

Marktpotentie Ossebroeken 2

Situatie maart 2019



Rapport 2018(29)

Rapporteurs:

Peter Louter

Pim van Eikeren

Opdrachtgever: Gemeente Midden-Drenthe

Contactpersoon bij opdrachtgever: Astrid Schneider-Karsten

Bureau Louter
Rotterdamseweg 183c
2629 HD Delft
Telefoon: 015-2682556
peter@bureaulouter.nl
www.bureaulouter.nl

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Louter.

Verwijzing naar resultaten uit dit onderzoek is toegestaan, mits voorzien van een duidelijke bronvermelding, namelijk: 'Bureau Louter (2019) Marktpotentie Ossebroeken 2, situatie maart 2019'

1 Inleiding

De gemeente Midden-Drenthe wenst bedrijventerrein Ossebroeken 2 te ontwikkelen. Daarbij speelt tegenwoordig het Besluit Begroting en Verantwoording (het BBV) een belangrijke rol. De commissie BBV heeft de afbakening, definiëring en verslaggevingsregels rondom grondexploitaties per 1 januari 2016 ingrijpend gewijzigd. De nieuwe 'notitie Grondexploitaties 2016' is een herziening van de notitie Grondexploitatie die in 2012 is verschenen. Strategisch aangekochte gronden (voorheen: 'Niet in exploitatie genomen grond') moeten tegenwoordig binnen vier jaar worden geëxploiteerd of afgewaardeerd. De gemeente Midden-Drenthe wenste de bestaande vraag naar bedrijventerreinen te bepalen aan de hand van onderzoek naar de behoefte vanuit de markt over een periode van vier jaar. Daartoe is door Bureau Louter in 2016 onderzoek verricht¹. Het onderzoek diende plaats te vinden binnen het kader van de Ladder Duurzame Verstedelijking. De resultaten van het onderzoek dienden zowel planologisch als financieel te gebruiken te zijn. De gemeente heeft zelf die financiële doorrekeningen gemaakt. We zijn inmiddels ruim twee jaar verder en de gemeente Midden-Drenthe wenst een actualisering van het onderzoek, waarbij wordt aangesloten bij de nieuwste inzichten in de te verwachten ontwikkeling van de nationale economie en de doorvertaling daarvan naar Midden-Drenthe en in het bijzonder naar de 'relevante regio' van Ossebroeken 2.

In de Handreiking Duurzame Verstedelijking van het Ministerie van I&M staat een procedure in drie stappen (of: 'treden') om, wanneer sprake is van plannen voor nieuwe bedrijventerreinen, te komen tot een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, namelijk:

- Trede 1: Is er een regionale behoefte? Indien dat niet zo is, pas het plan dan zodanig aan dat het past bij de regionale behoefte (dit kan ook het volledig schrappen van het plan betekenen);
- Trede 2: Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied? Als dat zo is, kan de procedure worden gestopt².
- Trede 3: Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende behoefte³.

Bij de vraag van de gemeente Midden-Drenthe gaat het om een specifiek bedrijventerrein, namelijk Ossebroeken 2. Trede 3 (het 'zoeken naar' een locatie) is dus niet relevant. Voor het bepalen van de behoefte daaraan zijn de treden 1 en 2 wel van belang.

Behoefteraming: methodiek

In de Handreiking staat dat de 'regionale behoefte' kan worden bepaald op het niveau van Corop-gebieden of arbeidsmarktregio's. Een dergelijk schaalniveau is echter slechts relevant voor een specifiek deel van de bedrijvigheid. Uit diverse onderzoeken van Bureau Louter, waaronder onderzoeken voor de gemeente Emmen, de gemeente Ommen, de gemeente Noordenveld en de Zuid-Drentse stedenrij blijkt dat het overgrote deel van de vestigers op bedrijventerreinen uit de eigen gemeente komt. In hoeverre dat ook voor Midden-Drenthe geldt, wordt in dit onderzoek nagegaan.

¹ Bureau Louter (2016) *Marktpotentie Ossebroeken 2*. Onderzoek in opdracht van de gemeente Midden-Drenthe.

² Dit is ongelukkig geformuleerd in de Handleiding. Indien dit namelijk slechts 'voor een deel' geldt, is er nog steeds behoefte aan trede 3.

³ Ook de eis van 'multimodaliteit' komt vreemd over. Dit geldt misschien voor kantoorlocaties, maar bij bedrijventerreinen geldt dat een multimodale ontsluiting (naast weg tevens spoor en/of water) slechts voor specifieke bedrijfssegmenten een vereiste is. Het overgrote deel van de bedrijventerreinen is slechts via de weg ontsloten. Daarbij kan een goede ontsluiting via de snelweg en/of provinciale wegen overigens wel een voordeel zijn. Daaraan voldoet Ossebroeken 2 in ieder geval.

Bureau Louter heeft een methodiek ontwikkeld (en veelvuldig toegepast) waarbij prognoses voor gemeenten (of desgewenst zelfs delen van gemeenten) kunnen worden bepaald. Deze methode heeft duidelijke voordelen boven twee andere methoden, namelijk:

- Uitgaan van historische uitgiftecijfers voor gemeenten. Vooral wanneer het om prognoses voor gebieden met een relatief bescheiden bedrijventerreinfunctie gaat, zijn de uitkomsten sterk afhankelijk van de periode uit het verleden die representatief wordt geacht, van toevalstreffers en van het beschikbare aanbod in het verleden. Voor een gemeente als Midden-Drenthe achten wij dit daarom geen geschikte methode.
- Uitgaan van (op provinciaal niveau vastgestelde) parameters uit de 'BedrijfsLocatieMonitor' voor gemeenten. Dit is ook niet geschikt voor analyses op het niveau van gemeenten. De resultaten voor de BedrijfsLocatieMonitor, zoals eerst bepaald door het Centraal Planbureau en later door het Planbureau voor de Leefomgeving, zijn gebaseerd op grofmazige provinciale 'kengetallen', soms vertaald naar Corop-gebieden door een op historische uitgiftecijfers gebaseerde 'verdeelsleutel'. Voor landelijke gemeenten betekent dat dus dat ontwikkelingen in binnen dezelfde provincie gelegen stedelijke gemeenten mede representatief worden geacht. Bij deze methodiek wordt in het geheel geen rekening gehouden met gemeentespecifieke kenmerken.

Bij de methode van Bureau Louter zijn weliswaar dezelfde drijvende krachten bepalend voor de vraag naar bedrijventerreinen als in de BedrijfsLocatieMonitor, maar worden de relevante onderdelen alle op gemeentelijk niveau uitgewerkt:

- De gemeentelijke ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen is de eerste bepalende factor voor de vraag naar bedrijventerreinen. Deze wordt, met een onderscheid naar economische sectoren, bepaald met behulp van het in eigen beheer ontwikkelde AREA-model van Bureau Louter.
- Vraag naar bedrijventerreinen ontstaat ook doordat bedrijven vanaf het buitengebied of de woonbebouwing verplaatsen naar bedrijventerreinen. Dit wordt aangeduid als de verandering in 'locatietypevoorkeuren'. Per type economische activiteiten bepaalt Bureau Louter per gemeente de toekomstige ontwikkeling van deze locatietypevoorkeuren. Dat gebeurt op basis van ervaringen uit de afgelopen twintig jaar, waarbij gebruik wordt gemaakt van trendextrapolatietechnieken (inclusief mogelijke ombuigingen).
- Tenslotte kan vraag naar bedrijventerreinen ontstaan doordat het ruimtebeslag per arbeidsplaats toeneemt. De mate waarin dat gebeurt verschilt tussen economische sectoren. Bureau Louter onderzoekt bovendien of gemeentelijke afwijkingen met het provinciaal gemiddelde bestaan.

Op deze manier is in dit rapport een specifiek op Midden-Drenthe gerichte prognose van de vraag naar bedrijventerreinen bepaald, met een onderscheid naar economische sectoren. Volgens trede 1 van 'de Ladder' wordt de 'behoefte' bepaald door de berekende vraag te verminderen met de hoeveelheid uitgeefbare terreinen (inclusief eventuele harde plannen): het 'aanbod'. Dat gaat dan wel om relevant aanbod. Dat geldt bijvoorbeeld niet voor het VAM-terrein, dat weliswaar binnen de gemeente Midden-Drenthe ligt, maar dat bij uitstek een bovenlokale functie heeft en voor een zeer specifiek segment is bedoeld. Ook bij ander aanbod van ruimte op bedrijventerreinen moet worden bepaald of dat als concurrerend aanbod voor Ossebroeken 2 kan worden beschouwd. Dat gebeurt in paragraaf 2.1.

Actualisering behoefteraming

In veel onderzoeken naar de markt voor bedrijventerreinen staan vooral lange termijn ontwikkelingen centraal. De gemeente Midden-Drenthe is echter ook geïnteresseerd in prognoses op middellange termijn (de komende vier jaar). Er is namelijk sprake van conjunctuurbewegingen die kunnen leiden tot van lange termijn gemiddelden afwijkende prognoses op middellange termijn van de vraag naar bedrijventerreinen. Daar waar de afgelopen jaren werden gekenmerkt door een economische hoogconjunctuur (overigens na een zeer diep economisch dal) bestaan er nu al duidelijke signalen van een afkoeling van de economie. Zo heeft het Centraal Planbureau al een aantal maal achter elkaar de korte termijn prognoses naar beneden bijgesteld. Voor dit onderzoek is door Bureau Louter een middellange termijn scenario voor de nationale

economische ontwikkeling opgesteld aan de hand van recent onderzoek voor het UWV dat Bureau Louter samen met SEOR heeft uitgevoerd en waarin Bureau Louter regionale prognoses voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid heeft opgesteld. In het UWV-onderzoek wordt een onderscheid gemaakt naar economische sectoren en naar jaren. Aan de hand van deze nationale ontwikkelingen, gecombineerd met het AREA-model, is de vraag naar bedrijventerreinen in de gemeente Midden-Drenthe en delen daarbinnen bepaald volgens de hiervoor beschreven methodiek. Dit wordt het 'middenscenario' genoemd. Daarbij is tevens een bandbreedte bepaald, omdat prognoses altijd met onzekerheden zijn omgeven (die groter worden naarmate de termijn waarover men prognoses maakt langer wordt):

- In het 'lage scenario' is uitgegaan van 0.5% minder groei per jaar in de periode 2019-2022. Daarbij is rekening gehouden met het feit dat sommige sectoren veel sterker reageren op de op- en neergang van de economie dan andere. Deze 'conjunctuurgevoeligheid' is bijvoorbeeld hoog voor een sector als de bouwrijverheid
- In het 'hoge scenario' wordt uitgegaan van 0.5% meer groei per jaar in de periode 2019-2022.

Daarnaast heeft de gemeente Midden-Drenthe ook behoefte aan een doorkijk tot en met 2028 (een periode van tien jaar). Naast een prognose voor vier jaar (2019-2022) is daarom tevens een prognose voor tien jaar (2019-2028) opgesteld. Voor de jaren 2023 tot en met 2028 hebben de Lange Termijn scenario's van het Centraal Planbureau als basis gediend. Voor het lage, midden en hoge scenario is daarbij aangesloten bij respectievelijk het Regional Communities scenario, het gemiddelde van het Strong Europe en Transatlantic Market scenario en het Global Economy scenario. De bandbreedte tussen het hoge en het lage scenario bedraagt ongeveer een procent per jaar. De scenario's van het Centraal Planbureau zijn overigens wel geactualiseerd door Bureau Louter (onder andere voor het feit dat de bevolkingsprognoses inmiddels naar boven zijn bijgesteld - dat heeft ook effect op de werkgelegenheidsontwikkeling) en is een meer fijnmazige onderverdeling naar economische sectoren gemaakt.

2 Vraag naar bedrijventerreinen

In dit hoofdstuk is de vraag naar bedrijventerreinen in de periode 2019-2022 en de periode 2019-2028 bepaald voor het deel van Midden-Drenthe dat voor de marktpositie van Ossebroeken 2 relevant is, onderscheiden naar drie scenario's en naar een aantal economische sectoren (zie paragraaf 2.2). In combinatie met de vraagprijzen en een discontovoet kan de gemeente Midden-Drenthe hiermee de netto contante waarde van de grondopbrengsten berekenen en inbrengen in een grondexploitatie. Door een onderscheid naar economische sectoren te maken, kan worden bepaald in hoeverre het huidige aanbod van bedrijventerreinen (en het plan voor Ossebroeken 2) geschikt is (onder andere wat betreft de toegestane milieucategorieën).

De vraag naar ruimte op een bepaald bedrijventerrein zal altijd in breder perspectief moeten worden beschouwd. Bedrijven hebben namelijk veelal een bepaalde mate van keuzevrijheid ('concurrentie' vanuit de optiek van een bedrijventerrein). Bedrijventerreinen buiten Midden-Drenthe liggen op vrij grote afstand van Ossebroeken. Hoewel er ook dan incidenteel sprake kan zijn van concurrentie, zijn zij voor de marktpositie van Ossebroeken 2 minder van belang. Dat kan overigens ook gelden voor sommige bedrijventerreinen *binnen* Midden-Drenthe. Bedrijfsverplaatsingen in het verleden geven een indruk van het relevante 'marktgebied' voor bedrijventerreinen. Daarom heeft, voordat de voor Ossebroeken relevante vraag naar bedrijventerreinen is bepaald, een analyse plaatsgevonden van bedrijfsverplaatsingen naar en vanaf bedrijventerreinen in Midden-Drenthe in de periode 1996-2017 (zie paragraaf 2.2). Dat geeft aan in hoeverre bedrijventerreinen in en buiten Midden-Drenthe als concurrenten voor Ossebroeken moeten worden beschouwd en daarom in de vraaganalyse moeten worden meegenomen. Deze analyse geeft ook zicht op de mate waarin sprake is van een lokale markt (verplaatsingen binnen de gemeente) of dat er ook regelmatig intergemeentelijke verplaatsingen voorkomen.

Tevens is samen met de gemeente bepaald welke concrete belangstelling er momenteel bestaat voor aankoop van kavels (zie paragraaf 2.3). Dit dient als achtergrondinformatie. Het één-op-één vertalen van belangstelling naar toekomstige uitgifte is zeer risicovol. De ervaring leert dat in zeer veel door Bureau Louter onderzochte gemeenten slechts een deel van de belangstelling ook tot concrete verkoop leidt. Veelal kan echter wel een zekere indicatie van de kansrijkheid van 'leads' worden bepaald en geeft het aantal leads ook een indruk of de markt aantrekt of juist stagneert.

2.1 Verplaatsingspatronen van bedrijven in het verleden

Aan de hand van het Vestigingenregister van de Provincie Drenthe is onderzocht welke verplaatsingen op, vanaf en naar bedrijventerreinen in Midden-Drenthe hebben plaatsgevonden in de periode 1996-2017⁴. Hiermee kunnen slechts verplaatsingen binnen de provincie Drenthe worden blootgelegd. Over de provinciegrens overschrijdende verplaatsingen verschaft het Vestigingenregister geen informatie. Vastgesteld kan worden in hoeverre verplaatsingen van en naar bedrijventerreinen over lange afstand plaatsvinden. Tevens kan worden bepaald welk deel van de vestigers van buiten de gemeente komt. Een inventarisatie van alle vestigers op vijf grote bedrijventerreinen in Midden-Drenthe waarbij sprake was van een bedrijfsverplaatsing (daarnaast kunnen nieuwe bedrijven vestigen of nevenvestigingen van bestaande bedrijven) leert het volgende:

- Vestigers op Leemdijk (in Smilde) komen voor 82.1% uit Midden-Drenthe (dit is exclusief verplaatsingen uit Fryslân). Alle vijf bedrijven die zich hebben gevestigd vanuit 'Overig Drenthe' komen uit Assen.

⁴ De verplaatsingen van alle vestigingen met een uniek vestigingsnummer worden geregistreerd. Het kan daarbij soms gaan om twee of meer bedrijven die op een zelfde adres waren gevestigd en ook naar hetzelfde adres verplaatsen. Er kan dan sprake zijn van meerdere BV's binnen eenzelfde bedrijf. Bureau Louter heeft dat gecontroleerd en er eventueel voor gecorrigeerd.

- Vestigers op De Hanekampen komen voor 80.3% uit Midden-Drenthe. Vier bedrijven komen uit Assen.
- Vestigers op Ossebroeken komen voor 'slechts' 66.2% uit Midden-Drenthe. Er komen zeven bedrijven uit Assen en vier uit Emmen.
- Vestigers op De Zuidmaten komen voor 85.7% uit Midden-Drenthe. Vanuit Westerveld zijn twee bedrijven gevestigd.
- Vestigers op De Noesten komen voor 84.1% uit Midden-Drenthe. Aa en Hunze is hier met drie bedrijven vertegenwoordigd.

In bijlage I is nog kort ingegaan op de patronen in bedrijfsverplaatsingen vanaf en naar individuele bedrijventerreinen in Midden-Drenthe.

Op alle bedrijventerreinen in Midden-Drenthe komt in totaal 77.5% van naar de terreinen verplaatste bedrijven uit Midden-Drenthe zelf. Dit is inclusief de bedrijven die op hetzelfde bedrijventerrein van het ene naar het andere adres zijn verhuisd, maar exclusief bedrijven die nieuw zijn gevestigd (en waarvan de oprichter veelal in de plaats woont waar het bedrijventerrein ligt).

In totaal vestigden zich in de periode 1996-2017 in Midden-Drenthe 20 bedrijven uit Assen, 8 uit Westerveld, 8 uit Hoogeveen, 6 uit De Wolden, 5 uit Emmen en Meppel en 4 uit Aa en Hunze en Borger-Odoorn. Opvallend is dat zich uit de Noord-Drentse gemeenten Tynaarlo en Noordenveld nauwelijks bedrijven hebben gevestigd. Zoals gezegd ontbreken in dit overzicht bedrijven die van buiten Drenthe zijn gevestigd. Voor zover bekend gaat dit overigens om een klein aantal bedrijven, wellicht met uitzondering van Leemdijk (uit Fryslân).

In tabel 2.1 en tabel 2.2 staan gegevens per bedrijventerrein.

Tabel 2.1 Verplaatsingendynamiek bedrijventerreinen in Midden-Drenthe, 1996-2017

	Vertrek vanaf terrein			Vestiging op terrein			Vestiging min vertrek		
	Terrein zelf	Midden-Drenthe	Overig Drenthe	Terrein zelf	Midden-Drenthe	Overig Drenthe	Terrein zelf	Midden-Drenthe	Overig Dr.
Leemdijk	7	7	2	7	16	5	0	9	3
De Hanekampen	14	19	12	14	35	12	0	16	0
Ossebroeken	12	8	7	12	41	27	0	33	20
De Zuidmaten	6	14	5	6	12	3	0	-2	-2
De Noesten	19	27	10	19	39	11	0	12	1
VAM Mera	1	0	3	1	1	3	0	1	0
Overig	3	5	1	3	14	3	0	9	2
Totaal	62	80	40	62	158	64	0	78	24

Toelichting:

Onderscheid is gemaakt in vertrek vanaf en vestiging op een terrein. Vestiging min vertrek levert het saldo. Is dit positief dan hebben zich in de periode 1996-2017 meer bedrijven op een bedrijventerrein gevestigd dan er zijn vertrokken, is dit negatief dan zijn er meer bedrijven vertrokken dan er zijn gevestigd. Er zijn drie typen verplaatsingen onderscheiden. Ten eerste op het terrein zelf (het *saldo* is dan uiteraard altijd per definitie gelijk aan nul). Ten tweede vanuit/naar een bedrijventerrein in Midden-Drenthe naar/vanuit elders in Midden-Drenthe. 'Elders' kan daarbij zowel een ander bedrijventerrein zijn als een locatie in de woonbebouwing of het buitengebied. Ten derde vanuit/naar een bedrijventerrein in Midden-Drenthe naar/vanuit een gemeente buiten Midden-Drenthe. Daarbij gaat het slechts om gemeenten elders in Drenthe. Verplaatsingen naar/vanuit buiten Drenthe worden niet waargenomen. Voor een bedrijventerrein als Leemdijk is dat van belang; daar hebben zich ook bedrijven uit Fryslân gevestigd (bijvoorbeeld uit Appelscha). Voor andere bedrijventerreinen in Midden-Drenthe speelt dat echter waarschijnlijk minder een rol. Tenslotte moet worden gemeld dat het gaat om zogenaamde 'integrale verplaatsingen'. Wanneer een al gevestigd bedrijf een tweede vestiging opent op een bedrijventerrein wordt dat niet beschouwd als een verplaatsing, maar als nieuwe vestiging. Naast de dynamiek door verplaatsingen is er namelijk ook sprake van dynamiek door vestiging van nieuwe bedrijven (starters of nevenvestigingen) of het opheffen van bedrijven.

Door verplaatsingen van bedrijven zijn er per saldo per begin 2018 102 meer bedrijven gevestigd op bedrijventerreinen in Midden-Drenthe dan per begin 1996. Daarnaast zijn er ook nieuwe bedrijven gestart en bedrijven opgeheven. In totaal zijn er *per saldo* 78 bedrijven verplaatst van de woonbebouwing of het buitengebied in Midden-Drenthe naar bedrijventerreinen. Vooral Ossebroeken heeft daarvan geprofiteerd, alsmede (in wat mindere mate) De Hanekampen en De Noesten. Slechts voor De Zuidmaten resulteerde een (zeer klein) negatief saldo. Dit bedrijventerrein was in 1996 al volledig uitgegeven. In de afgelopen jaren heeft Friesland Campina Domo gebouwen/kavels aan de zuidkant van de oorspronkelijke locatie opgekocht. Dat heeft onder andere tot verplaatsingen van de daar gevestigde bedrijven geleid. Ook om die reden is het saldo van vestiging en vertrek licht negatief op De Zuidmaten. *Intergemeentelijke* verplaatsingen naar bedrijventerreinen hebben per saldo een winst opgeleverd van 24 bedrijven voor bedrijventerreinen in Midden-Drenthe. Daar heeft vooral Ossebroeken van geprofiteerd.

Tabel 2.2 Afstand van verplaatsingen vanuit en naar bedrijventerreinen in Midden-Drenthe, 1996-2017

Bedrijventerrein	% binnen 5 km.		% binnen 10 km.		Gemiddelde afstand (km.)	
	Vestigers	Vertrekkers	Vestigers	Vertrekkers	Vestigers	Vertrekkers
Leemdijk	71.4%	81.3%	82.1%	93.8%	3.9	2.9
De Hanekampen	63.9%	68.9%	82.0%	73.3%	5.4	7.0
Ossebroeken	56.3%	59.3%	66.3%	81.5%	8.6	5.9
De Zuidmaten	81.0%	76.0%	90.5%	80.0%	2.9	5.2
De Noesten	79.7%	67.9%	85.5%	85.7%	4.0	4.9
VAM Mera	20.0%	25.0%	80.0%	25.0%	9.4	20.0
Overige bedrijventerreinen	85.0%	88.9%	85.0%	100.0%	4.1	1.7
Totaal	68.3%	69.2%	79.2%	81.3%	5.6	5.6

Toelichting:

In deze tabel speelt de gemeentegrens geen rol. Het percentage vestigers binnen tien kilometer kan dus hoger zijn dan het percentage vestigers uit Midden-Drenthe wanneer de verplaatsing van buiten Midden-Drenthe naar een bedrijventerrein in Midden-Drenthe minder dan tien kilometer bedraagt.

Uit tabel 2.2 blijkt onder andere dat de gemiddelde afstand waarover vestigers op bedrijventerreinen verplaatsen voor Ossebroeken duidelijk hoger is dan voor Leemdijk, De Hanekampen, De Zuidmaten en De Noesten. Ossebroeken is dus minder lokaal georiënteerd dan de overige bedrijventerreinen in Midden-Drenthe. De gemiddelde verplaatsingsafstand was slechts groter op het VAM Mera terrein (waarbij het overigens slechts om een gering aantal verplaatsers gaat). Dat is een terrein dat zich per definitie op de bovenlokale markt richt.

Uit een korte analyse van alle individuele bedrijfsverplaatsingen (zie bijlage I) blijkt dat Leemdijk niet of nauwelijks relevant is voor Ossebroeken. Naast Smilde zelf zijn vooral bedrijven uit Appelscha en soms ook Oosterwolde gericht op dit terrein. Ook vanuit De Noesten is men weinig georiënteerd op Beilen. Er bestaat grote vraag naar eventueel door vertrek of sluiten van bedrijven vrijkomende kavels op De Noesten (dat volledig is uitgegeven). Wanneer de economie sterk aan zou trekken, kan dat betekenen dat bedrijven zich toch gaan oriënteren op Ossebroeken indien er op De Noesten geen ruimte beschikbaar is. Dit terrein (en Westerbork in het algemeen) wordt daarom toch beschouwd als een potentiële markt voor Ossebroeken. Ook het (zeer kleine) bedrijventerrein Koekoeksdijk wordt niet relevant geacht voor het bepalen van de marktpotentie van Ossebroeken 2. Er is op Koekoeksdijk weliswaar nog terrein uitgeefbaar, maar daar zal niet of nauwelijks belangstelling voor bestaan vanuit bedrijven in Beilen en dit terrein vormt daarmee dus geen 'concurrentie' voor Ossebroeken. VAM Mera is binnen Midden-Drenthe decentraal gelegen en richt zich bovendien op een specifiek segment en heeft daarom een bovenlokale marktorientatie.

Geconcludeerd kan worden dat voor de marktanalyse van Ossebroeken 2 de bedrijventerreinen Leemdijk, Koekoeksdijk en VAM Mera niet relevant zijn. De berekeningen in het vervolg van dit rapport zijn daarom uitgevoerd voor Midden-Drenthe exclusief deze drie bedrijventerreinen. Dat betekent onder

andere dat de uitgiftecijfers (in het verleden) en de vraagprognoses (voor de toekomst) in dit rapport lager zijn dan voor de gemeente Midden-Drenthe als geheel, maar ook dat het aanbod van bedrijventerreinen binnen de voor Ossebroeken 2 relevante regio lager is dan het gemeentelijk totaal.

2.2 Vraag naar bedrijventerreinen, 2016-2019 en 2019-2028

De vraag naar bedrijventerreinen is door Bureau Louter berekend met behulp van een op het gemeentelijk niveau toegespitste versie van de BedrijfsLocatieMonitor-methodiek. Daarbij is het onder andere van belang dat een zo goed mogelijk beeld bestaat van de huidige situatie. Daartoe is voor elk momenteel op een bedrijventerrein in Midden-Drenthe gevestigd bedrijf het huidige ruimtebeslag bepaald.

Op de voor Ossebroeken relevante bedrijventerreinen in Midden-Drenthe waren 235 bedrijven gevestigd in 2018. De structuur op die bedrijventerreinen wordt op dit moment vooral gekenmerkt door een tweetal zeer grote bedrijven in de foodsector (een productiebedrijf en een distributiecentrum), die beide ook een omvangrijke ruimtebeslag kennen. Daarnaast zijn er nog vijf bedrijven met meer dan vijftig arbeidsplaatsen. Er zijn 24 bedrijven met 20 tot 50 arbeidsplaatsen, 20 met 10 tot 20 arbeidsplaatsen, 106 met 2 tot 10 arbeidsplaatsen en 88 eenmanszaken. Het gemiddelde kaveloppervlak is 0.32 hectare. Uit andere door Bureau Louter uitgevoerde onderzoeken blijkt dat dit een vrij gangbaar gemiddelde is.

Herstructurering

In 'Provinciaal Herstructureringsprogramma Bedrijventerreinen Drenthe 2009-2013' (Provincie Drenthe/STEC, 2010) staat het resultaat van een inventarisatie van de herstructureringsopgave voor de provincie. Per bedrijventerrein van 2 hectare of meer is aangegeven of, en zo ja, hoeveel hectare in aanmerking komt voor herstructurering. Onderscheid wordt gemaakt in verschillende typen herstructurering (ruimtelijke, economische, technische en maatschappelijke veroudering). Ook worden vier fasen van ingrijpendheid van de herstructurering onderscheiden, namelijk 'facelift' (een opknappbeurt van openbare ruimte en gebouwen), 'revitalisering' (een ingrijpende vernieuwing van het terrein en de bedrijfsgebouwen), 'herprofilering' (een functiewijziging waarbij de werkfunctie overeind blijft) en 'transformatie' (een functiewijziging waarbij de werkfunctie verdwijnt). Sinds 2010 heeft geen update van de inventarisatie plaatsgevonden.

In Midden-Drenthe werden in het PHP vier (delen van) bedrijventerreinen genoemd, waarvoor sprake is van een herstructureringsopgave. In alle vier gevallen ging het om de twee minst ingrijpende vormen van herstructurering, namelijk een facelift of een revitalisering:

- De Zuidmaten: 1 - 1,5 hectare verouderd
- Leemdijk: minder dan een halve hectare verouderd
- De Hanekampen: minder dan een halve hectare verouderd
- Beilervaat (Kanaalweg): 3.5 hectare verouderd.

In het voor de marktpositie van Ossebroeken 2 relevante deel van Midden-Drenthe (dus exclusief Leemdijk) gaat het dus om 5 - 5,5 hectare verouderde kavels. Sinds het verschijnen van het PHP in 2010 is hier geen verandering in gekomen in Midden-Drenthe.

In het herstructureringsprogramma staat veel interessante informatie, onder andere dat de bedrijventerreinen in Midden-Drenthe niet in aanmerking komen voor financiële ondersteuning door de Provincie. Een eventuele herstructurering zal dus door de gemeente Midden-Drenthe zelf gefinancierd moeten worden. Voor dit onderzoek is vooral de vraag relevant of de gesignaleerde herstructureringsbehoefte invloed heeft op de vraag en/of het aanbod van hectares bedrijventerreinen. Bij transformatie is sprake van onttrekking van bedrijventerreinen aan de voorraad. Wanneer op de te transformeren (delen van) bedrijventerreinen nog bedrijven zijn gevestigd, ontstaat een *vervangingsvraag* naar bedrijfsruimte die kan worden opgeteld bij de uitbreidingsvraag. Bij alle andere vormen van herstructurering zijn de gevolgen voor de ruimtebehoefte niet duidelijk. Met name herprofilering zou kunnen leiden tot een wijziging in de ruimtebehoefte. Bij een facelift zullen er naar verwachting niet of nauwelijks effecten zijn en ook bij revitalisering zullen de effecten op de ruimtebehoefte waarschijnlijk niet groot zijn.

Geconcludeerd kan worden dat er wel een herstructureringsopgave ligt op een klein deel van de bedrijventerreinen in Midden-Drenthe, maar dat er geen concrete plannen zijn en dat het om de twee meest milde vormen van herstructurering gaat. Zelfs indien tot herstructurering zou worden overgegaan, zullen de effecten op de ruimtebehoefte waarschijnlijk zeer klein zijn, mede omdat het om een beperkt aantal hectares gaat.

Naast uitbreidingsvraag, zoals hier berekend, kan ook nog sprake zijn van 'vervangingsvraag': bedrijvigheid die moet verplaatsen omdat een (deel van een) bedrijventerrein aan de voorraad wordt onttrokken. Daar is echter in Midden-Drenthe geen sprake van (zie het kader 'herstructurering': de daarin al in 2010 geschetste situatie is nog steeds relevant voor Midden-Drenthe).

Op dit moment (begin 2019) is er in de voor Ossebroeken relevante omgeving in totaal 75.72 hectare bedrijventerrein uitgegeven. In tabel 2.3 staat de berekende vraag naar bedrijventerreinen. Daarbij is een onderscheid gemaakt naar twee periodes (2019-2022 en 2019-2028), drie scenario's (laag, midden, hoog) en vijf brede economische sectoren. De vraag is bepaald voor het 'relevante marktgebied' voor Ossebroeken 2: Midden-Drenthe exclusief de bedrijventerreinen Leemdijk, Koekoeksdijk en VAM Mera.

Tabel 2.3 Vraag naar bedrijventerreinen in relevante marktgebied voor Ossebroeken 2, 2019-2028

Type activiteiten	Periode 2019-2022			Periode 2019-2028		
	Laag scenario	Middenscenario	Hoog scenario	Laag scenario	Middenscenario	Hoog scenario
Productie	1.02	1.79	2.51	0.33	2.39	5.06
Distributie	1.19	2.10	2.99	2.06	4.80	6.89
Perifere detailhandel	-0.05	0.19	0.44	-0.70	0.07	0.56
Kantooractiviteiten	0.08	0.16	0.25	0.14	0.30	0.42
Diensten	-0.23	-0.10	0.04	-0.74	-0.46	-0.07
Totaal	2.01	4.13	6.22	1.09	7.10	12.85

In de 4-jaars periode 2019-2022 bedraagt de gemiddelde berekende vraag 0.5 hectare per jaar volgens het lage scenario, ruim 1.0 hectare per jaar volgens het middenscenario en bijna 1.6 hectare per jaar volgens het hoge scenario. Wat betreft het begrip 'vraag' moet hier nog worden opgemerkt dat de vraag is berekend als de totale hoeveelheid in gebruik zijnde hectares aan het einde van de prognoseperiode minus de totale hoeveelheid in gebruik zijnde hectares bij het begin van de prognoseperiode. Er kan ook een negatieve vraag resulteren. Dat kan samengaan met een toename van de 'leegstand' van op bedrijventerreinen staande gebouwen. Ruimte die vrijkomt in de ene sector kan echter ook gevuld worden door bedrijvigheid uit een andere sector. Een kavel dat is verlaten (door vertrek of sluiten) van een bedrijf in de dienstensector kan dan zijn bezet door een bedrijf in bijvoorbeeld de sector distributie.

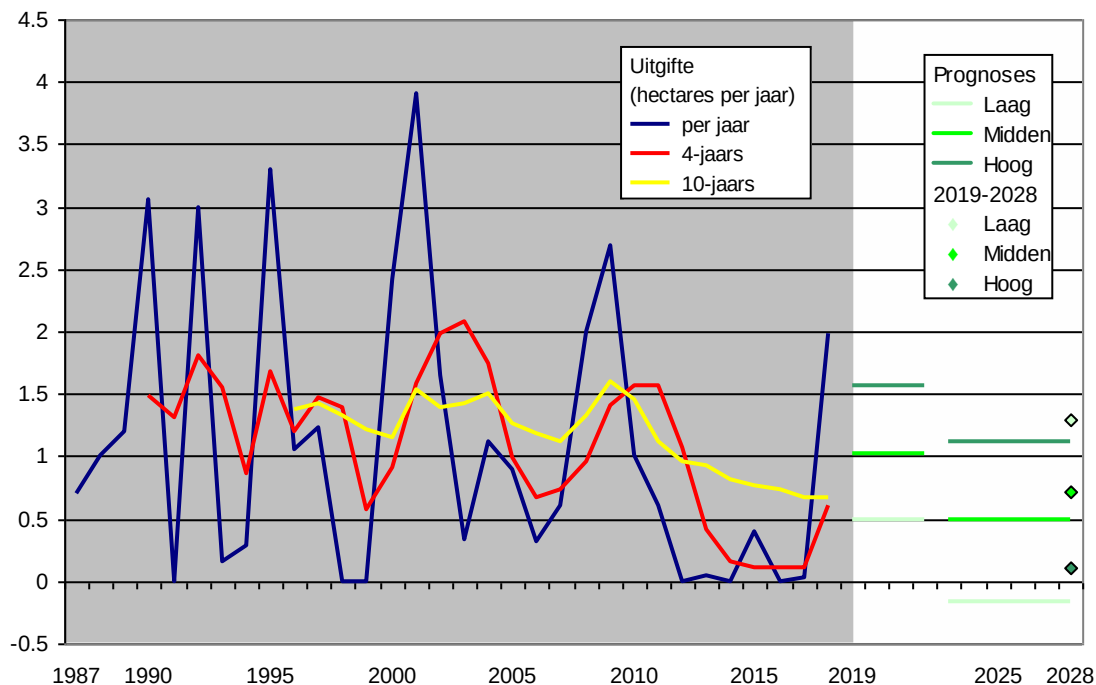
In de periode 2023-2028 zal de jaarlijkse vraag naar verwachting lager zijn dan de vraag die de komende vier jaar wordt voorzien. De gemiddelde jaarlijkse vraag bedraagt dan volgens het lage, midden- en hoge scenario naar verwachting respectievelijk -0.2 hectare, 0.5 hectare en 1.1 hectare per jaar. Over de gehele 10-jaars periode 2016-2025 bedraagt de gemiddelde jaarlijkse vraag naar verwachting respectievelijk 0.1, 0.7 en 1.3 hectare per jaar.

Hoe verhouden deze getallen zich nu tot ontwikkelingen in het verleden? In figuur 2.1 staat de ontwikkeling van de uitgifte per jaar in de periode 1987-2018. Naast de jaarlijkse uitgifte zijn daarin tevens het 4-jaars gemiddelde en het 10-jaars gemiddelde weergegeven. Tevens zijn de prognoses voor de gemiddelde jaarlijkse vraag weergegeven voor twee periodes (2019-2022 en 2023-2028) en drie scenario's. De 'piek' in het begin van de eeuw hangt met name samen met het op de markt komen van Ossebroeken 1.

Relevant voor de lange termijn ontwikkelingen (de komende tien jaar) is dat kan worden geconstateerd dat over de gehele periode 1987-2018 de gemiddelde jaarlijkse uitgifte 1.09 hectare bedroeg. Dat is 0.2 hectare per jaar minder dan volgens het hoge scenario voor de periode 2019-2028 wordt voorzien. Volgens het hoge scenario wordt een jaarlijkse vraag van bijna 1.3 hectare per jaar voorzien. Die prognose is hoog, maar niet volkomen onrealistisch. In het verleden is een gemiddelde uitgifte van 1.3 hectare per

jaar of meer vaak voorgekomen in de 10-jaars periodes in de jaren negentig en nul. In het algemeen geldt overigens (ook elders in Nederland) dat de verwachte toekomstige vraag naar bedrijventerreinen lager zal zijn dan in het verleden. Dat hangt ten eerste samen met lagere verwachte economische groeicijfers en tevens met de afname van de trek van bedrijven uit de woonbebouwing en het buitengebied naar bedrijventerreinen (omdat het potentieel aan bedrijven dat nog naar bedrijventerreinen kan vertrekken voor een groot deel is opgedroogd; zie de 'locatietypevoorkeuren' op pagina 2). De vraag volgens het lage scenario van slechts 0.1 hectare is lager dan de gemiddelde uitgifte over de 10-jaars periode met de laagste score, namelijk de meest recente periode 2009-2018: toen bedroeg de uitgifte gemiddeld 0.6 hectare per jaar.

Figuur 2.1 *Uitgifte hectares bedrijventerreinen en prognose vraag in relevante marktgebied*



Toelichting:

Het 4-jaars gemiddelde voor '2018' is de gemiddelde uitgifte over de jaren 2015 tot en met 2018. Hieraan is een uitgifte in het begin van 2019 toegevoegd aan de uitgiftes in 2018. Het 10-jaars gemiddelde voor '2018' is de gemiddelde uitgifte over de jaren 2009 tot en met 2018. De 'vraag' is berekend als de verandering (gemiddeld per jaar) in de hoeveelheid in gebruik zijnde bedrijventerrein tussen het eindpunt en het beginpunt van een periode. Voor de periode 2019-2022 is dat bijvoorbeeld het verschil tussen de prognose van de hoeveelheid in gebruik zijnde hectares per begin 2023 en de hoeveelheid in gebruik zijnde hectares per begin 2019, berekend als gemiddelde per jaar. Voor de periode 2023-2028 gaat het om het verschil tussen begin 2029 en begin 2023, ook weer berekend als gemiddelde per jaar. De 'stippen' helemaal rechts in de figuur laten de gemiddelde jaarlijkse vraag in de (10-jaars) periode 2019-2028 zien.

Geconcludeerd kan worden dat een vraag van 0.7 hectare per jaar (volgens het middenscenario) voor de komende tien jaar uit historisch perspectief beschouwd zeker niet onwaarschijnlijk moet worden geacht. Ook een vraag van 1.3 hectare per jaar (volgens het hoge scenario) is in het verleden al meermaals voorgekomen. Toch bestaat in het algemeen de overtuiging dat de uitgiftecijfers in de jaren negentig en het eerste decennium van deze eeuw wat hoger waren dan voor de toekomst verwacht mag worden. Een ontwikkeling volgens het middenscenario wordt daarom meer waarschijnlijk geacht dan een ontwikkeling volgens het hoge scenario. Wel moet worden bedacht dat incidentele uitgiftes een belangrijke rol kunnen spelen. Op dit moment vormt een bedrijf dat interesse heeft voor een perceel van 3.5 hectare één van de

'leads'. Wanneer dat bedrijf inderdaad besluit te vestigen is dat alleen al goed voor tweederde van het verschil in vraag tussen het midden scenario en het hoge scenario in de komende tien jaar.

De vraag volgens het lage scenario ligt ruim onder de 10-jaars periode met de laagste uitgiftecijfers in de periode 1987-2018. Het lijkt daarom onwaarschijnlijk dat een ontwikkeling volgens dit scenario zal plaatsvinden. Dat zal slechts het geval zijn wanneer sprake is van een langdurige economische laagconjunctuur, vergelijkbaar met de eerste jaren na de kredietcrisis.

Hierbij moet worden aangetekend dat de 'vraag' (in gebruik zijnde hectares in de toekomst minus de huidige in gebruik zijnde hectares) niet gelijk hoeft te zijn aan de 'uitgifte'. Er kan meer uitgifte plaatsvinden dan de berekende vraag indien in de bestaande markt het aantal hectares met leegstaande panden toeneemt. Het omgekeerde heeft zich de afgelopen jaren voorgedaan: de uitgifte van bedrijventerreinen lag onder de verwachte vraag volgens het onderzoek van Bureau Louter uit 2016, maar dat is gepaard gegaan met een sterke afname van de hoeveelheid ruimte met leegstand. Daarnaast kan mogelijk een deel van de potentiële vraag niet tot uitgifte hebben geleid omdat er geen geschikt aanbod was op de krappe bedrijventerreinenmarkt in het voor Ossebroeken 2 relevante marktgebied.

Wat betreft de ontwikkelingen op middellange termijn (de komende vier jaar) bedraagt de prognose volgens het middenscenario ruim 1.0 hectare per jaar. Dit is een periode met in het begin nog economische hoogconjunctuur, maar daarna een afvlakkende groei. In de 29 4-jaars perioden in de afgelopen 32 jaar werd vaak een uitgifte van 0.9 hectare of meer gerealiseerd, overigens niet meer sinds 2012. De berekende vraag van 1.0 hectare is daarom zeker niet onwaarschijnlijk. Zelfs de vraag volgens het hoge scenario, van bijna 1.6 hectare per jaar, werd overigens in het verleden al een aantal maal gerealiseerd. Zelfs dit hoge scenario is daarom niet onhaalbaar, maar zoals al eerder aangegeven, worden in het algemeen voor de toekomst lagere ontwikkelingen van de vraag naar bedrijventerreinen voorzien dan in het verleden. Een uitgifte van minder dan 0.5 hectare (overeenkomend met de vraag volgens het laagste scenario) is in het verleden uitsluitend in de 4-jaars periodes 2010-2013 tot en met 2014-2017 voorgekomen. Slechts indien de economie in de komende jaren weer sterk terug zal vallen, is een dergelijke ontwikkeling denkbaar. Dat is echter niet waarschijnlijk.

Kortom, ook gezien ervaringen uit het verleden lijken de prognoses volgens het middenscenario, zowel op middellange termijn als lange termijn, plausibel en zeker niet overdreven hoog.

Onderscheid naar typen economische activiteiten

Het onderscheid naar brede typen economische activiteiten in tabel 2.3 maakt duidelijk dat een aanzienlijk deel van de vraag naar bedrijventerreinen komt van distributieactiviteiten (transport en groothandel). Ook vanuit productieactiviteiten (industrie, bouwnijverheid, milieu- en energieactiviteiten) komt veel vraag naar bedrijventerreinen. Kantooractiviteiten zijn goed voor enige vraag naar bedrijventerreinen, maar voor diensten wordt een negatieve vraag voorzien, met uitzondering van het hoge scenario. Een negatieve vraag wil zeggen dat het ruimtegebruik voor een bepaald type activiteiten op bedrijventerreinen in de toekomst lager zal zijn dan momenteel. Voor perifere detailhandel verschillen de resultaten tussen de scenario's. In het lage scenario wordt een licht negatieve vraag voorzien, in het hoge scenario een positieve vraag. Perifere detailhandel is relatief sterk conjunctuurgevoelig. In de economisch magere jaren na de kredietcrisis heeft deze branche het moeilijk gehad. Voor verkoopactiviteiten die vallen binnen de perifere detailhandel (auto's, keukens, meubels, bouwmaterialen, enz.) hangt dit minder dan voor sommige andere winkelbranches samen met de opkomst van e-commerce (een structurele trend), maar vooral met de koopkrachtontwikkeling (een conjunctureel effect). Veel meer dan bijvoorbeeld de foodsector reageren branches in de perifere detailhandel echter sterk op schommelingen in de koopkracht: bij een terugvallende economie wordt vooral op dit type producten bezuinigd, bij een aantrekkende economie stijgt de aankoop van deze typen producten juist relatief sterk. Bij een hoog economisch groeiscenario en daarbij stijgende consumentenbestedingen, mag daarom enige vraag naar ruimte door perifere detailhandel worden verwacht. Daarbij geldt ook dat een vraag van 0.44 hectare in vier jaar tijd, gezien het grote ruimtebeslag van dit type bedrijven, mogelijk slechts overeen zal komen met één nieuwe vestiging. Met

name bij perifere detailhandel geldt dat in het verleden veel bedrijven uit de woonbebouwing of het buitengebied naar een bedrijventerrein zijn verplaatst (een verschuiving van de locatietypevoorkeuren richting bedrijventerreinen), maar dat deze bron in toenemende mate is opgedroogd omdat er steeds minder perifere detailhandel vestigingen in de woonbebouwing/ het buitengebied zijn gevestigd.

De vraag kan ook worden beschouwd naar de milieucategorieën. Op dit moment is binnen de relevante regio voor Ossebroeken 2 nog terrein uitgeefbaar op Ossebroeken 1 en Dambroeken. In beide gevallen is de maximaal toegestane milieucategorie 3.2. Op dergelijke terreinen behoort milieucategorie 4.1 met een opheffing onder voorwaarden tot de mogelijkheden (daar waar nu categorie 3.2 is toegestaan, dus niet op of dichtbij de woon-werk kavels op Ossebroeken 1).

Door Aveco De Bondt is in 2013 een inventarisatie gemaakt van de bedrijvigheid die op dat moment niet voldeed aan de maximale milieubelasting. Dat bleek slechts zeer beperkt voor te komen. Op Ossebroeken 1 ging het destijds om twee bedrijven op de strook woon-werk kavel en om RZI (de waterzuivering). Ook op andere terreinen komt dit slechts incidenteel voor. In het algemeen is in Midden-Drenthe zeer beperkt sprake van bedrijven in hoge milieucategorieën.

Van de vijf brede typen economische activiteiten uit tabel 2.3 komen bedrijven in de milieucategorieën 4 of hoger slechts voor bij productie en distributie. In distributie vallen vrijwel alle typen groothandel binnen milieucategorie 3 of minder. Sommige typen groothandel in vloeistoffen/brandstoffen en ertsen vallen binnen milieucategorie 4 of 5, maar die komen slechts sporadisch voor. Binnen transport gaat het om laad-, los- en overslagbedrijven in binnenvaart en zeevaart. Die activiteiten komen in Midden-Drenthe niet voor. Bij productieactiviteiten gaat het in Midden-Drenthe voornamelijk om activiteiten in de bouwnijverheid, lichte industrie (zoals metaalverwerkende industrie) en voedings- en genotmiddelenindustrie. Slechts een klein deel van de 1.79 hectare vraag vanuit productiebedrijven in de periode 2019-2022 (volgens het middenscenario) betreft zware industrie, waarvoor een milieucategorie van 4 of hoger wordt gevraagd. En ook daarvoor zou deels nog sprake kunnen zijn van een ontheffing (milieucategorie 4.1).

2.3 Leads in de markt voor bedrijventerreinen

Op dit moment loopt er een aantal leads: bedrijven die belangstelling hebben voor vestiging op een bedrijventerrein. Op Leemdijk bestaan opties voor het gehele overgebleven terrein (nog 0.74 hectare), maar dit terrein valt buiten de relevante regio voor Ossebroeken 2.

Voor vestiging op Dambroeken hebben op dit moment drie bedrijven belangstelling, waaronder één bedrijf dat zich met grote waarschijnlijkheid zal vestigen (ongeveer 0.2 hectare).

Volgens overzichten van de gemeente is er op Ossebroeken sprake van een 'recht op eerste koop' van een kavel van 0.3 hectare dat grenst aan het huidige perceel van dat bedrijf. Dan zijn er dus nog twee kavels (totaal 0.3 hectare) uitgeefbaar op Ossebroeken 1. De situatie is dat er op dit moment in en rond Beilen nog nauwelijks bedrijfsground uitgeefbaar is. Uit gesprekken en e-mail verkeer met de gemeente blijkt dat er 'minimaal twee telefoontjes per week voor bedrijfsground binnenkomen bij de gemeente' (zonder dat er door de gemeente actief wordt geadverteerd). Bureau Louter heeft daarvan overigens geen overzicht op papier ter beschikking, dus het is niet duidelijk om welke typen activiteiten het gaat en hoe serieus de belangstelling is. Desalniettemin mag worden geconcludeerd dat er belangstelling bestaat voor bedrijfsground.

Uit een lijst uit het jaar 2016 blijkt dat er dat jaar onder andere drie bedrijven waren (met belangstelling voor in totaal 0.55 hectare) die sindsdien nog geen grond hebben gekocht. Navraag bij de gemeente leert dat de (schaarse) beschikbare kavels niet aan hun wensen voldeden, terwijl kavels die daar wel aan voldeden aan andere bedrijven zijn verkocht. Wanneer op bijvoorbeeld Ossebroeken 2 aanbod beschikbaar zou komen, zouden die bedrijven waarschijnlijk belangstelling hebben. Ook was er een groot in Beilen

gevestigd bedrijf dat in 2016 had aangegeven serieuze belangstelling te hebben voor een kavel van 2.5 hectare. Dat betreft een dermate groot kavel dat er op het bestaande terrein (Ossebroeken 1) niet voldoende aaneengesloten ruimte beschikbaar was.

Naast de serieuze belangstelling voor ongeveer 0.2 hectare op Dambroeken is er momenteel sprake van de volgende concrete belangstelling voor vestiging op Ossebroeken (1 en indien beschikbaar Ossebroeken 2):

- een extra locatie van een bestaand bedrijf en een nieuwvestiging (in totaal 0.55 hectare);
- verplaatsing naar een perceel van 0.3 hectare op Ossebroeken, waarbij een perceel van ongeveer 0.08 hectare wordt verlaten op een ander bedrijventerrein in Beilen. Per saldo dus een vraag van 0.22 hectare;
- een mogelijke vestiging van een bedrijf op een perceel van ongeveer 3.5 hectare.

Hierbij past de kanttekening dat de gemeente Midden-Drenthe op dit moment nog niet actief acquireert om bedrijven aan te trekken voor Ossebroeken.

3 Confrontatie van de vraag en aanbod van bedrijventerreinen

In dit hoofdstuk vindt eerst een confrontatie van de vraag met het aanbod (uitgeefbare terreinen) plaats (paragraaf 3.1). Zo kan worden bepaald in hoeverre het huidige aanbod toereikend is om aan de vraag te voldoen (trede 1 van de Ladder). Pas wanneer dat niet het geval is kan naar trede 2 van de Ladder worden overgegaan.

Vervolgens is nagegaan hoeveel aanbod er (naast de uitgeefbare terreinen) nog is binnen het bestaande stedelijk gebied (trede 2 van de Ladder). Dit betreft leegstand van gebouwen op bedrijventerreinen (paragraaf 3.2) en onbebouwde reserves op al uitgegeven kavels (paragraaf 3.3).

3.1 Confrontatie van vraag en aanbod van uitgeefbare terreinen

In het voor Ossebroeken 2 relevante deel van Midden-Drenthe is op dit moment op Ossebroeken 1 nog 0.61 hectare uitgeefbaar en nog 0.61 hectare op Dambroeken. Totaal gaat het dus om 1.22 hectare. Daarnaast echter is er een onbebouwde reserve van 1.08 hectare op Ossebroeken 1. Mogelijk (maar niet noodzakelijk) wordt dit op korte of wat langere termijn door de eigenaar zelf in gebruik genomen of eventueel aan derden verkocht. Berekeningen van het aanbod (de uitgeefbare terreinen) zijn zowel inclusief als exclusief deze onbebouwde reserves bepaald. In paragraaf 3.3 wordt specifiek aandacht besteed aan de vraag of er binnen Midden-Drenthe nog meer sprake is van dergelijke onbebouwde reserves en in hoeverre die als aanbod mogen worden beschouwd.

Elders in Midden-Drenthe is nog 0.42 hectare uitgeefbaar op het kleine bedrijventerrein Koekoeksdijk (Nieuw-Balinge), 0.74 hectare op Leemdijk (waarop overigens voor het volledige aanbod opties bestaan) en 58.3 hectare op VAM Mera. Eerder is echter al aangegeven dat die drie terreinen niet relevant zijn om de marktpotentie van Ossebroeken 2 te beoordelen. VAM Mera is bij uitstek gericht op een bovenlokale markt en Leemdijk en Koekoeksdijk hebben in de afgelopen twintig jaar niet of nauwelijks bedrijfsverplaatsingen laten zien naar of vanuit Beilen (zie paragraaf 2.1), mede door de grote afstand en het feit dat kernen in omliggende gemeenten dicht bij die bedrijventerreinen liggen.

Voor de periode 2019-2022 kan dan de volgende vraag-aanbod confrontatie worden opgesteld indien bij het aanbod alleen rekening zou worden gehouden met uitgeefbare terreinen (zie tabel 3.1). Dit is trede 1 van de Handreiking.

Tabel 3.1 *Vraag naar en uitgeefbaar aanbod van bedrijven terreinen in het relevante marktgebied van Ossebroeken 2, 2019-2022*

	Lage scenario	Aantal netto hectares Middenscenario	Hoge scenario
Vraag	2.01	4.13	6.22
Uitgeefbaar aanbod	2.30 (1.22)	2.30 (1.22)	2.30 (1.22)
Aanbod min vraag	0.29 (-0.79)	-1.83 (-2.91)	-3.92 (-5.00)

Toelichting: Bij het aanbod is ook meegerekend een onbebouwde reserve van 1.08 op Ossebroeken 1. Exclusief deze onbebouwde reserve bedraagt het aanbod van de voor Ossebroeken 2 relevante regio 1.22 hectare. Dit is tussen haakjes toegevoegd.

Uit de confrontatie tussen vraag en aanbod op middellange termijn (de komende vier jaar) blijkt dat bij het middenscenario een tekort resulteert van 1.8 tot 2.9 hectare aan bedrijventerrein (al naar gelang de onbebouwde reserve op Ossebroeken 1 als aanbod wordt beschouwd). De range loopt van een overschot van 0.3 hectare bij een zeer ongunstige macro-economische ontwikkeling (indien de onbebouwde reserve tot het aanbod wordt gerekend op middellange termijn; zonder deze onbebouwde reserve resulteert zelfs volgens het lage scenario een tekort van 0.8 hectare) tot een tekort van 3.9 tot 5.0 hectare (bij een zeer

gunstige macro-economische ontwikkeling). Slechts onder zeer ongunstige economische omstandigheden, en onder de aanname dat de onbebouwde reserve van 1.1 hectare inderdaad tot het aanbod kan worden gerekend (wat niet zeker is) zal het bestaande aanbod dus voldoende zijn om aan de vraag te voldoen. Daarbij moet dan bovendien gelden dat de percelen qua omvang, ligging en andere kwaliteiten aansluiten bij de vraag. Naarmate er minder aanbod is, zal de kans op een juiste 'match' ook kleiner zijn. Kortom, indien er geen nieuwe bedrijventerreinen bijkomen, is de kans dat de gemeente al op korte termijn 'nee' moet verkopen bij getoonde belangstelling voor bedrijfskavels groot.

Worden de ontwikkelingen op wat langere termijn beschouwd (de komende tien jaar; een vrij gangbare periode om bedrijventerreinen te plannen), dan resulteert tabel 3.2. Volgens het middenscenario ontstaat dan een tekort van 4.8 tot 5.9 hectare. Voor het lage scenario is sprake van een licht overschot. Daarbij moet bedacht worden dat de kans dat de feitelijke ontwikkelingen volgens dit scenario zullen verlopen niet groot worden geacht (zie paragraaf 2.2). Anderzijds zou bij een ontwikkeling volgens het hoge scenario een tekort van 10.6 tot 11.6 hectare resulteren. Ook de kans op een dergelijke economische ontwikkeling is minder groot dan een ontwikkeling volgens het midden scenario. Een ontwikkeling volgens het hoge scenario mag echter zeker niet worden uitgesloten. Uit figuur 2.1 bleek dat dergelijke gemiddelde uitgiftecijfers tot de kredietcrisis eerder regel dan uitzondering vormden.

Tabel 3.2 Vraag naar en uitgeefbaar aanbod van bedrijven terreinen in het marktgebied van Ossebroeken 2, 2019-2028

	Lage scenario	Aantal netto hectares Middenscenario	Hoge scenario
Vraag	1.09	7.10	12.85
Uitgeefbaar aanbod	2.30 (1.22)	2.30 (1.22)	2.30 (1.22)
Aanbod min vraag	1.21 (0.13)	-4.80 (-5.88)	-10.55 (-11.63)

Toelichting: Bij het aanbod is ook meegerekend een onbebouwde reserve van 1.08 op Ossebroeken 1. Exclusief deze onbebouwde reserve bedraagt het aanbod van de voor Ossebroeken 2 relevante regio 1.22 hectare. Dit is tussen haakjes toegevoegd.

3.2 Leegstand van gebouwen op bedrijventerreinen

Naast uitgeefbare terreinen vormen ook leegstaande gebouwen op bedrijventerreinen aanbod. Deze zijn in de statistieken als 'uitgegeven' geregistreerd. Om de leegstand te bepalen vormde Funda in Business van het NVM het uitgangspunt. Vervolgens zijn de gegevens nauwkeurig gecontroleerd en zo nodig aangepast. Het uitgangspunt is leegstand in het stedelijk gebied (conform de Handreiking).

Met de leegstand van gebouwen (gerekend in vierkante meters vloeroppervlak) is overigens nog niet bekend om hoeveel grondoppervlak (hectares) het gaat. Regels als een verhouding van 0.6 tussen de oppervlakte van het gebouw en het ruimtebeslag zijn kort door de bocht en te grofmazig. Onze ervaring in diverse onderzoeksprojecten is dat hier grote afwijkingen op kunnen bestaan. Dat speelt des te meer een rol wanneer het om kleine gebieden gaat (waarbij individuele uitschieters een grote invloed op het totaalresultaat kunnen hebben, bijvoorbeeld een klein pad met heel veel opslag op een buitenruimte en/of veel parkeerruimte of juist een pand in meerdere bouwlagen en een kavel dat nauwelijks groter is dan de 'footprint' van het pand). Daarom is door Bureau Louter per leegstaand gebouw de exacte omvang van het kavel bepaald aan de hand van verschillende bronnen.

Dit leidt tot een zeer nauwkeurig beeld van het aantal hectares aan bedrijventerreinen met leegstaande gebouwen. Een actuele meting is hier van belang, omdat de situatie vrij snel kan wijzigen in de tijd. Het is hierbij de ervaring dat een situatie waarbij in het geheel geen sprake is van leegstand zeer zeldzaam is (en ook in feite ongewenst vanuit het oogpunt van een gezonde bedrijventerreinmarkt, omdat er dan in het geheel geen 'schuifruimte' beschikbaar is). Veelal wordt uitgegaan van een 'frictieleegstand' van 4 à 5 procent van de uitgegeven voorraad. Van 'extra aanbod' zal dan ook in de praktijk pas sprake zijn wanneer de leegstand boven het niveau van de frictieleegstand ligt.

In tabel 3.2 staat de volledige leegstand op bedrijventerreinen in Midden-Drenthe (voor zover relevant voor Ossebroeken, dus exclusief het VAM MERA terrein en exclusief Leemdijk), per begin maart 2019⁵. Daar waar over 'leegstaand aanbod' wordt gesproken, wordt op het oppervlak van het kavel bedoeld. Zuiver geformuleerd gaat het dan om het oppervlak van kavels waar een leegstaand gebouw op staat, want slechts gebouwen kunnen 'leegstaan', niet kavels.

Op Ossebroeken zelf staat op dit moment 0.21 hectare leeg. Op alle bedrijventerreinen die relevant zijn voor de marktpositie van Ossebroeken 2 gaat het om 0.94 hectare dan wel 1.56 hectare (al naar gelang een pand dat geen aanbod is, maar waar op dit moment geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden wordt meegeteld bij het aanbod). Dit correspondeert met een leegstandspercentage van 1.3 tot 2.0% hectare. Dat is ruim onder het niveau van een frictieleegstand van 4 à 5 hectare. Er is dus geen sprake van 'extra aanbod'. Er is zelfs sprake van een zeer bescheiden aanbod op de markt van bestaand bedrijfsonroerend goed. Vraag naar bedrijfsruimte zal onder die omstandigheden eerder leiden tot aankoop van nieuwe bedrijfsgrond en bouw van een pand omdat er in de bestaande gebouwenvoorraad minder mogelijkheden zijn.

Tabel 3.2 Leegstand op bedrijventerreinen in Midden-Drenthe, 2 augustus 2016

Bedrijventerrein	Adres	m2 pand	ha. perceel	Type
De Hanekampen	De Hanekampen 26 9411 XM Beilen	646	0.08	Bedrijfsruimte
De Hanekampen	De Hanekampen 50 52 9411 XM Beilen	1.050	0.23	Bedrijfsruimte
Ossebroeken	Ossebroeken 5 9411 VR Beilen	660	0.15	Bedrijfsruimte
Ossebroeken	Ossenbroeken 11 9411 VR (deels)	140	0.03	Kantoorruimte
Ossebroeken	Romhof 14 9411 SC Beilen	65	0.03	Winkelruimte
Kanaalweg	Kanaalweg 1 9411 BK Beilen	1.800	0.42	Bedrijfsruimte
De Zuidmaten	De Zuidmaten 2 9411 PT Beilen	4.450	0.62	Bedrijfsruimte
Totaal		4.361 - 8.811	0.94 - 1.56	

Opmerking: Het pand op de Zuidmaten is gekocht en is geen aanbod meer. Desalniettemin vinden er, volgens informatie van de gemeente, op dit moment geen bedrijfsactiviteiten plaats. Daarom wordt bij het aanbod ('de leegstand') een marge aangehouden van 0.94 (exclusief De Zuidmaten 2) tot 1.56 (inclusief De Zuidmaten 2) hectare.

3.3 Onbebouwde reserves

Naast uitgeefbare terreinen en leegstand kan nog sprake zijn van onbebouwde reserves op kavels die al zijn uitgegeven (ook wel aangeduid als 'restruimte'). Deze worden in de statistieken niet geregistreerd als aanbod, maar in feite zou deze ruimte nog benut kunnen worden. Ook hier is een nauwkeurige analyse vereist. Niet elk stuk onbebouwde grond is ook beschikbaar en geschikt voor bebouwing. Soms kan het gaan om milieuruimte: een 'contour' rond een bedrijf die nodig is in verband met eisen op het gebied van geluid en/of geur. Van belang is ook in hoeverre het om strategische reserves van een bedrijf gaat of dat het om ruimte gaat die eventueel beschikbaar is voor andere bedrijven. Aan de hand van recente luchtfoto's en informatie vanuit de gemeente is een zo volledig mogelijk beeld gevormd van het aanbod van 'onbebouwde reserves' op de voor de marktpositie van Ossebroeken 2 relevante bedrijventerreinen (dus exclusief VAM Mera, Leemdijk en Koekoeksdijk). In tabel 3.3 staat een overzicht van de inventarisatie.

Alles bij elkaar resulteert maximaal 2.8 hectare aan onbebouwde reserves op de voor Ossebroeken relevant bedrijventerreinen. Van de 2.8 hectare is 1.1 hectare gekocht door een lokale ondernemer, met als doel de grond aan derden door te verkopen. Dit is daarom door Bureau Louter als uitgeefbaar terrein beschouwd (zie paragraaf 2.1). Dan blijft 1.7 hectare aan onbebouwde reserves over. Dat is in verhouding tot de totale hoeveelheid uitgegeven hectares weinig (ongeveer 2.3%), vergeleken met de ervaringen die

⁵ De situatie kan op het moment dat dit rapport wordt gelezen, weer gewijzigd zijn.

Bureau Louter heeft opgedaan bij onderzoeken in Fryslân, Zuid-Drenthe en oostelijk Groningen. Evenals bij leegstaand aanbod geldt weer: er zal altijd wel sprake zijn van enige onbebouwde reserves. Bedrijven kopen namelijk soms een wat te ruim kavel in verband met mogelijke toekomstige groei.

Geconcludeerd kan worden dat zowel het leegstaande aanbod (zie paragraaf 3.2) als de onbebouwde reserves (deze paragraaf) ruim onder het frictieniveau liggen. Zij worden daarom niet als extra aanbod beschouwd ten opzichte van het aanbod aan hectares dat in paragraaf 3.1 is berekend, met uitzondering van de onbebouwde reserve van 1.1 hectare op Ossenbroeken 1. Daarom wordt de vraag-aanbod confrontatie zoals berekend in tabel 3.1 en tabel 3.2 gehandhaafd.

Tabel 3.3 Overzicht onbebouwde reserves in Midden-Drenthe, maart 2019

Bedrijventerrein	Onbebouwde reserves
Evert Hendriksweg	Klein deel onbebouwd (W.A. Scholtenweg 2): ongeveer 0.1 hectare.
Leemdijk	Deels nog uitgeefbaar, maar waarschijnlijk ook deels onbebouwde reserves. Dit is niet uitgezocht omdat dit terrein niet relevant is voor de marktpotenties van Ossebroeken 2.
Westerkampen	Geen onbebouwde reserves
De Hanekampen	Een aantal onbebouwde reserves. In totaal ongeveer 0.8 hectare die mogelijk (op termijn) bebouwd zal worden door de huidige eigenaar of te koop zal worden aangeboden aan derden.
Ossebroeken	Hier is sprake van 1.1 hectare onbebouwde reserves, die te koop wordt aangeboden door een investeerder. Die hectare is als 'uitgeefbaar' beschouwd in tabel 3.1 en tabel 3.2. Daarnaast is er nog sprake van een onbebouwde reserve van 0.5 hectare tussen Ossebroeken 5 en 9, die in bezit is van de op die adressen gevestigde bedrijven. deze grond zal in de toekomst waarschijnlijk bebouwd worden.
Kanaalweg	Geen onbebouwde reserves
De Zuidmaten	Op het kavel van De Zuidmaten 14 is een klein deel nog onbebouwd, maar de kans dat dit verkocht zal worden aan een bedrijf is, gezien de ligging, klein.
De Noesten	Ook hier zijn nog heel kleine delen van kavels onbebouwd, maar gaat het om milieuruimte of om grond die praktisch gesproken niet geschikt is voor vestiging van een nieuw bedrijf (hoogstens voor kleine uitbreidingen van bestaande bedrijven).
VAM Mera	Is niet relevant voor Ossebroeken.
Koekoeksdijk	Is niet relevant voor Ossebroeken.
Dambroeken	Op Dambroeken 12 is sprake van een onbebouwde reserve van ongeveer 0.3 hectare.

4 Samenvatting

De gemeente Midden-Drenthe wenst bedrijventerrein Ossebroeken 2 te ontwikkelen. Daarbij speelt tegenwoordig het Besluit Begroting en Verantwoording (het BBV) een belangrijke rol. De commissie BBV heeft de afbakening, definiëring en verslaggevingsregels rondom grondexploitaties per 1 januari 2016 ingrijpend gewijzigd. De nieuwe 'notitie Grondexploitaties 2016' is een herziening van de notitie Grondexploitatie die in 2012 is verschenen. Strategisch aangekochte gronden (voorheen: 'Niet in exploitatie genomen grond') moeten tegenwoordig binnen vier jaar worden geëxploiteerd of afgewaardeerd. De gemeente Midden-Drenthe wenst deze beslissing te onderbouwen aan de hand van onderzoek naar de behoefte vanuit de markt in de komende vier jaar (de periode 2019-2022). Dit dient plaats te vinden binnen het kader van de Ladder Duurzame Verstedelijking. Op verzoek van de gemeente Midden-Drenthe heeft Bureau Louter dit onderzocht. De resultaten van het onderzoek dienen zowel planologisch als financieel te gebruiken te zijn. De gemeente zal zelf die financiële doorrekeningen maken, wat onder andere kan leiden tot het opstellen van een nieuwe grondexploitatie.

In de Handreiking Duurzame Verstedelijking van het Ministerie van I&M staat een procedure in drie stappen (of: 'treden') om, wanneer sprake is van plannen voor nieuwe bedrijventerreinen, te komen tot een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, namelijk:

- Trede 1: Is er een regionale behoefte? Indien dat niet zo is, pas het plan dan zodanig aan dat het past bij de regionale behoefte (dit kan ook het volledig schrappen van het plan betekenen);
- Trede 2: Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied? Als dat zo is, kan de procedure worden gestopt.
- Trede 3: Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende behoefte.

Bij de vraag van de gemeente Midden-Drenthe gaat het om een specifiek bedrijventerrein, namelijk Ossebroeken 2. Trede 3 (het 'zoeken naar' een locatie) is dus niet relevant. Voor het bepalen van de behoefte daaraan zijn de treden 1 en 2 wel van belang.

Trede 1: Is er regionale behoefte?

Om te bepalen of er regionale behoefte is voor de uitbreiding van bedrijventerrein Ossebroeken moet eerst worden bepaald wat het 'relevante marktgebied' is voor Ossebroeken 2. Op basis van de kenmerken van bedrijventerreinen en analyses van verplaatsingspatronen in het verleden is vastgesteld dat het gaat om alle bedrijventerreinen in Midden-Drenthe, met uitzondering van VAM/Mera (voor een specifiek type bedrijvigheid, voor een duidelijk bovenlokale markt), Leemdijk en Koekoeksdijk (beide wat bedrijfsverplaatsingen betreft niet of nauwelijks op Beilen georiënteerd).

Voor de periode 2019-2022 kan dan de volgende vraag-aanbod confrontatie worden opgesteld indien bij het aanbod alleen rekening zou worden gehouden met uitgeefbare terreinen (zie tabel 4.1). Dit betreft stap 1 van de Handreiking.

Uit de confrontatie tussen vraag en aanbod op middellange termijn (de komende vier jaar) blijkt dat bij het middenscenario een tekort resulteert van 1.8 tot 2.9 hectare aan bedrijventerrein. De bandbreedte loopt van een overschot van 0.3 hectare (bij een ongunstige macro-economische ontwikkeling en meerekenen van een onbebouwde reserve op Ossebroeken 1 bij het aanbod) tot een tekort van 5.0 hectare (bij een gunstige macro-economische ontwikkeling en het niet meerekenen van de onbebouwde reserve tot het aanbod).

De resultaten voor de ontwikkelingen op wat langere termijn (de komende tien jaar; een vrij gangbare periode om bedrijventerreinen te plannen), staan in tabel 4.2. Voor het middenscenario resulteert dan een tekort van 4.8 tot 5.9 hectare. Voor het lage scenario resulteert een licht overschot. Daarbij moet bedacht worden dat de kans dat de feitelijke ontwikkelingen volgens dit scenario zullen verlopen niet groot worden

geacht. Anderzijds zou bij een ontwikkeling volgens het hoge scenario een tekort van 10.6 tot 11.6 hectare resulteren. Ook de kans op een dergelijke economische ontwikkeling is minder groot dan een ontwikkeling volgens het middenscenario, maar mag, gezien uitgiftecijfers in het verleden, zeker niet worden uitgesloten.

Tabel 4.1 Vraag naar en uitgeefbaar aanbod van bedrijven terreinen in het relevante marktgebied van Ossebroeken 2, 2019-2022

	Lage scenario	Aantal netto hectares Middenscenario	Hoge scenario
Vraag	2.01	4.13	6.22
Uitgeefbaar aanbod	2.30 (1.22)	2.30 (1.22)	2.30 (1.22)
Vraag min aanbod	0.29 (-0.79)	-1.83 (-2.91)	-3.92 (-5.00)

Toelichting: Bij het aanbod is ook meegerekend een onbebouwde reserve van 1.08 op Ossebroeken 1. Exclusief deze onbebouwde reserve bedraagt het aanbod van de voor Ossebroeken 2 relevante regio 1.22 hectare. Dit is tussen haakjes toegevoegd.

Tabel 4.2 Vraag naar en uitgeefbaar aanbod van bedrijven terreinen in het relevante marktgebied van Ossebroeken 2, 2019-2028

	Lage scenario	Aantal netto hectares Middenscenario	Hoge scenario
Vraag	1.09	7.10	12.85
Uitgeefbaar aanbod	2.30 (1.22)	2.30 (1.22)	2.30 (1.22)
Vraag min aanbod	1.21 (0.13)	-4.80 (-5.88)	-10.55 (-11.63)

Toelichting: Bij het aanbod is ook meegerekend een onbebouwde reserve van 1.08 op Ossebroeken 1. Exclusief deze onbebouwde reserve bedraagt het aanbod van de voor Ossebroeken 2 relevante regio 1.22 hectare. Dit is tussen haakjes toegevoegd.

De vraag of er sprake is van regionale behoefte kan dus bevestigend worden beantwoord indien wordt uitgegaan van het (meest waarschijnlijke) middenscenario: op korte termijn (de periode 2019-2022) is er 2 à 3 hectare meer vraag dan er aan uitgeefbare terreinen beschikbaar is, op wat langere termijn (de periode 2019-2028) loopt het verschil tussen vraag en aanbod op 5 à 6 hectare.

Trede 2: Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Naast het aanbod van (nieuwe) uitgeefbare terreinen, kunnen bedrijven zich ook vestigen op kavels met leegstaande gebouwen ('leegstand') of op grond die weliswaar al is uitgegeven, maar nog niet is bebouwd ('onbebouwde reserves').

Uit een gedetailleerde analyse (per individueel gebouw en per individuele kavel) blijkt ten eerste dat er momenteel een voorraad van 0.94 tot 1.56 hectare aan kavels met leegstaande bedrijfspanden bestaat. Dat is slechts 1.3 tot 2.0% van het totale uitgegeven areaal. Dat is ruim onder het niveau van 'frictieleegstand' van 5% dat veelal wordt gehanteerd als een norm voor een 'gezonde' bedrijventerreinenmarkt: er is altijd wel sprake van enige leegstand omdat er voor verlaten panden niet altijd direct een nieuwe koper/huurder is. Leegstand beneden het frictieniveau wordt daarom niet als extra aanbod beschouwd.

Ten tweede is er voor 2.8 hectare aan onbebouwde reserves. Daarvan kan in ieder geval 1.1 hectare mogelijk worden aangeboden aan kopers/huurders door de huidige eigenaar (een particulier). Deze ruime hectare is daarom bij het uitgeefbaar aanbod gerekend (zie tabel 4.1 en tabel 4.2), ondanks het feit dat deze grond niet meer uitgegeven kan worden door de gemeente. Dan blijft er dus nog 1.7 hectare aan onbebouwde reserves over waar mogelijk in de toekomst gebouwd zou kunnen worden (door de huidige eigenaar of door een nieuwe koper/huurder). Dat is een percentage van 2.3% van de totale voorraad. Uit onderzoeken in alle overige delen van de drie Noordelijke provincies blijkt dat dit een relatief laag percentage is. De uitgegeven bedrijventerreinen in het relevante marktgebied voor Ossebroeken 2 worden

zeer intensief gebruikt. Evenals bij leegstand geldt dat altijd wel een deel van de bedrijventerreinen onbebouwd zal zijn, omdat bedrijven soms 'op de groei' kavels kopen. Dat zal ook in de toekomst zo zijn. Het percentage onbebouwde reserves ligt echter ver beneden wat gangbaar is en wordt daarom ook niet als extra aanbod beschouwd.

De vraag of de behoefte kan worden opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied (trede 2 van de Ladder) moet ontkennend worden beantwoord. Er is weliswaar sprake van enige leegstaand en er zijn wat onbebouwde reserves, maar de omvang daarvan ligt ver beneden wat gangbaar is. Omdat er ook in de toekomst altijd wel sprake zal zijn van enige leegstand en onbebouwde reserves kan dit niet als 'extra aanbod' worden beschouwd.

Bijlage I Analyse verplaatsingendynamiek

In het rapport uit 2016 zijn kaartbeelden opgenomen met verplaatsingen van bedrijven vanaf en naar bedrijventerreinen. Inmiddels zijn er voor drie jaar extra verplaatsingen geregistreerd. Het patroon op de kaarten wijzigt daardoor niet substantieel. Zij zijn daarom niet geactualiseerd. Wel is de tekst uit het rapport uit 2016 kort aangevuld met nieuwe bevindingen:

- Verplaatsingen naar Leemdijk vinden voornamelijk vanuit Smilde plaats en soms vanuit Assen (mogelijk ook uit Fryslân, maar dat wordt niet waargenomen in het Vestigingenregister). In twintig jaar tijd heeft geen enkele verplaatsing naar Leemdijk uit andere delen van Midden-Drenthe plaatsgevonden (ook niet uit Beilen). Sinds 2015 zijn er nog vier bedrijven uit Assen bijgekomen, zijn er vier vanuit de woonbebouwing/buitengebied in Smilde naar Leemdijk verplaatst en is één bedrijf op Leemdijk zelf verplaatst.
- Ook verplaatsingen vanuit Leemdijk waren voornamelijk op een ander adres op Leemdijk gericht of op de kern Smilde. Eén bedrijf is vertrokken naar De Hanekampen. Vanaf Leemdijk is sinds 2015 een bedrijf vertrokken naar Noordenveld en is er een bedrijf naar de woonbebouwing verplaatst. Voor het eerst in twintig jaar is er daarnaast een bedrijf verplaatst naar Ossenbroeken.
- Verplaatsingen naar De Hanekampen komen voornamelijk vanuit Beilen, maar soms ook uit Westerbork of Assen. Sinds 2015 hebben zich twee bedrijven vanaf De Zuidmaten gevestigd, is één bedrijf op De Hanekampen zelf verplaatst, maar hebben zich tevens twee bedrijven vanaf De Noesten gevestigd. Soms verplaatsen bedrijven dus wel degelijk van Westerbork naar Beilen.
- Vertrekkers vanaf De Hanekampen blijven veelal in Beilen. Sinds 2015 zijn er nog vier bedrijven van De Hanekampen verplaatst naar de woonbebouwing in Beilen. Tevens is er een bedrijf vertrokken naar Hoogeveen.
- De vestigers op Ossebroeken hebben zich deels over korte afstand verplaatst, maar komen ook vaak uit Assen en soms uit Westerbork. Sinds 2015 zijn er drie verplaatsingen geweest op Ossebroeken zelf en hebben zich een bedrijf uit De Wolden en een bedrijf uit Assen gevestigd.
- Er zijn veel minder bedrijven vertrokken vanuit Ossebroeken dan er gevestigd zijn. Bij vertrekkers ging het bovendien deels om bedrijven die op Ossebroeken naar een ander adres zijn verhuisd. Sinds 2015 zijn er drie bedrijven verplaatst naar de woonbebouwing in Beilen, maar zijn er tevens twee bedrijven vertrokken naar Hoogeveen.
- Vestigers op De Zuidmaten zijn voornamelijk over korte afstand verplaatst.
- Ook de vertrekkers bleven veelal binnen Beilen.
- Het overgrote deel van de vestigers op De Noesten had Westerbork als herkomst. Sinds 2015 heeft zich (naast twee bedrijven uit de woonbebouwing in Westerbork) een bedrijf uit Assen gevestigd.
- Ook vertrekkers vanaf De Noesten vestigden zich veel in of rond Westerbork (vaak ook elders op De Noesten). Meer dan bijvoorbeeld vanaf Leemdijk, waren er echter ook enkele bedrijven die zich in Beilen hebben gevestigd.