gemeente is geen enkel terrein via het spoor ontsloten. Een viertal terreinen ligt aan het water, waarvan alleen Nieuwe Haven/Bruchterweg een publieke kade heeft. Er wordt nog onderzocht of er op bedrijventerrein Broeklanden ook behoefte bestaat aan een kade. Nieuwe Haven/Bruchterweg beschikt tevens over een overslagfaciliteit.

Momenteel wordt veroudering van bedrijventerreinen in Hardenberg onderzocht

De totale herstructureringsopgave in de provincie Overijssel bedraagt ca. 1.775 ha bruto, hetgeen neerkomt op zo'n 30% van het totale aanbod⁸. Voor een deel van de verouderde terreinen geldt dat niet het totale terrein verouderd is, maar een deel van het terrein. Veroudering is het proces dat voorafgaat aan herstructurering. Er kan een onderscheid worden gemaakt naar een viertal processen⁹:

- Technische veroudering: gebrek aan onderhoud
- Economische veroudering: wijziging in de marktontwikkelingen
- Maatschappelijke veroudering: bijvoorbeeld gewijzigde regelgeving
- Ruimtelijke veroudering: ongunstige liggingaspecten, conflict tussen verschillende grondgebruikfuncties.

Veroudering uit zich bijvoorbeeld in inefficiënt ruimtegebruik, lelijke uitstraling, slechte ontsluiting en milieubelasting.

Naar aanleiding van een convenant tussen de onder andere de Provincie en de Kamer van Koophandel, waarin is afgesproken dat er gewerkt dient te worden met verbeteringsplannen voor bedrijventerrein, heeft in de gemeente Hardenberg een nadere verkenning plaatsgevonden in het kader van duurzame versterking bedrijventerreinen. In de gemeente wordt een drietal Masterplannen opgesteld die ingaan op met name de duurzame versterking van bedrijventerreinen.

In het gebied van de voormalige gemeente Avereest is het Masterplan Duurzame Versterking IKA, Industrie Combinatie Avereest opgesteld. Het Masterplan moet leiden tot een verbetering van het ondernemersklimaat, het ruimtegebruik en het milieu op het bedrijventerrein De Rollepaal in Dedemsvaart. Het plan is vooral gericht op het behoud en versterken van de werkgelegenheid in Dedemsvaart. Om de dit te bereiken is in het Masterplan een aantal projecten benoemd, waarmee een start wordt gemaakt om de verpaupering van de Rollepaal te keren en de Rollepaal te maken tot een industrieterrein

⁷ Bron: IBIS

⁸ Bron: Provincie Overijssel/Stec Groep (2004), Overzicht te herstructureren bedrijventerreinen in Overijssel

⁹ Bron: CPB. BLM, Veroudering van bedrijventerreinen, een structuur voor herstructurering

waar bedrijven nu en in de toekomst hun activiteiten kunnen ontplooiën¹⁰. Het betreft de volgende projecten:

- Milieu (verbeteren interne milieuzorg en verbeteren afvalscheiding):
 - Collectieve milieukeuringen en –inspectie;
 - Collectieve inzameling en verbetering afvalscheiding.
- Ruimte (infrastructuur en visuele kwaliteit):
 - Verbeteren bereikbaarheid op de Rollepaal;
 - Verbeteren visuele kwaliteit Rollepaal Noord;
 - Verbeteren visuele kwaliteit Rollepaal Zuid.
- Inkoop (kostenbesparing):
 - Collectieve milieukeuringen en inspectie;
 - Collectieve inzameling en verbetering afvalscheiding;
 - Collectieve BHV-opleiding.

Bij het opzetten van een project wordt er vanuit gegaan dat er vanuit IKA (en de gemeente) een werkgroep opgericht wordt die het project voornamelijk zelf uitvoert met daarbij beperkte ondersteuning door derden. De uitvoering van het Masterplan kan worden uitgevoerd door de bestaande stuurgroep, ondersteund door deze werkgroepen. Voorgesteld is om een stichting Behoud en Onderhoud op richten, maar pas na een evaluatie als de projecten (gedeeltelijk) zijn uitgevoerd. Daarnaast is in het Masterplan afgesproken dat er per project een communicatieplan wordt opgesteld.

Ook voor het gebied van de voormalige gemeente Gramsbergen is een Masterplan opgesteld, namelijk het Masterplan bedrijventerreinen Gramsbergen, Ane, De Krim¹¹. In het Masterplan is een ruimtelijk-economische visie gegeven op de bedrijvigheid in de kernen Gramsbergen, De Krim en Ane en het omliggende buitengebied. Daarnaast zijn tevens concrete verbeteringsmaatregelen geformuleerd ten behoeve van het functioneren van de huidige bedrijventerreinen. Het betreft de volgende maatregelen die zijn weergegeven in onderstaande tabel. Er is tevens een planning voor de uitvoering in opgenomen:

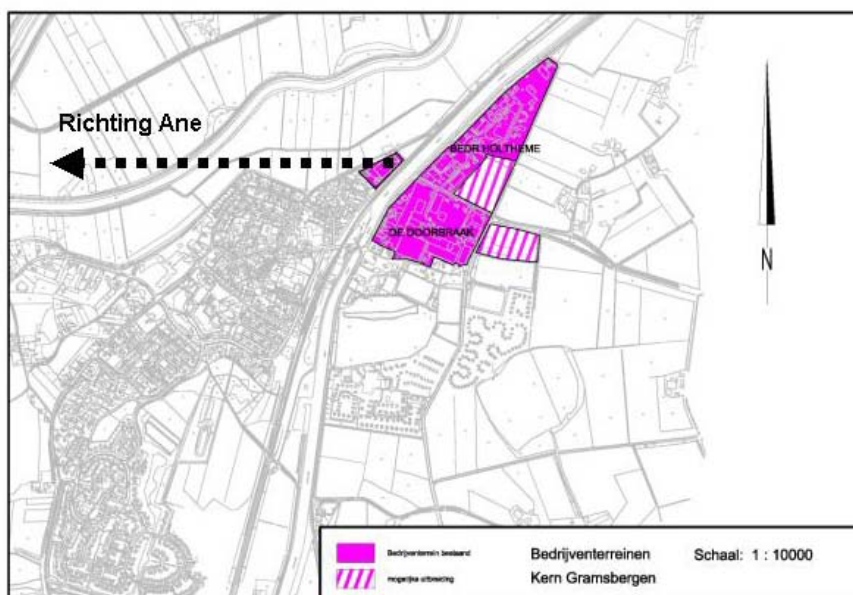
Maatregel	2004	2005	2006
A) Opstellen beheerplan			
B) Gezamenlijke inkoop producten en diensten			
C) Structureren parkeergelegenheid			
D) Bewegwijzering			
E) Verharding			
F) Hekwerk			
G) Inpassen achterkant bedrijventerrein			

Afgezien van de planning van de bovenstaande, concreet uit te voeren maatregelen is ook van belang dat de ontwikkelingslocaties heringevuld worden. Uitbreidingsmogelijkheden voor Gramsbergen moeten gezocht worden in een locatie ter hoogte van Ane grenzend aan de N34 (aan de noordzijde) zodat een goede afwikkeling van het verkeer hiermee is gewaarborgd.

¹⁰ Industrie Combinatie Avereest (2004), Masterplan Duurzame Samenwerking IKA

¹¹ Oranjewoud (2004), Masterplan bedrijventerreinen Gramsbergen, Ane, De Krim

Kaart 2.6 Zoeklocatie Gramsbergen



De bovengenoemde maatregelen leveren op hun eigen wijze een bijdrage aan verduurzaming van bedrijventerreinen. Ten eerste dragen de voorstellen bij aan een verlenging van de (economische) levensduur van het terrein. Omdat door de maatregelen het vestigingsklimaat verbetert, wordt het vertrek van bedrijven en leegstand van panden tegengegaan. Bovendien zijn maatregelen geformuleerd om enkele locaties (op)nieuw in te vullen. Hierdoor wordt het ruimtegebruik intensiever. Concrete duurzaamheidsmaatregelen, zoals het gezamenlijk inkopen van diensten en voorzieningen, zullen ingevuld moeten worden door de ondernemersvereniging, in overleg met hun leden en de gemeente.

Momenteel wordt voor het gebied van de voormalige gemeente Hardenberg tevens een Masterplan opgesteld dat ingaat op duurzame versterking van bedrijventerreinen. Daarnaast wordt er gewerkt aan 'Duurzame versterking van bestaande bedrijventerreinen kern Hardenberg' om een kwaliteitsslag te maken op bedrijventerrein Nieuwe Haven/Bruchterweg. Er is in dit kader een ondernemersenquête afgenomen die bedoeld is om de mening van ondernemers met betrekking tot knelpunten en kansen van bedrijventerrein Nieuwe Haven/Bruchterweg in beeld te brengen. Op dit moment is het onderzoek nog niet afgerond. De eerste resultaten ten aanzien van de door ondernemers ervaren knelpunten worden in de volgende paragraaf uitgewerkt. Ten aanzien van duurzame samenwerking, of zoals in het concept genoemd 'milieu en samenwerking' kan voorlopig het volgende worden gezegd:

- Een zesde deel van de respondenten is geïnteresseerd in een eenvoudige doorlichting van het bedrijf om afval en/of energiebesparende maatregelen in kaart te brengen;
- Ongeveer de helft van de respondenten zien kansen voor samenwerking tussen bedrijven: o.a. ten aanzien van beveiliging, gezamenlijke inkoop energie en ICT, afvalinzameling, facilitaire zaken en bewegwijzering.
- Ca. 22% van de respondenten is positief ten aanzien van uitwisseling van energie, water of grond/afvalstoffen.

Nu dient de stap te worden gezet naar het implementeren van de maatregelen. Het enige terrein waar reeds in de praktijk gewerkt wordt aan duurzame samenwerking is Haardijk I.

2.5.2 Ervaren knelpunten door ondernemers

Hieronder worden door ondernemers ervaren knelpunten uiteengezet. Dit zijn elementen die moeten worden meegenomen in de verbetering van het vestigingsklimaat in de gemeente.

Beschikbare ruimte wordt ervaren als belangrijkste knelpunt

Door de Provincie Overijssel, de Kamer van Koophandel en de gemeenten is in 2003 een onderzoek uitgevoerd waarin onder andere gekeken is naar de knelpunten die bedrijven ervaren. In het kort wordt hieronder per economisch verzorgingsgebied aangegeven wat de belangrijkste ervaren knelpunten zijn. Ze worden zoveel mogelijk gerubriceerd.

In alle economische verzorgingsgebieden staat beschikbare ruimte in de top van de genoemde knelpunten. Bij 'ruimte' gaat het in dit geval om de ruimte op de huidige kavel van het bedrijf dat als knelpunt wordt ervaren.

Tabel 2.4 Belangrijkste ervaren knelpunten door ondernemers per economisch verzorgingsgebied in de gemeente Hardenberg, 2003

Balkbrug	Bergentheim	Dedemsvaart
Ruimte	Beschikbare ruimte	Beschikbare ruimte
Infrastructuur	Infrastructuur	Indeling bedrijfsruimte
Representativiteit		Aan- en afvoer van goederen
Gramsbergen	Hardenberg	Slagharen
(Beschikbare) ruimte	Beschikbare ruimte	(Beschikbare) ruimte
Infrastructuur	Representativiteit	
	Indeling bedrijfsruimte	

Bron: Provincie Overijssel, de Kamer van Koophandel en de gemeenten

Naast het gebrek aan beschikbare ruimte op de kavel, ervaren de ondernemers ook andere problemen. In Hardenberg wordt ook de representativiteit van panden en terrein en de indeling van de bedrijfsruimten als grote knelpunten gezien. Ondernemers in Dedemsvaart hebben de meeste problemen met de indeling van de bedrijfsruimten en een goede aan- en afvoer van goederen. Balkbrugse ondernemers ervaren de meeste knelpunten bij ruimte, infrastructuur en representativiteit. In Bergentheim en Gramsbergen wordt tevens infrastructuur als probleem ervaren. Met infrastructuur wordt in de enquête hoofdzakelijk bedoeld op de ontsluiting van het bedrijventerrein zelf en parkeren. In enkele gevallen heeft een ondernemer aangegeven dat de bereikbaarheid van het perceel onvoldoende is.

Enquête duurzame versterking Gramsbergen e.o

In het kader van de duurzame versterking van bedrijvigheid in Gramsbergen e.o. (Masterplan bedrijventerreinen Gramsbergen, Ane, De Krim) is eveneens een enquête gehouden onder ondernemers. Uit deze enquête kwamen ook door ondernemers ervaren knelpunten naar voren. De belangrijkste knelpunten waren:

- Verkeerskundig: slechte bewegwijzering, teveel drempels, verkeersveiligheid en een tekort aan parkeerplaatsen;
- Milieuoverlast: bedrijven hebben met name last van geur-, geluid- en stofhinder van andere bedrijven;
- Onderhoud: over het behoud van de openbare ruimte zijn de bedrijven niet tevreden.

Enquête ondernemers bedrijventerreinen Nieuwe Haven/Bruchterweg

Uit de voorlopige resultaten van de ondernemersenquête die is gehouden in het kader van Duurzame versterking van Nieuwe Haven/Bruchterweg blijkt dat relatief veel bedrijven (circa 40%) ruimteproblemen op langere termijn verwachten. Bovendien is bij veel bedrijven sprake van een geluidsprobleem door een knellende geluidscontour. Naast deze knelpunten geven meerdere bedrijven ook aan dat de interne indeling van het bedrijfspand onvoldoende is. Er bestaat een behoorlijke tevredenheid over de kwaliteit rond de kavel ten aanzien van parkeermogelijkheden, laden en lossen, interne ontsluiting en kwaliteit van de groenvoorziening. Het beeld is iets anders als gekeken wordt naar het hele bedrijventerrein: de minste tevredenheid is er over de openbare parkeervoorzieningen. Ook het onderdeel veiligheid scoort redelijk laag. Ondernemers ervaren hinder van milieu c.q. de milieuvergunning (m.n geluid, maar ook geur en brandveiligheid). Onderdelen waar goed op wordt gescoord zijn: verlichting, uitstraling/onderhoud van de gebouwen, bereikbaarheid en ligging.

Als verbeterpunten voor bedrijventerrein Nieuwe Haven/Bruchterweg worden de volgende punten genoemd:

- Uitbreidingsruimte realiseren;
- Opknappen van wegen;
- Realiseren van meer parkeerruimte;
- Selectief aantrekken of uitplaatsen van een aantal bedrijven;
- Terreinverbetering: o.a. bewegwijzering, verkeersveiligheid, een collectieve vrachtwagenparkeerplaats, asfaltering van de wegen, onderhoud van het groen, herziening van de wegenstructuur en goede overlegstructuur tussen bedrijven en gemeente;
- Bedrijven met verhuisplannen zouden met of via de gemeente in contact moeten worden gebracht met omliggende bedrijven.

Hier lijkt een complexe opgave te liggen om mee aan de slag te gaan..

2.6 Conclusies

In de gemeente Hardenberg zijn in totaal ruim 22.900 arbeidsplaatsen in circa 3.200 vestigingen. Dit is ca. 4,5% van de totale werkgelegenheid in de provincie Overijssel. De belangrijkste sectoren in de gemeente zijn industrie, handel en reparatie en de gezondheidszorg. Samen bepalen ze 53% van de totale werkgelegenheid in de gemeente. De werkgelegenheid is tussen 1997 en 2002 gegroeid met in totaal van zo'n 13 %.

Gemiddeld komt dit neer op 1,9 % per jaar. De groei deed zich vooral voor in de sectoren zakelijke dienstverlening en overige dienstverlening. Het aantal vestigingen is minder hard gegroeid dan de werkgelegenheid. Dit betekent dat er schaalvergroting heeft plaatsgevonden.

De gemeente Hardenberg beschikt over een flink aantal bedrijventerreinen, verspreid over verschillende economisch verzorgingsgebieden. Een belangrijk gegeven dat van invloed is geweest op de uitgifte in het verleden is het feit dat de gemeente Hardenberg jarenlang een zeer beperkt aanbod beschikbaar heeft gehad. In de periode 1995-2000 was het terstond uitgeefbare aanbod jaarlijks gemiddeld 6 ha. Vanaf 2001 is dit veranderd door de komst van het terrein Haardijk I in Hardenberg. In 2003 werd hier Rollepaal Zuidwest aan toegevoegd. Momenteel heeft vooral het economisch verzorgingsgebied Hardenberg veel direct uitgeefbare grond beschikbaar, ca. 32 ha op Broeklanden I en Haardijk I. Aanbod op de (middel)lange termijn beperkt zich tot Hardenberg, Dedemsvaart, Slagharen en eventueel in Balkbrug (hier betreft het nog een zacht plan). De uitgifte is gemiddeld beperkt, ca. 5,4 in de periode 1995-2004. De beperkte gemiddelde uitgifte is veroorzaakt door het zeer beperkte aanbod in het verleden.

In de gemeente Hardenberg is het merendeel van de bestaande bedrijventerreinen milieugezoned, waarvan een relatief groot deel hindercategorie 4 toestaat. Het merendeel van de bedrijventerreinen heeft een goede aansluiting op het hoofdwegennet. Enkele terreinen zijn ontsloten via andere (niet tot het hoofdwegennet behorende) wegen, waaronder de nieuwe of toekomstige terreinen Rollepaal Zuidwest, Broeklanden en De Boschkamp. Binnen de gemeente wordt momenteel hard gewerkt aan plannen voor duurzame versterking van bedrijventerreinen. Het gebrek aan beschikbare ruimte op de eigen kavel wordt door de ondernemers als belangrijk knelpunt ervaren. Daarnaast ervaren ze ook problemen met representativiteit, de indeling van de bedrijfsruimten, goede aan- en afvoer van goederen en infrastructuur.

3 Ruimtebehoefte bedrijventerreinen

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een raming gegeven van de vraag naar nieuwe terreinen in de gemeente Hardenberg. De vragers op de bedrijventerreinenmarkt zijn doorgaans (voor ca. 80%) bestaande en reeds in de regio gevestigde bedrijven die ruimte zoeken voor uitbreiding of vervanging (verplaatsing). Hiervan is een deel reeds gevestigd op een bedrijventerrein binnen de regio, maar er zijn ook bedrijven die doorgroeien van een niet-bedrijventerreinlocatie (bijvoorbeeld bedrijfsverzamelgebouw) naar een zelfstandige ruimte op een bedrijventerrein. Daarnaast is nog sprake van vraag door bedrijven van buiten de regio (doorgaans ca. 20%). De toekomstige vraag naar bedrijventerrein wordt afgezet tegen het beschikbare aanbod en leidt derhalve tot inzicht in de behoefte aan nieuw terrein.

Om de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen te bepalen, is meer nodig dan het bezien van de historische uitgifte. Dit geldt zeker als er door onvoldoende aanbod in het verleden relatief weinig terrein is uitgegeven. Daarom wordt in *paragraaf 3.2* de vraagraming weergegeven voor de korte en (middel)lange termijn. *Paragraaf 3.3* geeft een aantal belangrijke beleidsuitgangspunten weer. In de laatste *paragraaf 3.4* vindt een confrontatie plaats van de vraag en het aanbod.

3.2 Vraag naar terreinen

Gezien de doorlooptijd van bedrijfsterreinontwikkeling bepalen we de vraag naar bedrijventerreinen voor de korte (2003-2005) en (middel)lange termijn (2005-2010). De vraag wordt weergegeven in een bandbreedte. Bij het bepalen van de ruimtevraag wordt rekening gehouden met de ambitie van de provincie om een werkgelegenheidsgroei van 4% te realiseren.

De raming voor de korte termijn (2003-2005) baseren we op de raming opgesteld door de Provincie Overijssel, de Kamer van Koophandel en de gemeenten. Zij hebben in een onderzoek onder de bedrijven in de gemeente Hardenberg gevraagd wie binnen 3 jaar (binnen de gemeente) gaat verplaatsen. De ondernemers hebben tevens aangegeven wat de benodigde oppervlakte is die zij behoeven (de vraag) en wat de totaal vrijkomende ruimte is (aanbod). De Kamer heeft door deze waarden tegen elkaar af te zetten de netto ruimtebehoefte bepaald. In het navolgende is voor Gramsbergen gewerkt met de gegevens uit het Masterplan bedrijventerreinen Gramsbergen, Ane, De Krim.

Op basis van historische uitgifte bepalen we de vraag naar bedrijventerreinen voor de (middel)lange termijn. Ervaring leert dat beredeneerd omgaan met historische uitgiftecijfers in combinatie met lokale kennis en inzicht in de regionale ontwikkeling tot een goed verdedigbaar resultaat leidt. ECORYS beschikt over een geavanceerder behoefte ramingsmodel (SPECTRA) waar de BLM in principe op gebaseerd is, maar dit model (en ook BLM) is niet geschikt om op lokaal schaalniveau tot verantwoorde resultaten te komen. Dit geldt overigens voor ieder model.

Voor de ruimte vraag op korte termijn van startende bedrijven, doorstarters en nieuwkomers worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Lokale economische verzorgingsgebieden (Slagharen en Bergentheim): 20% boven op de behoefte van de lokaal gevestigde bedrijven;
- Bovenlokale economische verzorgingsgebieden (Dedemsvaart, Gramsbergen, Balkbrug en Dedemsvaart): 30% boven op de behoefte van de lokaal gevestigde bedrijven, mede in verband met incidentele vestiging van elders;
- Regionale economische verzorgingsgebieden (Hardenberg): 50% boven op de behoefte van de lokaal gevestigde bedrijven voor starters, doorstarters en vestiging van elders.

3.2.1 Vraag op de korte termijn

Inhaalslag op de korte termijn

De vraag voor de korte termijn bedraagt 28,5 ha (zie tabel 3.1). Dit is gemiddeld ruim 9,5 ha per jaar. Dit ligt fors hoger dan de uitgifte in het voorgaande periode (5 ha per jaar). De gemeente maakt duidelijk een inhaalslag door het beperkt beschikbare aanbod in het verleden. In Gramsbergen/De Krim is gewerkt met de gegevens uit het Masterplan. De raming uit het Masterplan voor Gramsbergen, Ane, De Krim geeft een iets hogere totale vraag dan dat wij op basis van historische uitgifte hebben bepaald. Dit verschil heeft te maken met de bron. In het Masterplan zijn de gegevens van het onderzoek van de Provincie Overijssel, de Kamer van Koophandel en de gemeenten gebruikt, in combinatie met de uitkomsten van de studie van de Ondernemersvereniging Noordoost. Uit de laatstgenoemde studie kwam een hogere behoefte naar voren, doordat meerdere bedrijven hun medewerking hebben verleend aan de studie van de Ondernemersvereniging Noordoost.

Tabel 3.1 Kortetermijnraming in netto ha per economisch verzorgingsgebied, 2003-2005

	Netto vraag verplaatsende bedrijven	Vraag starters, doorstarters en nieuwkomers	Totaal 2003 - 2005
Balkbrug	0,5	0,1	0,6
Bergentheim	0,7	0,1	0,8
Dedemsvaart	10,9	3,3	14,1
Gramsbergen/De Krim	3,6	1,1	4,7
Hardenberg	4,9	2,5	7,4
Slagharen	0,7	0,1	0,9
Gemeente Hardenberg	21,3	7,2	28,5

Bron: Provincie Overijssel, de Kamer van Koophandel en de gemeenten, aangevuld ECORYS

De grootste vraag komt voort uit het economisch verzorgingsgebied Dedemsvaart (14,1 ha). In Hardenberg ligt het de helft lager op 7,4 ha en in Gramsbergen/De Krim op 4,7 ha. In de andere economische verzorgingsgebieden ligt de totale vraag beneden de 1 ha tussen 2003 en 2005.

De werkgelegenheidsgroei van 4% is hierin meegenomen. Immers, de werkgelegenheid groeide in de periode 1997-2002 met gemiddeld 1,9% per jaar. De gemiddelde uitgifte lag toen fors lager dan de omvang van de vraag (hier toekomstige uitgifte) nu is. Er mag dus vanuit worden gegaan dat de werkgelegenheidsgroei van 4% in totaal (voor de huidige collegeperiode) zeker gehaald gaat worden.

3.2.2 Vraag op de (middel)lange termijn

Vraag voor de (middel)lange termijn iets lager

Voor het bepalen van de vraag voor de (middel)lange termijn wordt gebruik gemaakt van de historische uitgifte en werkgelegenheidsontwikkelingen, aangevuld met lokale kennis. Na een inhaalslag zal de vraag iets lager komen te liggen. Op de langere termijn neemt de bevolkingsgroei (nationaal) af, wat tot gevolg heeft dat de werkgelegenheid gaat afnemen en daarmee de vraag naar bedrijventerrein. De gemeente Hardenberg heeft echter van oudsher een gemiddeld hogere bevolkingsgroei dan het nationaal gemiddelde.

Om de vraag naar terrein in een bandbreedte te plaatsen werken we met twee varianten:

- Variant 1: trendextrapolatie van de gemiddelde uitgifte 1995-2004 (ondergrens)
- Variant 2: trendextrapolatie van de gemiddelde uitgifte 2001-2004 (bovengrens)

Er is voor de ondergrens gewerkt met een periode van 10 jaar, omdat een periode van 10 jaar meestal gepaard gaat met zowel hoog als laag conjunctuur. Het probleem bij het enkel hanteren van deze gemiddelde uitgiftecijfers voor de gemeente Hardenberg is dat het aanbod te beperkt is geweest om een normaal uitgiftepatroon te hebben dat min of meer correspondeert met de vraag. Daarom wordt tegen de ondergrens een bovengrens afgezet die wordt bepaald door de gemiddelde uitgifte over de laatste 4 jaar: een periode dat er weer aanbod beschikbaar was en de uitgifte een stuk hoger lag. Dit wordt als bovengrens genomen, omdat er na een periode van niet tot nauwelijks aanbod, altijd sprake is van een inhaalslag en er gemiddeld meer uitgifte plaatsvindt. Ervaring leert dat na de inhaalslag de uitgifte langzaamaan iets zal dalen.

In figuur 3.2 is een overzicht gegeven van de uitkomsten van de vraagraming per economisch verzorgingsgebied en voor Hardenberg als geheel.

Tabel 3.2 Vraag (netto) naar bedrijventerreinen 2005-2020 in de gemeente Hardenberg in ha

	Variant 1:	Variant 2:
Balkbrug	6,4	7,5
Bergentheim	2,4	6,1
Dedemsvaart	38,6	65,4
Gramsbergen/De Krim	15,0	15,0
Hardenberg	28,2	41,0
Slagharen*	2,4	4,4
Gemeente Hardenberg	93,0	139,4

*) De vraag naar bedrijventerrein in Slagharen is, gezien de gemiddelde uitgifte van 0 ha per jaar, berekend op basis van vergelijking met kernen met een gelijke werkgelegenheidsomvang en sectorstructuur.

De totale vraag voor de (middel)lange termijn in de gemeente Hardenberg ligt in de periode 2005-2020 tussen de 93 en 140 ha. Dit komt neer op een gemiddelde jaarlijkse vraag die ligt tussen de ca. 6 en 9 ha. Het merendeel van de vraag komt vanuit Hardenberg (ca. 28-41 ha) en Dedemsvaart (ca. 38 à 65 ha). Ook in Gramsbergen/De Krim is een behoorlijke vraag aanwezig van ca. 15 ha netto (ca. 20 ha bruto)¹². Daarnaast bestaat in Balkbrug, Slagharen en Bergentheim een zekere behoefte aan bedrijventerreinen, zij het een stuk beperkter.

Vraag in Hardenberg naar segment: grootste vraag naar gemengd

Gezien de streekfunctie van het economisch verzorgingsgebied Hardenberg is het belangrijk om inzichtelijk te maken aan welk type terrein in dit gebied behoefte is. Om de totale vraagraming voor de lange termijn op te splitsen naar vier segmenten maken we gebruik van de gegevens uit het onderzoek van de Provincie Overijssel, de Kamer van Koophandel en de gemeenten. In dit onderzoek is gevraagd aan ondernemers in de gemeente Hardenberg aan welk type bedrijventerrein behoefte is. Er zijn op dit niveau geen gegevens beschikbaar voor de verschillende economische verzorgingsgebieden. De antwoordcategorieën waren breder dan de vier waarmee we hier werken, maar grofweg ontstaat de volgende verdeling van de behoefte aan terreinen (zie tabel 3.3).

Tabel 3.3 Verdeling van de netto behoefte van ondernemers naar locatietype (in %), 2003-2005 en 2005-2020

	Verdeling in %	Verdeling vraag naar segmenten		
		Korte termijn	(Middel)lange termijn variant 1	(Middel)lange termijn variant 2
Woon-werklocatie	26%	1,9	7,2	10,5
Gemengd: lichtere categorie, kleinschaliger	29%	2,1	8,1	11,8
Gemengd: zwaardere categorie, grootschaliger	34%	2,5	9,6	14,0
Overig	12%	0,9	3,3	4,8
	100%	7,4	28,2	41,0

Bron: Kamer van Koophandel et al (2003), Inventarisatie behoefte bedrijventerreinen 2003-2005 in de gemeente Hardenberg

¹² In het Masterplan bedrijventerrein Gramsbergen, Ane, De Krim is uitgegaan van een bruto ruimtevraag van 14,4 ha in een periode van 10 jaar. In dit onderzoek berekenen we de vraag voor een periode van 15 jaar. Er mag van worden uitgegaan dat de vraag in dit gebied naar de toekomst toe iets afzwakt, waardoor het in een periode van ca. 15 jaar uit zal komen op zo'n 20 ha bruto (ca. 15 ha netto).

De vraag naar het type gemengd (zwaardere categorie, grootschaliger) à la Broeklanden is het grootst. Deze ligt op ca. 2,5 ha op de korte termijn en tussen de 9,6 en 14 ha in de periode 2005-2020. Ook naar gemengde terreinen (lichtere categorie, kleinschaliger) – vergelijkbaar met Haardijk – is relatief hoog, te weten ruim 2 op de korte en ca. 8-12 ha op de (middel)lange termijn. In Hardenberg bestaat ook behoefte aan woon-werklocaties. Op de korte termijn gaat het om een vraag van ca. 2 ha en op de (middel)lange termijn bestaat er een omvang tussen de ca. 7 en 10,5 ha. De categorie overig is het kleinst. In deze categorie ligt de vraag tot en met 2005 op ca. 1 ha en in de periode 2005-2010 tussen de ruim 3 en een kleine 6 ha.

3.3 IJzeren voorraad

IJzeren voorraad beschikbaar hebben

Naast het in huis hebben van voldoende aanbod aan terreinen om de vraag naar terreinen op te kunnen vangen, is het ook belangrijk dat een gemeente voldoende ijzeren voorraad beschikbaar heeft. Het hebben van een ijzeren voorraad bedrijventerreinen is noodzakelijk om incidentele uitbreidings- en verplaatsingbehoefte op te vangen. Het niet hebben van ijzeren voorraad kan ervoor zorgen dat bedrijven uitwijken naar andere gemeenten om zich daar te vestigen. Over het algemeen wordt uitgegaan van een ijzeren voorraad die 4 maal de jaarlijkse gemiddelde uitgifte betreft.

Tabel 3.4 IJzeren voorraad bedrijventerrein

	Gem. uitgifte (1995-2004)	IJzeren voorraad
Balkbrug	0,4	1,7
Bergentheim	0,2	0,7
Dedemsvaart	2,6	10,3
Gramsbergen/De Krim*	0,6	2,4
Hardenberg	1,9	10,3
Slagharen**	0,0	1,2
Gemeente Hardenberg	5,4	26,6

*) de gemiddelde uitgifte is afkomstig uit het Masterplan en is een gemiddelde over de periode 1998-2001

***) De ijzeren voorraad in Slagharen is, gezien de gemiddelde uitgifte van 0 ha per jaar, berekend op basis van vergelijking met kernen met een gelijke werkgelegenheidsomvang en sectorstructuur.

In de gemeente Hardenberg dient een ijzeren voorraad van ca. 26,6 beschikbaar te zijn. De omvang van de ijzeren voorraad in Hardenberg en Dedemsvaart moet het grootste zijn, namelijk ruim 10 ha. Voor de kern Hardenberg heeft een correctie plaatsgevonden, omdat de uitgifte hier lange tijd te laag is geweest om een realistisch beeld te schetsen. De ijzeren voorraad alleen gebaseerd op 4 maal de gemiddelde uitgifte komt neer op 7,5 ha. Dit is echter onrealistisch. Hardenberg zou namelijk minimaal op een gelijk niveau als Dedemsvaart moeten liggen. Vandaar dat gelijke waarden zijn opgenomen. Balkbrug en Gramsbergen/De Krim dienen een ijzeren voorraad van respectievelijk 1,7 en 2,4 ha beschikbaar te hebben. In Slagharen (1,2 ha) en Bergentheim (0,7) ligt de ijzeren voorraad aanzienlijk lager.

3.4 Invloed beleidsuitgangspunten

Alvorens de vraag en het aanbod in kwantitatieve zin met elkaar te vergelijken, is het noodzakelijk de invloed van een aantal beleidsuitgangspunten nader te beschouwen.

De gemeente Hardenberg heeft in de Toekomstvisie 2004-2019¹³ een aantal programmalijnen vastgesteld, waaronder het de programmalijn economie. De doelstellingen van het economisch beleid zijn:

- Behoud, versterking en verbreding van de werkgelegenheid;
- Concentreren bedrijvigheid in de kernen Hardenberg en Dedemsvaart;
- Versterken toerisme als visitekaart van de gemeente;
- Vervullen van een regionale economische rol;
- Versterken verbindingen;
- Verminderen regelgeving.

De gemeente zet in op concentratie van bedrijfsruimten (en voorzieningen) in Hardenberg en Dedemsvaart. Op die manier is werkgelegenheid geconcentreerd aanwezig. In Hardenberg gaat het om zowel het voorzieningenniveau als ruimte voor bedrijvigheid en wonen ontwikkelen. In Dedemsvaart wil de gemeente voldoende woningen voor werknemers en ruimte voor bedrijvigheid realiseren. In de kleinere kernen is binnen bestaande bebouwing ondernemerszin mogelijk.

Ten aanzien van bedrijvigheid in het buitengebied wordt als insteek gekozen dat bestaande bedrijven veelal een duidelijk werkgelegenheids- en leefbaarheidsbelang vertegenwoordigen. Het is niet realistisch om ze te verplaatsen. Voorwaarden hiervoor zijn dat de leefbaarheid van de kern bijvoorbeeld door geluids- en verkeersoverlast en de kwaliteit van de groene ruimte niet in de knel komen. In het buitengebied zijn een aantal strategisch belangrijke bedrijven gevestigd buiten de eigenlijke bedrijventerreinen in de verschillende kernen, waarvan de verdere ontplooiing van vitaal belang is voor de Hardenbergse werkgelegenheid en economie. Ook voor de sociale samenhang binnen de kernen zijn deze bedrijven noodzakelijk. Naar de mening van de gemeente is het wenselijk deze bedrijven via maatwerk optimaal te faciliteren op de huidige locatie en dus buiten de bestaande bedrijventerreinen. Het streekplan dient in de toekomst voor dergelijke strategische bedrijven voldoende ontplooiingsmogelijkheden te bieden op de huidige locaties. De provincie wordt verzocht hierin medewerking te verlenen en eventuele knelpunten weg te nemen.

Binnen de gemeente wordt ook intensief ruimtegebruik nagestreefd. Praktijkervaring leert dat intensiever ruimtegebruik na herstructurering slechts een beperkte ruimtewinst oplevert. Gemiddelde levert herstructurering zo'n 5% ruimtewinst op.

¹³ De gemeente Hardenberg stapt stevig op de toekomst af. Toekomstvisie gemeente Hardenberg 2004-2019. Door de Gemeenteraad vastgesteld op 27 mei 2004.

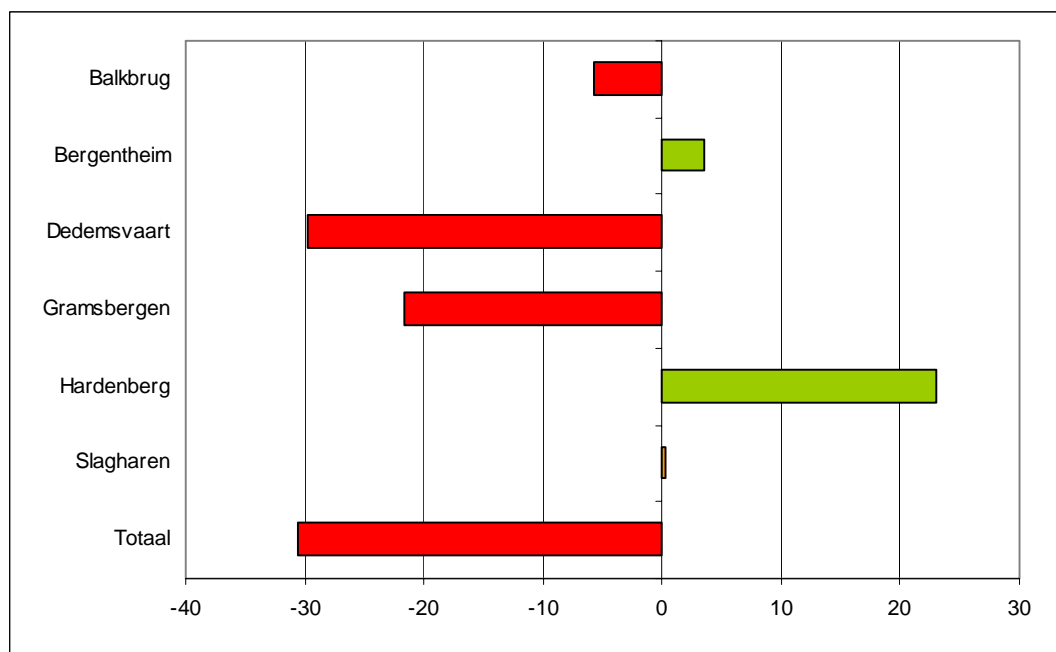
3.5 Confrontatie tussen vraag en aanbod

Combineren we de vraag en het aanbod dan kan een uitspraak worden gedaan over het wel of niet hebben van een opgave voor nieuwe bedrijventerreinen in de gemeente Hardenberg. Immers, als de vraag groter is dan het aanbod, dan heeft de gemeente een opgave voor het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen. Is dit echter niet het geval en heeft de gemeente voldoende terrein om te voldoen aan de vraag, dan is er geen ontwikkelopgave.

In de figuren 3.1 en 3.2 hebben we de totale vraag (korte + lange termijn) afgezet tegen het totale aanbod (terstond en niet-terstond). De ijzeren voorraad, de strategische reserve die altijd beschikbaar dient te zijn, is afgetrokken van het uitgeefbare aanbod. Deze zou immers niet uitgegeven mogen worden. De confrontatie van vraag en aanbod leidt tot een positieve of negatieve uitkomst. We geven de uitkomst van de confrontatie weer met de kleuren van een stoplicht. De kleuren geven het volgende weer:

- Rood betekent een tekort aan terrein: de vraag is groter dan het aanbod;
- Oranje geeft aan dat de gemeente zich in de gevarenzone bevindt en dat er op korte termijn nieuw bedrijventerrein moet worden ontwikkeld. Doet de gemeente dit niet, dan kan zich een (ernstige) tekortsituatie gaan voordoen.
- Groen betekent voldoende aanbod om te voldoen aan de vraag: het aanbod is groter dan de vraag.

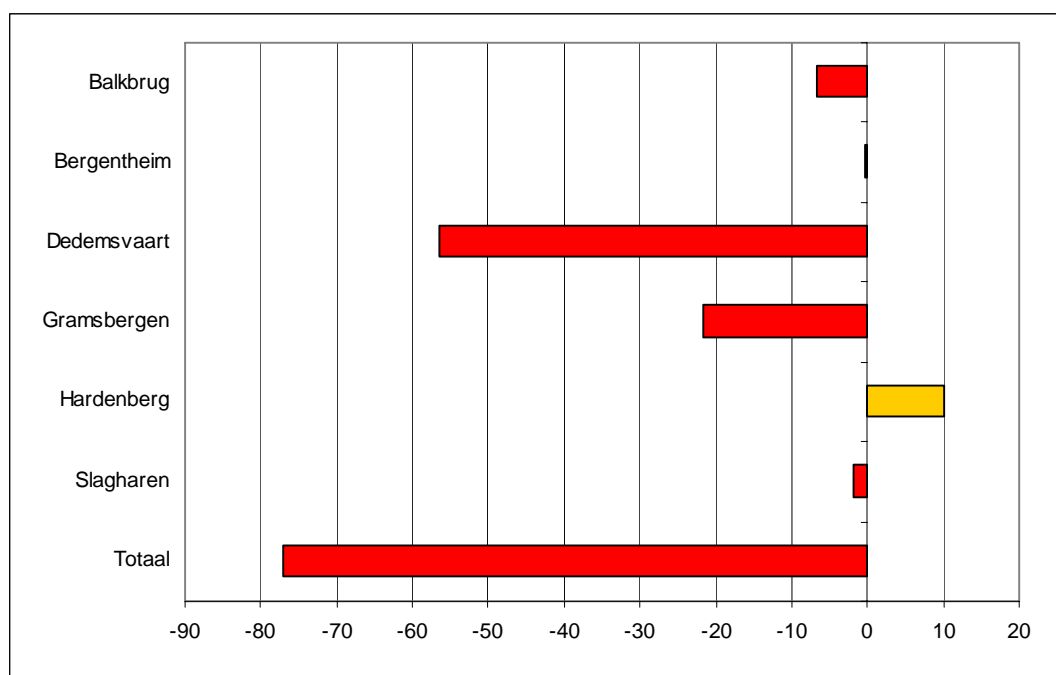
Figuur 3.1 Confrontatie tussen vraag en aanbod in variant 1 (korte + lange termijn) (laag scenario)



Bovenstaande confrontatie laat zien dat alleen Hardenberg en Bergentheim in variant 1 een positief resultaat laat zien. Slagharen bevindt zich in de gevarenzone. In de andere economische verzorgingsgebieden is het aanbod te klein om te voldoen aan de vraag. Vooral Dedemsvaart en Gramsbergen hebben een forse ontwikkelopgave.

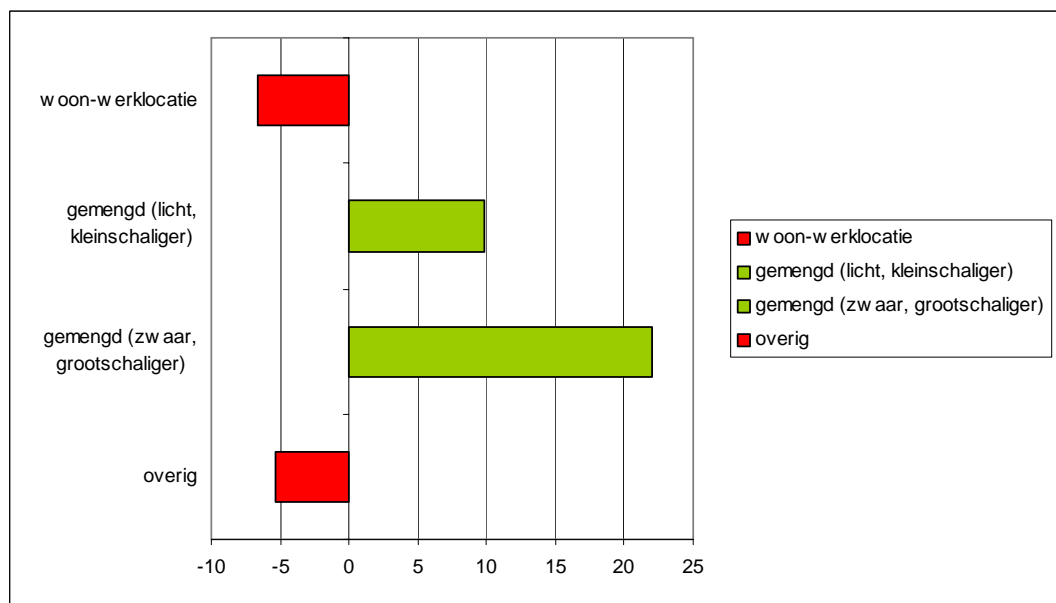
Hieronder is de vraag uit het hoge scenario (variant 2) afgezet tegen het aanbod. Voor alle economische verzorgingsgebieden is de uitkomst negatiever. Hardenberg verkeert in dit scenario in de gevarezone en zal zorg moeten dragen voor een gepast aanbod. Dedemsvaart heeft in dit scenario de grootste ontwikkelopgave, gevolgd door het economisch verzorgingsgebied Gramsbergen.

Figuur 3.2 Confrontatie tussen vraag en aanbod in variant 2 (korte + lange termijn) (hoog scenario)



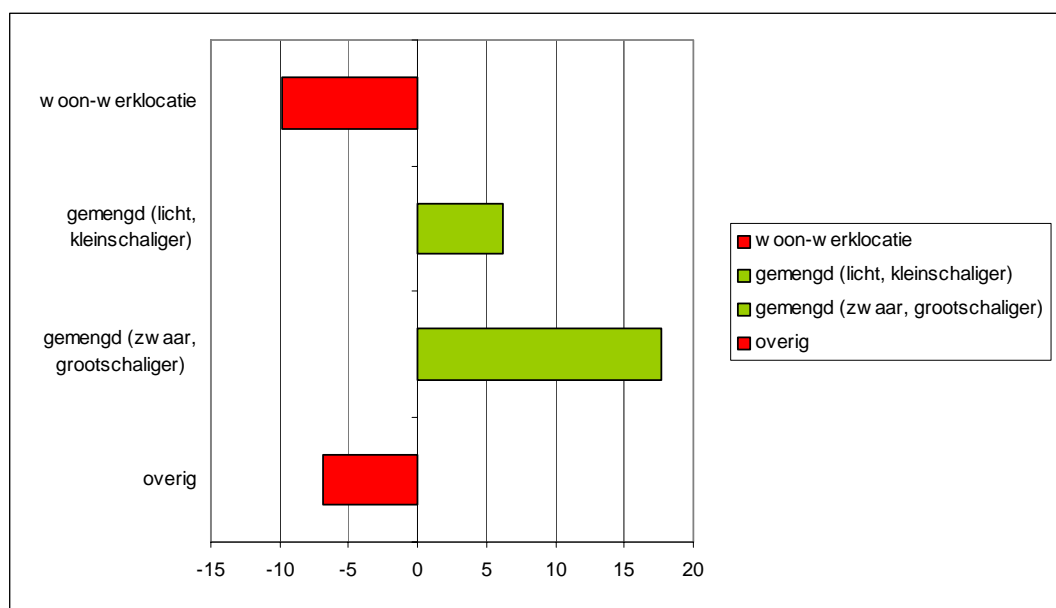
Om een iets beter beeld te krijgen van de opgave per segment in het economisch verzorgingsgebied Hardenberg is hieronder de confrontatie tussen vraag en aanbod per segment in beeld gebracht voor variant 1 en 2.

Figuur 3.3 Confrontatie tussen vraag en aanbod in variant 1 (korte + lange termijn) Hardenberg (laag scenario)



Voor de komende jaren lijkt er aan de gemengde segmenten voldoende terrein te zijn om te voldoen aan de vraag in zowel variant 1 en 2. Aan de segmenten woon-werklocatie en overig is een tekort en is het van belang om op de korte termijn nieuw terrein aan te leggen. Belangrijk is voor de segmenten woon-werklocaties en gemengde terreinen na circa 3 jaar een evaluatiemoment in te bouwen om te kijken of er iets is veranderd aan de vraag. De terreinen De Boschkamp (woon-werk) en Broeklanden (gemengd, zwaardere categorie) moeten nog uitgegeven worden. Het kan goed zijn dat de jaarlijkse uitgifte van de terreinen hoger ligt dan in de raming is aangegeven. Door het inbouwen van evaluatiemomenten kan in een vroeg stadium worden bijgestuurd.

Figuur 3.4 Confrontatie tussen vraag en aanbod in variant 2 (korte + lange termijn) Hardenberg (hoog scenario)



3.6 Ontwikkelopgave gemeente Hardenberg

Zonder realisatie van aanvullend aanbod, ontstaat er tot 2020 een tekort aan bedrijventerrein in de gemeente die ligt tussen de 31-77 ha. Uitgangspunt bij de resulterende opgave is wel dat de bestaande harde en zachte plannen daadwerkelijk worden gerealiseerd en dat er voorzien zal worden in een ijzeren voorraad. Er is op de korte termijn een duidelijke opgave voldoende terrein te ontwikkelen.

Een tekort aan bedrijventerrein betekent een inperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven die willen groeien (met name uitbreiden). Dit zijn vaak juist de gezondere bedrijven. Het overgrote deel (naar schatting gemiddeld ca. 80 procent) van de ruimtevraag is doorgaans afkomstig uit de eigen regio. Wanneer de concurrentiepositie en economische ontwikkeling van de gemeente niet wil worden geschaad, dient dus extra ruimte te worden ontwikkeld.

Voor een belangrijk deel kan het ontwikkelen van een ijzeren voorraad (strategische reserve) ruimte bieden voor eventuele alternatieve locaties. De ontwikkeling van een strategische reserve is ook van groot belang voor de mogelijkheid om binnen de algehele

ruimtelijk-economische strategie van de gezamenlijke gemeente voldoende schuifruimte te kunnen bieden aan te verplaatsen of zich uitbreidende bedrijvigheid. De strategische reserve is echter niet direct beschikbaar, dus er zal zeker voldoende op kortere termijn uitgifbare voorraad aanwezig moeten zijn of worden ontwikkeld.

Bijlage 1 Achtergrondgegevens

Tabel 0.1 Aantal arbeidsplaatsen en vestigingen per economisch verzorgingsgebied in de gemeente Hardenberg, 2003 (exclusief landbouwellingen)

Economisch verzorgingsgebied	Arbeitsplaatsen (absoluut)	Arbeitsplaatsen (in %)	Vestigingen (absoluut)	Vestigingen (in %)
Balkbrug	1.192	6%	177	8%
Bergentheim	738	4%	109	5%
De Krim	253	1%	83	4%
Dedemsvaart	4.465	21%	552	23%
Gramsbergen	1.065	5%	171	7%
Hardenberg	12.429	59%	1.107	47%
Slagharen	930	4%	154	7%
Totaal	21.072	100%	2.353	100%

Tabel 0.2 Aantal arbeidsplaatsen naar sector per economisch verzorgingsgebied in de gemeente Hardenberg, 2003 ((exclusief landbouwellingen)

	Landbouw en visserij	Delfstoffen winning	Industrie	Bouw-nijverheid	Handel	Horeca	Vervoer en communicatie	Financiële inst.	Zakelijke dienstverl.	Openbaar bestuur	Onderwijs	Gezondh., welzijnsz.	Cultuur, ov. dienstverl.	Totaal
Balkbrug	14	0	117	119	192	64	89	3	102	428	25	16	23	1.192
Bergentheim	7	0	168	52	225	36	18	7	49	0	41	62	73	738
De Krim	9	0	33	40	79	14	7	5	31	0	21	9	5	253
Dedemsvaart	71	0	937	557	1406	138	250	167	259	3	171	369	137	4.465
Gramsbergen	36	0	191	0	93	179	134	83	5	26	0	54	114	150
Hardenberg	137	11	2.974	0	851	1.819	545	387	249	792	663	929	2.739	333
Slagharen	8	0	108	0	82	308	131	12	37	38	0	67	48	91
Totaal	282	11	4.528	1.794	4.208	1.062	846	473	1.297	1.094	1.308	3.357	812	2.1072

Tabel 0.3 Sectorstructuur per economisch verzorgingsgebied in de gemeente Hardenberg, 2003 (exclusief landbouwellingen)

	Landbouw en visserij	Delfstoffen winning	Industrie	Bouw-nijverheid	Handel	Horeca	Vervoer en communicatie	Financiële inst.	Zakelijke dienstverl.	Openbaar bestuur	Onderwijs	Gezondh., welzijnsz.	Cultuur, ov. dienstverl.	Totaal
Balkbrug	1%	0%	10%	10%	16%	5%	7%	0%	9%	36%	2%	1%	2%	100%
Bergentheim	1%	0%	23%	7%	30%	5%	2%	1%	7%	0%	6%	8%	10%	100%
De Krim	4%	0%	13%	16%	31%	6%	3%	2%	12%	0%	8%	4%	2%	100%
Dedemsvaart	2%	0%	21%	12%	31%	3%	6%	4%	6%	0%	4%	8%	3%	100%
Gramsbergen	3%	0%	18%	9%	17%	13%	8%	0%	2%	0%	5%	11%	14%	100%
Hardenberg	1%	0%	24%	7%	15%	4%	3%	2%	6%	5%	7%	22%	3%	100%
Slagharen	1%	0%	12%	9%	33%	14%	1%	4%	4%	0%	7%	5%	10%	100%
Totaal	1%	0%	21%	9%	20%	5%	4%	2%	6%	5%	6%	16%	4%	100%

Ruimte om te ondernemen

Tabel 0.4 Aantal vestigingen naar sector per economisch verzorgingsgebied in de gemeente Hardenberg, 2003 (exclusief landbouwstellingen)

	Landbouw		Industrie	Bouw- nijverheid	Handel	Horeca	Vervoer en		Zakelijke dienstverl.	Openbaar bestuur	Onderwijs	Cultuur, ov.		Totaal
	en visserij	Delfstoffen winning					atie	Financiële inst.				Gezondh., welzijnsz.	dienstverl.	
Balkbrug	7	0	9	23	65	10	8	1	31	1	4	4	14	177
Bergentheim	2	0	4	19	41	5	6	3	8	0	3	4	14	109
De Krim	4	0	7	9	33	4	3	3	11	0	3	3	3	83
Dedemsvaart	15	0	40	93	188	28	18	12	86	2	14	17	39	552
Gramsbergen	10	0	12	14	52	15	8	3	18	1	5	10	23	171
Hardenberg	44	1	97	108	371	78	43	24	150	7	47	55	82	1.107
Slagharen	7	0	10	18	50	17	7	4	17	0	6	6	12	154
Totaal	89	1	179	284	800	157	93	50	321	11	82	99	187	2.353

Tabel 0.5 Sectorstructuur per economisch verzorgingsgebied in de gemeente Hardenberg, 2003 (exclusief landbouwstellingen)

	Landbouw		Industrie	Bouw- nijverheid	Handel	Horeca	Vervoer en		Zakelijke dienstverl.	Openbaar bestuur	Onderwijs	Cultuur, ov.		Totaal
	en visserij	Delfstoffen winning					atie	Financiële inst.				Gezondh., welzijnsz.	dienstverl.	
Balkbrug	4%	0%	5%	13%	37%	6%	5%	1%	18%	1%	2%	2%	8%	100%
Bergentheim	2%	0%	4%	17%	38%	5%	6%	3%	7%	0%	3%	4%	13%	100%
De Krim	5%	0%	8%	11%	40%	5%	4%	4%	13%	0%	4%	4%	4%	100%
Dedemsvaart	3%	0%	7%	17%	34%	5%	3%	2%	16%	0%	3%	3%	7%	100%
Gramsbergen	6%	0%	7%	8%	30%	9%	5%	2%	11%	1%	3%	6%	13%	100%
Hardenberg	4%	0%	9%	10%	34%	7%	4%	2%	14%	1%	4%	5%	7%	100%
Slagharen	5%	0%	6%	12%	32%	11%	5%	3%	11%	0%	4%	4%	8%	100%
Totaal	4%	0%	8%	12%	34%	7%	4%	2%	14%	0%	3%	4%	8%	100%

Ruimte om te ondernemen

Bijlage 2 Kenmerken bedrijventerreinen

Terstond en niet-terstond uitgeefbaar aanbod bedrijventerrein

Tabel 0.1 Terstond en niet-terstond uitgeefbaar aanbod bedrijventerrein per economisch verzorgingsgebied en terrein in ha, 2004

Woonkern	Plannaam	Totaal	Direct uitgeefbaar	Niet-direct uitgeefbaar
Ane	Deppenbroek	0	0	0
Totaal Ane		0	0	0
Balkbrug	Sterremolen	0	0	0
	Zwolseweg	3	0	3
Totaal Balkbrug		3	0	3
Bergentheim	Kanaalweg O	0	0	0
	Stationsweg	0	0	0
	Van Royensweg	1,4	1,4	0
Totaal Bergentheim		1,4	1,4	0
De Krim	De Krim I	0	0	0
	De Krim II	0	0	0
	Avebeterrein	6	0	6
Totaal De Krim		0,4	0	6
Dedemsvaart	Hoofdvaart	0	0	0
	Mercator	6	0	6
	Moerheimstraat	0	0	0
	Moerwijk	7,9	1,3	6,6
	Rollepaal ND I	0	0	0
	Rollepaal ZD I	0	0	0
	Rollepaal ZD II	0	0	0
	Rollepaal Zuid-West	19,3	7,3	12
	Wisseling	0	0	0
Totaal Dedemsvaart		33,2	8,7	24,6
Gramsbergen	Bedr Holthema	0	0	0
	De Doorbraak	0	0	0
Totaal Gramsbergen		0	0	0
Hardenberg	Bogro	0	0	0
	Broeklanden	36	18	18
	De Boschkamp	5,1	0	5,1
	Diamant Bedrijfst	0	0	0
	Hardijk I	17,1	13,47	3,6

Woonkern	Plannaam	Totaal	Direct uitgeefbaar	Niet-direct uitgeefbaar
	Haardijk II	9	0	9,0
	Nieuwe haven/Bruchterweg	1,5	1,0	0,5
	Weitkamplaan	0,2	0,2	0
Totaal Hardenberg		68,9	32,7	36,2
Kloosterhaar	Anker Kalkzandste	0	0	0
	Ardesch	0	0	0
	Schutstraat	0	0	0
Totaal Kloosterhaar		0	0	0
Lutten	De Wildkamp	0	0	0
Totaal Lutten		0	0	0
Marienberg	TSM	0	0	0
Totaal Marienberg		0	0	0
Schuinesloot	Schuinesloot	0	0	0
Totaal Schuinesloot		0	0	0
Sibculo	Sibculo	0	0	0
Totaal Sibculo		0	0	0
Slagharen	Pr Marijkelaan	0	0	0
Totaal Slagharen		0	0	0
Totaal		108,9	42,7	69,8

Bron: IBIS, Gemeente Hardenberg

Uitgifte bedrijventerrein per economisch verzorgingsgebied en per terrein

Tabel 0.2 Uitgifte bedrijventerreinen per economisch verzorgingsgebied in ha, 1995-2004

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Balkbrug	0	0	0	4,3	0	0	0	0	0	0
Bergentheim	0	0	0	0	0	0	0	1,5	0,1	0,0
Dedemsvaart	4,1	0	0	0,5	0	3,7	0	3,3	4,0	10,1
Gramsbergen/De Krim	0	0	0	0,6	1,0	0,7	0,8	0,3	0,1	0,0
Hardenberg	2,2	2,8	0	0,0	2,9	0,0	1,6	0	1,8	7,5
Slagharen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	6,3	2,8	0	5,4	3,9	4,5	2,4	5,2	6,1	17,6

Bron: IBIS, gemeente Hardenberg

Tabel 0.3 Uitgifte per economisch verzorgingsgebied en per bedrijventerrein in ha, 1995 - 2004

Kern	Terrein	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Ane	DEPPENBROEK	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal Ane		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Balkbrug	BEDR ZUIVELFABR	0	0	0	4,3	0	0	0	0	0	0
	STERREMOLEN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal Balkbrug		0	0	0	4,3	0	0	0	0	0	0
Bergentheim	KANAALWEG O	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	OOST	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	STATIONSWG	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	VAN ROYENSWEG	0	0	0	0	0	0	0	1,5	0,1	0
Totaal Bergentheim		0	0	0	0	0	0	0	0	0,1	0
De Krim	DE KRIM I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	DE KRIM II	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal De Krim		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dedemsvaart	HOOFDVAART	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	MERCATOR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	MOERHEIMSTR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	MOERWIJK	0	0	0	0	0	0	0	0,3	1,3	0,5
	ROLLEPAAL ND	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	ROLLEPAAL ND I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	ROLLEPAAL ND II	0	0	0	0	0	3,7	0	0	0	0
	ROLLEPAAL ZD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	ROLLEPAAL ZD I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	ROLLEPAAL ZD II	0	0	0	0,5	0	0	0	0	0	0
	ROLLEPAAL ZD III	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	ROLLEPAAL ZUID-WEST	0	0	0	0	0	0	0	3,0	2,7	9,6
	ROLLEPL Z UIT	4,1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	WISSELING	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	ZUIDWOLDERSTRAAT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal Dedemsvaart		4,1	0	0	0,5	0	3,7	0	3,3	4,0	10,1
Gramsbergen	BEDR HOLTHEME	0	0	0	0,6	0	0,7	0,8	0,3	0,1	0
	DE DOORBRAAK	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal Gramsbergen		0	0	0	0,6	0	0,7	0,8	0,3	0,1	0
Hardenberg	BOGRO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	BROEKLAND	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	BROEKLANDEN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,6
	DE BOSCHKAMP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	DIAMANT BEDRIJFST	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	HAARDIJK	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	HAARDIJK I	0	0	0	0	0	0	1,6	0	1,8	5,4
	HAARDIJK II	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	HAVEN II	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	NW HAVN I II	2,2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	NW HAVN I II + BRU	0	2,4	0	0	2,9	0	0	0	0	1,5

Kern	Terrein	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
	WEITKAMPLAAN	0	0,3	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal Hardenberg		2,2	2,8	0	0	2,9	0	1,6	0	1,8	7,5
Kloosterhaar	ANKER KALKZANDSTE	0	0	0	0		0	0	0	0	0
	ARDESCH	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	KLOOSTERHAAR I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	SCHUTSTRAAT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal Kloosterhaar		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lutten	DE WILDKAMP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal Lutten		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Marienberg	TSM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal Marienberg		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Schuinesloot	SCHUINESLOOT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal Schuinesloot		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sibculo	SIBCULO I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sibculo	SICULO I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal Sibculo		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Slagharen	PR MARIJKELN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal SLAGHAREN		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal		6,3	2,8	0,0	5,4	3,9	4,5	2,4	5,2	6,1	17,6

Bron: IBIS

Tabel 0.4 Kenmerken van de terreinen op terreinniveau (milieuzonering en ontsluiting)

Kern	Terrein	Spoorontsluiting	Wegontsluiting	Waterontsluiting	Overslagfaciliteiten	Milieuzonering	Hindercategorie
Ane	DEPPENBROEK	d	b	e	d		
Balkbrug	BEDR ZUIVELFABR	d	b	e	d		
	STERREMOLEN	d	b	e	d	N	
Bergentheim	KANAALWEG O	d	c	e	d	N	4
	STATIONSWG	d	c	e	d	N	4
	VAN ROYENSWEG	d	c	e	d	J	2
De Krim	DE KRIM I	d	b	e	d	N	4
	DE KRIM II	d	b	e	d		
Dedemsvaart	HOOFDVAART	d	b	e	d	N	
	MERCATOR	d	b	e	d	N	
	MOERHEIMSTR	d	b	e	d	N	
	MOERWIJK	d	c	e	d	J	2
	ROLLEPAAL ND I	d	b	e	d	J	4
	ROLLEPAAL ZD I	d	b	e	d	J	4
	ROLLEPAAL ZD II	d	b	e	d	J	4
	ROLLEPAAL ZUID-WEST	d	c	e	d	J	4
	WISSELING	d	b	e	d	N	

Kern	Terrein	Spoorontsluiting	Wegontsluiting	Waterontsluiting	Overslagfaciliteiten	Milieuzonering	Hindercategorie
Gramsbergen	BEDR HOLTHEME	d	c	d	d	N	4
	DE DOORBRAAK	d	c	d	d	N	4
Hardenberg	BOGRO	d	b	e	d	J	4
	BROEKLANDEN	d	c	a	d	J	4
	DE BOSCHKAMP	N	C	E	N	J	2
	DIAMANT BEDRIJFST	d	c	b	a	J	4
	HAARDIJK I	d	b	e	d	J	2
	HAARDIJK II	d	b	e	d	N	
	NW HAVN I II + BRU	d	b	a	a	J	4
	WEITKAMPLAAN	d	c	e	d	J	2
Kloosterhaar	ANKER KALKZANDSTE	d	c	e	d	N	4
	ARDESCH	d	b	e	d		
	SCHUTSTRAAT	d	b	e	d	J	4
Lutten	DE WILDKAMP	d	b	e	d	J	4
Marienberg	TSM	d	b	e	d	N	4
Schuinesloot	SCHUINESLOOT	d	b	e	d	J	4
Sibculo	SIBCULO I	d	b	e	d	N	4
Slagharen	PR MARIJKELN	d	b	e	d	N	4

Bron: IBIS

Spoorontsluiting: Codering:

a = Ja, verzamelspoor bestaat. De infrastructuur is in openbaar bezit

b = Ja, verzamelspoor bestaat. De infrastructuur is in particulier bezit

c = Ja, maar het verzamelspoor wordt niet langer gebruikt

d = Nee, geen verzamelspoor aanwezig

[] = Onbekend

Wegontsluiting: Codering:

a = Aantakking van een ontsluitingsweg aan een snelweg

b = Aantakking van een ontsluitingsweg aan het hoofdwegennet

c = Aantakking van een ontsluitingsweg aan een overige weg

[] = Onbekend

Waterontsluiting: aanwezigheid van een laad- loskade op of nabij de werklocatie. Codering:

a = Ja, de kade is in gebruik, kade is eigendom van de overheid.

b = Ja, de kade is in gebruik, kade is particulier eigendom

c = Ja, de kade wordt echter niet meer gebruikt

d = Nee, werklocatie ligt aan vaarwater, geen laad en loskade aanwezig.

e = Nee, er is geen vaarwater aanwezig.

[] = Onbekend

Overslagfaciliteiten: Codering:

a = Bulkgoederen: dit bestaat uit 'natte bulk' als olie en andere vloeistoffen en 'droge bulk'. Dit omvat bijvoorbeeld ertsen, granen, kolen, etc.

b = Ge-unitiseerd: dit bestaat uit containers, wissellaadbakken en kraanbare opleggers (roll on/roll off)

c = Overig: alle producten in verpakte vorm maar die niet ge-unitiseerd zijn

d = Geen overslagfaciliteiten

e = Bulkgoederen en ge-unitiseerd

f = Bulkgoederen en overig

g = Ge-unitiseerd en overig

h = Alle drie de overslagfaciliteiten

[] = Onbekend

Milieuzonering: Codering:

j =Werklocatie is milieu-gezoneerd

n =Werklocatie is niet milieu-gezoneerd

[] =Onbekend

Hindercategorie: Maximale toegelaten hindercategorie. Codering:

1 =Categorie 1 volgens VNG indeling

2 =Categorie 2 volgens VNG indeling = licht

3 =Categorie 3 volgens VNG indeling

4 =Categorie 4 volgens VNG indeling = middel

5 =Categorie 5 volgens VNG indeling

6 =Categorie 6 volgens VNG indeling = zwaar

[] = Er is geen maximale categorie vastgesteld