

Behoefte aan werklocaties in Midden-Drenthe

Beilen is een economisch actieve gemeenschap en is met de ligging direct aan de A28 en de N381 een gunstige plek om te ondernemen. Met enige regelmaat krijgt de gemeente vragen van ondernemers van binnen en buiten de gemeente om uitbreidingsruimte in deze plaats. Dit is mede gebaseerd op de gunstige ligging aan die twee corridors. Op dit moment kan de gemeente Midden-Drenthe niet alle lokale vraag naar bedrijventerreinen accommoderen. Het spreekt voor zich dat de gemeente deze ondernemende mensen graag zou willen faciliteren. Dat is een prominent onderdeel van de centrale koers: “We willen lokale ondernemers optimaal ondersteunen en voldoende ruimte geven.”

Het economisch beleid is vooral gericht op het behouden, versterken en uitbreiden van werkgelegenheid. De focus ligt op behoud en uitbreiding van lokaal gevestigde bedrijven die qua aard en omvang bij de gemeente passen. Het accent ligt op het creëren van zoveel mogelijk, hoogwaardige arbeidsplaatsen. Met haar bedrijventerreinen biedt de gemeente volwaardige werklocaties die zoveel mogelijk aansluiten bij de vraag van ondernemers. Werklocaties zijn een belangrijke factor in het faciliteren van economische ontwikkeling. Het doel is om tot een lokaal aanbod van bedrijventerreinen te komen dat aansluit bij de behoefte, in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin.

In regionaal verband wordt ook ruimte geboden aan bedrijven met een zwaardere milieucategorie. Die worden – indien ze zich willen vestigen in Midden-Drenthe en passen binnen de doelgroep – in eerste instantie doorverwezen naar bedrijventerrein Energie Transitie Park Wijster en krijgen in principe geen mogelijkheid zich te vestigen op bijvoorbeeld Ossebroeken II. De gemeente wil, in overleg met de ondernemersverenigingen, ondernemers de ruimte bieden om te ondernemen en daarbinnen innovatie en duurzaamheid zoveel mogelijk stimuleren en faciliteren. De gemeente zet met name in op het behouden en uitbreiden van werkgelegenheid in de al bestaande bedrijvigheid. De bedrijvigheid wordt zoveel als mogelijk geconcentreerd op de daartoe beschikbare bedrijventerreinen en uitbreidingslocaties zoals Ossebroeken II. Op dit moment is het aanbod erg krap en zijn de keuzemogelijkheden zeer beperkt.

Het beleid ten aanzien van werklocaties en de uitgifte ervan is vooral gericht op behoud en uitbreiding van lokaal gevestigde bedrijven en het faciliteren van bedrijven in de regio die qua aard en omvang goed bij de gemeente passen. De gemeente wil bij bedrijfsverplaatsing en nieuwvestiging van bedrijven proberen deze te concentreren op Ossebroeken II. Een werklocatie als Ossebroeken II biedt overwegend plaats aan bedrijven met een lokale

oriëntatie op de arbeidsmarkt en op toeleveranciers en afnemers en dat creëert meerwaarde in meerdere opzichten.

Bedrijventerreinen in Midden-Drenthe zijn over het algemeen goed bezet. Op terreinen als Ossebroeken I en Dambroeken zijn nog slechts enkele kavels beschikbaar c.q. onbenut omdat de eindgebruiker het perceel nog niet heeft bebouwd c.q. in gebruik heeft genomen. Op het Energie Transitie Park Wijster is nog circa vijftig hectare beschikbaar voor een specifieke doelgroep: bedrijven met een behoefte aan uitwisseling van energiestromen op kavels vanaf 1 hectare. Bovendien zetten de gemeente naast ontwikkeling van Ossebroeken II samen met ondernemers(-verbanden) ook in op revitalisering/herstructurering van de bestaande bedrijventerreinen.

Ossebroeken II is als prioritaire locatie voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein in beeld gekomen voor de invulling van de gemeentebrede behoefte. Dat zal naar verwachting echter slechts voor enkele jaren zijn gezien het netto uitgeefbare areaal van circa 6,5 hectare en het uitgiftetempo in de drie scenario's (Bureau Louter, zie bijlage 3). Door de ontwikkeling van dit gebied krijgt de aantrekkelijkheid van het vestigingsklimaat een impuls waarbij ruimte geboden wordt aan gemengde bedrijvigheid tot en met milieucategorie 4. Het grootste gedeelte van het terrein wordt ingevuld door de groeiende vraag van bedrijven die op zoek zijn naar middelgrote bedrijfskavels. Ook wordt waarschijnlijk ruimte geboden voor een bedrijf in de transport- en logistieksector met 24-uurs openstelling. Bedrijventerrein Ossebroeken II leent zich hier goed voor. Het resterende deel van het bedrijventerrein zal hoofdzakelijk ingedeeld worden met kavels die kleiner dan 1 hectare zijn voor lokale behoefte. Daarnaast zorgt de verplaatsing van bedrijven vanuit o.a. Ossebroeken I voor nieuw aanbod en dus dynamiek en ruimte voor nieuwe bedrijvigheid. Door de realisatie van een directe aansluiting op de A28 aan de zuidzijde van het aansluitende bedrijventerrein is er sprake een optimale ontsluiting van het bedrijventerrein en dat is voor veel bedrijven aantrekkelijk.

De inrichting en uitgiftevolgorde van deze werklocatie gebeurt vraaggericht waarbij het bedrijf goed zal worden ingepast in het bestaande gebied. De opzet en kavelindeling is flexibel om in te spelen op wisselende marktomstandigheden waarbij de landschappelijke kwaliteit, de hoge duurzaamheidsambitie voor het terrein en ruime opzet van het gebied als uitgangspunten worden genomen. Door die gekozen ontwikkelstrategie en landschappelijke inpassing is er altijd sprake van een bedrijventerrein dat 'af' is. Hiermee - en met de ruimte voor enkele bedrijven met een grotere oppervlakte - onderscheidt Ossebroeken II zich in kwalitatieve zin van de andere bedrijventerreinen.

Medio juni 2021 ligt het grootste deel van de actuele geregistreerde behoefte aan kavels op Ossebroeken II in de categorie 1.000 – 5.000 m² (negen lokale ondernemingen). In totaal is dat ruimtebeslag ruim 3 hectare. 3 ondernemingen hebben een behoefte van > 5.000 m² bekend gemaakt maar zijn onderling concurrerend. Ook de gemeente zelf staat op de belangstellendenlijst met een potentiële behoefte van 8.500 m² ten behoeve van de eventuele nieuwbouw van een werf/werkplaats. Daarnaast speelt de mogelijke samenvoeging van meerdere bedrijfsvestigingen - welke nu elders binnen de gemeente gevestigd zijn – van een bedrijf dat zich graag wil concentreren op 1 locatie op Ossebroeken II. Dat gewenste bedrijfsgebouw en buitenterrein heeft een omvang van 3 a 4 hectare. In de 1^e fase van uitgifte van het bedrijventerrein krijgt de eerste groep belangstellende bedrijven die hier passen de kans om een plek te reserveren. Gezien de groeiende vraag is de verwachting is dat de vervolgfases - conform het door Bureau Louter uitgevoerde onderzoek naar de marktpotentie - snel daarna zullen volgen zodat ook snel duidelijkheid ontstaat over nut en noodzaak van de ontwikkeling van Ossebroeken III en/of andere uitbreidingslocaties.

In het ruimtelijk beleid streven we naar ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldig gebruik van de beschikbare ruimte op bedrijventerreinen. Er is daarom enige sprake van matchmaking door de gemeente namelijk: is er een mogelijkheid om zich te vestigen in een bestaand pand of op een nog vrije ruimte die nog niet bij een eindgebruiker is en bij verplaatsing stellen we de vraag: welke activiteiten nemen ondernemers om het te verlaten pand weer gevuld te krijgen.

Het uitgangspunt is: er moet ruimte zijn of komen voor bestaande lokale bedrijven of starters die vanuit de kernen of het buitengebied van de gemeente Midden-Drenthe willen verplaatsen naar het bedrijventerrein of op de bedrijventerreinen gevestigd zijn en willen uitbreiden. Dat vereist vooruitzien en handelen.

Naast dit uitgangspunt is er de ambitie om kwalitatief hoogwaardige bedrijventerreinen te realiseren. Ondernemingen moeten daarom blijvend kunnen voldoen aan de vereiste beeldkwaliteit. De gemeente voert geen sectorbeleid in positieve danwel negatieve zin. Wel worden door de maximale milieucategorie een aantal bedrijfsactiviteiten bij voorbaat uitgesloten.

In combinatie met de 2-jaarlijkse enquête voor de MKB-vriendelijkste gemeente zal voortaan periodiek een online enquête uitgezet worden onder alle lokale ondernemers met zo specifiek mogelijke vragen zodat de lokale behoefte aan werklocaties voor de verdere toekomst nog scherper in beeld komt en blijft en de actuele en potentiële behoefte zo exact mogelijk bekend is. In het onderzoek worden ook zaken als parkmanagement, collectieve

inkoop, energievoorzieningen, mobiliteitsoplossingen en shares spaces opgenomen.

De ervaring leert dat de respons zo'n 8 a 10 % is en dat aan de meting geen absolute waarde kan worden toegekend omdat het natuurlijk een momentopname is. De uitkomst is slechts een raming maar levert maximaal inzicht op. De opgegeven behoefte per direct of binnen enkele jaren is over het algemeen vrij 'hard'. De ondernemer heeft dan meestal al een acuut ruimteprobleem en de behoefte is concreet. Behoeftte op langere termijn is meer indicatief. Het resultaat moet meer inzicht opleveren in het lokale economische klimaat.

Een belangrijke prioriteit binnen het ondernemersklimaat is het borgen van een aantrekkelijk aanbod van werklocaties. Dat aanbod moet inspelen op de veranderende vraag. Samen met partners maakt de gemeente zich sterk voor bovenregionale afstemming over herontwikkeling en uitbreiding van werklocaties, gevoed door een reële, marktconforme inschatting van de toekomstige behoefte, mede aan de hand van de periodieke enquête onder ondernemers. Daarnaast wil de gemeente inspelen op kwalitatieve huisvestingswensen van doelgroepen als zzp'ers, starters en nieuw te vestigen bedrijven. Om te voorzien in die specifieke ruimtevraag, wordt ingezet op het herstructureren en intensiveren van bestaande terreinen en op regionale afstemming van het aanbod aan nieuwe werklocaties als Ossebroeken II.

Regionale afstemming over werklocaties is van belang om onderlinge concurrentie tussen gemeenten en overaanbod te voorkomen. Om deze nieuwe werklocatie te kunnen ontwikkelen is een analyse van de ruimtevraag gedaan voor de periode tot 2028. Dit onderzoek is uitgevoerd door Bureau Louter in maart 2019 (zie bijlage 3) en is nog actueel en bruikbaar. De algehele conclusie is dat voor de gewenste ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, meer dan voldoende lokale behoefte heerst.