

Marktonderzoek bedrijventerreinen gemeente Dalfsen

Bestuurlijke rapportage
14 oktober 2015

BMC | advies
management

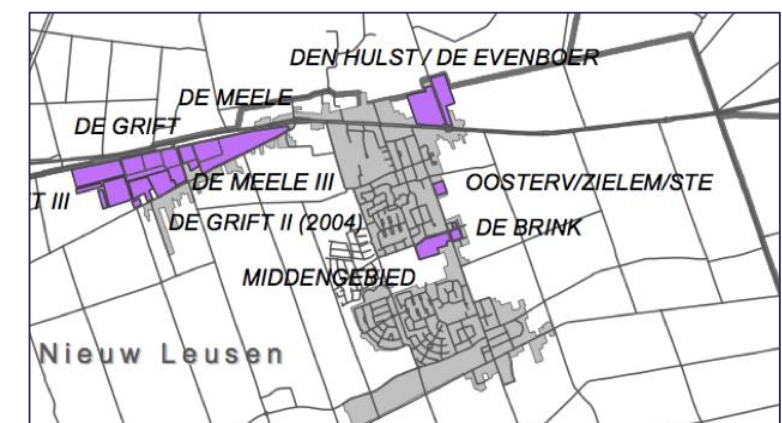
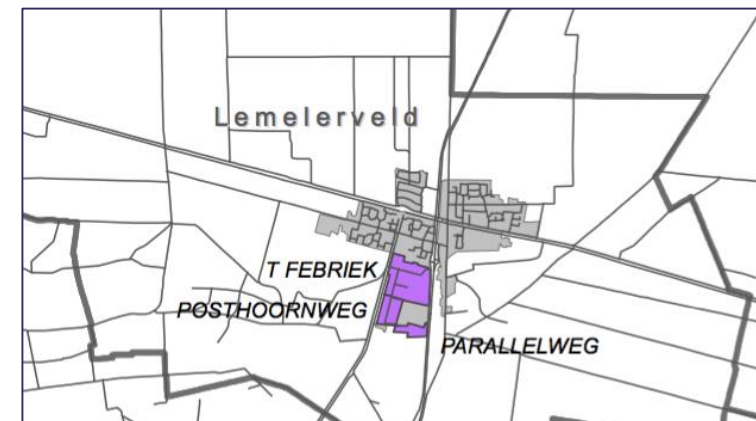
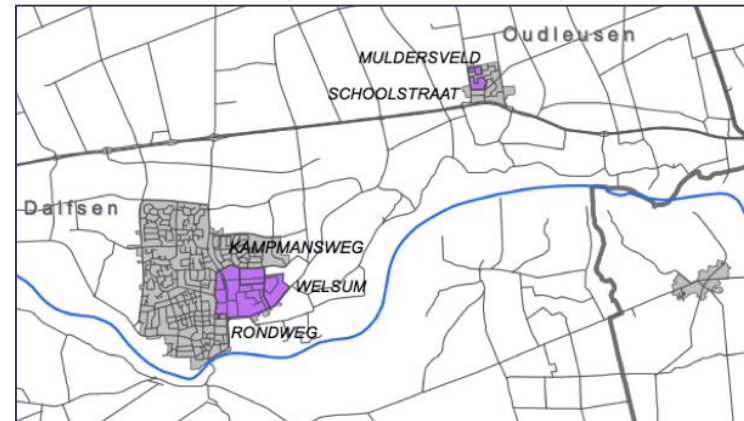
Inleiding

Kort voor de zomer van 2015 heeft de provincie Overijssel een evaluatie bedrijventerreinenvisies afgerond. Hierin wordt aangegeven dat de uitgifte van grond voor bedrijventerreinen de afgelopen jaren aanmerkelijk lager lag dan eerder gedacht. De economische crisis is daarvoor een van de belangrijkste aanleidingen.

Na jaren van economische crisis heeft Nederland nu weer te maken met economisch herstel. De rijksoverheid geeft bij de presentatie van haar begroting aan dat het herstel niet alleen gedragen wordt door de export, maar ook door een groeiende consumptie, aantrekkende bedrijfsinvesteringen en een krachtig herstel in de bouw en de woningmarkt. In het verlengde daarvan heeft het Centraal Planbureau de economische groei- verwachtingen voor 2015 en 2016 naar boven bijgesteld.

Om inzicht te krijgen in hoeverre deze ontwikkeling ook zichtbaar is in de ruimtelijk economische ontwikkeling van Dalfsen zijn vraag en aanbod naar bedrijventerreinen in beeld gebracht. Dit is een herhaling van een vergelijkbaar onderzoek in 2013.

BMC is gevraagd of de (geplande) voorraad voldoende aansluit bij de behoefte. Daartoe is een inschatting gemaakt van de actuele lokale vraag naar bedrijfslocaties. Om dit in beeld te brengen is door BMC een enquête uitgevoerd onder alle ondernemers uit Dalfsen (exclusief detailhandel, inclusief agrarische bedrijven). Voorliggende presentatie doet verslag van het marktonderzoek dat BMC heeft verricht in opdracht van de gemeente Dalfsen naar de lokale behoefte aan bedrijventerreinen.



Economisch beleid gemeente Dalfsen

Beleid gemeente Dalfsen (Nota Economisch Beleid 2013 – 2020, pg 3 t/m 7)

- Focus op kwaliteit van bedrijventerreinen.
- Nieuwe economische ontwikkelingen zullen vooral ondersteunend moeten zijn aan de keuze voor het ontwikkelen van een vitale en groene woonplaats. Dat betekent dat kleinschalig, arbeidsintensief en innovatief uitgangspunt zijn in de economische structuurversterking.
- De gemeente wil op het gebied van bedrijventerreinen voornamelijk inzetten op het faciliteren van de bestaande bedrijvigheid en het bieden van (uitbreidings)ruimte aan lokaal gewortelde bedrijven.
- De gemeente zet in op het faciliteren van dienstverlenende bedrijvigheid in met name de kern Dalfsen. Hier ligt het accent op ondernemers zoals loodgietersbedrijven, schildersbedrijven, administratiekantoren etc. Deze groep ondernemers wil de gemeente graag ruimte gaan bieden met woon-werk-combinaties.
- Stuwende bedrijvigheid moet zich met name op de kernen Nieuwleusen en Lemelerveld richten.

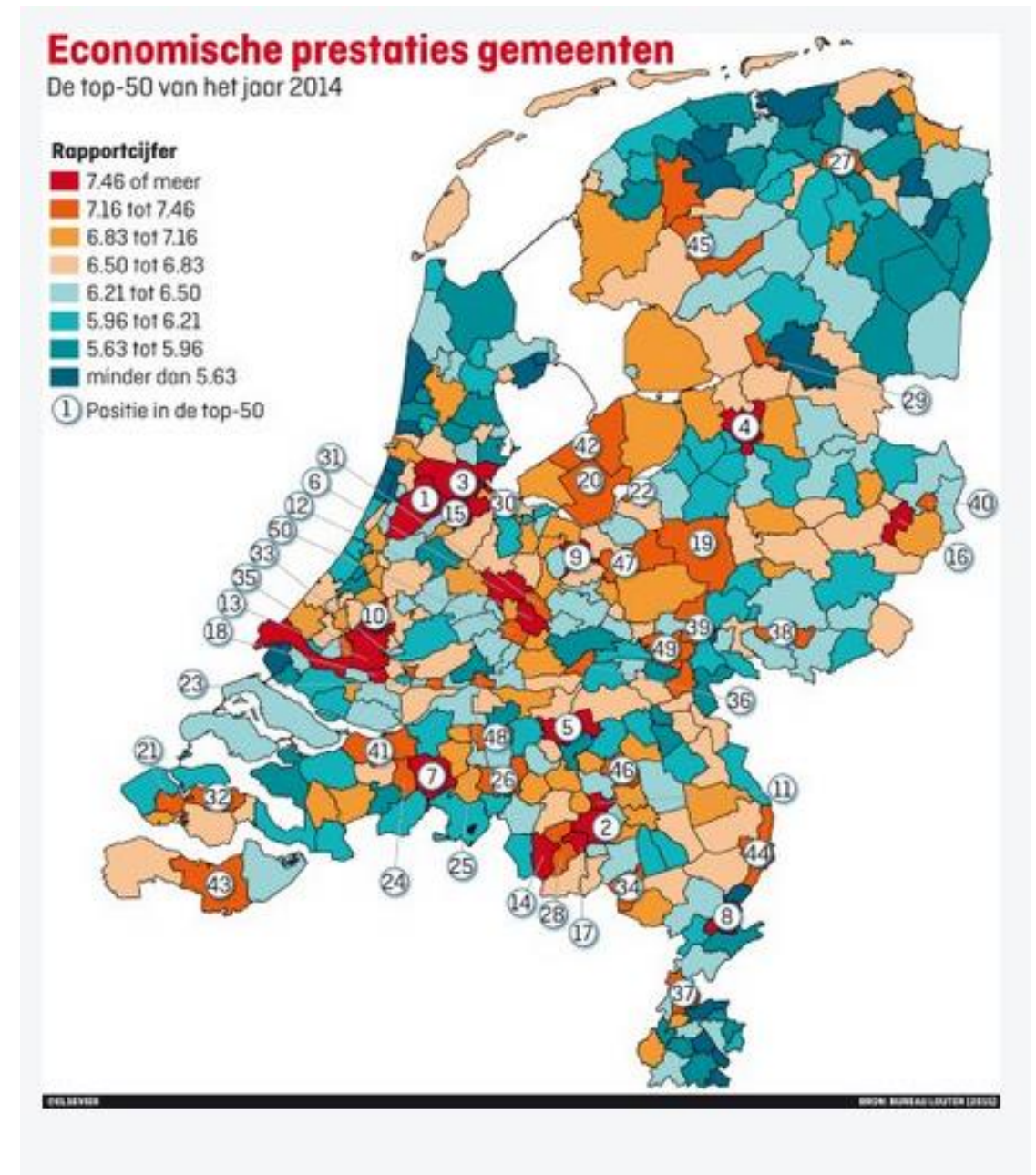
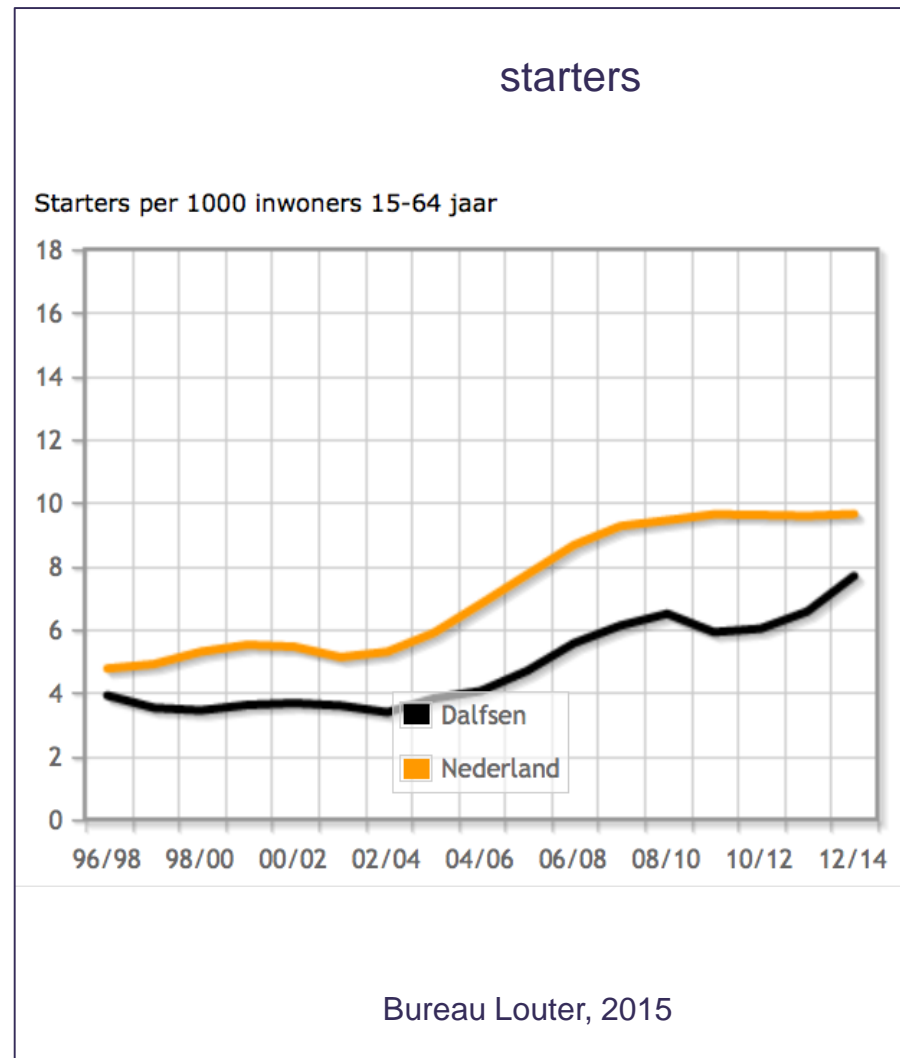
Doelen (Nota Economisch Beleid 2013 – 2020, pg 21 en 22):

- **Aantrekkelijk voor ZZPers:** een steeds groter deel van de economie bestaat uit dit type bedrijven. Dalfsen wil deze behouden én aantrekken en heeft goede kansen om dit ook te realiseren vanwege het prima woonklimaat. Maar het werkklimaat moet hiervoor dan ook geschikt zijn. Dit vraagt digitale bereikbaarheid en waar nodig en mogelijk wellicht uitbreiding mogelijkheden van het werken aan huis.
- **Innovatieve bedrijven:** de gemeente ondersteunt bedrijven bij innovatie door zelf aangehaakt te blijven bij regionale overleggen over innovatie en door bedrijven door te verwijzen naar ondersteuning, naar kennisinstellingen en naar subsidies van Rijk, provincie en Europese Commissie.

Bedrijventerreinen – aanbod (Nota Economisch Beleid 2013 – 2020, pg 12)

- **Bestaand aanbod:** Dalfsen beschikt over 18 bedrijventerreinen met een totaal netto oppervlak van 122,6 hectare. De terreinen zijn verdeeld over de kernen Dalfsen, Nieuwleusen, Oudleusen en Lemelerveld. De Grift (+ II en III) in Nieuwleusen (36 ha), Rondweg in Dalfsen (30 ha) en Den Hulst (18 ha) zijn de grootste terreinen.
- **Herstructurering:** Een beperkt areaal bedrijventerrein (3-4 ha) komt volgens eerder onderzoek in opdracht van de gemeente mogelijk in aanmerking voor (een lichte vorm van) herstructurering, om de kwaliteit van de terreinen van de bedrijven (kavels plus opstallen) en sommige delen van het openbaar gebied op een voldoende peil te brengen. Het gaat om (delen van) de Rondweg in Dalfsen, De Meele in Nieuwleusen en 't Febriek in Lemelerveld.
- **Bestaand en uitgeefbaar:** In 2010 was nog 19 ha uitgeefbaar bedrijventerrein beschikbaar. In Nieuwleusen ligt het gros van de uitgeefbare kavels – 15 ha op de Grift III. Daarnaast is 3ha beschikbaar op de Parallelweg te Lemelerveld. Volgens de bedrijventerreinvisie uit 2010 kent de gemeente tot 2020 een uitbreidingsvraag van 27 ha, wat een beperkt tekort van 7ha betekent. Voor de korte termijn is er echter voldoende uitbreidingsruimte voor de in de bedrijventerreinvisie gestelde economische ambitie.

Landelijk beeld vraagt om lokale analyse



Landelijk beeld vraagt om lokale analyse

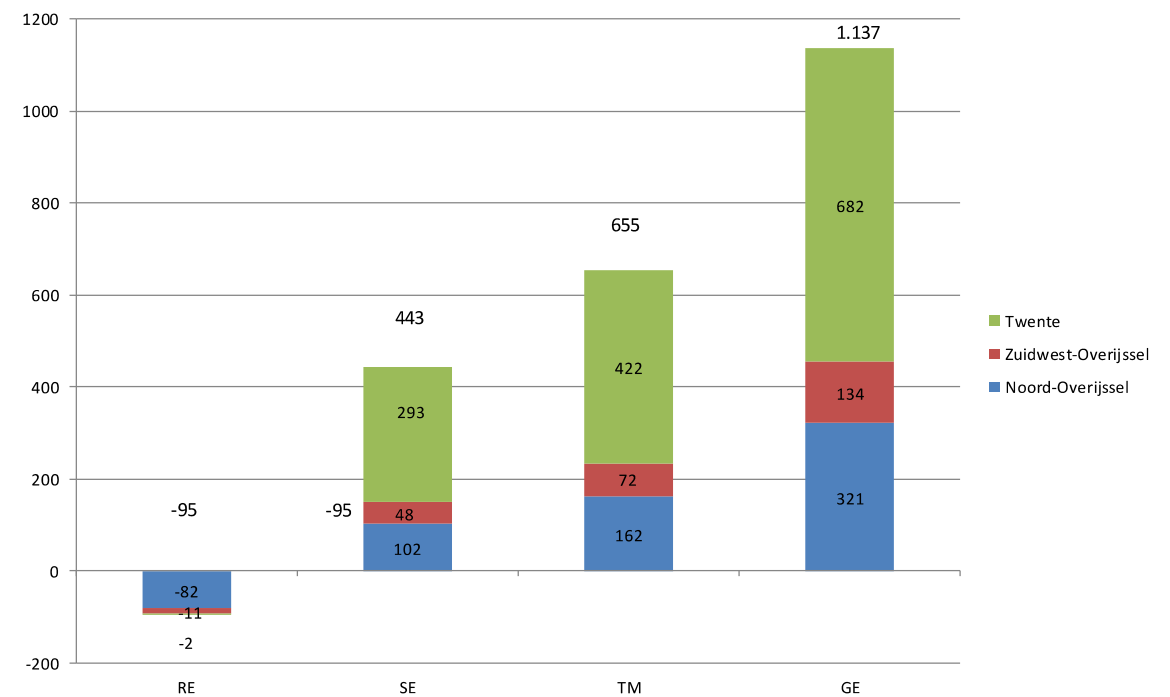
Trends en ontwikkelingen in vraag en aanbod

De afgelopen jaren heeft Nederland een forse terugloop in uitgifte van bedrijventerreinen gezien. Dit geldt nadrukkelijk ook voor Overijssel. Uit recent onderzoek komt naar voren dat de bodem lijkt te zijn bereikt. In heel Nederland was in 2012 'een lichte stijging te zien in de uitgifte van bedrijventerreinen. De uitgifte van bedrijventerreinen bedroeg in 2012 zo'n 375 hectare, terwijl dat het jaar daarvoor nog 334 hectare was' (Arcadis, 2013).

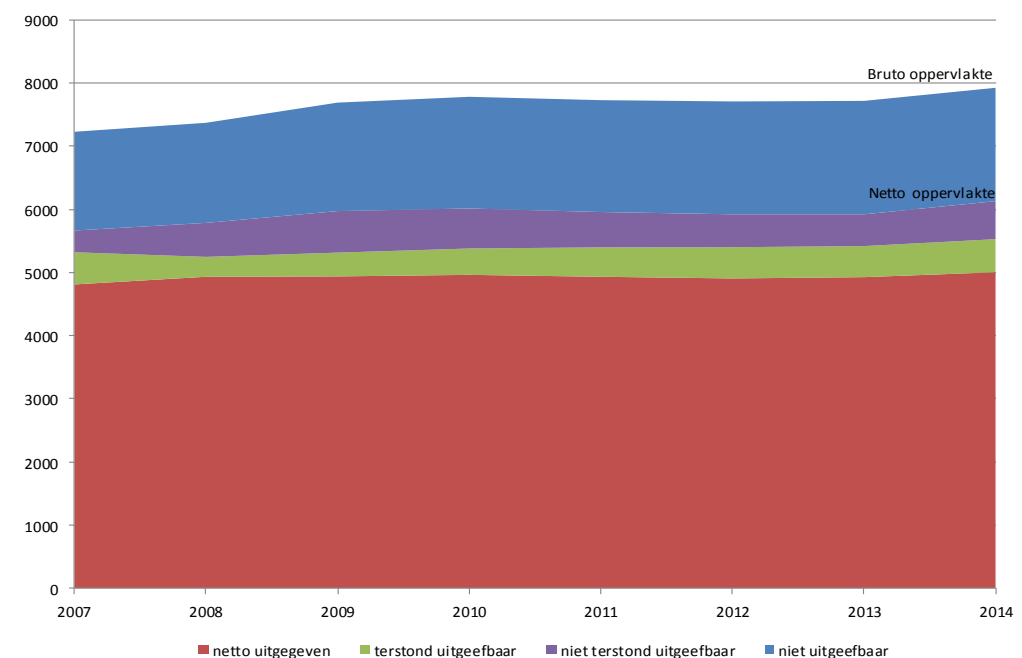
In de zomer van 2015 heeft de provincie Overijssel het bedrijventerreinen beleid geëvalueerd. Conclusie was dat vraag en aanbod naar bedrijventerreinen in betere balans komen. Het onderzoek geeft echter geen concrete houvast voor de ruimtebehoefte in de gemeente Dalfsen. Wel gaat het onderzoek in op generieke trends en ontwikkelingen. Zij bouwt daarmee voort op het Planbureau voor de Leefomgeving dat aangeeft dat door gewijzigde vestigings-voorkeuren van bedrijven de vraagbehoefte zoals ook gehanteerd in de bedrijventerreinvisie van Dalfsen naar verwachting afneemt (tot 71% in het GE-scenario en 32% in het RC-scenario). Dit heeft te maken met een verminderde vraag naar 'traditionele' bedrijventerreinen.

Hoe dit uitwerkt per gemeente is sterk afhankelijk van de individuele voorkeuren van bedrijven. 'Het in kaart brengen van de vraag door middel van bottom-up onderzoek wordt steeds meer van belang.' (KvK 2012). Daartoe is voor Dalfsen een enquête uitgezet bij 1.091 ondernemers. In het totaal reageerden 335 ondernemers wat neerkomt op een respons van circa 31%. Exclusief agrariërs reageerden 268 ondernemers. Ten opzichte van het totaal aantal niet agrarische bedrijven blijft de respons vrijwel gelijk.

Ontwikkeling van de vraag naar bedrijventerreinen 2008-2014 (Panteia 2015)



Ontwikkeling oppervlakte van bedrijventerreinen in Overijssel (Panteia 2015)



Huidige aanbod en uitgifte

Huidig areaal aan bedrijventerreinen.

De gemeente Dalfsen beschikt op dit moment over 127,2 ha netto aan bedrijventerreinen verdeeld over de kernen Dalfsen, Nieuwleusen, Oudleusen en Lemelerveld. Hiervan is 18,8 ha netto terstond beschikbaar. Daarvan is 15,6 ha netto in gemeentelijk bezit en 3,2 ha netto in eigendom van een particulier. Daarnaast is ca. 2 ha netto in voorbereiding in Lemelerveld.

De verschillen met het aanbod in 2013 tot en september 2015 zijn gering, te weten:

- de beschikbare hectares bedrijventerrein zijn licht afgenomen van 19,1 naar 18,8 ha netto;
- het totaal oppervlak in voorbereiding is circa 2 ha;
- vanaf 2013 tot en met september 2015 is 1,26 ha netto in Nieuwleusen uitgegeven.

Periode	Gemiddeld aantal ha per jaar
2004-2015 (12 jaar)	1,35 Ha
2004-2008 (5 jaar)	2,20 Ha
2009-2015 (7 jaar)	0,68 Ha

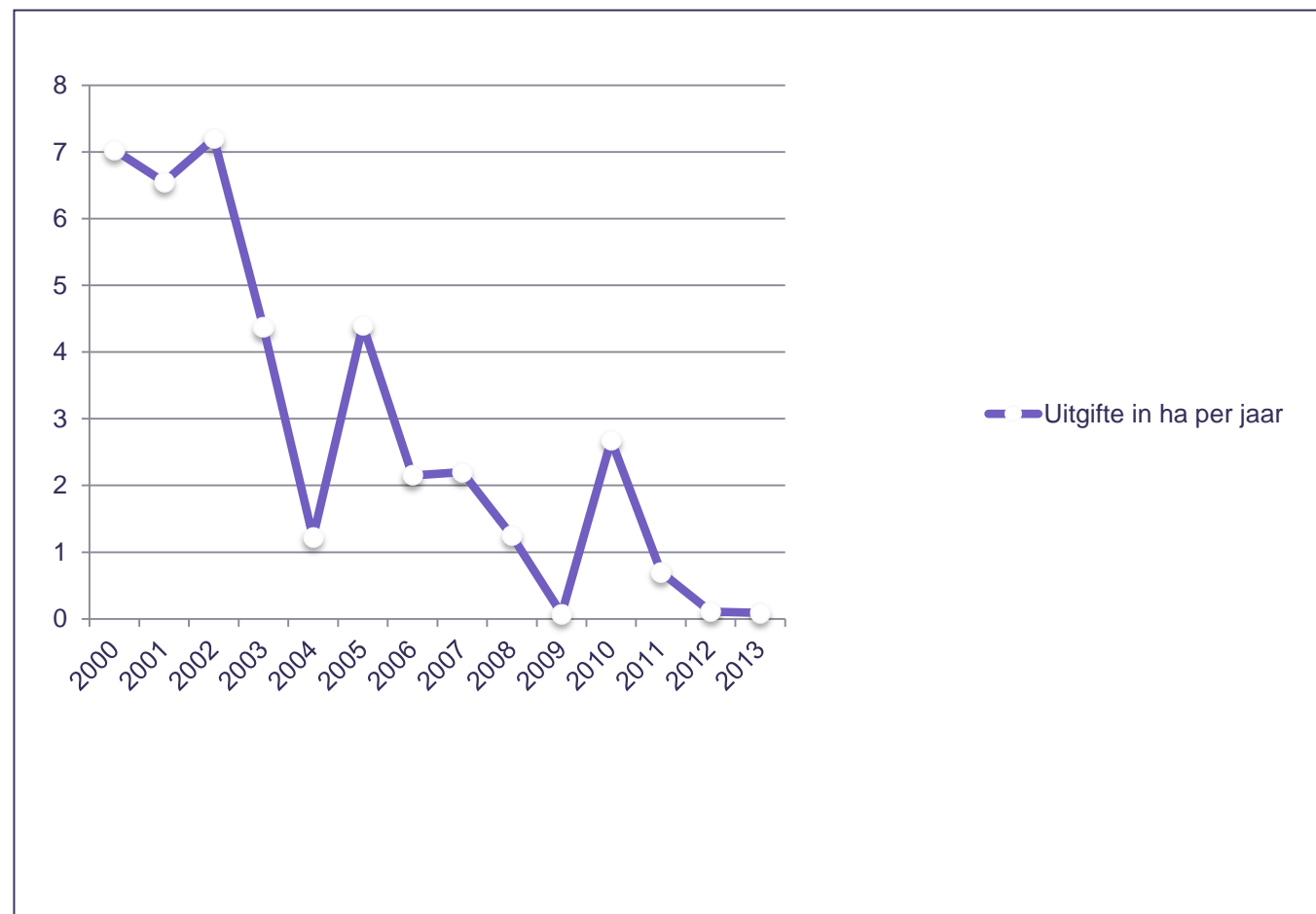
In de tabel hierboven en de grafiek hiernaast zijn de jaarlijkse uitgiftecijfers opgenomen. Hieruit komt naar voren:

- uitgaande van het 12-jarig gemiddelde raakt de (geplande) voorraad over bijna 15,3 jaar uitgeput;
- uitgaande van een economisch herstel naar het gemiddelde uit 2004-2008 raakt de (geplande) voorraad over 9,4 jaar uitgeput.

Opgemerkt moet worden dat in december 2015 er nog een perceel van 1,15 ha netto is uitgegeven. Indien die verwerkt wordt in het 12-jarig gemiddelde dan zal de harde voorraad over 12,2 jaar uitgeput zijn.

**door enkele correcties en afrondverschillen is het totaal anno 2015 niet 100% te vergelijken met 2013.*

	Oppervlakte	Uitgegeven (t/m sept 2015)	Beschikbaar	in voorbereiding
Dalfsen	43,9	41,5	2,4 particulier	0
Lemelerveld	21,7	19,1	2,6 (incl. 0,8 part)	2 (nabij N348)
Nieuwleusen	61,6	47,8	13,8	0
Totaal (zie bijlage)	127,2	108,4*	18,8	2



Huidige aanbod en uitgifte

	Bruto Oppervlakte (ha)	Netto Oppervlakte (ha)	Netto uitgegeven (t/m sept 2015) (ha)	Netto beschikbaar (ha)
<i>Dalfsen</i>				
Rondweg	30,3	23,7	23,7	0
Welsum	8,5	7,4	7,4	0
Kampmansweg 1	6,5	6	6	0
Kampmansweg 2	2,7	2,7	0,3	2,4 particulier
Mulderveld	2,6	2,6	2,6	0
Schoolstraat	1,5	1,5	1,5	0
Totaal	52,1	43,9	41,5	2,4
<i>Lemelerveld</i>				
't Febriek	14	10,5	10,5	0
Posthoornweg	4,5	4,2	3,8	0,4
Parallelweg	7,5	7	4,8	2,2 (incl. 0,8 part)
Totaal	26	21,7	19,1	2,6

Huidige aanbod en uitgifte

	Bruto Oppervlakte (ha)	Netto Oppervlakte (ha)	Netto uitgegeven (t/m sept 2015) (ha)	Netto beschikbaar (ha)
<i>Nieuwleusen</i>				
De Brink	2,1	1,7	1,7	0
De Brink II	1,5	0,7	0,7	0
De Grift	12,7	10,8	10,8	0
De Grift II	3,4	2,7	2,7	0
De Grift III	20	14,6	0,8	13,8
De Meele	15	12,8	12,8	0
De Meele III	2	1,8	1,8	0
Den Hulst/De Evenboer	18	14	14	0
Middengebied	4,5	1,5	1,5	0
Oosterv/Zielem	1,2	1	1	0
Totaal	80,4	61,6	47,8	13,8

Resultaten enquête

Resultaten enquête: de respondenten

Om inzicht te verkrijgen in de lokale behoefte is door BMC een enquête uitgevoerd waarin ondernemers is gevraagd of zij uitbreidingswensen hebben en of zij daarbij hun oog hebben laten vallen op een van de beschikbare locaties. 334 van de 1.091 ondernemers hebben de vragen beantwoord (31%). 20% van de ondervraagde ondernemers is werkzaam in de landbouw (agrariër). Overige dienstverlening is een categorie die net iets groter is 23%. Bouwnijverheid, groothandel en advisering zitten ook voor bijna 10% in dit onderzoek. De binding met Dalfsen is groot. 80% van de ondernemers woont in de gemeente Dalfsen.

Resultaten enquête: omvang van uitbreiden of verplaatsing

- 60 van de 335 ondernemers hebben plannen om de bedrijfshuisvesting uit te breiden of te verplaatsen. 52 ondernemers zeggen dit binnen 5 jaar te willen realiseren. 43 van de 60 ondernemers verkeren nog in de oriëntatiefase en hebben nog geen concrete plannen.
- 10 van deze 60 ondernemers hebben de plannen en financiering gereed. 7 ondernemers werken nog aan de financiering.
- 153 ondernemers hebben ruimte. Dit betreft onder meer 37 agrariërs, maar ook 18 ondernemers werkzaam in de bouwnijverheid, 16 in de advisering, 13 in de groothandel/reparatie van auto's en 29 in overige dienstverlening.

Resultaten enquête: verkenning vraag

- De ruimte die men aangeeft nodig te hebben, is een kleinschalige bedrijfshal (16 maal genoemd), een grootschalige bedrijfshal (14 maal genoemd) of anders (13 maal genoemd). Daarnaast zijn ook woon-werk combinaties, showroom en kantoorruimte incidenteel genoemd.
- Het oppervlak dat men nodig heeft is 44.000 m2 bvo voor de agrariërs en 71.000 m2 bvo voor de overige ondernemers.

Opp bvo in m2	aantal
125	9
625	24
1750	13
3750	6
7500	2
10000	3

	Vrijkomend in bvo m2
Kantoor	4.493
Bedrijfshal	18.298
Showroom	655
Ander	2.657

Resultaten enquête

Resultaten enquête: reden van uitbreiden of verplaatsing

Bedrijven kunnen verschillende redenen hebben waarom zij willen uitbreiden of verplaatsen. Belangrijkste redenen zijn:

- Uitbreiding van bedrijfsactiviteiten is de belangrijkste reden voor uitbreiding of verplaatsing (33 maal genoemd). De wens te wonen bij het bedrijf (10 maal), representativiteit van het pand (10 maal), renovatie of modernisering van huidige pand (8 maal genoemd).
- Betaalbaarheid van de nieuwe locatie is de meest genoemde eis.

Resultaten enquête: bestemming

Uit de enquête komt naar voren dat bedrijven diverse wensen hebben voor hun nieuwe locatie.

- Voor de gewenste nieuwe locaties wordt genoemd:
 - in het buitengebied (15 maal genoemd);
 - Nieuwleusen/De Grift III (7 maal genoemd);
 - Dalfsen/Kampmansweg (6 maal genoemd);
 - Lemelerveld/'t Febriek (6 maal genoemd);
 - 'andere bedrijventerrein in de kern Dalfsen' (6 maal genoemd). Dit betreft andere terreinen in de kern Dalfsen dan Kampmansweg.
- 5 ondernemers geven aan naar een andere gemeente te willen verplaatsen.
- 68% zoekt een nieuwbouw pand (in plaats van een bestaand pand). Hiervan heeft het merendeel ook nimmer overwogen om naar een bestaand pand te zoeken voor de verplaatsing of nieuwvestiging.
- De ondernemers hebben behoefte aan een kleinschalige bedrijfshal (27%) of een grootschalige bedrijfshal (23%).
- De bedrijfsomzet is bij 58% van deze ondernemers gestegen, bij 28% is dit gelijk gebleven en bij 13% is dit gedaald. De verwachtingen zijn rooskleurig: 72% verwacht een stijging.

Resultaten enquête: wie willen verplaatsen?

De enquête heeft ook in beeld gebracht hoe de huidige situatie is voor de bedrijven die willen verplaatsen.

- De 60 ondernemers die verplaatsing overwegen komen voor bijna de helft uit een zelfstandig bedrijfspand. Een kwart van de ondernemers heeft bedrijfsruimte aan of bij de eigen woning.
- Bijna een kwart van deze 60 ondernemers is agrariër. De overige hebben als hoofdactiviteit groothandel/reparatie van auto's (10 ondernemers), industrie (9 ondernemers, bouwnijverheid. (6 ondernemers) en andere activiteiten.
- 45% van deze 60 ondernemers woont in de gemeente Dalfsen. Voor 21% geldt dat hun binding met Dalfsen bestaat vanwege de herkomst van de werknemers. 13% is verbonden via leveranciers of netwerk.

Resultaten enquête: de vraag geëxpliciteerd

Er blijkt behoefte aan een divers aanbod van ruimte:

- Van de 10 ondernemers van wie de plannen en financiering gereed zijn, zoeken 3 een grootschalige bedrijfshal, 1 een kantoor en 1 woon-werkcombinatie. 4 ondernemers zoeken iets anders en van 1 ondernemer is niet bekend wat hij zoekt. 4 van deze 10 zoeken een bestaand pand, 6 nieuwbouw.
- Van de 7 ondernemers met plannen die nog niet gefinancierd zijn, zijn 2 ondernemers op zoek naar kleinschalige bedrijfshal, 2 naar een grootschalige bedrijfshal, 1 naar een bedrijfsverzamelgebouw en 2 naar andere bedrijfsruimte. 3 van de 7 ondernemers zoekt een bestaand pand, 4 nieuwbouw.
- Bij 55% (33 ondernemers) is verwachte toename van bedrijfsactiviteiten de rede. Een ruime 35% geeft aan dat het huidige pand of de kavel te klein is.

Resultaten enquête

Resultaten enquête

BMC is gevraagd of de (geplande) voorraad voldoende aansluit bij de behoefte. Daartoe is op basis van een enquête een inschatting gemaakt van de actuele lokale vraag naar bedrijfslocaties. Uit de enquête kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- 60 van de 334 bedrijven geeft aan binnen nu en 10 jaar uitbreidingsplannen te hebben (waarvan 2 buiten de gemeente Dalfsen). Voor de vergelijkbaarheid met het onderzoek dat twee jaar geleden heeft plaatsgevonden, brengen we hier alleen de niet-agrariërs in beeld. Voor de gemeente Dalfsen geven de ondernemers uit de enquête (excl. agrariërs) aan behoefte te hebben aan:
 - 63.125 m² bvo in de komende 5 jaar
 - 7.875 m² bvo over 5 tot 10 jaar
- 28% daarvan heeft de financiering gereed of is daarmee bezig. Voor de gemeente Dalfsen leidt dat tot een behoefte van:
 - circa 70.000 m² bvo in de komende 5 jaar
 - 0 m² bvo over 5 tot 10 jaar

Extrapolatie naar totaal aantal ondernemers

- De enquête geeft inzicht in de latente vraag. Slechts een deel van deze latente vraag zal zich omzetten in daadwerkelijke ruimtevraag (koop). We extrapoleren deze cijfers naar het totaal van alle ondernemers (N=1091). Rekening houdend met uitval leidt dit tot een ruimtevraag in de gehele gemeente Dalfsen van circa 100.000 m² bvo in de komende 10 jaar. Met een gemiddelde fsi van 0,6 komt dat neer op circa 166.250 m².
- Op jaarbasis komt dat neer op een behoefte van circa 16.625 m² bvo (1,6 ha). Dat is 0,8 ha lager dan werd aangenomen bij de bedrijventerreinvisie.
- Vanuit de agrarisch bedrijven is een aanvullende uitbreidingsbehoefte van 10 ha netto. Mogelijk zal een deel van deze behoefte ook neerslaan op één van de bedrijventerreinen.

Steekproef (N=334)	< 5 jaar	< 10 jaar	TOTAAL in m2 bvo (excl agrariërs)
Financiering gereed	3.000	0	3.000
Bezig financieren	18.500	0	18.500
Oriëntatie	36.375	5.250	41.625
Niet concreet	5.250	2.625	7.875
TOTAAL	63.125	7.875	71.000

Totaal (N=1091)	< 5 jaar	< 10 jaar	TOTAAL in m2 bvo (excl agrariërs)
Financiering gereed	9.820	0	9.820
Bezig financieren	60.555	0	60.555
Oriëntatie	119.065	17.185	136.250
Niet concreet	17.175	8.592	25.767
TOTAAL	206.615	25.777	232.392

Floor Space Index 0,6

% dat wordt gerealiseerd

Financiering gereed	100%
Bezig financieren	50%
Oriënteren	40%
Niet concreet	20%
Lange termijn	20%

Conclusies en aanbevelingen

- De resultaten van de enquête zijn geëxtrapoleerd naar de totale behoefte van ondernemers. Dit levert een vraag van circa 16 ha voor de komende 10 jaar. Dit ligt onder de eerdere prognose uit de bedrijventerreinvisie.
- Door een verkoop van 1,15 ha eind 2015 is er in totaal 17,65 ha beschikbaar. Uit het onderzoek komt naar voren dat circa 2 ha bedrijven vrijkomt de komende 10 jaar. Dat maakt dat in totaal 19,65 ha beschikbaar is of komt.
- Op basis van de uitkomsten van de enquête zal het beschikbare aantal hectaren bedrijventerreinen over circa 11 jaar zijn uitgegeven.
- Voorbereiding van nieuwe, substantiële toevoeging aan de voorraad is op basis van de uitkomsten van de enquête kwantitatief niet aan de orde, met de kanttekening dat de balans tussen vraag en aanbod per kern kan verschillen. De resultaten staan niet toe om op kernniveau representatieve conclusies te trekken over de vraag van de ondernemers naar uitbreidingsmogelijkheden. Evident is dat het aanbod het grootst is in Nieuwleusen; de meeste verzoeken om uitbreiding betreffen areaal in de kern Dalfsen bij de respondenten van de enquête.

- Naast dit kwantitatieve aspect zijn er meer aspecten die van invloed zijn op een toevoeging van de voorraad. Deze zijn in dit onderzoek niet meegenomen. Dit onderzoek biedt weliswaar inzicht, maar het handelen van het lokale bedrijfsleven is onvoorspelbaar. Dit pleit voor het dicht op het bedrijfsleven acteren en inspelen op kansen en mogelijkheden. Hiermee kan de gemeente Dalfsen mede op basis van de complementariteit van de locaties/vestigingsmilieus maatwerk leveren. (Bijvoorbeeld: het stimuleren van vestiging van een groeier in Dalfsen op het beschikbare terrein in Nieuwleusen en te bezien hoe de bestaande locatie in te zetten voor kleinschalige, mogelijk startende bedrijvigheid in Dalfsen).