



Analyse aanleg nieuwe bedrijventerreinen

27 maart 2018

Postadres Postbus 2 - 7950 AA Staphorst Bezoekadres Binnenweg 26 - 7951 DE Staphorst
Tel. 0522 46 74 00 E-mail gemeente@staphorst.nl Informatie www.staphorst.nl

gemeente 
Staphorst

1. Aanleiding

1.1. Toelichting

De lokale bedrijven hebben behoefte aan nieuw bedrijventerrein in Staphorst. Momenteel zijn er onvoldoende kavels om aan de vraag te voldoen. De gemeenteraad heeft uitgesproken dat een geactualiseerde visie op bedrijventerreinen noodzakelijk is om tot een goede en afgewogen invulling te komen van nieuwe bedrijfslocaties. Deze visie maakt (gedeeltelijk) onderdeel uit van de omgevingsvisie.

1.2. Onderzoek

Er is een behoefteonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksvraag luidde; 'Is er behoefte aan uitbreidingsruimte bij bedrijven in Staphorst, hoe groot is de behoefte en wat zijn de kenmerken?' Door gebruik van een online enquête is dit in beeld gebracht. Aan deze enquête hebben 46 bedrijven deelgenomen, waarvan **28** anoniem. De oproep om mee te doen stond onder andere in de Staphorster. De uitkomsten zijn verwerkt in een onderzoeksrapport (zie bijlage). Van de anonieme deelnemers wordt verondersteld dat ze in een oriënterende fase zitten. Daarnaast kunnen er voor ondernemers andere belangen spelen die (nog) niet openbaar gedeeld kunnen worden. Van de niet anoniem aangemelde bedrijven zit voor een deel overlap van bedrijven die bij de gemeente bekend zijn als belangstellende voor een bedrijfskavel (ca. 50%).

1.3. Behandeladvies

Dit onderzoek is vorig jaar uitgevoerd en geanalyseerd. De vraag is wat dit betekent voor de benodigde nieuwe bedrijventerreinen in Staphorst. Heeft de gemeente Staphorst op het juiste tijdstip voldoende bedrijventerrein beschikbaar om aan deze behoefte te voldoen? Zo nee, wanneer en waar is actie nodig om deze mismatch tussen vraag en aanbod op te heffen?

1.4. Vervolg

Staphorst is een economisch actieve gemeente en is met een ligging direct aan de A28 een gunstige plek om te ondernemen. De gemeente krijgt met enige regelmaat de vraag van onder meer grotere en 'zwaardere' bedrijven in Staphorst naar uitbreidingsruimte van meer dan 5.000 m². Op dit moment kan de gemeente niet voldoen aan alle vraag naar bedrijventerrein.

Naast de uit de enquête naar voren gekomen bedrijven, zijn er bedrijven die bij de gemeente geregistreerd staan op de belangstellendenlijst voor bedrijfsterrein. Dit is een dynamische lijst waarbij o.a. het type bedrijf, de gewenste kavelomvang en de herkomst van het bedrijf worden geregistreerd. Het gaat hierbij om een behoeftevraag van ca 7,5 ha, waarvan de verwachting is dat ongeveer 2/3 om invulling vraagt. Voor de bedrijven die zich willen en kunnen vestigen op de Bullingerslag wordt daar momenteel zoveel als mogelijk een plaats geboden.

1.5. Opzet analysedocument

In dit stuk wordt eerst de huidige situatie besproken. Vervolgens komen de structuurvisie van 2030, de enquête, de omgevingsvisie en tot slot de SWOT analyse van de toekomstige bedrijventerreinen aan bod. Aan het eind volgt het plan van aanpak over de ontwikkeling van bedrijventerreinen.

2. Bedrijventerreinen

2.1. Huidige bedrijventerreinen Staphorst

Bedrijventerrein	Kern	Bruto	Netto	Uitgegeven	Terstond uitgeefbaar	Niet terstond uitgeefbaar
A De Baarge	Staphorst	45	35	11,1	0,9 (door derde)	0
B Bullingerslag	Staphorst	19,16	11,88	4,8	7,08	0
C De Esch III	Staphorst	26,2	17,1	17,1	0	0
D De Esch 0	Staphorst	5,6	3	0	0	3
TOTAAL		68,06	43,98	32,3	7,98	3



(bron: Omgevingsvisie Staphorst voor elkaar)

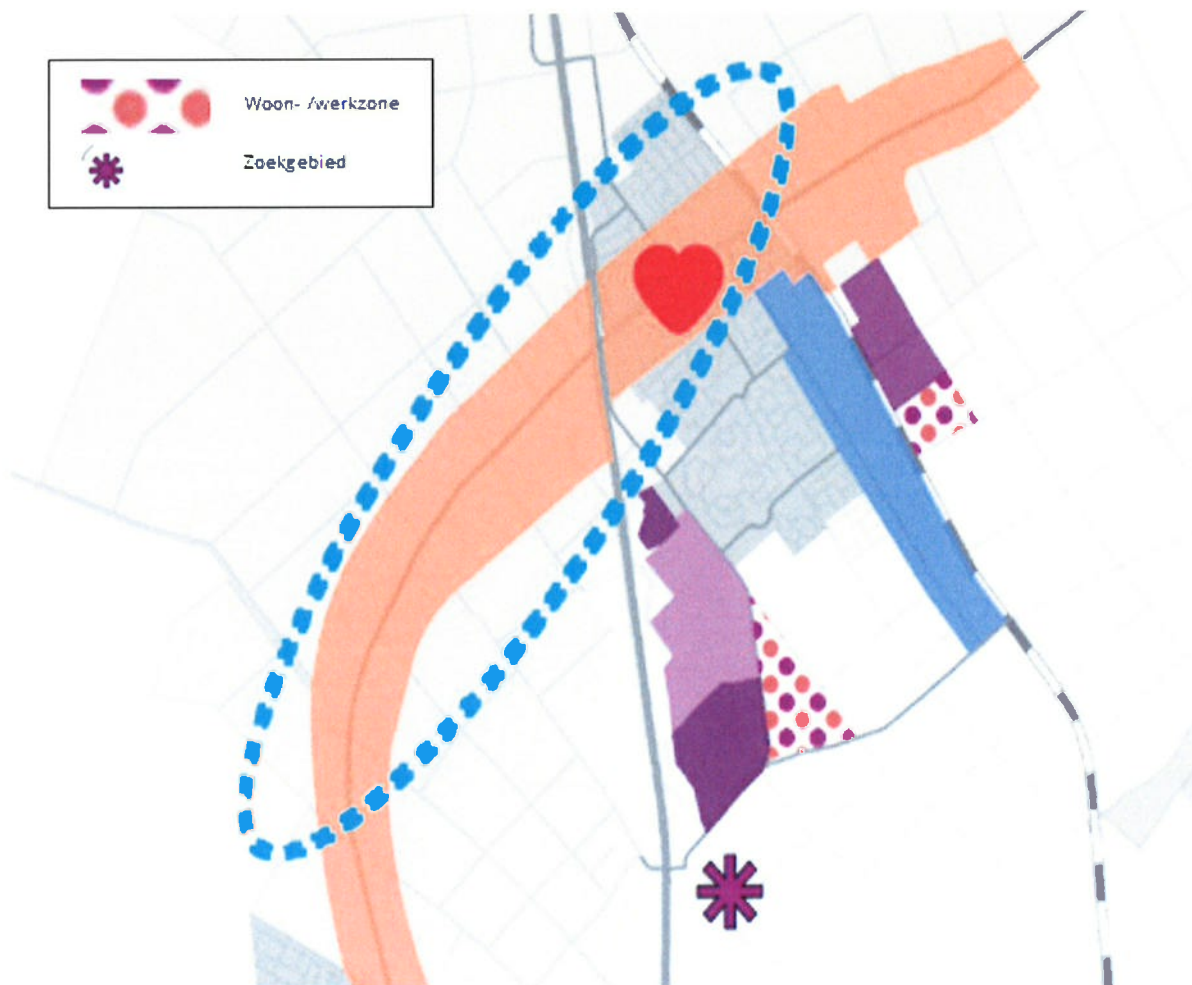
2.2. Omgevingsvisie

2.2.1. Nieuwe terreinen

In een ondernemende gemeente als Staphorst vinden we het belangrijk om genoeg ruimte te bieden voor bedrijvigheid binnen de gemeente. Tot 2020 kan in de behoefte aan bedrijventerreinen maar ten dele worden voorzien door uitgifte van de bedrijventerreinen De Esch 0 en de Bullingerslag en door de herstructurering van de Baarge.

We lopen voor op de programmering uit de Structuurvisie 2030, die in 2013 is vastgesteld, en moeten op dit moment 'nee' verkopen. Uit onderzoek is gebleken dat de komende 10 jaren de behoefte varieert tussen min. 9ha en max. de 15 ha. Hiervan is met enige zekerheid ca. min. 5 tot max. 9 ha binnen 2 jaar benodigd. De volgende 8 jaren is nog min. 4ha tot max. 6 ha nodig.

Om in de behoefte te voorzien, zijn de Bullingerslag en het gebied tussen de Achthoevenweg en de oude Achthoevenweg (net als in de Structuurvisie 2013) als zoekgebieden aangewezen.



(Bron: Omgevingsvisie Staphorst voor elkaar)

De Bullingerslag wordt ingericht als woon-werkzone. Dit is nuttig omdat de bedrijvigheid in Staphorst deels is ingesteld op bedrijven aan huis. Bovendien grenst het terrein aan de Oosterparallelweg (aan de oostzijde) aan een groene omgeving waardoor een aantrekkelijk woon- werkmilieu gerealiseerd kan worden. Voor de driehoek aan de Achthoevenweg is het van belang dat daar grotere bedrijfskavels worden uitgegeven.

2.2.2. Zoekgebied bedrijventerrein

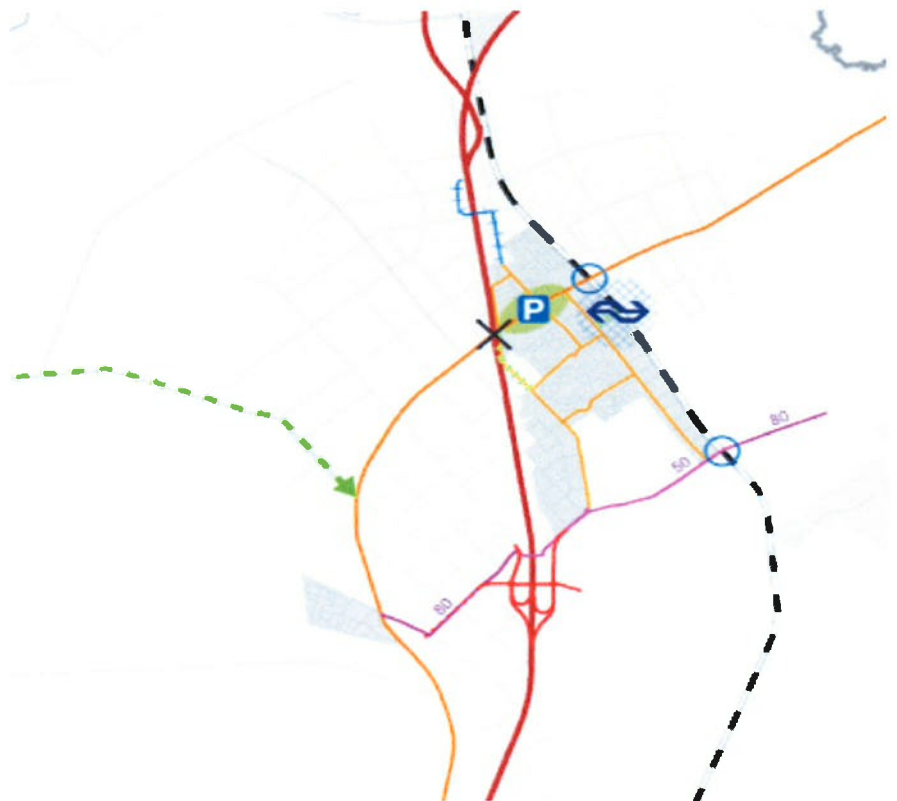
Specifiek blijkt dat de grootste ruimtevragers in de nabijheid van De Esch willen zitten en niet aan de Bullingerslag. De vraag naar grote kavels is acuut en vrij prominent, zodat invulling in de driehoek Achthoevenweg/Oude Achthoevenweg mogelijk niet (tijdig) in de behoefte in de buurt van de Esch kan voorzien. Daarom is op de kaart aan de oost- en zuidzijde van de beoogde nieuwe aansluiting op de A28 het zoekgebied bedrijventerrein opgenomen. Dit gebied heeft geen grote landschappelijke waarde en sluit uitstekend aan op de nieuw te realiseren op- en afritten op de A28 en de Gorterlaan, waardoor het een aantrekkelijk gebied is voor grotere bedrijven met veel transportbewegingen. Dit geldt vanwege de korte afstand tevens voor de nog te onderzoeken middenvariant van de nieuwe op- en afritten. Vanwege de overgang naar het buitengebied zal er aandacht moeten zijn voor een groene en duurzame inrichting van dit nieuw te ontwikkelen gebied.

2.2.3. Bereikbaarheid bedrijventerreinen

De bedrijvigheid en ondernemersgeest van Staphorst zijn een belangrijk fundament voor de samenleving. In de toekomst neemt de verkeersdruk toe. De verkeersafwikkeling op met name de stovonde en Gemeenteweg zal naar verwachting verslechteren. Daarom wordt gezocht naar een betere en efficiëntere ontsluitingsstructuur.

2.2.4. Nieuwe aansluiting A28

Om het verkeer beter door te laten stromen en het verkeer op onder andere de Oude Rijksweg te verminderen zijn er plannen om de op- en afrit van de A28 te verplaatsen. De voorkeursvariant uit de omgevingsvisie is een nieuwe afslag net onder het tankstation Dekkersland en ter hoogte van de J.J. Gorterlaan. Vooral het vrachtverkeer krijgt hierdoor een meer directe route naar de bedrijventerreinen en hoeft niet meer door de kern Staphorst te rijden. Vanuit de klankbordgroep (van de op- en afritten), maar ook door inwoners tijdens de informatieavonden, is verzocht om de variant Middenwolderweg nader te onderzoeken. Door een verdiepingsslag te maken kan een goed vergelijk worden gemaakt met de voorkeursvariant J.J. Gorterlaan. Dit onderzoek vindt in het eerste kwartaal van 2018 plaats.



2.2.5. Afspraken West Overijsselse gemeenten

De West Overijsselse gemeenten Dalfsen, Deventer, Hardenberg, Kampen, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland, Zwolle en de provincie Overijssel hebben met elkaar afspraken gemaakt over het (her)programmeren van bedrijventerreinen in West Overijssel.

Het is in verband met de ladder van duurzame verstedelijking belangrijk om vraag en aanbod van bedrijventerreinen in balans te hebben. De gemaakte afspraken tussen gemeenten en provincie over het in balans brengen van vraag en aanbod van bedrijventerreinen zijn gericht op:

- Zuinig zijn met het toevoegen van nieuwe hectares bedrijventerrein;
- Voor die gemeenten met meer dan 100% van de behoefte aan harde plannen:
 - Programmeren gericht op maximaal 100% van de lokale behoefte op gemeenteniveau op 1 juli 2020;
 - Het zetten van stappen conform het afspraken document richting de afname van het aanbod aan plancapaciteit.

De afspraken gelden voor de periode 1 juli 2017 tot en met 1 juli 2020.

Momenteel heeft de gemeente Staphorst 3 ha zachte plannen en is er sprake van onder programmering. Staphorst mag de geraamde lokale behoefte toevoegen. Bij ontwikkelen/ uitgifte van bedrijventerreinen moet de gemeente de ladder van Duurzame Verstedelijking in acht nemen. Plannen moeten regionaal worden afgestemd in een afstemmingsoverleg en met schriftelijke instemming van betrokken gemeenten. Dit betekent dat de behoefte aan industriegrond gedurende de komende jaren stapsgewijs conform de actuele behoefte dient ingevuld te worden.

2.3. Enquête ruimtebehoefte bedrijven 2017

Zoals in de inleiding is aangegeven heeft een enquête plaats gevonden. De enquête had een respons van 48 bedrijven. Van de 48 bedrijven hebben 2 bedrijven de vragenlijst niet ingevuld. Gerekend is met een totaal van 46 bedrijven; 28 bedrijven hebben anoniem geantwoord.

In het onderzoek is de volgende categorisering gebruikt:

- Minder dan 1.000 m²
- 1.000 m² - 2.500 m²
- 2.500 - 5.000 m²
- Meer dan 5.000 m²

Bedrijven konden meerdere gebieden en meerdere antwoorden geven. De behoefte is eerder aangegeven in 2.2.1.

Conclusies onderzoek:

1. Bedrijven in Staphorst hebben zowel voor de korte als langere termijn behoefte aan uitbreidingsruimte;
2. De behoefte varieert de komende 10 jaren tussen min. 9ha en max. de 15 ha. Hiervan is met enige zekerheid ca. min. 5 tot max. 9 ha binnen 2 jaar benodigd. De volgende 8 jaren is nog min. 4ha tot max. 6 ha nodig;
3. Er is zowel behoefte aan kleine als aan middelgrote en grote kavels, waarvan 80% kleinere kavels (tot 5.000 m²);
4. De locatie met de meeste voorkeur is aansluiting bij de huidige locatie van De Esch 0 (65%);
5. Na verplaatsing / uitbreiding komt een derde van de 'oude' locaties / bedrijfstuurgroep op de koop- en huurmarkt. Hiervan zal een beperkt dempend effect uitgaan op de gemeten behoefte.

2.4. SWOT analyse toekomstige bedrijventerreinen

2.4.1 De Esch 0

Sterkte/ kans:

- Uitgeefbare grond in eigendom gemeente behoudens klein stukje grond dat in eigendom is bij een derde.
- Bestemmingsplanprocedure kan worden opgestart, waarbij ingespeeld kan worden op behoefte en omgevingsfactoren.
- Er kan relatief snel worden ingespeeld op de behoefte naar kleinschalige bedrijfskavels van de categorie tot 2.500 m² vanwege de nabij gelegen woonwijk (leefmilieu in de woonwijk: milieucategorie; uitstraling: kleinschalige bedrijfskavels).

Zwakte/ bedreiging:

- Aangrenzend bedrijf geeft aan groot belang te hechten aan het behoud van zichtbaarheid van haar bedrijf. Eventuele procedures kunnen van invloed zijn op het tijdsplan waarbinnen hier industriegrond uitgegeven kan worden.
- Vanuit de klankbordgroep van de op- en afritten, maar ook door inwoners tijdens de informatieavonden, is verzocht om de variant Middenwolderweg nader te onderzoeken. Door een verdiepingsslag te maken kan een goed vergelijk worden gemaakt met de voorkeursvariant J.J. Gorterlaan. Dit onderzoek vindt in het eerste kwartaal van 2018 plaats. Indien de voorkeur uitgaat naar de variant bij de Middenwolderweg, dan is er geen ruimte meer voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen op De Esch 0.

2.4.2. De Esch IV (taartpunt Achthoevenweg uit structuurvisie 2013 en concept Omgevingsvisie)

Sterkte/ kans:

- Vanuit de structuurvisie kan uitvoering na benodigde besluitvorming plaatsvinden.
- Terrein sluit aan op huidig bedrijfsterrein De Esch, is gunstig gelegen en wordt gedragen door de ondernemers.

Zwakte/ bedreiging:

- Locatie ligt in afwikkelgebied van De Slagen, waardoor Staphorst Ontwikkeling vanuit contractuele bepalingen een claim op dit gebied heeft liggen voor woningbouwontwikkeling. Momenteel is de gemeente hierover in gesprek met de contractuele partij, waarbij onderzocht wordt wanneer en op welke wijze dit plangedeelte ontwikkeld kan worden als bedrijfsterrein.
- De vraag naar 'grote' kavels kan beperkt ingevuld worden door ligging nabij woongebied en vormgeving plangebied.
- De vraag naar kavels met een zwaardere (milieu)categorie kan beperkt ingevuld worden door ligging nabij woongebied en vormgeving plangebied
- In tegenstelling tot de structuurvisie kernen, is het gebied in de concept omgevingsvisie aangemerkt voor wonen/ werken (lichte milieucategorie en voor grote kavels).
- De gemeente is voor een beperkt deel van het gebied eigenaar van de grond.

2.4.3. Zoekgebied /plangebied nabij nieuw beoogde op- en afrit

Sterkte/ kans:

- Gunstige ligging die gedragen wordt door de ondernemers;
- Oppervlakte en planvorm kunnen gefaseerd afgestemd worden op de behoefte vanwege de bestaande, gunstige infrastructuur.

Zwakte/ bedreiging:

- Gemeente is op één perceel na geen eigenaar van de grond;
- Het plangebied ligt in het Landinrichtingsgebied. Grondverwerving van dit plangebied vraagt om een zorgvuldig proces. In afstemming met de Landinrichtingscommissie zullen er gesprekken gevoerd moeten worden met de huidige- en opkomende (nieuwe) grondeigenaren. De situaties waarbij er met 2 partijen gesprekken gevoerd moet worden, zal van invloed zijn op het tijdsplan dat nodig is om de grond te verwerven / exploitatieafspraken te maken.

3. Plan van aanpak

Om zoveel mogelijk de regie te kunnen voeren en daarmee de ruimtelijke doelstelling zo goed mogelijk te kunnen realiseren, is vanuit de Nota Grondbeleid het uitgangspunt, om waar mogelijk actief grondbeleid te voeren.

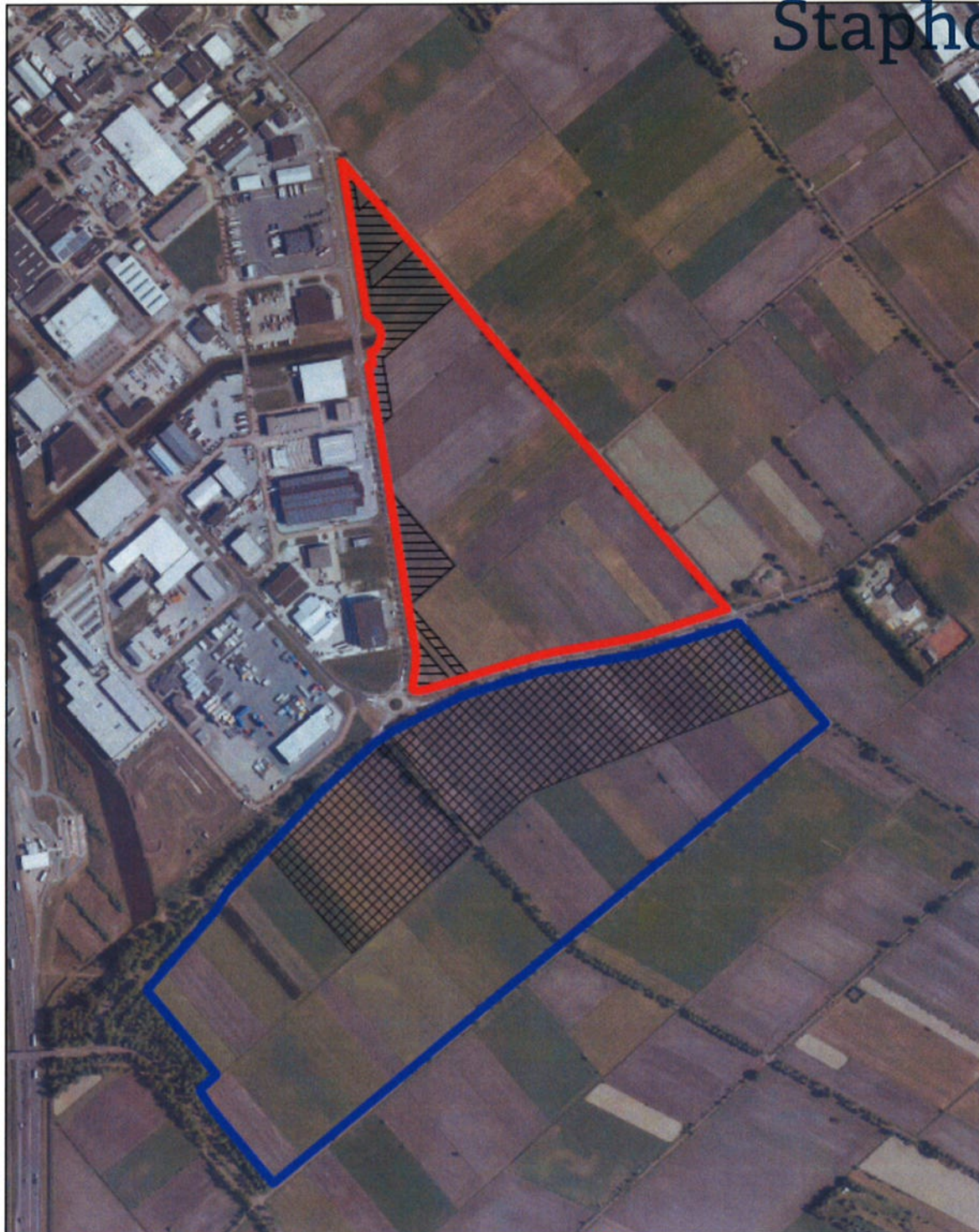
Voor De Esch IV en het zoekgebied over de J.J. Gorterlaan wordt afhankelijk van de eigendomsposities ingezet op een snelle realisering van het plangebied. Daar waar het beter past, zal faciliterend grondbeleid worden gevoerd: de gemeente voert dan wel de regie en faciliteert het ruimtelijk- en ontwikkelingsproces.

In de situatie dat de gemeente niet zelf de grond exploiteert, wordt er een anterieure overeenkomst gesloten met de particuliere exploitant. Dit om het kostenverhaal veilig te stellen (voldoen van exploitatiebijdrage aan de gemeente). Daarnaast om naast het bestemmingsplan geen exploitatieplan hoeven vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit betekent dat alle op het plangebied van toepassing zijnde kosten veilig gesteld moeten worden door de toekomstige opbrengsten. Een exploitatieplan met een procedure, overeenkomstig een bestemmingsplan, kan dan achterwege blijven.

Als bijlage is een voorstel van een plan van aanpak opgenomen. Hierin is een globale planning van de activiteiten ter ontwikkeling van de bedrijventerreinen af te lezen.

Om een aanvang te kunnen maken met planvorming en grondverwerving voor de beoogde uitbreidingsgebieden, wordt voorgesteld om een voorlopig krediet beschikbaar te stellen van € 2.600.000.

1. kostenraming			
- planvorming en bestemmingsplanprocedures	€	100.000	
- grondverwerving.	€	<u>2.500.000</u>	
	€	2.600.000	
2. dekking			
- planvorming en bestemmingsplanprocedures	€	100.000	- eenmalig te dekken uit res grondexploitatie
- grondverwerving	€	2.500.000	- verhogen post strategische gronden m.b.t. uitbreiding toekomstige industrieterreinen.



	De Esch IV ca. 17 ha. bruto (inclusief grondpositie gemeente)	Houtbos 1, 7951 AD Staphorst 0522 46 74 00 0522 46 74 01 0522 46 74 02 0522 46 74 03 0522 46 74 04 0522 46 74 05 0522 46 74 06 0522 46 74 07 0522 46 74 08 0522 46 74 09 0522 46 74 10 0522 46 74 11 0522 46 74 12 0522 46 74 13 0522 46 74 14 0522 46 74 15 0522 46 74 16 0522 46 74 17 0522 46 74 18 0522 46 74 19 0522 46 74 20 0522 46 74 21 0522 46 74 22 0522 46 74 23 0522 46 74 24 0522 46 74 25 0522 46 74 26 0522 46 74 27 0522 46 74 28 0522 46 74 29 0522 46 74 30 0522 46 74 31 0522 46 74 32 0522 46 74 33 0522 46 74 34 0522 46 74 35 0522 46 74 36 0522 46 74 37 0522 46 74 38 0522 46 74 39 0522 46 74 40 0522 46 74 41 0522 46 74 42 0522 46 74 43 0522 46 74 44 0522 46 74 45 0522 46 74 46 0522 46 74 47 0522 46 74 48 0522 46 74 49 0522 46 74 50 0522 46 74 51 0522 46 74 52 0522 46 74 53 0522 46 74 54 0522 46 74 55 0522 46 74 56 0522 46 74 57 0522 46 74 58 0522 46 74 59 0522 46 74 60 0522 46 74 61 0522 46 74 62 0522 46 74 63 0522 46 74 64 0522 46 74 65 0522 46 74 66 0522 46 74 67 0522 46 74 68 0522 46 74 69 0522 46 74 70 0522 46 74 71 0522 46 74 72 0522 46 74 73 0522 46 74 74 0522 46 74 75 0522 46 74 76 0522 46 74 77 0522 46 74 78 0522 46 74 79 0522 46 74 80 0522 46 74 81 0522 46 74 82 0522 46 74 83 0522 46 74 84 0522 46 74 85 0522 46 74 86 0522 46 74 87 0522 46 74 88 0522 46 74 89 0522 46 74 90 0522 46 74 91 0522 46 74 92 0522 46 74 93 0522 46 74 94 0522 46 74 95 0522 46 74 96 0522 46 74 97 0522 46 74 98 0522 46 74 99 0522 46 74 00	Project: Grondzaken	n.v.t.
	Grondpositie gemeente		Onderdeel: Zoekgebied uitbreiding industrieterrein	01
	Zoekgebied nabij nieuw beoogde op- en afrit ca. 32 ha. bruto (inclusief startfase van ca. 12 ha. bruto)		AD1	n.v.t.
	Startfase ontwikkelgebied nabij nieuw beoogde op- en afrit ca. 12 ha. bruto		AD1	n.v.t.

U/Openbare Werken/AD Ruimtelijke Ordening (REO)/2018 Zoekgebied uitbreiding industrieterrein HUL.dwg