

Gemeente Lochem
De heer Hoefnagels
Per e-mail

info@stec.nl
www.stec.nl
HR 10144762

Datum : 8 juni 2020
Ons kenmerk : 20.177
Onderwerp : Actualisatie Laddertoets Diekink

Geachte heer Hoefnagels,

De gemeente Lochem is voornemens om een nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen ter plaatse van de Locatie Diekink, direct noordelijk van de spoorlijn Almelo-Zutphen langs de Rossweg. De planprocedure voor het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Diekink (Fase 1)' loopt momenteel. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en hierbij zijn enkele zienswijzen op het plan ingediend. Deze zienswijzen hebben onder andere betrekking op de Laddertoets die binnen het plan is opgenomen.

Bij een bestemmingsplanwijziging van de aard en omvang van het plan Diekink is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, artikel 3.1.6. Bro (hierna: de Ladder), noodzakelijk. Middels de systematiek van de Ladder dient te worden getoetst in hoeverre het beoogde plan voorziet in een behoefte en in hoeverre er ruimtelijke effecten te verwachten zijn. Een dergelijke Laddertoets hebben wij (Stec Groep) in opdracht van gemeente Lochem eind 2017 uitgevoerd. Door verschillende oorzaken heeft de (plan)procedure voor Bedrijventerrein Diekink enige vertraging opgelopen. Tussen het moment van opstellen van de Laddertoets in 2017 en de ter inzage legging van het bestemmingsplan is er – economisch – veel gebeurd in de regio. De economische dynamiek is in de afgelopen jaren hoog geweest en dit heeft gevolgen voor de bedrijventerreindynamiek, de bedrijventerreinenvoorraad en de resterende behoefte binnen de regio. Een actualisatie van de Laddertoets is daarom nu gewenst.

Middels deze oplegnotitie geven we inzichten in de huidige stand van zaken van de bedrijventerreinenmarkt binnen de Cleantech-regio. We gaan onder andere in op de huidige vraag-aanbodverhouding binnen de regio, mogelijke ruimtelijke effecten die het plan Diekink te weeg kunnen brengen en de huidige regionale bedrijventerreinenafspraken.

1 Ladderuitgangspunten en ruimtelijk verzorgingsgebied

De 'Ladderuitgangspunten' zoals deze zijn opgenomen in de Laddertoets uit 2017 (hoofdstuk 2) zijn nog altijd actueel. Het ruimtelijk verzorgingsgebied dat wordt gehanteerd in de Laddertoets beperkt zich tot de gemeente Lochem. Deze beoordeling van het verzorgingsgebied is voornamelijk gebaseerd op verhuisbewegingen van bedrijven op bedrijventerreinen in gemeente Lochem. Daarnaast wordt het sterk lokale karakter gebaseerd op het feit dat Diekink met name is bedoeld voor lokale bedrijven die veelal worden (of

inmiddels zijn) uitgeplaatst vanaf een andere locatie binnen Lochem. Op beide punten gaan we kort in.

- In de afgelopen 5 jaar vonden er op bedrijventerreinen in de gemeente Lochem, 50 verhuisbewegingen plaats. 11 van de 50 verhuizingen waren bedrijven die van buiten gemeente Lochem naar de gemeente Lochem verhuisden (bron: vastgoeddata.nl). Deze bedrijven kwamen voornamelijk uit kernen in de directe nabijheid van Lochem zoals Vorden en Bathmen. De verhuisdynamiek vindt voornamelijk binnen de eigen gemeente plaats en bedrijven die van buiten de gemeente komen, verhuizend doorgaans over slechts een beperkte afstand. De resultaten zijn daarmee vergelijkbaar met het eerdere onderzoek naar verhuisdynamiek in Lochem.
- Het bedrijventerrein Diekink richt zich naar aard en omvang met name op de lokale bedrijven. Enkele locaties in Lochem (onder andere bedrijventerrein Hanzeweg en een deel van bedrijventerrein Goorseweg/Havenstraat) worden van een bedrijventerrein getransformeerd naar een andere functie. De bestemming 'bedrijventerrein' vervalt op deze plekken ten behoeve van een andere functie (met name woningbouw). Deze Lochemse bedrijven kunnen elders binnen Lochem nauwelijks terecht en worden grotendeels verplaatst naar bedrijventerrein Diekink. In het bestemmingsplan wordt in de planregels bovendien rekening gehouden met de lokale aard en schaal van het plan. De kavelomvang wordt gemaximeerd tot 2,5 hectare, grotere bedrijven met doorgaans een (boven)regionale oriëntatie worden hierdoor uitgesloten. Het plan is daarmee niet vergelijkbaar met grote regionale terreinen zoals Ecofactorij in Apeldoorn of bedrijventerrein A1 in Deventer. De 2,5 hectare is gelijk aan de maximale omvang van het grootste uit te plaatsen bedrijf uit Lochem.

Op basis van bovenstaande punten zien we geen reden om af te wijken van het in 2017 bepaalde verzorgingsgebied.

2 Behoeft naar hectaren bedrijventerrein binnen verzorgingsgebied

De Ladder vraagt om een beschrijving van de behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hiervoor moet (in beginsel) binnen de bestemmingsplanperiode (10 jaar) voldoende behoefte zijn aan bedrijventerrein. Behoeft wordt bepaald door de vraag naar bedrijventerrein te verminderen met het harde planaanbod binnen het verzorgingsgebied. De Laddertoets uit 2017 baseert zich daarbij op de dan geldende prognoses over de vraag naar bedrijventerreinen. Hierbij werd uitgegaan van een uitbreidingsvraag voor de Cleantech Regio van in totaal circa 90 hectare. Het aandeel van de gemeente Lochem bedroeg - op basis van uitgifte, bedrijventerreinenvoorraad en werkgelegenheid op bedrijventerreinen - circa 5%. Dit staat gelijk aan een uitbreidingsvraag van circa 4 tot 5 hectare.

In de afgelopen jaren is de economische dynamiek en bedrijventerreindynamiek hoog geweest. Veel grond is inmiddels uitgegeven en ook zijn er in de tussentijd enkele nieuwe bedrijventerreinenplannen vastgesteld binnen de Cleantech Regio. Ook het type vraag, de vestigingscriteria van bedrijven en de kwaliteitseisen aan bedrijventerreinen zijn in de afgelopen jaren veranderd. De regionale bedrijventerreinenafspraken zijn mede daarom ook geactualiseerd. De meest recente afspraken dateren van 2019 (RPW 2019 – 2030) en zijn door Gedeputeerde Staten vastgesteld.

Actualisatie RPW op basis van actuele prognoses

Dit RPW 2019 – 2030 betreft een actualisatie van het RPW 2016-2025. Het RPW 2016-2025 was sterk gebaseerd op prognoses die zijn opgesteld na een periode van economische recessie. Hierbij werd er bovendien van uitgegaan dat de ruimtebehoefte na het jaar 2025 volledig zou afvlakken. De prognoses uit 2015 waren gebaseerd op het Transatlantic Market-scenario. Dit TM-scenario lijkt inmiddels niet (meer) goed aan te sluiten bij de praktijk. Zo baseert het TM-scenario zich vrij eenzijdig op de ontwikkeling van de werkgelegenheid maar zien we in de praktijk dat veel meer indicatoren van invloed zijn op de ruimtevraag. Gecombineerd met de veranderde marktomstandigheden is een nieuwe inschatting van de ruimtevraag wenselijk om daarmee de regionale afspraken te actualiseren.

Totale vraag van circa 160 hectare in de Cleantech Regio voor de periode 2019 – 2030

Voor de periode 2016-2025 was de uitbreidingsvraag geraamd op circa 10 hectare per jaar. De veranderende marktomstandigheden zijn echter de afgelopen jaren goed te merken. De uitgifte in de afgelopen drie jaar (2017 t/m 2019) lag structureel hoger dan waar in de ramingen tot dusverre van uit is gegaan. De uitgifte lag 40% hoger dan hetgeen dat was geraamd en 20% hoger dan de gemiddelde jaarlijkse uitgifte in de afgelopen 10 jaar. Op basis van een vernieuwde methodiek is de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen in de Cleantech Regio opnieuw bepaald. De prognose baseert zich op het resultaat van de verwachte ontwikkeling van drie parameters: de ontwikkeling van de werkgelegenheid, het aandeel van de banen dat op een bedrijventerrein landt en het ruimtegebruik per werknemer. Deze componenten zijn regio- en sectorspecifiek opgesteld. Bij de prognose is uitgegaan van een tweetal werkgelegenheidsprognoses. Het gaat om de scenario's hoog en laag van Welvaart en Leefomgeving (WLO), opgesteld door het CPB en PBL (2015). Voor de uitbreidingsvraag lijkt het – gezien de hoge uitgiftecijfers in de afgelopen jaren en de huidige vele opties – gerechtvaardigd uit te gaan van het hoogste prognoses scenario (WLO-hoog). De verwachte uitbreidingsvraag voor de gehele Cleantech Regio voor de periode 2019 tot met 2030 is circa 160 hectare.

Verwachte vraag voor gemeente Lochem is circa 14 tot 16 hectare voor de periode 2020 - 2030

De vraag naar hectaren bedrijventerrein wordt bepaald op basis van drie vraagtypen: de reguliere uitbreidingsvraag, de aanvullende vraag naar watergebonden bedrijventerreinen en een vraag vanuit een vervangingsopgave. In onderstaande paragraaf actualiseren we de te verwachten vraag vanuit uitbreiding en vraag vanuit een vervangingsopgave.

Aan het Twentekanaal in Lochem zijn verschillende bedrijven gevestigd, die geen directe relatie met het water hebben. Port of Twente heeft wel de ambitie om dergelijke locaties verder te ontwikkelen tot watergebonden kavels, bedoeld voor watergebonden bedrijven. De vraag naar watergebonden bedrijvigheid kan dus leiden tot een verplaatsing van reguliere bedrijven. Er zal dan ook naar verwachting een extra (verplaatsings)vraag ontstaan door de ontwikkeling van het havengebied. Hoe groot deze vraag zal zijn, is gezien de vele ontwikkelingen rondom Port of Twente en verschillende onzekerheden echter momenteel niet specifiek te bepalen en wordt daarom in deze analyse buiten beschouwing gelaten.

Uitbreidingsvraag: circa 9,4 hectare

Op basis van het marktaandeel van de gemeente Lochem binnen de Cleantech Regio maken we een vertaling van de totale regionale vraag naar specifiek gemeente Lochem. We kijken

hierbij wederom naar de historische uitgifte in Lochem, het aandeel in de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Lochem en het aandeel van Lochem in netto uitgegeven hectaren bedrijventerrein. We hanteren hierbij de meest actueel beschikbare cijfers:

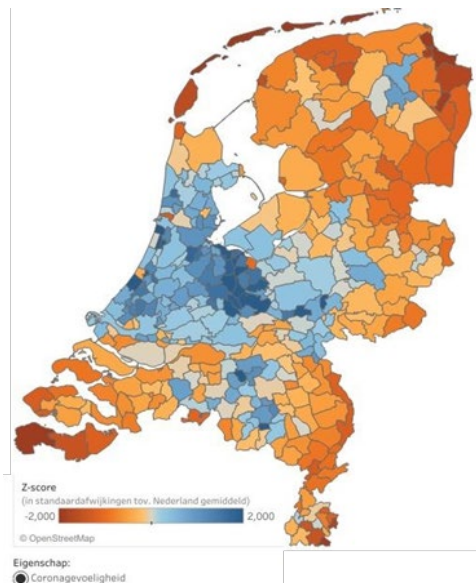
- Historische uitgifte: De totale uitgifte in Lochem in de periode 2010 t/m 2019 bedroeg 4,3 hectare (bron: IBIS Gelderland, juni 2020). Over diezelfde periode bedroeg de uitgifte in de gehele Cleantech Regio 92,6 hectare. Het aandeel van Lochem in de totale uitgifte in deze periode is daarmee circa 4,6%.
- Aandeel in de werkgelegenheid op bedrijventerreinen: Het totaal aantal banen op bedrijventerreinen in de Cleantech Regio bedroeg eind 2019 circa 81.000 arbeidsplaatsen. In Lochem zijn er circa 4.300 werkzame personen op bedrijventerreinen actief (bron: PWE Gelderland, 2020). Het aandeel van Lochem is hiermee circa 5,3%.
- Netto uitgegeven hectaren bedrijventerrein: De netto uitgegeven grond in de Cleantech Regio bedroeg in juni 2020 circa 1.127 hectare. Lochem heeft met een uitgifte van circa 88 hectare een aandeel van circa 7,8% (bron: IBIS Gelderland, juni 2020).

Het gemiddelde aandeel van Lochem in de bedrijventerreneconomie van de Cleantech Regio is circa 5,9%.

Vertaalt naar de verwachte uitbreidingsvraag betekent dit dat Lochem een uitbreidingsvraag t/m het jaar 2030 kan verwachten van circa 9,4 hectare.

GEVOLGEN CORNA OP ECONOMIE EN BEDRIJVENTERREINEN

De impact van de corona-crisis op de economie is fors en zal naar verwachting nog zeker een jaar een forse impact hebben. Rabobank (april 2020) gaat er bijvoorbeeld van uit dat de meeste sectoren na jaren van groei in het jaar 2020 zullen krimpen. Het merendeel van deze sectoren zal na het jaar 2020 – zo is de verwachting van Rabobank – wel weer langzaam gaan groeien. De effecten van de coronacrisis zullen ook op de bedrijventerreinenmarkt te merken zijn. Zo verwachten we bijvoorbeeld dat traditionele bedrijventerreinen hard worden geraakt, dat investeringen worden uitgesteld (o.a. resulterende in dalende uitgiftes) en dat de leegstand op zal lopen. Zie bijvoorbeeld de coronagevoeligheidsindex van het bedrijfsleven die onderzoeksbureau Invisor opstelde. De gemeente Lochem lijkt overigens volgens deze index minder hard te worden geraakt door de coronacrisis.



Tegelijkertijd zien we positieve effecten zoals een boost voor samenwerking (op terreinen, in de keten, publiek-privaat en op regioniveau). Ook verwachten we dat de circulaire economie en digitalisering een impuls krijgen en dat de

ruimte vraag vanuit de industrie en logistiek mogelijk juist verder toeneemt. Kansen genoeg dus om de crisis ook te benutten voor positieve zaken zoals innovatie en verduurzaming van onze economie.

Op korte termijn zijn de effecten van Corona dus zeker te merken. Op de middellange termijn van circa 10 jaar zullen de effecten minder sterk merkbaar zijn. Het effect uitgesmeerd over deze 10 jaar is naar verwachting niet zo fors als momenteel wordt gemerkt.

Vervangingsvraag: circa 5 tot 6 hectare

Een gedeelte van bedrijventerrein Hanzeweg, het gebied tussen de Berkel en het Twentekanaal ten noorden van het centrum van Lochem, wordt getransformeerd naar een woon-werkgebied. Een groot deel van het bedrijventerrein Hanzeweg krijgt een andere bestemming. Bedrijven die op deze plek gevestigd waren (en zijn) worden verplaatst naar een ander bedrijventerrein. Door het verplaatsen van de bedrijven en het vervangen van de bestemming bedrijventerrein naar een andere bestemming ontstaat er een re-locatievraag vanuit deze bedrijven: een vervangingsvraag. Deze vervangingsvraag zal naar verwachting circa 5 tot 6 hectare behelzen (zie bijlage).

Nog circa 4,5 hectare planaanbod in Lochem in het jaar 2020

In gemeente Lochem is op bedrijventerreinen nog circa 4,5 hectare planologisch uitgeefbaar (bron: IBIS Gelderland, 2020). Deze uitgeefbare hectaren zijn versnipperd over enkele terreinen gelegen en zijn deels in privaat eigendom:

- Aalsvoort West (I & II): circa 3,5 hectare uitgeefbaar, waarvan circa 1,6 hectare in particulier eigendom is.
- Kantorenterrein Stijgoord: hier geldt planologisch de mogelijkheid om circa 1 hectare bedrijfsruimte te ontwikkelen tot hindercategorie 3.1. Op de locatie worden gezien het hoogwaardige karakter van de omgeving, voornamelijk kantoren beoogd. Naar verwachting zullen zich hier geen bedrijven vestigen. Planologisch zijn deze mogelijkheden er volgens het bestemmingsplan echter wel en dus wordt deze locatie wel meegenomen in deze analyse.

Totale behoefte aan bedrijventerreinen in Lochem voor de periode 2020 – 2030 is circa 9 tot 11 hectare

Door de verwachte vraag in het verzorgingsgebied te confronteren met het aanbod op bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied komen we tot een verwachte ruimtebehoefte. We verwachten op basis van de vraag bedrijventerreinen (14 tot 16 hectare) en aanbod (circa 4,5 hectare) een behoefte van maximaal circa 11 hectare. De omvang van het te ontwikkelen bedrijventerrein Diekink past binnen deze behoefte.

3 Het plan Bedrijventerrein Diekink gezien in regionaal verband

Gedurende de bestemmingsplanprocedure voor het plan Diekink, is het Regionaal Programma Werklocaties Cleantech Regio geactualiseerd. In het RPW 2019 – 2030 zijn programmeringsafspraken gemaakt op basis van actuele prognoses. Dit zijn dezelfde prognoses als de prognoses die de basis vormen voor deze actualisatie van de Laddertoets. Dit RPW 2019-2030 is in november 2019 door GS vastgesteld blijkens de Statenbrief

‘Bedrijventerreinenprognose, XXL en RPW’s’ van Portefeuillehouder Kerris (d.d. 13 november 2019).

Het RPW 2019-2030 ziet er op toe dat er in de regio voldoende ruimte voor economie (bedrijventerreinen) is zodat het juiste bedrijf zich op de juiste plek kan vestigen. Hierbij is er aan de ene kant een focus op regionale bedrijventerreinen die met name geschikt zijn voor XXL-bedrijven (> 4 hectare), met name in Apeldoorn en Deventer. Aan de andere kant het uitgangspunt dat iedere gemeente ook lokaal voldoende uitbreidingsruimte heeft om de lokale ondernemers te kunnen huisvesten. Een ander belangrijk uitgangspunt in het RPW is dat de regio er naar streeft geen overaanbod van bedrijventerreinen te laten ontstaan. Er mag niet meer planaanbod ontstaan dan dat er volgens de prognoses aan vraag kan worden verwacht. Een uitgangspunt dat volledig aansluit op de principes en vereisten vanuit de Ladder. Het RPW Cleantech Regio 2019 - 2030 hanteert daarom een planlijst waarbij het totaal aan bedrijventerreinenplannen niet kwantitatief de verwachte vraag naar bedrijventerreinen overstijgt.

In het RPW Cleantech Regio 2019 – 2030 is bedrijventerrein Diekink reeds als ‘hard plan’ opgenomen. Hard is in dit geval niet de klassieke planologische definitie voor een hard plan (vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan) maar is een plan waarbij de volledige regio (alle afzonderlijke gemeenten) heeft ingestemd dat dit plan kan worden ontwikkeld. Regionaal heeft afstemming én instemming plaats gevonden.

Geen ruimtelijke effecten op de bestaande bedrijfsruimtemarkt en -structuur in Nunspeet verwacht

Op basis van de geraamde behoefte is er sprake van behoefte aan bedrijventerreinontwikkeling in gemeente Lochem. De huidige marktdruk voor bedrijfsruimte in gemeente Lochem bevestigt dit beeld. Gezien de verwachte behoefte en het gezond functioneren van de bedrijventerreinenmarkt in Lochem, zal het toevoegen van bedrijventerrein Diekink niet leiden tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten (elders). Binnen de Cleantech Regio zijn bovendien afspraken gemaakt om er op toe te zien dat er niet te veel bedrijventerrein ontstaat in de regio. Het bedrijfsecosysteem wordt hiermee versterkt en de regionale bedrijfsruimtemarkt blijft - nu, t/m het jaar 2030- een gezonde markt.

BIJLAGE: Lochem staat voor een aantal concrete vervangingsopgaven

Oostelijk deel bedrijventerrein Hanzeweg volop in transformatie

Een gedeelte van bedrijventerrein Hanzeweg, het gebied tussen de Berkel en het Twentekanaal ten noorden van het centrum van Lochem, wordt getransformeerd naar een woon-werkgebied. In 2009 heeft de gemeente een masterplan voor dit gebied opgesteld ('Etalage naar de toekomst', februari 2009). Het gebied moet de entree gaan vormen naar het centrum vanaf het NS-station. In de afgelopen jaren zijn daardoor al enkele bedrijven verplaatst, zie ook onderstaande tabel 3. Dit heeft de komst van het nieuwe gemeentehuis en de vestiging van een ALDI mogelijk gemaakt in het gebied.

Tabel 3: Gerealiseerde bedrijfsverplaatsingen t.b.v. transformatie Hanzeweg

Jaar	Naam bedrijf	Omvang oude locatie	Locatie hervestiging	Nieuwe invulling oude locatie
2012	BSL	circa 3.500 m ²	Bedrijventerrein Aalsvoort, Lochem	Gemeentehuis Lochem
2014	Grondweg	4.382 m ²	Blauwhand 1, Laren (Gemeente Lochem)	ALDI Supermarkt
2016	Intervries Kranen	3.353 m ²	Bedrijventerrein Aalsvoort, Lochem	Nog in te vullen (woon-werk kavels)
2017	Circulus Berkel	8.849 m ²	Bedrijventerrein Aalsvoort, Lochem	Nog in te vullen (Kop van Oost)
2020	Kreunen Kunststoffen	4.348 m ²	Bedrijventerrein Aalsvoort, Lochem	Nog in te vullen (woon)
	Totaal	circa 24.400 m²		

Bron: Inventarisatie Gemeente Lochem, februari 2017.

Figuur 3: Impressie oude situatie en indicatieve schets nieuwe situatie oostelijk deel Hanzeweg



Bron: Rein Geurtsen & Partners (2009). Masterplan 'Etalage naar de Toekomst'.

Nog 4,2 hectare aan bedrijventerrein te verplaatsen/transformeren op Hanzeweg

De overige bedrijven in het gebied zullen in de komende jaren verplaatst moeten worden. Het meest concreet is op dit moment de verplaatsing van bedrijven Stemin Breitbach, Venema, en Nijha. Op deze kavels (plus de voormalige kavel van Circulus Berkel) is woningbouw gepland onder de noemer 'Kop van Oost'. De gemeente heeft hiervoor een overeenkomst gesloten met vastgoedontwikkelaar Explorius. Met deze bedrijven is een overeenkomst gesloten dat zij verplaatsen. Stemin Breitbach heeft een optie om te verplaatsten naar de overzijde van het Twentekanaal op de kavels aan de westzijde van de Twentsche Kabel Fabriek (TKF), ook wel 'De Spoel' genoemd. Het bedrijf Nijha zal verplaatsen naar het nieuw te realiseren bedrijventerrein Diekink. De overige bedrijven zullen naar verwachting verplaatsen naar Aalsvoort West of Diekink.

Figuur 4: Overzicht verplaatste en nog te verplaatsen bedrijven Hanzeweg



Bron: Inventarisatie Gemeente Lochem, februari 2017; Bewerking kaartmateriaal: Stec Groep, 2017.

Met de overige bedrijven in het gebied zijn (nog) geen afspraken gemaakt over verplaatsing. Wel verwacht de gemeente dat deze bedrijven ook in de komende tien jaar zullen verplaatsen. De bedrijven die hier gevestigd zijn hebben geen fysieke uitbreidingsmogelijkheden. Daarnaast is er een aantal bedrijven gevestigd die behoren tot milieucategorie 3. Het bedrijventerrein grenst aan de zuidkant direct (slechts gescheiden door de Berkel) aan een woonwijk. Ook wat betreft milieueisen zijn de bedrijven daardoor beperkt in het gebruik van hun pand en kavel. Voor dit gebied, ten westen van het gemeentehuis, is een woon-werk functie voorzien met lichte bedrijvigheid dat een overgang vormt tussen de kern Lochem en de industrie aan de overzijde van het Twentekanaal.

Bedrijven Stemin Breitbach, Venema, Nijha en (een onderdeel van) Kreunen hebben een omvang van circa 2,9 hectare. De overige bedrijven gebruiken circa 1,3 hectare bedrijventerrein. De verwachte vervangingsvraag voor de komende tien jaar vanuit deze bedrijfsverplaatsingen is 4,2 hectare. Voor circa 2,9 hectare liggen nu harde contracten.

Naam bedrijf / locatie	Huidige omvang kavel (in m ²)	Verwachte omvang nieuwe locatie (in m ²)	Vervanging / verplaatsing blijkt uit:
Nijha	12.770	12.770	Contract, goedgekeurd bestemmingsplan t.b.v. woningbouw

Stemin Breitbach	7.581	7.000	Contract, goedgekeurd bestemmingsplan t.b.v. woningbouw
Greutink Handelsonderneming	3.501	Nog niet bekend	(Nog) geen afspraken
Kreunen Kunststoffen	7.477	Nog niet bekend	(Nog) geen afspraken
Venema Restauratie	4.400	4.400	Contract 2017 voor verplaatsing
Te Koppele	2.570	Nog niet bekend	(Nog) geen afspraken
Totaal	Ca. 38.300	-	-

Bron: Gemeente Lochem, april 2017

Nieuwe rondweg Lochem gaat bedrijventerrein Goorseweg doorkruisen

De rondweg bij Lochem, de N346, wordt aangepast. De noordelijke rondweg wordt een nieuwe weg vanaf de Goorseweg over het Streekterrein met een nieuwe brug over het Twentekanaal die vervolgens via de verlegde Spoorlaan aansluit op de bestaande weg Kwinkweerd. Met deze nieuwe brug over het Twentekanaal wordt het probleem van de Lochemse brug opgelost: de huidige brug is te zwak is om al het vrachtverkeer te dragen.

De nieuwe rondweg doorkruist daarmee een deel van het bestaande bedrijventerrein Goorseweg/Havenstraat. De provincie heeft via een inpassingsplan de bestemming van dit gedeelte van 'Bedrijventerrein' naar 'Verkeer' veranderd. Dit is inmiddels vastgesteld in bestemmingsplan. De planning is dat de Rondweg in 2019 gereed is. In totaal gaat zo'n 1,4 hectare aan bedrijventerrein op de Goorseweg/Havenstraat van bestemming veranderen. Daarmee verliest Lochem planologisch 1,4 hectare aan vestigingsmogelijkheden voor bedrijventerreinenfuncties.

Bedrijven richten zich bij hervestiging voornamelijk op Lochem

Bedrijfsruimtemarkt kenmerkt zich door lokale oriëntatie

De bedrijfsruimtemarkt is voor een groot deel een lokale markt. Onderzoek (PBL, 2007 & CBS, 2013) wijst uit dat circa 90 tot 95% van de bedrijfsverplaatsingen binnen de regio (straal 20 km) plaatsvindt. Een groot deel blijft daarbij ook binnen de gemeentegrenzen, blijkt uit hetzelfde onderzoek. In totaal zijn er jaarlijks circa 65.000 bedrijfsverplaatsingen. Ruim 2/3^e deel daarvan is binnen de gemeentegrenzen. Ook onderzoek van Stec Groep toont aan dat de meeste verplaatsingen lokaal plaatsvinden.

Verhuisbewegingen in Lochem bevestigen lokale oriëntatie

Uit analyse van verhuisbewegingen naar de bedrijventerreinen in Lochem blijkt dat het grootste gedeelte van de bedrijven afkomstig is vanuit de gemeente zelf. Hiermee wordt het lokale karakter van de bedrijfsruimtemarkt uit eerder genoemde onderzoeken bevestigd. Vanaf 2011 zijn er 22 bedrijven naar de bedrijventerreinen in Lochem verhuisd, waarvan 14 (64%) vanuit elders in de gemeente Lochem (bron: Vastgoeddata.nl). Wanneer we kijken naar het aantal arbeidsplaatsen van deze bedrijven, zien we dat het aandeel van bedrijven uit de gemeente Lochem 80% is. In een eerder (markt)onderzoek uitgevoerd door Stec Groep voor bedrijventerrein Diekink (december 2015) werd de lokale gebondenheid van bedrijven in Lochem ook bevestigd door analyse van transactiegegevens in de bedrijfsruimtemarkt en grondverkoop op bedrijventerreinen.

De bedrijven die in de afgelopen jaren zijn verplaatst vanaf de Hanzeweg (BSL, Grondweg, Intervries Kranen en Circulus Berkel) hebben allen een nieuwe locatie binnen de gemeente gekozen.

3.1 Verwachte totale vervangingsvraag in Lochem is circa 5 tot 6 hectare

Het totale areaal aan bedrijventerrein van verwachte bedrijfsverplaatsingen, transformatie en/of bestemmingswijzigingen in gemeente Lochem is circa 5,6 hectare. Bestaande uit:

- Vervanging Hanzeweg vastgesteld in contracten: 2,9 ha.
- Vervanging Hanzeweg nog niet vast gelegd in contracten: 1,3 ha.
- Vervanging Goorseyweg: 1,4 ha,

Voor de totale vervangingsvraag in gemeente Lochem als gevolg hiervan gaan we uit van **5 tot 6 hectare** voor de komende tien jaar.