

Ruimte voor ontwikkeling bedrijventerreinen

Gemeente Dalfsen

17 april 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Leeswijzer	3
2. Marktbehoefte	4
2.1 Top-down vraag: provinciale prognose	4
2.2 Bottom-up vraag: ondernemersenquête	5
2.3 Confrontatie met hard planaanbod	6
3. Ruimtelijke verkenning	7
3.1 Methode ruimtelijke verkenning	7
3.2 Ruimtelijk-economisch programma van eisen	9
3.3 Context en ontwikkelingen van invloed op de locatiekeuze	13
3.4 Onmogelijkheden en vestigingseisen op één kaart	14
4. Zoekgebieden	16
4.1 Totstandkoming en beschrijving zoekgebieden	16
4.2 Beoordeling zoekgebieden	18
5. Conclusies en advies	40
5.1 Conclusies en adviezen locatiekeuze(s)	40
5.2 Conclusies en adviezen werkwijze ontwikkeling	43
Bijlage 1 Ontwikkelkaart Dalfsen	45
Bijlage 2 Ondernemersenquête	46
Welke ondernemers hebben de enquête ingevuld?	46
Uitkomsten kwalitatieve vragen	46
Enquête ondernemers gemeente Dalfsen	56
Bijlage 3 Omgevingsverordening Overijssel	61
Bijlage 4 Sturingskaart I&W	63

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Dalfsen vindt het heel belangrijk om, nu en in de toekomst, voldoende en passende ruimte te kunnen bieden aan haar ondernemers. In het coalitieprogramma 2022 -2026 schrijft het college “De kansen voor eigen, lokale bedrijven krijgen daarbij speciaal onze aandacht. Het midden- en kleinbedrijf is dé banenmotor van de gemeente. Deze bedrijven hebben daarnaast een belangrijke rol in de gemeenschap: zij zorgen voor werkgelegenheid en ondersteunen ook verenigingen, activiteiten en voorzieningen.” Daarnaast formuleert de gemeente in haar Nota Economisch Beleid (2023) dat het van belang is om voldoende ruimte van passende kwaliteit te bieden voor ondernemerschap.

Bij het vaststellen van de Omgevingsvisie 1.0 van de gemeente Dalfsen in 2022 is aangegeven dat er gezocht moet worden naar locatie(-s) voor nieuwe bedrijventerreinen. Hierbij is er voor gekozen om ook bij de kern Dalfsen ruimte te zoeken voor een nieuw bedrijventerrein, dit in tegenstelling tot eerder beleid. Eerder lag vast dat alleen in Nieuwleusen en Lemelerveld ingezet werd op extra bedrijvigheid.

De gemeente Dalfsen heeft Stec Groep gevraagd onderzoek te doen naar mogelijke locaties om een nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen in de gemeente Dalfsen. Doorgaans duurt het gebiedsontwikkeling traject voor realisatie van een nieuw bedrijventerrein zo’n 5 tot 7 jaar. Op basis van die termijn wordt dus gezocht naar een geschikte locatie voor nieuw aanbod. Dit onderzoek is uitgevoerd op basis van markttechnisch perspectief. Allereerst zijn de onmogelijkheden voor ontwikkeling van een bedrijventerrein in het landschap van de gemeente weggestreept. Vervolgens is er vanuit markttechnisch perspectief naar de overgebleven zones gekeken. Dit houdt in dat er vanuit het perspectief van de ondernemer naar de plekken gekeken is, het programma van eisen van de doelgroep staat centraal.

1.2 Leeswijzer

In het tweede hoofdstuk wordt allereerst de marktsituatie op de markt voor bedrijventerreinen in de gemeente Dalfsen geschetst. Hiermee beantwoorden we de vraag voor welke doelgroep de resterende behoefte het sterkst is, en dus voor welke doelgroep welk type bedrijventerreinontwikkeling plaats moet vinden. Vervolgens staat in hoofdstuk drie de methode van de ruimtelijke verkenning op basis van het ruimtelijk-economisch programma van eisen van de doelgroep beschreven. Denk hierbij daarnaast aan de bestaande wet- en regelgeving en beschermd gebied. Hieruit resulteert een tiental zoekgebieden, deze worden in hoofdstuk vier beschreven en beoordeeld op basis van de vestigingseisen van de doelgroep en de geschiktheid van de locatie voor bedrijventerreinontwikkeling. In hoofdstuk vijf worden de getrokken conclusies geformuleerd en geven we ons advies.

2. Marktbehoefte

Op hoofdlijnen gaan we in op de resterende behoefte naar bedrijventerrein in de gemeente Dalfsen. Dit doen we door de te verwachten ruimtevraag vanuit een top-down (provinciale prognose en regionale programmeringsafspraken) en een bottom-up (door middel van een ondernemersenquête) perspectief te beschrijven. Vervolgens kijken we naar het beschikbare aanbod dat hier tegenover staat. Hiermee vormt een totaalbeeld van de resterende behoefte in de gemeente.

2.1 Top-down vraag: provinciale prognose

Op basis van de in begin 2023 vastgestelde provinciale prognose bedrijventerreinen zijn in de regio West-Overijssel in de loop van 2023 programmeringsafspraken gemaakt. Hierbij is de uitbreidingsvraag indicatief verdeeld naar de elf regiogemeenten. Voor de gemeenten Dalfsen komt de verdeling uit op een vraag van zo'n 5 tot 15 hectare netto in de periode t/m 2040. Let op: dit gaat enkel om de uitbreidingsvraag vanuit ondernemers die een kavel zoeken met een omvang van tot 3 hectare netto. Doorgaans hebben partijen een kavel zoeken met een omvang van meer dan 3 hectare netto een groter zoekgebied en zijn zij bereid verder te verplaatsen voor vestiging op een kavel die bij diens wensen aansluit. De methode waarop de prognose is gebaseerd staat beschreven in hoofdstuk vier in de Prognose Bedrijventerreinen provincie Overijssel 2023, [klik hier om dit document te openen](#).

Deze circa 5 tot 15 hectare netto tot en met 2040 is in onderstaande tabel, wederom indicatief, verdeeld naar de verschillende dorpen in de gemeente. De verdeling is gemaakt op basis van de verhouding bestaand areaal bedrijventerrein, banen op deze terreinen, banen in totaal en de groeiverwachting op basis van de prognose per sector. Op basis hiervan schatten we in dat de ruimtevraag zich met name in Nieuwleusen (tot circa 6 hectare netto), Dalfsen (tot circa 5 hectare netto) en Lemelerveld (tot circa 4 hectare netto) manifesteert.

Tabel 1: Indicatieve verdeling ruimtevraag naar dorp

	Kern	Dalfsen	Lemeler- veld	Nieuw- leusen	Oud- leusen	Totaal
Totaal areaal uitgegeven bedrijventerreinen (%)		30%	20%	47%	3%	100%
Banen op bedrijventerreinen (%)		26%	26%	46%	1%	100%
Banen in kern als geheel (%)		46%	18%	36%	0%	100%
Gemiddelde van voorgaande indicatoren		34%	21%	43%	1%	100%
Groeiverwachting op basis van prognose per sector (%)		31%	32%	38%	0%	100%
Gemiddelde totaal (%)		30%	20%	47%	3%	100%
Netto uitbreidings-vraag 2023 t/m 2040 in hectare*		Tot 4,9	Tot 4,0	Tot 6,1	Tot 0,1	Tot 15

2.2 Bottom-up vraag: ondernemersenquête

Om bovenstaande modelmatige raming en verdeling naar kern van de uitbreidingsvraag te verrijken met bottom-up input is een enquête verspreid onder de ondernemers in de gemeente. Een uitgebreide beschrijving van de binnengekomen respons en de kwalitatieve uitkomsten van de enquête zijn beschreven in bijlage 2.

Kwantitatieve ruimtevraag op basis vanuit drie perspectieven

Als eerste gaan we in op de kwantitatieve ruimtevraag die uit de enquête volgt. In de enquête is aan iedere respondent gevraagd of zij uitbreidings- en/of verhuisplannen hebben, wat de huidige omvang van het bedrijf is, wat de beoogde omvang van het bedrijf is, hoe concreet deze plannen zijn en op welke termijn deze plannen zich naar verwachting vertalen in een concrete vraag. Op basis van deze informatie is een taxatie gemaakt van de concrete ruimtevraag die voor de komende jaren al in beeld is. Deze informatie kan worden beschouwd als een concretisering van de lange termijnprognose uit de vorige paragraaf. Het geeft voornamelijk inzicht in het deel van de ruimtevraag dat nu al concreet in beeld is en waar derhalve zonder al te grote risico's plannen voor ontwikkeld kunnen worden.

De resultaten van deze analyse presenteren we in drie perspectieven, die samen een compleet beeld geven van de omvang van de marktvraag voor de komende jaren. Hieronder een toelichting op de drie perspectieven:

1. Volledig nieuwbouw

Dit perspectief geeft een beeld van de volledige omvang van de ruimtevraag die op basis van de enquête nu in beeld is. Daarvoor rekenen we fictief met het scenario waarop alle ruimtevraag die zich voordoet op een nieuwbouwkavel wordt gefaciliteerd. Bestaand, vrijkomend vastgoed wordt niet opnieuw ingevuld en iedereen krijgt alle ruimte. Dat maakt dit perspectief ook direct niet realistisch. In de praktijk wil niet ieder bedrijf nieuwbouwen en is het vanuit ruimtelijke ordeningsperspectief ('Ladder voor duurzame verstedelijking') ook helemaal niet wenselijk en mogelijk dat iedereen nieuw gaat bouwen.

2. Maximaal benutten van vrijkomende bebouwing

In dit perspectief gaan we ervan uit dat vrijkomende bebouwing, mits kwalitatief ook passend (omvang, kern), opnieuw wordt ingevuld. Alleen dat deel van de bedrijven die kwalitatief geen geschikte ruimte kan vinden, worden gefaciliteerd op een nieuwbouwkavel. Dit perspectief is vanuit ruimtelijke ordeningsperspectief ('Ladder voor duurzame verstedelijking') het meest wenselijk en geeft de meest realistische weergave van de benodigde ruimte om de initiatieven te kunnen faciliteren die op dit moment concreet zijn.

3. Netto ontwikkeling

In dit perspectief kijken we alleen naar de netto groei van bedrijven, ofwel de ruimte die zij meer nodig hebben dan in de bestaande situatie. In dit scenario wordt ervan uitgegaan dat vrijkomend vastgoed maximaal wordt ingevuld én/of geherstructureerd om tot een passende invulling te komen: volledig efficiënt ruimtegebruik dus. Van de drie perspectieven zijn de cijfers uit dit perspectief het beste één-op-één te vergelijken met de 'uitbreidingsvraag' die in de vorige paragraaf modelmatig is berekend.

Concreet is er op korte termijn al zo'n 8 tot 15 hectare netto vraag in beeld

Voor een beeld van de huidige, concrete ruimtevraag gaan we primair uit van het tweede perspectief om de hierboven genoemde reden. We constateren middels de enquête dat 8,2 à 14,7 hectare netto van de totale ruimtevraag op dit moment concreet in beeld is.

Tabel 2: Kwantitatieve vraag op basis van de enquête (netto)

Kern	1. Volledig nieuwbouw		2. Maximaal benutten		3. Netto ontwikkeling	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Dalfsen	6,4 ha	13,3 ha	4,5 ha	8,0 ha	3,8 ha	6,5 ha
Lemelerveld	4,1 ha	9,1 ha	2,3 ha	4,1 ha	2,0 ha	3,6 ha
Nieuwleusen	7,0 ha	14,5 ha	3,1 ha	7,3 ha	2,3 ha	5,6 ha
Overig	2,2 ha	3,9 ha	2,2 ha	3,9 ha	1,9 ha	3,4 ha
Totaal	16,2 ha	32,9 ha	8,2 ha	14,7 ha	7,5 ha	13,0 ha

Bron: Stec Groep (2023)

Let op: vraag per kern niet op te tellen tot totaal gemeente!

De onderste regel in tabel 2 geeft de boven- en onderkant van de bandbreedte van de ruimtevraag per scenario weer, zoals hierboven beschreven. De tabel geeft deze resultaten ook weer specifiek vanuit de ondernemers die in een bepaalde kern gevestigd zijn. De getallen per kern tellen niet op tot het totale gemeentelijke getal omdat de respondenten de mogelijkheid hadden om meer dan één kern aan te vinken als vestigingskern. Alleen de ruimtevraag per scenario wordt weergegeven voor kernen waar meer dan drie respondenten met een ruimtevraag de enquête invulde.

Bottom-up ruimtevraag in hoogconjunctuursperiode past bij de top-down prognose

De ruimtevraag die op dit moment concreet in beeld is op basis van de enquête ligt qua omvang ongeveer in lijn met de top-down vraagraming voor de periode tot en met 2040. Dit hoeft niet per sé te betekenen dat de top-down raming een onderschatting vormt van de vraag omdat het moment van uitvraag van de enquête (2023) in een periode van hoogconjunctuur valt. We zien dan de ruimtevraag vanuit ondernemers meebeweegt met de conjunctuurgolven. In een periode van laagconjunctuur zien we dat er beduidend minder ruimtevraag vanuit de markt ontstaat. De top-down raming, die zo'n 16 jaar vooruit kijkt en dus de conjunctuurgolven overstijgt, geeft daarom een robuust beeld van de ruimtevraag op de langere termijn.

2.3 Confrontatie met hard planaanbod

Tegenover de ruimtevraag in de gemeente (tot circa 15 hectare netto t/m 2040) staat in het najaar van 2023 circa 5,5 hectare netto hard planaanbod tegenover. Dit harde planaanbod bevindt zich in de kern Lemelerveld op het terrein 't Febriek Zuid II. Hiermee resteert een behoefte van tot circa 10 hectare netto in de periode t/m 2040.

Nota bene: op basis van de huidige arbeidsintensiteit op de Dalfser bedrijventerreinen kan het faciliteren van de resterende behoefte (10 hectare netto) indicatief resulteren in een toename van de werkgelegenheid met circa 300 banen.

3. Ruimtelijke verkenning

Om keuzes omtrent een potentiële nieuwe ontwikkellocatie inzichtelijk te maken is een ruimtelijke verkenning van potentieel geschikte zoeklocaties gestart. De ruimtelijke analyse en verkenning van potentieel geschikte zoeklocaties is uitgevoerd op basis van het ruimtelijke programma van eisen van lokale ondernemers met de voorkeur voor een regulier werkmilieu (primaire doelgroep is MKB uit de gemeente Dalfsen). Dit is het type werkmilieu waar de overgrote meerderheid van de ruimtevraag naar uit gaat en het type werkmilieu waar de meeste Dalfser bedrijventerreinen op dit moment al uit bestaan. Dit programma van eisen geeft een generiek zoekkader waarmee locaties afgewogen kunnen worden.

3.1 Methode ruimtelijke verkenning

Uitsluiten van onmogelijkheden in het landschap...

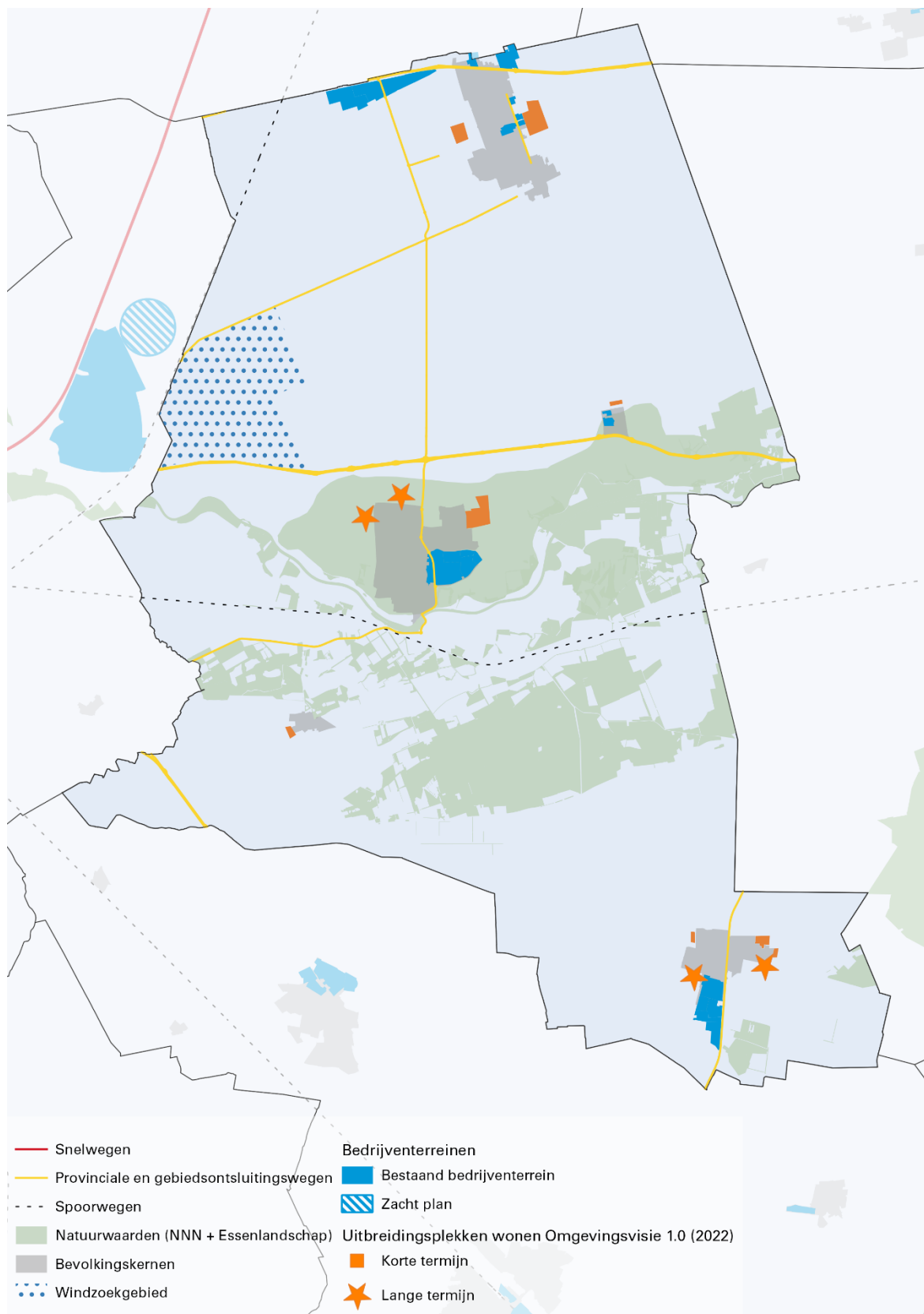
Op basis van een GIS (Geografisch Informatiesysteem)-analyse wordt de geschiktheid van de zoekgebieden beoordeelt. Allereerst worden door het wegstrepen van bepaalde zones ruimtelijke onmogelijkheden uitgesloten. Er worden gebieden weggestreept op basis van:

- 1 Wet en regelgeving. Ofwel, waar liggen landschappelijke waarden die de ontwikkeling van een bedrijventerrein beperken, bijvoorbeeld Natura2000- en NNN-gebieden.
- 2 Provinciaal ruimtelijk beleid als gevolg van provinciale regelgeving (omgevingsverordening Overijssel), bijvoorbeeld het beschermde Essenlandschap, et cetera.

Naast deze criteria worden ook plekken die door de gemeente of andere stakeholders concreet in beeld zijn voor andere ruimteclaims uitgesloten. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de gebieden die op de Ontwikkelkaart (zie bijlage 1) horende bij de Omgevingsvisie 1.0 (2022) van de gemeente zijn aangegeven als uitbreidingsplekken (voor o.a. woningbouw). De gemeente is op zoek naar een geschikte locatie voor de realisatie van een aantal windmolens, hiervoor is een zoekgebied in beeld, zie figuur 1. Omdat de precieze locatie en termijn waarop deze windmolens worden gerealiseerd nog onduidelijk is, vormt deze toekomstige ontwikkeling op dit moment nog geen harde uitsluiting voor bedrijventerreinontwikkeling.

Op basis van het uitsluiten van bepaalde (hier boven opgesomde) gebieden blijven zones in het landschap over waar een bedrijventerreinontwikkeling niet op voorhand onmogelijk wordt gemaakt. Wanneer we deze onmogelijkheden projecteren op de kaart geeft dit onderstaande beeld, zie figuur 1. In de gebieden die **niet** lichtgroen (natuurwaarden), grijs (bevolkingskernen), blauw (bestaande bedrijventerreinen) of oranje (uitbreidingsplekken wonen) is bedrijventerreinenontwikkeling niet op voorhand onmogelijk.

Figuur 1: Onmogelijkheden bedrijventerreinontwikkelingen



Bron: Omgevingsverordening Overijssel (2023), Omgevingsvisie 1.0 gemeente Dalfsen (2022), Natuurnetwerk Nederland.

... waarna ruimtelijk-economische vestigingseisen voorkeursgebieden doen uitlichten

Binnen deze zones (de lichtblauwe gebieden in figuur 1) waar bedrijventerreinontwikkeling niet per sé onmogelijk is, wordt vanuit markttechnisch perspectief een aantal kansrijke zoekgebieden geselecteerd. Deze gebieden komen naar voren op basis van:

- 3 Het ruimtelijke programma van eisen vanuit ondernemers met vraag naar een kavel in een regulier werkmilieu, deze wordt in de volgende paragraaf beschreven.

3.2 Ruimtelijk-economisch programma van eisen

Vanuit markttechnisch en ruimtelijk-economisch perspectief zijn er een aantal belangrijke kenmerken waaraan een zoekgebied voor bedrijventerrein ontwikkeling moet voldoen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de omvang en vorm van het gebied en de kavels, de bereikbaarheid, de functies in de (directe) omgeving, aansluiting op de markt, etc. In onderstaande tabel zijn een aantal indicatoren opgesomd. Hierbij wordt toegelicht waarom deze indicator effect heeft op de geschiktheid van een locatie. Vervolgens wordt beschreven hoe er op de indicator wordt gescoord, wanneer scoort de indicator slecht, matig of goed?

Tabel 3: Indicatoren ruimtelijk-economisch programma van eisen vanuit een regulier werkmilieu

Indicatoren	Toelichting	Scoring & benchmark		
		Slecht ●	Matig ●	Goed ●
Omvang en vorm	Voldoende bruto omvang en juiste vorm om in de verwachte netto vraag te voorzien?	Indicatieve omvang is kleiner dan de resterende behoefte in de kern en/of lastige verkaveling (bijvoorbeeld vanwege een hoogspanningskabel) .	Indicatieve omvang is ongeveer even groot als de resterende behoefte in de kern.	Indicatieve omvang is groter dan de resterende behoefte in de kern en goed te verkavelen.
Uitbreidingsmogelijkheden	Uitbreidingsmogelijkheden en/of ruimte voor (op termijn) een eventuele tweede fase?	Uitbreiding van het zoekgebied/ bedrijventerrein in de toekomst is naar verwachting (bv. vanwege de bestemming of gebruik) onmogelijk.	Uitbreiding van het zoekgebied/ bedrijventerrein in de toekomst is naar verwachting (bv. vanwege de bestemming of gebruik) lastig, kostbaar of kost veel tijd.	Uitbreiding van het zoekgebied/ bedrijventerrein in de toekomst is naar verwachting mogelijk.
Bereikbaarheid (weg)	Ontsluiting op primaire vervoersassen (N- en A-wegen)	Er is een ingrijpende aanpassing en investering nodig om te ontsluiten op een N-weg.	Er is een aanpassing en investering nodig om te ontsluiten op een N-weg.	Er zijn geen aanpassingen op de bestaande situatie nodig om een directe ontsluiting op een N-weg te creëren.
Bereikbaarheid (overig)	Huidige ontsluiting locatie middels OV & Digitale bereikbaarheid	Er is geen OV-halte binnen tien minuten wandelen te bereiken <u>en</u> er is in het zoekgebied geen glasvezel beschikbaar.	Er is geen OV-halte binnen tien minuten wandelen te bereiken <u>of</u> er is in het zoekgebied geen glasvezel beschikbaar.	Er is binnen tien minuten wandelen een OV-halte te bereiken en er is in het zoekgebied glasvezel beschikbaar.

Bereikbaarheid (multimodaal)	Ligging nabij (in de toekomst te ontwikkelen) aansluitingen op spoor en/of vaarwater	Er is binnen een kilometer geen spoor of vaarwater te vinden waar mogelijkheid is om een kade of aftakking van het spoor te creëren.	Er is binnen een kilometer een spoor <u>of</u> vaarwater te vinden waar in theorie op termijn mogelijkheid is om een kade of aftakking van het spoor te creëren.	Er is binnen een kilometer een spoor <u>en</u> vaarwater te vinden waar in theorie op termijn mogelijkheid is om een kade of aftakking van het spoor te creëren.
Nabijheid van omwonenden en andere functies	Taxatie milieuruimte (geluid, etc.) in relatie tot omliggende functies	Er zijn veel verschillende woonfuncties in het zoekgebied zelf en in de directe omgeving te vinden.	Er zijn een aantal woonfuncties in het zoekgebied zelf en/of in de directe omgeving te vinden.	Er zijn geen woonfuncties in het zoekgebied en in de directe omgeving te vinden.
Aansluiting op marktvraag	Geschiktheid locatie voor de verwachte (kwalitatieve) vraag van bedrijven. Potentie tot ontwikkeling van milieuruimte	Geen aansluiting op het programma van eisen van bedrijven uit de doelgroep, geen milieucategorie 3.2 mogelijk.	Deels aansluiting op het programma van eisen van bedrijven uit de doelgroep, milieucategorie 3.2 deels mogelijk	Aansluiting op het programma van eisen van bedrijven uit de doelgroep, milieucategorie 3.2 mogelijk
Geschiktheid locatie voor bedrijfsontwikkeling	Nadelige gevolgen als kosten voor ontsluitingswegen, bouwen aan overzijde van spoor, beperkte bouwmogelijkheden door hoogspanningsleidingen, veiligheidsrisico's ¹ , politieke gevoeligheid, etc.	Er is op basis van de beschikbare informatie sprake van meer dan één risico.	Er is op basis van de beschikbare informatie sprake van één risico.	Er is op basis van de beschikbare informatie geen sprake van een risico.
Verhouding tot bestaande portefeuille	Taxatie ligging ten opzichte van bestaande portefeuille bedrijventerreinen	Het zoekgebied ligt op een solitaire plek.	Het zoekgebied sluit niet direct aan op een bestaand bedrijventerrein, bijvoorbeeld vanwege scheiding door een (spoor)weg.	Het zoekgebied sluit aan op een bestaand bedrijventerrein.

¹ Deze inschatting wordt gemaakt op basis van de kaartbeelden Buisleidingen en Risicobronnen (afkomstig van de Atlas voor de Leefomgeving) Beide kaarten zijn geraadpleegd via <https://tinyurl.com/536ydv8t>

Potentiële arbeidsmarkt impact	Taxatie van impact op arbeidsmarkt en bereikbaarheid van werk	Beroepsbevolking binnen 15 minuten fietsen van het zoekgebied is kleiner dan 4.000	Beroepsbevolking binnen 15 minuten fietsen van het zoekgebied ligt tussen de 4.000 en 7.000	Beroepsbevolking binnen 15 minuten fietsen van het zoekgebied is groter dan 7.000
Water, bodem, klimaat, natuur en milieu	Taxatie van bijdrage aan ambities op water en bodem, klimaat, natuur en milieu	Het zoekgebied bevindt zich in een kwetsbaar (water en natuur) gebied ² en/of een 'Nee, niet bouwen' gebied ³	Het zoekgebied bevindt zich deels in een kwetsbaar (water en natuur) gebied en/of in een 'Nee, tenzij' gebied.	Het zoekgebied bevindt zich niet in een kwetsbaar (water en natuur) gebied.
Ladder-risico's	Taxatie van risico's vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking	Aanzienlijke hoeveelheid hard planaanbod in de directe omgeving	Bepaalde hoeveelheid hard planaanbod in de directe omgeving	Geen sprake van hard planaanbod in de directe omgeving

Bron: Stec Groep (2024)

² Deze inschatting wordt gemaakt op basis van de kaartbeelden Overstromingsdiepte kleine kans nabij rivieren en Overstromingsgevaar uitgedrukt in euro's per jaar uit de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel. Beide kaarten zijn opgenomen in bijlage 3

³ In april 2024 publiceerde het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat een gecombineerde sturingskaart waarop (on)mogelijkheden om te bouwen vanwege waterveiligheid, wateroverlast, bodemdaling en drinkwaterbeschikbaarheid worden samengevoegd. Een uitsnede voor de gemeente Dalfsen is toegevoegd aan bijlage 4.

3.3 Context en ontwikkelingen van invloed op de locatiekeuze

In deze paragraaf wordt de context waar vanuit de gemeente Dalfsen de zoekgebieden geschouwd en beoordeeld verder toegelicht. Deze context heeft niet altijd een nadrukkelijke ruimtelijke component en is daarom niet altijd geschikt om de zoekgebieden basis hiervan te beoordelen. We gaan in op de volgende relevante context en ontwikkelingen:

- 1 Netcongestie: probleem beschrijving en mogelijke (langere termijn) oplossingen
- 2 Water- en bodem sturend
- 3 De in opmaak zijnde gebiedsvisie voor ZSDZ
- 4 De Regionale Energie Strategie (RES)

Netcongestie beperkt de aansluitingsmogelijkheden voor grootverbruikers in de hele gemeente

Het elektriciteitsnet is in Dalfsen, net als op veel plekken in het land, overbelast. Zowel voor afname als teruglevering van (duurzame) elektriciteit is het net in de gemeente overbelast. Over enkele jaren zijn nieuwe netuitbreidingen in de bestaande kernen gereed, het is nog onzeker of dit afdoende zal zijn voor de snelheid van de energietransitie. In het algemeen adviseren de netwerkbedrijven om vraag en aanbod van (duurzame) elektriciteit in elkaars nabijheid te plannen. Ook moeten bedrijven in de toekomst zuiniger omgaan met energie en met elkaar samenwerken (Smart Energy Hubs of E-hubs). Een specifieke afstandsnorm is er niet en is ook niet bepalend voor de locatie van een nieuw bedrijventerrein.

Naast het vergroten van de bestaande capaciteit op het net kan ook door Energy Hubs te ontwikkelen meer ruimte vrij gespeeld worden op het elektriciteitsnet. Een energiehub is een afgebakend gebied waar partijen lokaal opgewekte stroom met elkaar delen en de bestaande netcapaciteit efficiënter benutten. Er worden afspraken gemaakt en voorzieningen getroffen voor het regelen van vraag en aanbod van energie binnen het gebied (congestiemanagement en 'peak shaving'). Overschotten worden tijdelijk opgeslagen, bijvoorbeeld in batterijen. We bevelen aan om de mogelijkheden tot het ontwikkelen van energy hubs op de toekomstige bedrijventerreinen te onderzoeken.

Water- en bodem sturend

Om in de toekomst op een duurzame, leefbare en veilige manier samen te leven in Dalfsen, is een transitie naar een robuust water- en bodemsysteem nodig. Naast feitelijk meer ruimte vraagt dit ook betere afstemming van de functie en gebruik op de draagkracht van het water- en bodemsysteem. Daarom is het nodig om water en bodem sturend te laten zijn in de ruimtelijke ordening. Er komen een aantal doelen samen, zoals waterkwaliteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Voorbeelden hiervan zijn het aanpassen van grondwaterpeilen en beek- en streefpeilen of het veiligstellen van ruimte voor water, voor opvang van overtollig water en het vormen van strategische voorraden.

Gebiedsvisie ten noorden van de Vecht (ZSDZ)

In het gebied ten noorden van de Vecht, het grensgebied tussen gemeenten Zwolle, Staphorst, Dalfsen en Zwartewaterland, loopt op dit moment een gebiedsvisie traject. In dit traject wordt op verzoek van zes belangenverenigingen samengewerkt met de overheden (naast eerdergenoemde ook provincie Overijssel en waterschap Drents Overijsselse Delta). In het grensgebied komen namelijk veel opgaven vanuit deze verschillende overheden op het gebied van bijvoorbeeld energie en bedrijvigheid samen. Bij belangenverenigingen ontstond de vraag of overheden dit wel voldoende met elkaar afstemden, om overlast zo beperkt mogelijk te houden. Tegelijkertijd heeft het gebied ook bestaande functies als landbouw en wonen, die hun eigen opgaven kennen of geraakt worden door deze opgaven. In het gebiedsvisie traject wordt verkend welke opgaven precies op het gebied afkomen en hoe hiermee, met respect voor culturele en landschappelijke

waarden, omgegaan kan worden. En ook welke afspraken met het gebied te maken zijn over hoe processen over deze opgaven vorm gegeven gaan worden. Wie wordt wanneer betrokken? En hoe houden we het overzicht in dit gebied? Uit dit traject kunnen dus afspraken naar voren komen en wellicht wensen ontstaan vanuit het perspectief van de bewoner van het gebied over hoe om te gaan met bijvoorbeeld de opgave bedrijvigheid.

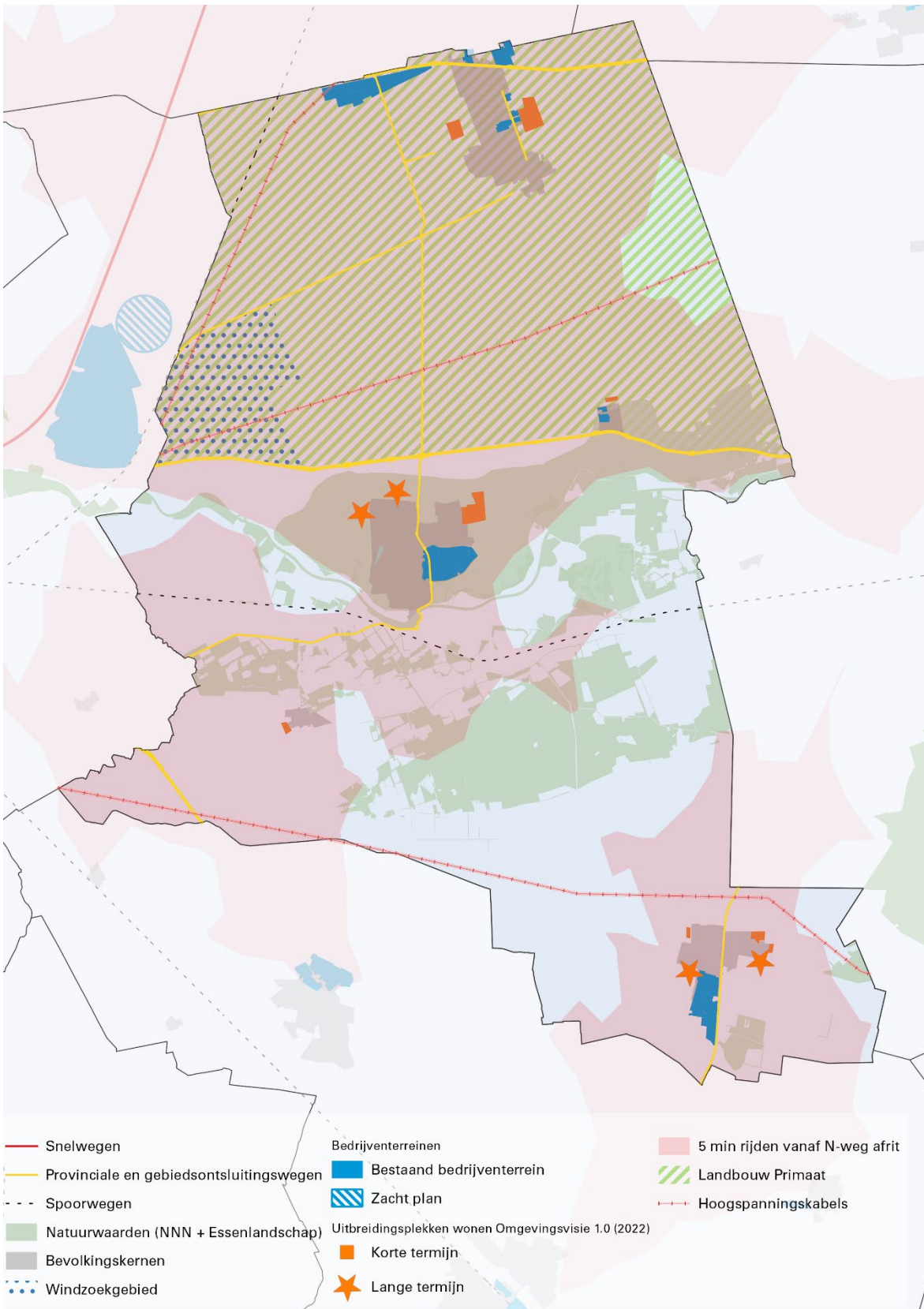
Regionale Energie Strategie (RES)

Voor de grootschalige productie van duurzame energie is in de regio West-Overijssel een Regionale Energie Strategie uitgewerkt (RES). Hierin is afgesproken dat iedere gemeente voor 2030 de nodige opwek via zonneparken, zonnedaken en windmolens zal faciliteren. Windmolens worden geclusterd in aangewezen gebieden en zonneparken zijn beperkt toegestaan. Er is afgesproken dat zonnedaken in principe overal mogelijk zijn. Met de realisatie van zonnedaken kunnen bedrijven gedeeltelijk zelf energie leveren. In de RES is er geen afstandsnorm of eis om bedrijven nabij clusters van windmolens te plaatsen opgenomen.

3.4 Onmogelijkheden en vestigingseisen op één kaart

De combinatie van de onmogelijkheden zoals beschreven in paragraaf 3.1 en weergegeven in figuur 1 en het programma van eisen vanuit de doelgroep levert onderstaande kaart op. Hierbij zijn alleen de eisen uit het programma van eisen in de kaart opgenomen die goed af te lezen zijn op een kaart van de gehele gemeente. Vervolgens wordt op basis van onderstaande kaart gezocht naar een aantal zoekgebieden welke op basis van de indicatoren in tabel 3 beoordeeld worden.

Figuur 2: Onmogelijkheden bedrijventerreinontwikkeling en vestigingseisen



Bron: Omgevingsverordening Overijssel (2023), Omgevingsvisie 1.0 gemeente Dalfsen (2022), Natuurnetwerk Nederland, Gemeente Dalfsen.

4. Zoekgebieden

De ruimtelijke verkenning zoals beschreven in het vorige hoofdstuk resulteert in een tiental zoekgebieden. In dit hoofdstuk worden ten eerste de gebieden beschreven (paragraaf 4.1), ten tweede worden de gebieden beoordeeld (paragraaf 4.2) op basis van het programma van eisen van de doelgroep, zie tabel 3.

4.1 Totstandkoming en beschrijving zoekgebieden

De tien zoekgebieden zijn als volgend tot stand gekomen. Bovenop de lichtblauwe zones (zoals weergegeven in figuur 1) zijn de vestigingseisen van de ondernemers (zoals weergegeven in figuur 2) gelegd. Deze in figuur 2 paars weergegeven gebieden zijn in principe geschikt voor bedrijventerrein ontwikkeling. Op basis van twee leidende principes zijn vervolgens de tien zoeklocaties uitgekristalliseerd. De leidende principes luiden als volgt:

Leidende principes ontwikkeling nieuw bedrijventerrein:

1. Bij voorkeur sluit een nieuw bedrijventerrein aan op een bestaand bedrijventerrein.
2. Mocht dit niet mogelijk zijn, ontwikkelen we een nieuwe solitaire plek maar zo dicht mogelijk bij de kern. Belangrijke redenen hiervoor zijn dat;
 - o de mobiliteitsopgave zo beperkt(er) blijft;
 - o dat het qua landschappelijke inpassing wenselijker is;
 - o dat bereikbaarheid met de fiets belangrijk is.

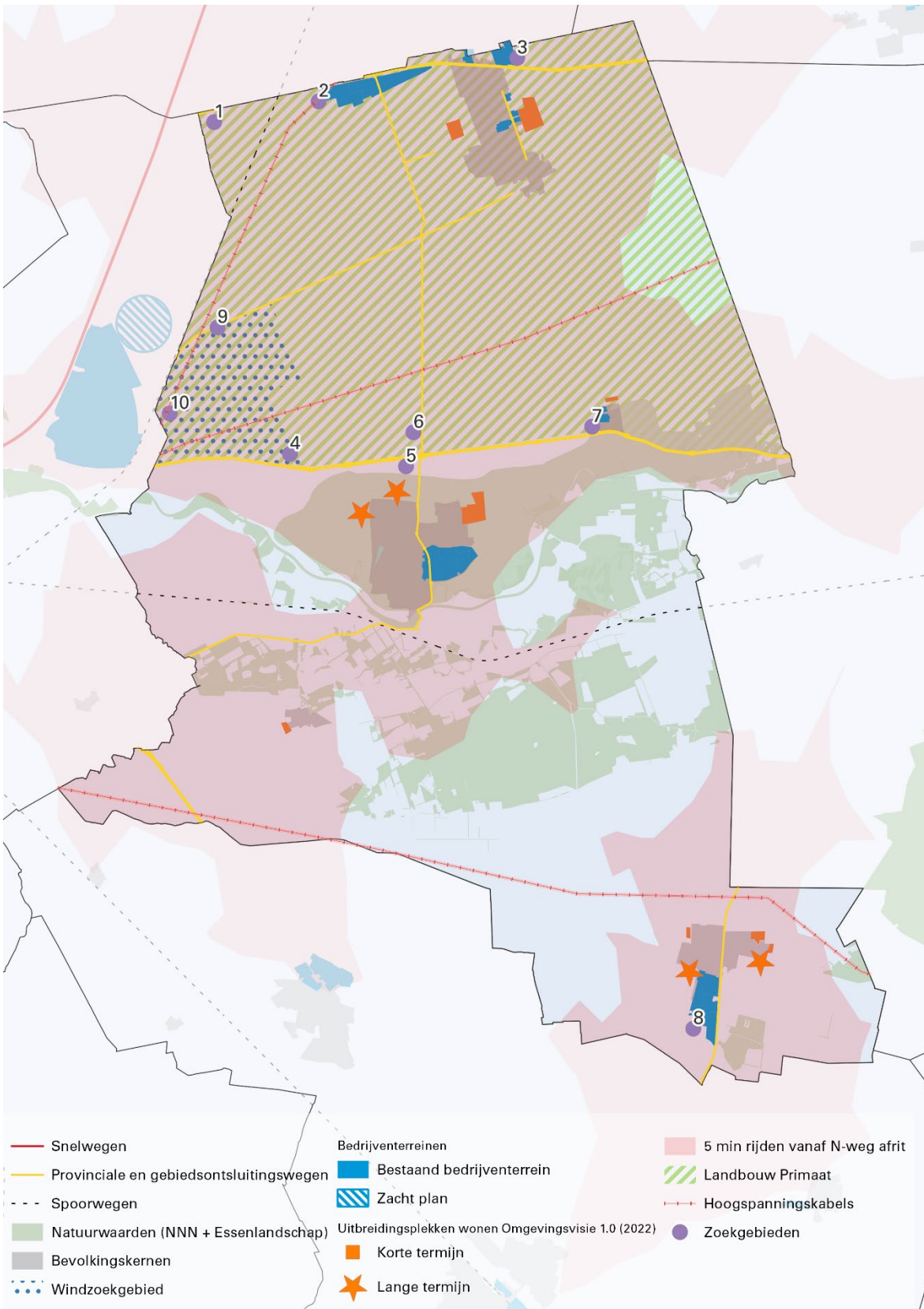
Vervolgens is binnen dit paarse gebied in eerste instanties naar locaties gezocht die aansluiten op bestaande bedrijventerreinen. Nadat de potentiële plekken uitgeput raakte, is de lijst met zoekgebieden aangevuld met een aantal solitair gelegen locaties en locaties die al in eerdere stadia door de gemeente zijn onderzocht als potentiële ontwikkellocaties voor een bedrijventerreinontwikkeling. Bij de selectie van deze plekken is een ligging nabij een N-weg of gebiedsontsluitingsweg en afstand tot een dorp/kern doorslaggevend geweest.

Tien zoekgebieden voor potentiële bedrijventerrein ontwikkeling

Op de kaart in figuur 3 zijn de tien zoekgebieden weergegeven. In onderstaande tabel zijn de genummerde zoekgebieden, de dichtstbijzijnde kern of gebied en een bijbehorende 'werknaam' ten behoeve van de leesbaarheid weergegeven.

#	Werknaam zoekgebied	Dichtstbijzijnde kern of gebied
1	De Lichtmis	Nieuwleusen
2	De Grift IV	Nieuwleusen
3	Den Hulst	Nieuwleusen
4	Ankummerdijk	Dalfsen
5	Engelandweg	Dalfsen
6	Dedemsweg	Dalfsen
7	Oudleusen-west	Oudleusen
8	't Febriek Zuid III	Lemelerveld
9	Nieuwendijk	Dalfserveld
10	De Bese	Dalfserveld

Figuur 3: Zoekgebieden voor bedrijventerreinontwikkeling

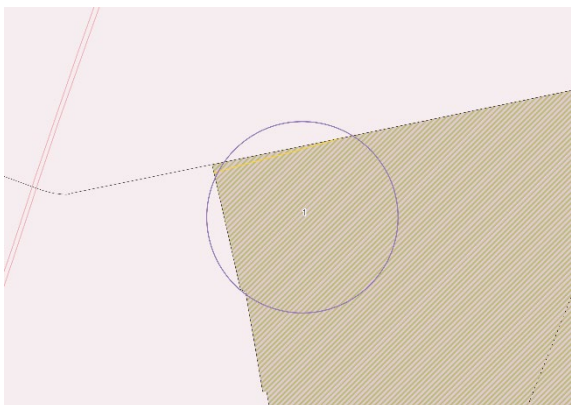


Bron: Omgevingsverordening Overijssel (2023), Omgevingsvisie 1.0 gemeente Dalfsen (2022), Natuurnetwerk Nederland.

4.2 Beoordeling zoekgebieden

De zoekgebieden worden beoordeeld op basis van een aantal indicatoren die samen het programma van eisen van de doelgroep vormt. Er wordt op basis van een slechte, matige of goede uitgangspositie voor bedrijventerreinontwikkeling gescoord. Deze wordt in de tabel per zoekgebied toegelicht. Vervolgens wordt de score per indicator per zoekgebied samengevat in tabel 4.

Zoekgebied 1 'De Lichtmis'

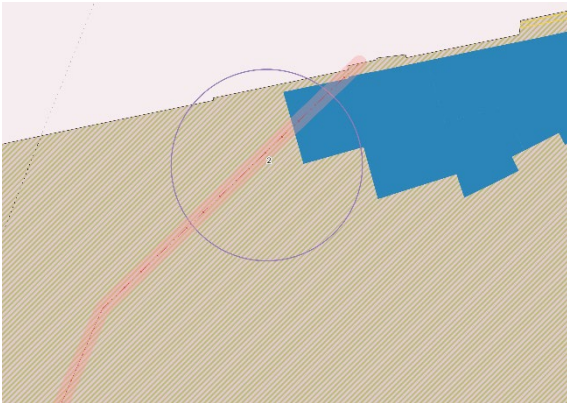


Zoekgebied 1 'De Lichtmis' is een solitair gelegen gebied ten oosten van de Lichtmis. Het gebied grenst in het noorden aan de gemeente Staphorst (door middel van het kanaal) en aan het westen aan de gemeente Zwolle. Mogelijke koppelkansen voor ontwikkeling op deze locatie zijn de ontwikkeling van het Energielandschap (opwekking duurzame energie) in de gemeente Staphorst.

Indicatoren	Score	Toelichting
Omvang en vorm	●	Het gebied beslaat een bruto oppervlakte van circa 25 hectare.
Uitbreidingsmogelijkheden	●	Het zoekgebied is, zoals hier ingetekend, omringd door akkerbouw. Er is in potentie uitbreiding mogelijk ten zuiden, oosten of eventueel ten westen in de gemeente Zwolle tot een maximale omvang van tientallen hectares bruto.
Bereikbaarheid (weg)	●	Ontsloten via de G.W. van Marleweg binnen 2 autominuten naar de A28. De locatie is relatief ver van een dorpskern gelegen.
Bereikbaarheid (overig)	●	De dichtstbijzijnde bushalte is op dit moment gelegen op circa 20 minuten wandelen. <i>Nota bene: In het kader van de verstedelijkingsopgave wordt rondom het ontwikkelingsgebied Zwolle (Stedelijk Zwolle / Zwolle Spoorzone) ontwikkeling van een aantal mobiliteitshub beoogd. Eén van deze locaties is het knooppunt bij de Lichtmis. Na realisatie van deze mobiliteitshub zou de OV bereikbaarheid van dit zoekgebied aanzienlijk verbeteren.</i> Digitale bereikbaarheid: er is in het zoekgebied een glasvezelconnectie beschikbaar.

Bereikbaarheid (multimodaal)		Er is geen multimodale bereikbaarheid op deze locatie en er is geen bestaande spoorweg of vaarwaterverbinding op korte afstand van dit zoekgebied
Nabijheid van omwonenden en andere functies		Er zijn woonfuncties in het zoekgebied zelf en in de directe omgeving te vinden, hierdoor is een deel van het gebied minder geschikt voor bedrijvigheid in milieucategorie 3.2.
Aansluiting op markt vraag		Dit zoekgebied is geschikt voor vraag vanuit een regulier werkmilieu.
Geschiktheid locatie voor bedrijfsontwikkeling		Op voorhand geen duidelijk risico voor de ontwikkeling van bedrijfskavels op deze locatie.
Verhouding tot bestaande portefeuille		Het terrein sluit niet aan op één van de bestaande bedrijventerreinen. Doorgaans vermoeilijkt dit de landschappelijke inpassing en kan er geen sprake zijn van het efficiënt doortrekken van bestaande (energie)infrastructuur.
Potentiële arbeidsmarkt impact		Het terrein is binnen 15 minuten fietsen te bereiken voor een beroepsbevolking van circa 2.900 personen.
Water, bodem, klimaat, natuur en milieu		Het gebied bevindt zich in een zeer laag gelegen gebied.
Ladder-risico's		Er is maar beperkt sprake van hard uitgeefbaar planaanbod in de omliggende gebieden.

Zoekgebied 2 'De Grift IV'

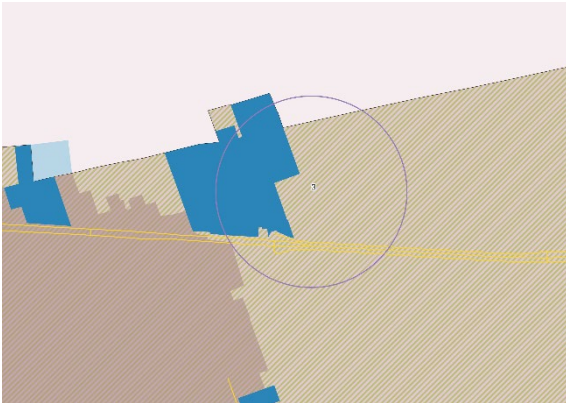


Zoekgebied 2 'De Grift IV' vormt een schil aan het bestaande bedrijventerrein De Grift. Het gebied grenst in het noorden aan de gemeente Staphorst. De hoogspanningskabel die van het noordoosten naar het zuidwesten over het terrein loopt is een bijzonderheid van dit zoekgebied. Binnen 25 meter van de kabel mag niet gebouwd worden. Bij de uiteindelijke inrichting en invulling van dit zoekgebied zal daar dus rekening mee gehouden moeten worden.

Indicatoren	Score	Toelichting
Omvang en vorm	●	Gebied beslaat een bruto oppervlakte van circa 17 hectare. Doordat er een hoogspanningskabel over het zoekgebied loopt, beperkt dit de verkavelingsmogelijkheden.
Uitbreidingsmogelijkheden	●	Het zoekgebied sluit, zoals hier ingetekend, aan op het bestaande bedrijventerrein De Grift. Het zoekgebied is verder niet ingesloten door andere functies. Dit gebied zou ten zuiden en ten westen met nog enkele hectaren kunnen worden uitgebreid.
Bereikbaarheid (weg)	●	Het gebied is binnen 4 minuten ontsloten via de Jan Heereweg/Meeleweg/Jagtlusterallee naar de N377. Vanaf daar is het nog twee minuten rijden naar de A28. De locatie is goed bereikbaar vanuit Nieuwleusen. In 2023 onderzocht Goudappel de capaciteit van de rotonde (Rollecate / N377/Jagtlusterallee) en concludeerde dat de capaciteit bereikt is, een toename van verkeersbewegingen kan deze rotonde dus niet aan.
Bereikbaarheid (overig)	●	De dichtstbijzijnde bushalte is gelegen op circa 20 minuten wandelen. Digitale bereikbaarheid: er is in het zoekgebied een glasvezelconnectie beschikbaar.
Bereikbaarheid (multimodaal)	●	Er is geen multimodale bereikbaarheid op deze locatie en er is geen bestaande spoorweg of vaarwaterverbinding op korte afstand van dit zoekgebied

Nabijheid van omwonenden en andere functies	●	Er zijn woonfuncties in het zoekgebied zelf en in de directe omgeving te vinden, hierdoor is een deel van het gebied minder geschikt voor bedrijvigheid in milieucategorie 4.1.
Aansluiting op marktvraag	●	Dit zoekgebied is geschikt voor vraag vanuit een regulier werkmilieu.
Geschiktheid locatie voor bedrijfsontwikkeling	●	Er is een hoogspanningskabel gespannen boven het zoekgebied, dit beperkt de bouwmogelijkheden rondom de kabel.
Verhouding tot bestaande portefeuille	●	Het terrein sluit aan op het bestaande bedrijventerrein De Grift, dit vergemakkelijkt doorgaans de landschappelijke inpassing en mogelijk kan bestaande (energie)infrastructuur efficiënt doorgetrokken worden.
Potentiële arbeidsmarkt impact	●	Het terrein is binnen 15 minuten fietsen te bereiken voor een beroepsbevolking van circa 6.800 personen.
Water, bodem, klimaat, natuur en milieu	●	Het gebied bevindt zich in een laag gelegen gebied.
Ladder-risico's	●	Er is maar beperkt sprake van hard uitgeefbaar planaanbod in de omliggende gebieden.

Zoekgebied 3 'Den Hulst'

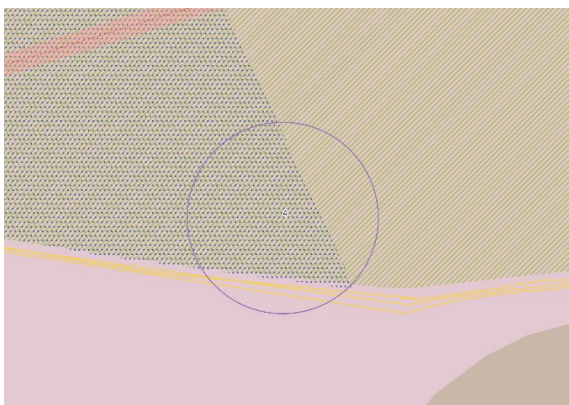


Zoekgebied 3 'Den Hulst' vormt een schil aan het bestaande bedrijventerrein Den Hulst. Het gebied grenst in het noorden aan de gemeente Staphorst.

Indicatoren	Score	Toelichting
Omvang en vorm	●	Het gebied beslaat een bruto oppervlakte van circa 5 hectare.
Uitbreidingsmogelijkheden	●	Het zoekgebied sluit, zoals hier ingetekend, aan op het bestaande bedrijventerrein Den Hulst / De Evenboer. Het zoekgebied grenst ten zuiden aan de N377. Dit gebied zou ten oosten met nog enkele hectaren kunnen worden uitgebreid.
Bereikbaarheid (weg)	●	Het gebied is via Den Hulst/Evenboersweg ontsloten naar de N377. De locatie is goed bereikbaar vanuit Nieuwleusen.
Bereikbaarheid (overig)	●	De dichtstbijzijnde bushalte is gelegen op circa 5 minuten wandelen. <i>Nota bene: De gemeente Dalfsen heeft in haar Omgevingsvisie 1.0 (2022) een aantal locaties aangewezen waar op termijn mobiliteitshub gerealiseerd kunnen worden. Eén van deze locaties ligt in het noorden van Nieuwleusen (zie de ontwikkelkaart in bijlage 1). Na realisatie van deze mobiliteitshub zou de OV bereikbaarheid van dit zoekgebied aanzienlijk verbeteren.</i> Digitale bereikbaarheid: er in het zoekgebied een glasvezelconnectie beschikbaar.
Bereikbaarheid (multimodaal)	●	Er is geen multimodale bereikbaarheid op deze locatie en er is geen bestaande spoorweg of vaarwaterverbinding op korte afstand van dit zoekgebied
Nabijheid van omwonenden en andere functies	●	Er zijn woonfuncties in het zoekgebied zelf en in de directe omgeving te vinden, hierdoor is een deel van het gebied minder geschikt voor bedrijvigheid in milieucategorie 3.2 en hoger.




Aansluiting op marktvraag	●	Dit zoekgebied is geschikt voor vraag vanuit een regulier werkmilieu.
Geschiktheid locatie voor bedrijfsontwikkeling	●	Op voorhand geen duidelijk risico voor de ontwikkeling van bedrijfskavels op deze locatie.
Verhouding tot bestaande portefeuille	●	Het terrein sluit aan op het bestaande bedrijventerrein Den Hulst / De Evenboer, dit vergemakkelijkt doorgaans de landschappelijke inpassing en maakt aansluiten op bestaande (digitale) infrastructuur gemakkelijker.
Potentiële arbeidsmarkt impact	●	Het terrein is binnen 15 minuten fietsen te bereiken voor een beroepsbevolking van circa 6.300 personen.
Water, bodem, klimaat, natuur en milieu	●	Het gebied bevindt zich niet in een laag gelegen gebied.
Ladder-risico's	●	Er is maar beperkt sprake van hard uitgeefbaar planaanbod in de omliggende gebieden.

Zoekgebied 4 'Ankummerdijk'

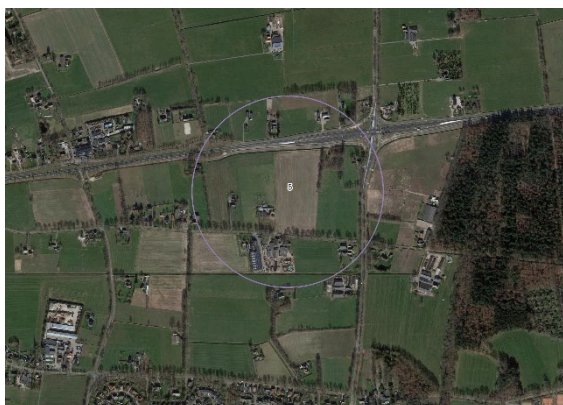
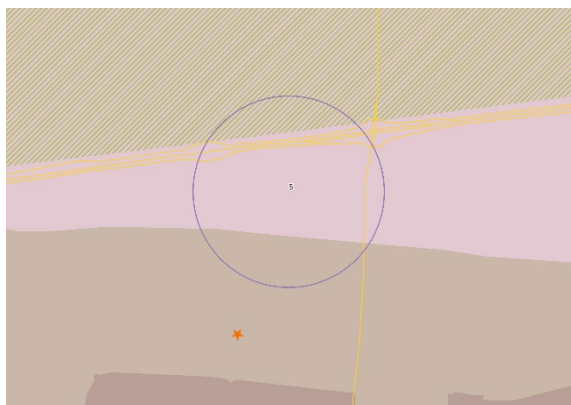


Zoekgebied 4 'Ankummerdijk' is een solitair gelegen gebied ten noorden van de N340.

Indicatoren	Score	Toelichting
Omvang en vorm	●	Het gebied beslaat een bruto oppervlakte van circa 16 hectare.
Uitbreidingsmogelijkheden	●	Het zoekgebied grenst, zoals hier ingetekend, ten zuiden aan de N340. Ten noorden, westen en oosten is een eventuele uitbreiding van enkele hectaren mogelijk.
Bereikbaarheid (weg)	●	Het gebied is direct te ontsluiten aan de N340. De locatie is relatief ver van een dorpskern gelegen.
Bereikbaarheid (overig)	●	De dichtstbijzijnde bushalte is gelegen op meer dan een half uur wandelen. Digitale bereikbaarheid: er is in het zoekgebied een glasvezelconnectie beschikbaar.
Bereikbaarheid (multimodaal)	●	Er is geen multimodale bereikbaarheid op deze locatie en er is geen bestaande spoorweg of vaarwaterverbinding op korte afstand van dit zoekgebied
Nabijheid van omwonenden en andere functies	●	Er zijn woonfuncties in het zoekgebied zelf en in de directe omgeving te vinden, hierdoor is een deel van het gebied minder geschikt voor bedrijvigheid in milieucategorie 3.2 en hoger.
Aansluiting op marktvrage	●	Dit zoekgebied is geschikt voor vraag vanuit een regulier werkmilieu.
Geschiktheid locatie voor bedrijfsontwikkeling	●	Op voorhand geen duidelijk risico voor de ontwikkeling van bedrijfskavels op deze locatie.
Verhouding tot bestaande portefeuille	●	Het terrein sluit niet aan op één van de bestaande bedrijventerreinen. Doorgaans vermoeilijkt dit de landschappelijke inpassing en kan er geen sprake zijn van het efficiënt doortrekken van bestaande (energie)infrastructuur.

Potentiële arbeidsmarkt impact		Het terrein is binnen 15 minuten fietsen te bereiken voor een beroepsbevolking van circa 6.700 personen.
Water, bodem, klimaat, natuur en milieu		Het gebied bevindt zich in een laag gelegen gebied.
Ladder-risico's		Er is maar beperkt sprake van hard uitgeefbaar planaanbod in de omliggende gebieden.

Zoekgebied 5 'Engelandweg'

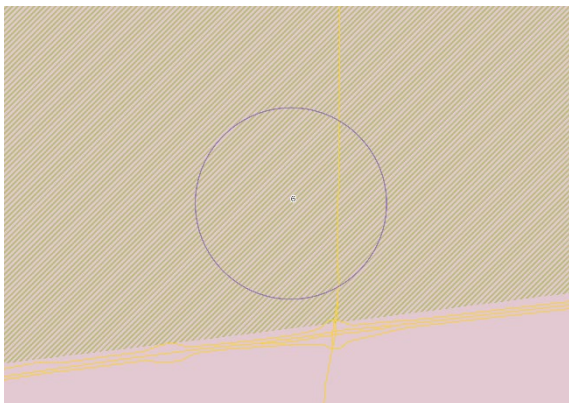


Zoekgebied 5 'Engelandweg' is een solitair gelegen gebied ten noorden van het dorp Dalfsen. Het gebied is gelegen in de oksel van de N340 en de Koesteeg en ligt ten noorden van de Engelandweg gelegen.

Indicatoren	Score	Toelichting
Omvang en vorm	●	Het gebied beslaat een bruto oppervlakte van circa 14 hectare.
Uitbreidingsmogelijkheden	●	Het zoekgebied is, zoals hier ingetekend, gelegen ten zuiden van de N340. Ten oosten van het zoekgebied grenst het gebied aan de Koesteeg. Ten westen is een eventuele uitbreiding van enkele hectaren mogelijk.
Bereikbaarheid (weg)	●	Direct te ontsluiten via de G.W. van Marleweg aan de N340. De locatie is relatief ver van een dorpskern gelegen.
Bereikbaarheid (overig)	●	De dichtstbijzijnde bushalte is gelegen op circa 10 minuten wandelen. Digitale bereikbaarheid: er is in het zoekgebied een glasvezelconnectie beschikbaar.
Bereikbaarheid (multimodaal)	●	Er is geen multimodale bereikbaarheid op deze locatie en er is geen bestaande spoorweg of vaarwaterverbinding op korte afstand van dit zoekgebied
Nabijheid van omwonenden en andere functies	●	Er zijn woonfuncties in het zoekgebied zelf en in de directe omgeving te vinden, hierdoor is een deel van het gebied minder geschikt voor bedrijvigheid in milieucategorie 3.2 en hoger.
Aansluiting op markt vraag	●	Dit zoekgebied is geschikt voor vraag vanuit een regulier werkmilieu.
Geschiktheid locatie voor bedrijfsontwikkeling	●	Op voorhand geen duidelijk risico voor de ontwikkeling van bedrijfskavels op deze locatie.




Verhouding tot bestaande portefeuille		Het terrein sluit niet aan op één van de bestaande bedrijventerreinen. Doorgaans vermoeilijkt dit de landschappelijke inpassing en kan er geen sprake zijn van het efficiënt doortrekken van bestaande (energie)infrastructuur.
Potentiële arbeidsmarkt impact		Het terrein is binnen 15 minuten fietsen te bereiken voor een beroepsbevolking van circa 7.300 personen.
Water, bodem, klimaat, natuur en milieu		Het gebied bevindt zich in een laag gelegen gebied.
Ladder-risico's		Er is maar beperkt sprake van hard uitgeefbaar planaanbod in de omliggende gebieden.

Zoekgebied 6 'Dedemsweg'

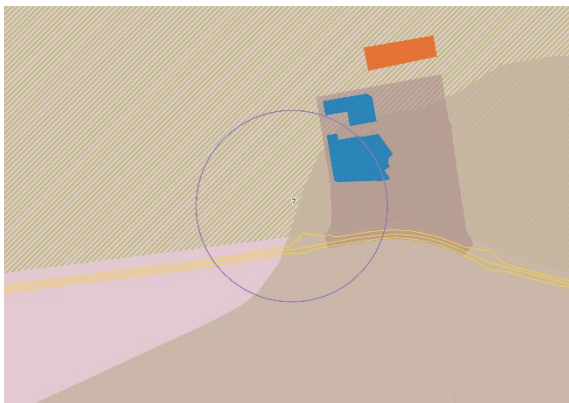


Zoekgebied 6 'Dedemsweg' is een solitair gelegen gebied ten noorden van het dorp Dalfsen, ten noorden van de N340 en gelegen aan de Dedemsweg.

Indicatoren	Score	Toelichting
Omvang en vorm	●	Het gebied beslaat een bruto oppervlakte van circa 17 hectare.
Uitbreidingsmogelijkheden	●	Het zoekgebied grenst, zoals hier ingetekend, ten oosten aan de Dedemsweg. Ten noorden en ten westen is een eventuele uitbreiding van enkele hectaren mogelijk.
Bereikbaarheid (weg)	●	Direct te ontsluiten op de gebiedsontsluitingsweg Dedemsweg. De locatie is relatief ver van een dorpskern gelegen.
Bereikbaarheid (overig)	●	De dichtstbijzijnde bushalte is gelegen op circa 15 minuten wandelen. Digitale bereikbaarheid: er is in het zoekgebied een glasvezelconnectie beschikbaar.
Bereikbaarheid (multimodaal)	●	Er is geen multimodale bereikbaarheid op deze locatie en er is geen bestaande spoorweg of vaarwaterverbinding op korte afstand van dit zoekgebied
Nabijheid van omwonenden en andere functies	●	Er zijn woonfuncties in de directe omgeving van het zoekgebied te vinden, hierdoor is het minder geschikt voor bedrijvigheid in milieucategorie 3.2 en hoger.
Aansluiting op markt vraag	●	Dit zoekgebied is geschikt voor vraag vanuit een regulier werkmilieu.
Geschiktheid locatie voor bedrijfsontwikkeling	●	Op voorhand geen duidelijk risico voor de ontwikkeling van bedrijfskavels op deze locatie.
Verhouding tot bestaande portefeuille	●	Het terrein sluit niet aan op één van de bestaande bedrijventerreinen. Doorgaans vermoedelijk dit de landschappelijke inpassing en kan er geen sprake zijn van het efficiënt doortrekken van bestaande (energie)infrastructuur.

Potentiële arbeidsmarkt impact		Het terrein is binnen 15 minuten fietsen te bereiken voor een beroepsbevolking van circa 7.400 personen.
Water, bodem, klimaat, natuur en milieu		Het gebied bevindt zich in een laag gelegen gebied.
Ladder-risico's		Er is maar beperkt sprake van hard uitgeefbaar planaanbod in de omliggende gebieden.

Zoekgebied 7 'Oudleusen-west'

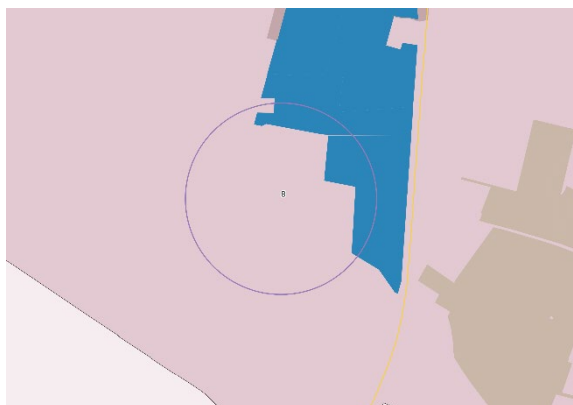


Zoekgebied 7 'Oudleusen-west' ligt nabij het bestaande bedrijventerrein Schoolstraat/Muldersveld.

Indicatoren	Score	Toelichting
Omvang en vorm	●	Het gebied beslaat een bruto oppervlakte van circa 5 hectare.
Uitbreidingsmogelijkheden	●	Het zoekgebied is, zoals hier ingetekend, gelegen ten noorden van de N340. Ten noorden is een eventuele uitbreiding van enkele hectaren mogelijk.
Bereikbaarheid (weg)	●	Direct te ontsluiten op de N340 via de Hessenweg/Dennenkamp.
Bereikbaarheid (overig)	●	Er is een bushalte aanwezig op de grens van het zoekgebied. <i>Nota bene: De gemeente Dalfsen heeft in haar Omgevingsvisie 1.0 (2022) een aantal locaties aangewezen waar op termijn mobiliteitshub gerealiseerd kunnen worden. Eén van deze locaties ligt in Oudleusen (zie de ontwikkelkaart in bijlage 1). Na realisatie van deze mobiliteitshub zou de OV bereikbaarheid van dit zoekgebied aanzienlijk verbeteren.</i> Digitale bereikbaarheid: er is in het zoekgebied een glasvezelconnectie beschikbaar.
Bereikbaarheid (multimodaal)	●	Er is geen multimodale bereikbaarheid op deze locatie en er is geen bestaande spoorweg of vaarwaterverbinding op korte afstand van dit zoekgebied
Nabijheid van omwonenden en andere functies	●	Er zijn woonfuncties in het zoekgebied zelf en in de directe omgeving te vinden, hierdoor is minder geschikt voor bedrijvigheid in milieucategorie 3.2 en hoger.
Aansluiting op markt vraag	●	Dit zoekgebied is geschikt voor vraag vanuit een regulier werkmilieu.

<p>Geschiktheid locatie voor bedrijfsontwikkeling</p>		<p>Op voorhand geen duidelijk risico voor de ontwikkeling van bedrijfskavels op deze locatie.</p>
<p>Verhouding tot bestaande portefeuille</p>		<p>Het terrein sluit niet aan op één van de bestaande bedrijventerreinen. Doorgaans vermoeilijkt dit de landschappelijke inpassing en kan er geen sprake zijn van het efficiënt doortrekken van bestaande (energie)infrastructuur.</p>
<p>Potentiële arbeidsmarkt impact</p>		<p>Het terrein is binnen 15 minuten fietsen te bereiken voor een beroepsbevolking van circa 4.900 personen.</p>
<p>Water, bodem, klimaat, natuur en milieu</p>		<p>Het gebied bevindt zich niet in een laag gelegen gebied.</p>
<p>Ladder-risico's</p>		<p>Er is maar beperkt sprake van hard uitgeefbaar planaanbod in de omliggende gebieden.</p>

Zoekgebied 8 't Febriek Zuid III'

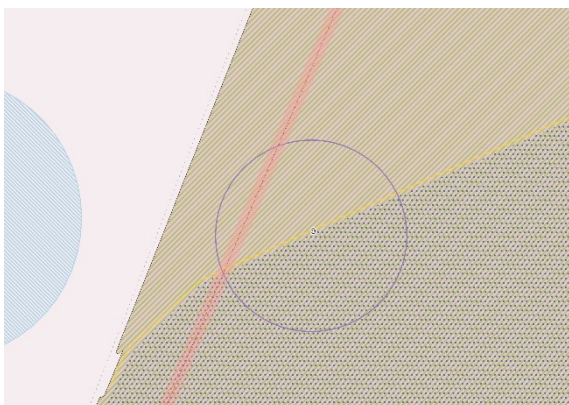


Zoekgebied 8 't Febriek Zuid III' vormt een schil aan het bestaande bedrijventerrein 't Febriek.

Indicatoren	Score	Toelichting
Omvang en vorm	●	Het gebied beslaat een bruto oppervlakte van circa 16 hectare.
Uitbreidingsmogelijkheden	●	Het zoekgebied grenst, zoals hier ingetekend, aan het bestaand bedrijventerrein 't Febriek (Zuid I en II). Ten zuiden is een eventuele uitbreiding van enkele hectaren mogelijk.
Bereikbaarheid (weg)	●	Er is een investering nodig om de ontsluiting aan te laten sluiten op de N348. De locatie is relatief ver van een dorpskern gelegen.
Bereikbaarheid (overig)	●	De dichtstbijzijnde bushalte is gelegen op circa 5 minuten wandelen. Digitale bereikbaarheid: er is in het zoekgebied een glasvezelconnectie beschikbaar.
Bereikbaarheid (multimodaal)	●	Er is geen multimodale bereikbaarheid op deze locatie en er is geen bestaande spoorweg of vaarwaterverbinding op korte afstand van dit zoekgebied
Nabijheid van omwonenden en andere functies	●	Er zijn woonfuncties in het zoekgebied zelf en in de directe omgeving te vinden, hierdoor is minder geschikt voor bedrijvigheid in milieucategorie 3.2 en hoger.
Aansluiting op markt vraag	●	Dit zoekgebied is geschikt voor vraag vanuit een regulier werkmilieu.
Geschiktheid locatie voor bedrijfsontwikkeling	●	Op voorhand geen duidelijk risico voor de ontwikkeling van bedrijfskavels op deze locatie.

<p>Verhouding tot bestaande portefeuille</p>	<p>●</p>	<p>Het terrein sluit aan op het bestaande bedrijventerrein 't Febriek, dit vergemakkelijkt doorgaans de landschappelijke inpassing en mogelijk kan bestaande (energie)infrastructuur efficiënt doorgetrokken worden.</p>
<p>Potentiële arbeidsmarkt impact</p>	<p>●</p>	<p>Het terrein is binnen 15 minuten fietsen te bereiken voor een beroepsbevolking van circa 4.600 personen.</p>
<p>Water, bodem, klimaat, natuur en milieu</p>	<p>●</p>	<p>Het gebied bevindt zich niet in een laag gelegen gebied.</p>
<p>Ladder-risico's</p>	<p>●</p>	<p>Er is maar beperkt sprake van hard uitgeefbaar planaanbod in de omliggende gebieden.</p>

Zoekgebied 9 'Nieuwendijk'

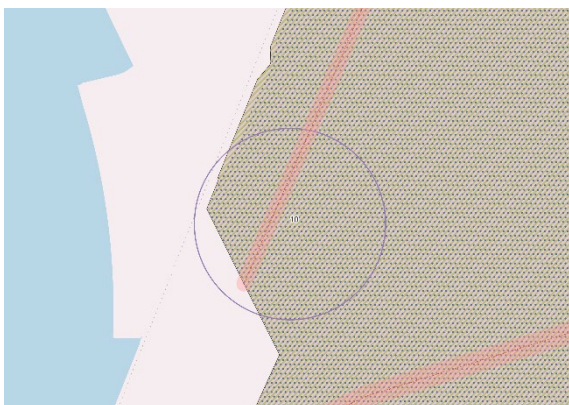


Zoekgebied 9 'Nieuwendijk' is een solitair gelegen gebied in het westen van de gemeente. Het gebied wordt doorkruist door de N758. Het gebied grenst in het oosten aan een hoogspanningskabel.

Indicatoren	Score	Toelichting
Omvang en vorm	●	Het gebied beslaat een bruto oppervlakte van circa 60 hectare.
Uitbreidingsmogelijkheden	●	Het zoekgebied is, zoals hier ingetekend, omringd door agrarisch gebied. Ten westen van het zoekgebied loopt een hoogspanningskabel. Ten oosten is een eventuele uitbreiding van enkele hectaren mogelijk.
Bereikbaarheid (weg)	●	Het gebied wordt doorkruist door de N758 en daarom relatief eenvoudig te ontsluiten. De locatie is relatief ver van een dorpskern gelegen.
Bereikbaarheid (overig)	●	Er is een bushalte aanwezig binnen het zoekgebied. Digitale bereikbaarheid: er is in het zoekgebied een glasvezelconnectie beschikbaar.
Bereikbaarheid (multimodaal)	●	Er is geen multimodale bereikbaarheid op deze locatie maar het gebied bevindt zich wel op kleine afstand van een bestaande spoorweg. Hier zou in theorie (op termijn) een spoorafslag ontwikkeld kunnen worden. Een dergelijke ontwikkeling is zeer kostbaar en vraagt een langdurig traject.
Nabijheid van omwonenden en andere functies	●	Er zijn woonfuncties in het zoekgebied zelf en in de directe omgeving te vinden, hierdoor is minder geschikt voor bedrijvigheid in milieucategorie 3.2 en hoger.
Aansluiting op markt vraag	●	Dit zoekgebied is geschikt voor vraag vanuit een regulier werkmilieu.
Geschiktheid locatie voor bedrijfsontwikkeling	●	Op voorhand geen duidelijk risico voor de ontwikkeling van bedrijfskavels op deze locatie.

<p>Verhouding tot bestaande portefeuille</p>		<p>Het terrein sluit niet aan op één van de bestaande bedrijventerreinen. Doorgaans vermoeilijkt dit de landschappelijke inpassing en kan er geen sprake zijn van het efficiënt doortrekken van bestaande (energie)infrastructuur.</p>
<p>Potentiële arbeidsmarkt impact</p>		<p>Het terrein is binnen 15 minuten fietsen te bereiken voor een beroepsbevolking van circa 2.400 personen.</p>
<p>Water, bodem, klimaat, natuur en milieu</p>		<p>Het gebied bevindt zich in een zeer laag gelegen gebied.</p>
<p>Ladder-risico's</p>		<p>Er is maar beperkt sprake van hard uitgeefbaar planaanbod in de omliggende gebieden.</p>









































Zoekgebied 10 'De Bese'



Zoekgebied 10 'De Bese' is een solitair gelegen gebied in het westen van de gemeente. Het gebied wordt doorkruist door een hoogspanningskabel. In het noordwesten grenst het gebied aan een spoorweg.

Indicatoren	Score	Toelichting
Omvang en vorm	●	Het gebied beslaat een bruto oppervlakte van circa 28 hectare. Doordat er een hoogspanningskabel over het zoekgebied loopt, beperkt dit de verkavelingsmogelijkheden.
Uitbreidingsmogelijkheden	●	Het zoekgebied grenst, zoals hier ingetekend, ten noorden aan de spoorweg. Ten zuiden en ten oosten is een eventuele uitbreiding van enkele hectaren mogelijk.
Bereikbaarheid (weg)	●	Het gebied is niet direct te ontsluiten op de N758 of N340. Er is een omvangrijke investering nodig om e bereikbaarheid op deze plek aanzienlijk te verbeteren, De locatie is relatief ver van een dorpskern gelegen.
Bereikbaarheid (overig)	●	De dichtstbijzijnde bushalte is gelegen op circa 20 minuten wandelen. Digitale bereikbaarheid: er is in het zoekgebied een glasvezelconnectie beschikbaar.
Bereikbaarheid (multimodaal)	●	Er is geen multimodale bereikbaarheid op deze locatie maar het gebied bevindt zich wel op kleine afstand van een bestaande spoorweg. Hier zou in theorie (op termijn) een spoorafslag ontwikkeld kunnen worden. Een dergelijke ontwikkeling is zeer kostbaar en vraagt een langdurig traject.
Nabijheid van omwonenden en andere functies	●	Er zijn woonfuncties in het zoekgebied zelf en in de directe omgeving te vinden, hierdoor is minder geschikt voor bedrijvigheid in milieucategorie 3.2 en hoger.
Aansluiting op marktvraag	●	Dit zoekgebied is geschikt voor vraag vanuit een regulier werkmilieu.

<p>Geschiktheid locatie voor bedrijfsontwikkeling</p>		<p>Er is een hoogspanningskabel gespannen boven het zoekgebied, dit beperkt de bouwmogelijkheden rondom de kabel.</p>
<p>Verhouding tot bestaande portefeuille</p>		<p>Het terrein sluit niet aan op één van de bestaande bedrijventerreinen. Doorgaans vermoeilijkt dit de landschappelijke inpassing en kan er geen sprake zijn van het efficiënt doortrekken van bestaande (energie)infrastructuur.</p>
<p>Potentiële arbeidsmarkt impact</p>		<p>Het terrein is binnen 15 minuten fietsen te bereiken voor een beroepsbevolking van circa 2.800 personen.</p>
<p>Water, bodem, klimaat, natuur en milieu</p>		<p>Het gebied bevindt zich in een zeer laag gelegen gebied.</p>
<p>Ladder-risico's</p>		<p>Er is maar beperkt sprake van hard uitgeefbaar planaanbod in de omliggende gebieden.</p>

Verhouding tot bestaande portefeuille										
Potentiële arbeidsmarkt impact										
Water, bodem, klimaat, natuur en milieu										
Ladder-risico's										

5. Conclusies en advies

5.1 Conclusies en adviezen locatiekeuze(s)

Conclusie: Beoordeling op basis van gelijke weging indicatoren geeft vertekend beeld

Wanneer de scoring op de twaalf indicatoren voor de tien zoekgebieden, zoals beschreven in hoofdstuk 4 en samengevat in tabel 4, met gelijke weging wordt beschouwd, zouden de zoekgebieden 3 'Den Hulst', 8 't Febriek Zuid III' en 7 'Oudleusen-west' het meest geschikt zijn voor ontwikkeling. Deze zoekgebieden scoren namelijk vaker goed (groen) en matig (oranje) ten opzichte van slecht (rood). Zoekgebieden 1 'De Lichtmis' en 10 'De Bese' zouden als minst kansrijk naar voren komen, zij scoren vaker slecht (rood).

Het beoordelen van de zoekgebieden op basis van gelijke weging van de indicatoren geeft een vertekend beeld. Ten eerste omdat sommige indicatoren gemakkelijker van een slechte score naar een matige of goede score gebracht kunnen worden. Denk bijvoorbeeld aan het verschil in investering om bijvoorbeeld de fietsbereikbaarheid van een zoekgebied te verbeteren en de investering om een spoorafslag mogelijk te maken op een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein. Ten tweede zijn sommige indicatoren/eisen is het ruimtelijk-economisch programma van eisen harder dan anderen. Voor ondernemers is bijvoorbeeld een goede bereikbaarheid over de weg absoluut essentieel. Een goede multimodale bereikbaarheid is voor een groot deel van de doelgroep aan bedrijven meer een *nice to have* en geen harde vereiste.

Advies: kies te onderzoeken en te ontwikkelen zoekgebied(en) op basis van leidende principes en markttechnisch perspectief

Om de uiteindelijke keuze te maken welke zoekgebieden u verder wilt onderzoeken en uiteindelijk wil ontwikkelen adviseren wij u om onderstaande leidende principes hanteren. Deze leidende principes zijn tijdens een sessie op 5 december 2023 besproken met het college van B&W.

Leidende principes ontwikkeling nieuw bedrijventerrein:

- 1 Bij voorkeur sluit een nieuw bedrijventerrein aan op een bestaand bedrijventerrein.
- 2 Mocht dit niet mogelijk zijn, ontwikkelen we een nieuwe solitaire plek maar zo dicht mogelijk bij de kern. Belangrijke redenen hiervoor zijn dat;
 - o de mobiliteitsopgave zo beperkt(er) blijft;
 - o dat het qua landschappelijke inpassing wenselijker is;
 - o dat bereikbaarheid met de fiets belangrijk is.

Naast deze leidende principes kijken we vanuit een markttechnisch perspectief naar de zoekgebieden. Voor ondernemers zijn bepaalde indicatoren simpelweg belangrijker dan anderen. Voor ondernemers staan geschikte bereikbaarheid, de hoeveelheid ruimte en aansluiting op de markt vraag (in de vorm van potentiële milieuruimte) absoluut bovenaan het wensenlijstje voor een geschikte plek voor bedrijventerreinontwikkeling. Omdat er in de gemeente Dalfsen met name een resterende behoefte naar voren komt naar het reguliere werkmilieu (veelal tot en met milieucategorie 3.2) is deze derde wens minder van belang. Met name een goede bereikbaarheid van een potentiële ontwikkelingslocatie is dus vanuit markttechnisch perspectief belangrijk.

Wanneer we een extra zware weging op de bereikbaarheidsindicatoren en de omvang van het zoekgebied toepassen zien we de volgende top 4 van zoekgebieden:

Top 4 zoekgebieden vanuit de leidende principes en markttechnisch perspectief:

- 1 Zoekgebied 8 't Febriek Zuid III'
- 2 Zoekgebied 6 'Dedemsweg'
- 3 Zoekgebied 1 'De Lichtmis'
- 4 Zoekgebied 2 'De Grift IV'

Hieropvolgend beschrijven we de belangrijkste voor- en nadelen van deze top vier zoekgebieden.

Voor- en nadelen Zoekgebied 8 't Febriek Zuid III'

Zoekgebied 8 't Febriek Zuid III' is zeer kansrijk voor ontwikkeling van een bedrijventerrein. Ruimtelijk sluit het aan op het bestaande terrein 't Febriek. Dit vergemakkelijkt doorgaans de landschappelijke inpassing en mogelijk kan bestaande (energie)infrastructuur efficiënt doorgetrokken worden. De bereikbaarheid over de weg naar dit zoekgebied is prima. Daarnaast is de overige bereikbaarheid ook al goed geregeld op deze plek, er is al een bushalte nabij het zoekgebied. Daarnaast is er al een glasvezelaansluiting mogelijk in het zoekgebied.

Voor- en nadelen Zoekgebied 6 'Dedemsweg'

Zoekgebied 6 'Dedemsweg' is kansrijk omdat het nabij het dorp Dalfsen gelegen is. Het gebied is gemakkelijk te bereiken met de auto en fiets vanaf Dalfsen en Nieuwleusen. Er is een omvangrijke potentiële arbeidspoule die dichtbij het zoekgebied woont. Nadeel aan dit zoekgebied is de landschappelijke inpassing. Het gebied is solitair gelegen en zal vanaf de Dedemsweg in het oog springen. Dit zoekgebied valt binnen het Landbouw Primaat gebied. Dit houdt in dat ontwikkelingen in de landbouw in principe voorrang hebben op andere typen ontwikkelingen.

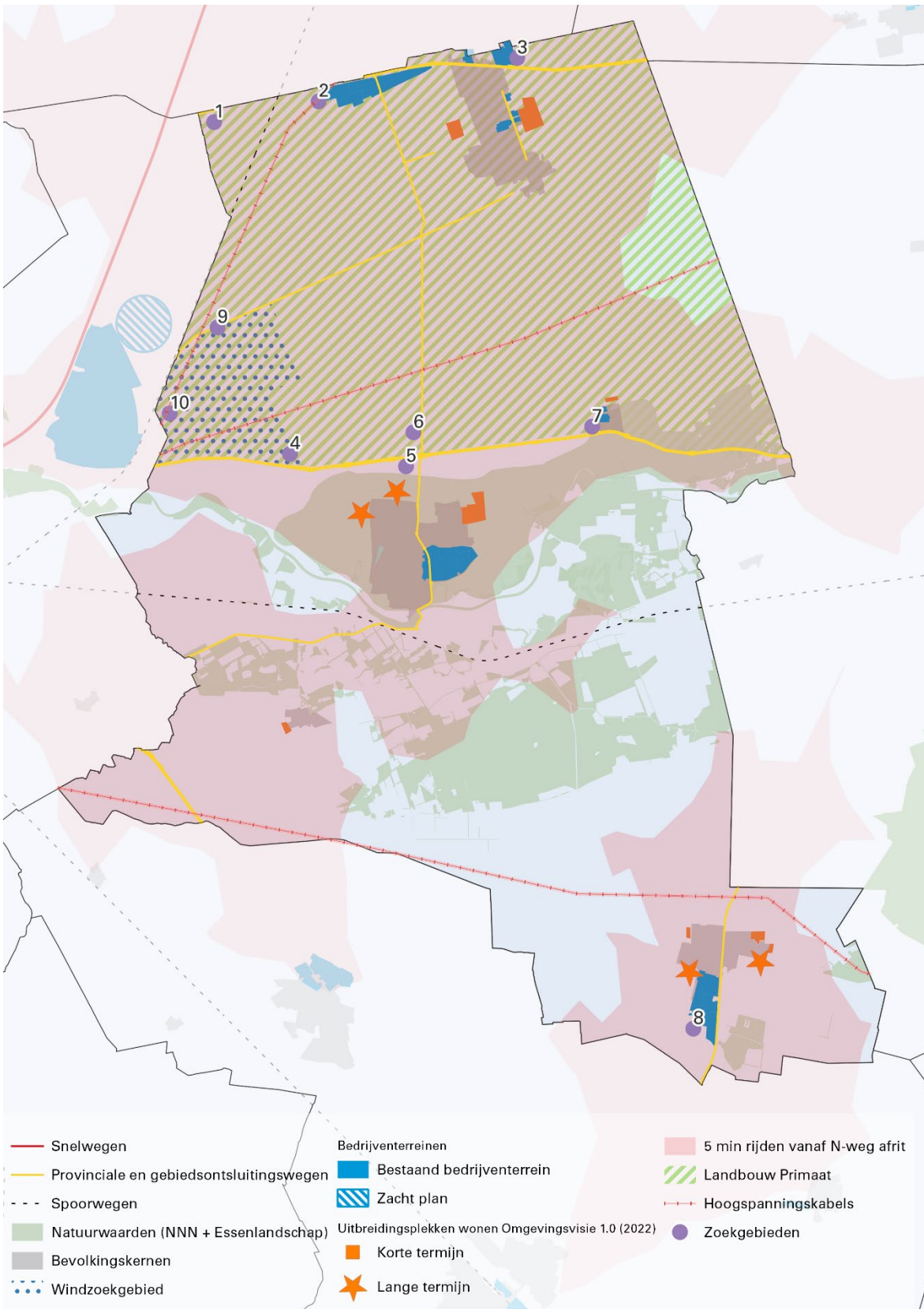
Voor- en nadelen Zoekgebied 1 'De Lichtmis'

Zoekgebied 1 'De Lichtmis' is kansrijk vanwege de bereikbaarheid over de weg dankzij de nabijheid van de A28. Hierbij plaatsen we wel de kanttekening dat voor ontsluiting naar de A28 een infrastructurele ingreep nodig zal zijn op Zwols grondgebied. De gemeente is hiervoor dus afhankelijk van de gemeente Zwolle. Belangrijk risico van ontwikkeling op deze plek is de lage ligging van het zoekgebied in het Dalfserveld. Omdat bodem en water steeds meer sturend is bij ruimtelijke ontwikkelingen vormt de lage ligging een risico. Dit zoekgebied valt binnen het Landbouw Primaat gebied. Dit houdt in dat ontwikkelingen in de landbouw in principe voorrang hebben op andere typen ontwikkelingen. Ten slotte is dit zoekgebied relatief solitair gelegen, de potentiële arbeidspoule die binnen een kwartier fietsen het gebied kan bereiken is beperkt.

Voor- en nadelen Zoekgebied 2 'De Grift IV'

Zoekgebied 2 'De Grift IV' is kansrijk omdat het gebied een schil aan het bestaande bedrijventerrein De Grift vormt. Dit vergemakkelijkt doorgaans de landschappelijke inpassing en mogelijk kan bestaande (energie)infrastructuur efficiënt doorgetrokken worden. Risico's voor dit zoekgebied zijn de hoogspanningskabel en de infrastructuur rondom het zoekgebied. Doordat er een hoogspanningskabel over het zoekgebied loopt, beperkt dit naar verwachting de verkavelingsmogelijkheden. Op het gebied van infrastructuur is op basis van recent onderzoek (2023) geconcludeerd dat de bestaande infrastructuur een eventuele uitbreiding van de Grift niet aan kan qua capaciteit. Een kleinere uitbreiding zou nog wel kunnen. Dit zoekgebied valt binnen het Landbouw Primaat gebied. Dit houdt in dat ontwikkelingen in de landbouw in principe voorrang hebben op andere typen ontwikkelingen. Tenslotte bevindt dit zoekgebied zich net als zoekgebied 1 'De Lichtmis' in het laaggelegen Dalfserveld.

Figuur 4: Zoekgebieden voor bedrijventerreinontwikkeling



Bron: Omgevingsverordening Overijssel (2023), Omgevingsvisie 1.0 gemeente Dalfsen (2022), Natuurnetwerk Nederland.

5.2 Conclusies en adviezen werkwijze ontwikkeling

Werk samen met de gemeente Zwolle en Staphorst bij ontwikkeling van zoekgebied 1 'De Lichtmis' en 2 'De Grift IV'

Wanneer u er voor kiest om zoekgebied 1 'De Lichtmis' en/of 2 'De Grift IV' te ontwikkelen, kunt u dat het beste doen in samenwerking met de gemeente Zwolle en Staphorst. Deze twee zoekgebieden zijn dichtbij de gemeentegrenzen met deze twee gemeenten gelegen. In het geval van zoekgebied 1 'De Lichtmis' zal de ontsluiting over Zwols grondgebied gerealiseerd moeten worden. Naast infrastructurele inpassing is ook samenwerken op het gebied van het faciliteren van de ruimtevraag van ondernemers uit de buurgemeenten aan te raden. Een nieuw Dalfs bedrijventerrein kan aansluiten op eventuele planvorming voor een nieuw bedrijventerrein nabij zoekgebied 1 'De Lichtmis' en 2 'De Grift IV' op Zwols of Staphorster grondgebied.

Ontwikkel een bedrijventerrein in lijn met de kwalitatieve ambities zoals regionaal afgesproken

In de regio West-Overijssel zijn kwaliteitsafspraken gemaakt over de eisen waaraan ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein moet voldoen. Specifiek voor de Dalfser zoekgebieden is aandacht voor de volgende kwaliteitsambities van belang.

Water en bodem als vertrekpunt bij klimaatbestendige inrichting van het bedrijventerrein

Bij het ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein is het belangrijk om rekening te houden met de effecten van klimaatverandering. Omdat er in de gemeente Dalfsen een grootschalig laag gelegen gebied te vinden is dit van belang voor de gemeente. Denk aan verdroging, hittestress, bodemdaling, wateroverlast, et cetera. Water en bodem, de kwaliteiten en kenmerken van de ondergrond (én de ondergrondse infrastructuur, zoals kabels en leidingen en riolering), moeten als vertrekpunt gehanteerd worden bij veranderingen die bovengronds gaan plaatsvinden. Dit leidt tot een aantrekkelijk bedrijventerrein die klimaatadaptief, duurzaam en veerkrachtig is. Er ontstaat een gezondere werkomgeving met meer biodiversiteit. Het bedrijventerrein krijgt daardoor een duidelijker en gebiedseigen signatuur.

Bereikbaarheid is een belangrijke succesfactor bij bedrijventerreinontwikkeling

Bij een bedrijventerreinontwikkeling is de infrastructuur een belangrijke succesfactor. Bereikbaarheid is immers voor het gros van de bedrijven vestigingscriterium nummer 1. De bereikbaarheid met de fiets en auto is wisselend bij de verschillende zoekgebieden.

Goede energie en digitale infrastructuur basisvoorwaarden voor bedrijfsvoering

Een duurzame en toekomstbestendige infrastructuur is een voorwaarde voor goed vestigingsklimaat en daarmee met de economische vitaliteit van een gebied. Voor de bedrijfsvoering van bedrijven is het belangrijk dat de digitale en energie infrastructuur op orde is. Netcongestieproblematiek maakt dit een actueel thema voor het uitgeven van nieuwe bedrijfsgrond en het aansluiten van bedrijven. In de gehele gemeente Dalfsen is sprake van enige vorm van netcongestie. Naast elektra, kan het ook gaan om warmte, koude en uitwisseling van energie. Verregaande digitalisering, automatisering en robotisering van de bedrijfsvoering vraagt dat bedrijven de beschikking hebben over een goede digitale infrastructuur.

Onderzoek de potentie tot intensivering van het ruimtegebruik op de bestaande terreinen

Naast het faciliteren van vraag draagt het intensiveren van het ruimtegebruik op de bestaande bedrijventerreinen bij aan het huisvesten van de ruimtevraag. Een deel van de ruimtevraag kan vaak al op de huidige locatie voldaan worden door bijvoorbeeld de planologische mogelijkheden te verruimen. Wij adviseren de mogelijkheden om het ruimtegebruik te intensiveren op de bestaande bedrijventerreinen te inventariseren. Stec Groep deed dit onlangs door op kavelniveau te analyseren welke methode van intensiveren (verhoging van de bouwhoogte, verhoging van het bebouwingspercentage, zorgen dat er op de betreffende plek een passen

bedrijf gevestigd is) het meest kansrijk is en de meeste ruimtewinst oplevert. Zie voor meer info over onze methode onze [productsheet van onze Beter Benutten Indicator](#).

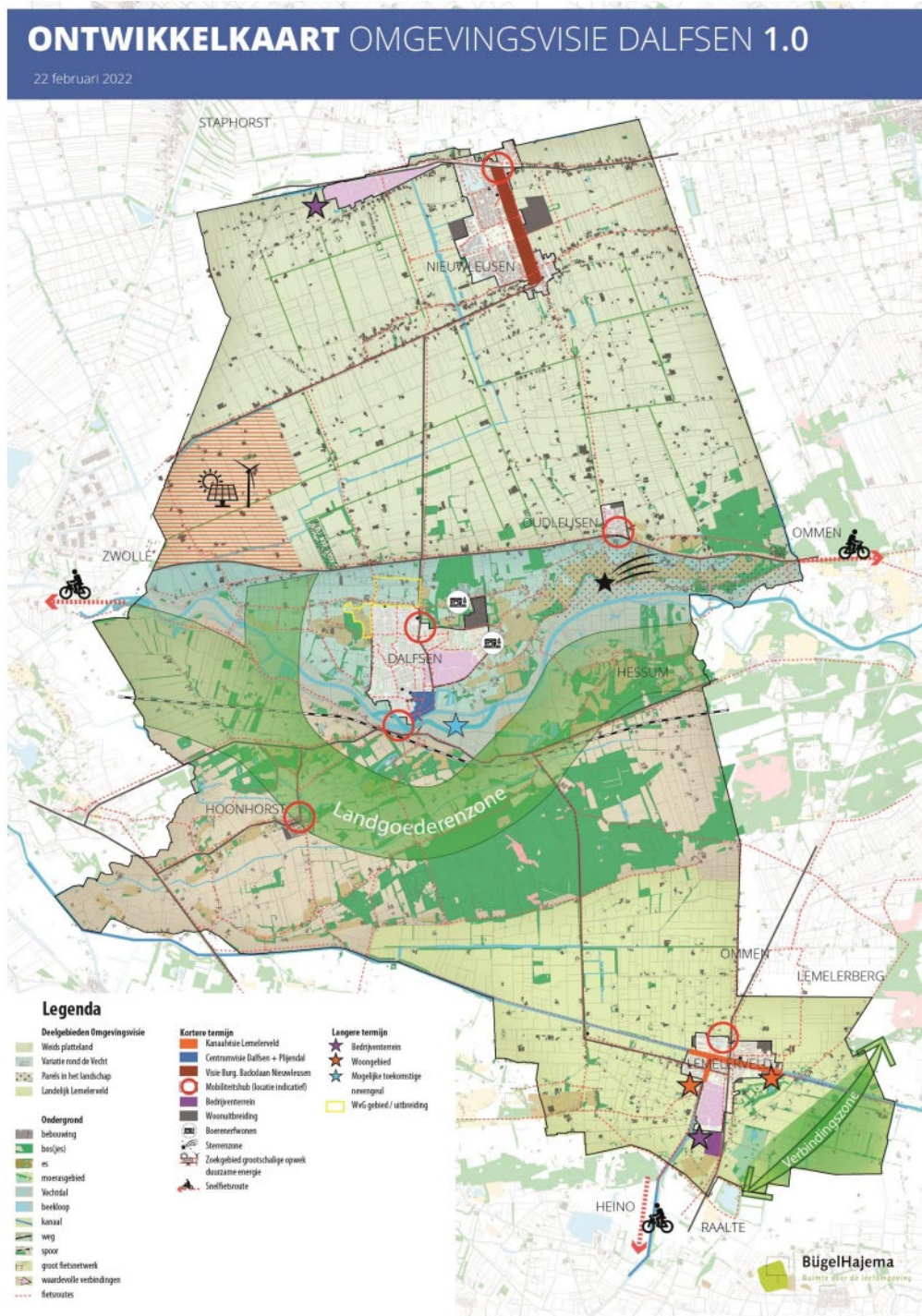
Informele/vormvrije Milieu Effect Rapportage volstaat voor de zoekgebieden

Bij de realisatie van een nieuw bedrijventerrein kan deze ontwikkeling onderhevig zijn aan een verplichting tot een vorm van een milieu effect rapportage (MER). Welke vorm van de MER benodigd is bij de onderbouwing van de ontwikkeling is afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling. Heeft de ontwikkeling een omvang van minder dan 75 hectare, dan volstaat een informele mer-beoordeling(ook wel vormvrije mer-beoordeling genoemd). Wanneer de bedrijventerreinontwikkeling een omvang van meer dan 75 hectare heeft, is het type mer afhankelijk van document waarin de ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt. Bij een omgevingsplan is sprake van een mer-beoordelingsplicht. Bij omgevingsvisies geldt een planmer-plicht ([bron: Informatiepunt Leefomgeving, 2024](#)).

Alle tien de zoekgebieden zoals beschreven in paragraaf 4.2 hebben een bruto omvang van minder dan 75 hectare. Daarom volstaat in eerste instantie een vormvrije/informele mer-beoordeling.

Bijlage 1 Ontwikkel- kaart Dalfsen

Figuur 5: Ontwikkelkaart Omgevingsvisie gemeente Dalfsen 1.0



Bron: Gemeente Dalfsen (2022)

Bijlage 2 Ondernemers enquête

Welke ondernemers hebben de enquête ingevuld?

In deze paragraaf geven we inzicht in welke ondernemers de enquête hebben ingevuld.

- Van de 89 respondenten is circa 78% op een bedrijventerrein gevestigd. Daarnaast is ongeveer 11% van de respondenten gevestigd binnen de bebouwde kom maar niet op een bedrijventerrein. De rest van de respondenten is buiten de bebouwde kom gevestigd.
- Van de respondenten die gevestigd zijn op een bedrijventerrein, zijn de meeste respondenten gevestigd op onder andere de Rondweg, dit is circa 26%. Ongeveer 15% is gevestigd op De Grift, en 11% is gevestigd op de Fabriek. De overige respondenten zijn gevestigd op de andere terreinen binnen gemeente Dalftsien.
- De meeste respondenten zijn actief in de industrie- en productiesector, het gaat om circa 20% van de respondenten. Daarnaast zijn relatief veel respondenten actief in de bouwsector, het gaat om circa 18%. Ook relatief veel respondenten bevinden zich in de handel, reparatie en opslag, circa 17% van het totaal.
- Ruim 71% van de respondenten geeft aan (onder andere) gevestigd te zijn in een bedrijfshal met eventuele kantoorruimte. Van de respondenten is 10% gevestigd in een kantoorpand. De rest van de ondernemers is gevestigd in een bedrijfsverzamelgebouw, showroom, winkelruimte of in/aan huis.
- 80% van de respondenten is (deels) eigenaar van hun bedrijfspand. De overige respondenten huurt het bedrijfspand dat zij gebruiken.

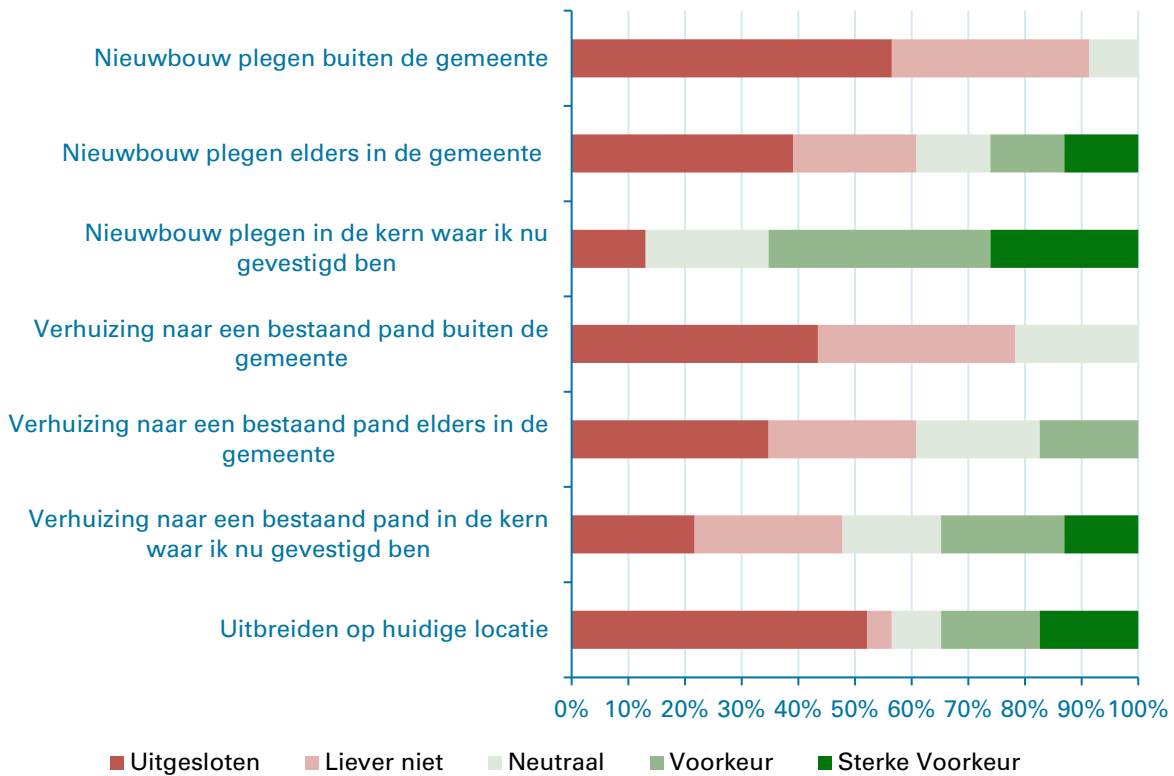
In totaal hebben 89 ondernemers de enquête ingevuld. In verhouding tot het aantal bedrijven op de bedrijventerreinen in de gemeente (ruim 300) is dit een uitstekende respons. Deze resultaten geven dus een representatief beeld van de huidige situatie, wensen en plannen van ondernemers Dalftsien.

De resultaten van de enquête kunnen niet geëxtrapoleerd worden. Omdat de enquête door de respondenten op eigen initiatief wordt ingevuld (de steekproef is niet willekeurig verspreid over de populatie) zal er altijd sprake zijn van een bepaalde bias. Ondernemers die een ruimtevraag hebben zijn sneller geneigd de enquête in te vullen dan een ondernemer die dat niet heeft.

Uitkomsten kwalitatieve vragen

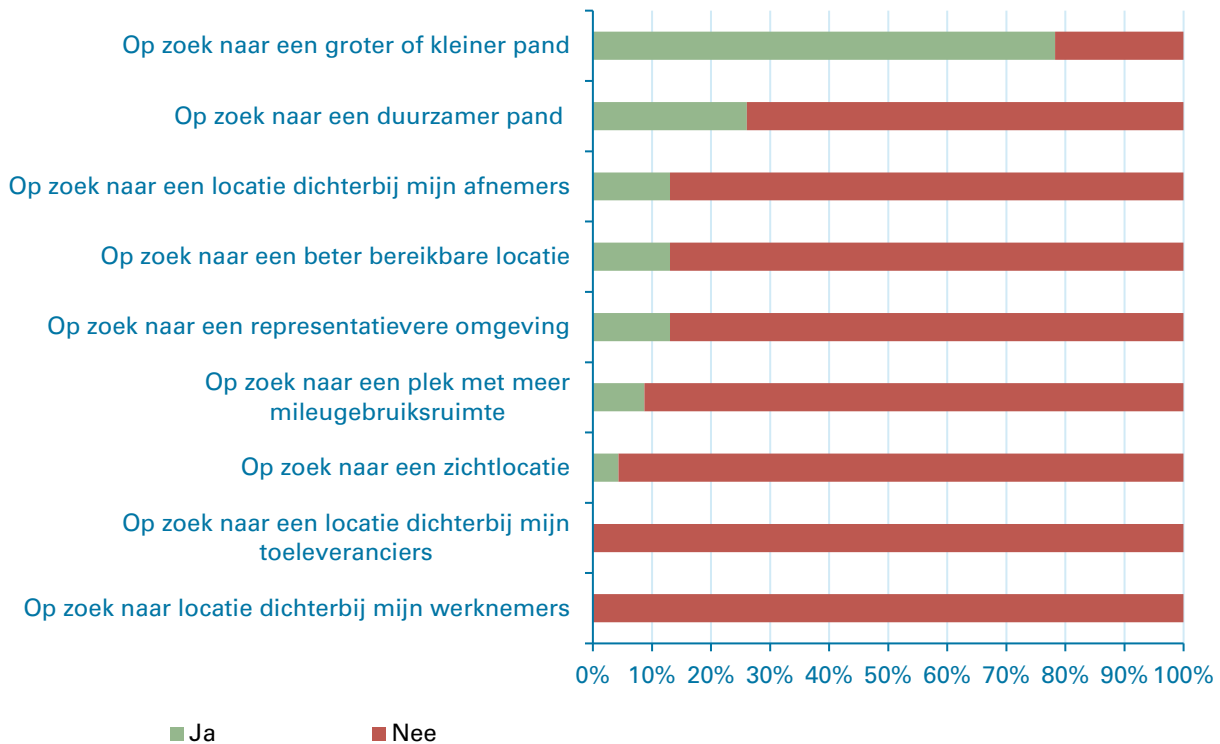
In deze paragraaf gaan we per kern in op de kwalitatieve aspecten van de ruimtevraag. In het bijzonder kijken we per kern naar de locatievoorkeuren, beweegredenen voor de uitbreidings- of verhuisplannen en de beoogde bedrijfsomvang en vastgoedtype.

Dalfsen – Locatievoorkeuren



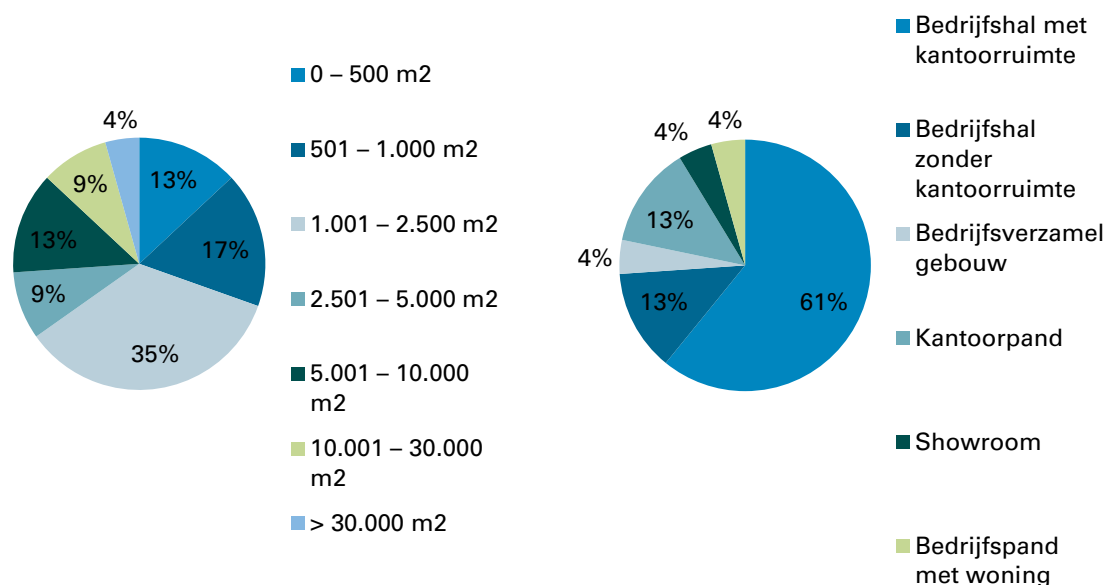
Over het algemeen hebben de ondernemers in Dalfsen een sterkere voorkeur voor nieuwbouw in tegenstelling tot bestaand vastgoed. Daarnaast hebben de ondernemers ook voorkeur om in de eigen kern uit te breiden in plaats van in een andere kern in de gemeente of daarbuiten. Ruim een derde van de Dalfser respondent breidt zelfs het liefst uit op de huidige locatie, de binding met de kern en de huidige locatie is dus hoog. Toch wordt vestigen op een locatie elders in de gemeente enkele keren genoemd als een reële optie. Daarmee is er een relatief solide basis voor het realiseren van enkele nieuwbouwkavels in Dalfsen.

Dalfsen – Bewegredenen



De voornaamste reden (78%) voor bedrijven om uit te breiden of te verhuizen is simpelweg behoefte aan een groter of kleiner pand. Daarnaast wordt ook de wens voor een duurzamer pand (26%) genoemd. Verder zijn genoemde redenen voor verhuizing of uitbreiding een representatievere omgeving (13%) een beter bereikbare locatie (13%) en een locatie dichterbij afnemers van het bedrijf (13%). Daar zit niet altijd overlap in. Voor het deel van de bedrijven dat niet noodzakelijkerwijs méér ruimte nodig heeft (22%), maar wel representatiever of duurzamer wil vestigen, is het interessant om met de betreffende ondernemer en vastgoedeigenaar te inventariseren wat de mogelijkheden zijn tot herontwikkeling of upgrading van het vastgoed. Dat is vanuit ruimtelijk orderingsperspectief meer wenselijk dan nieuwbouw.

Dalfsen – Benodigde ruimte en gewenst vastgoedtype

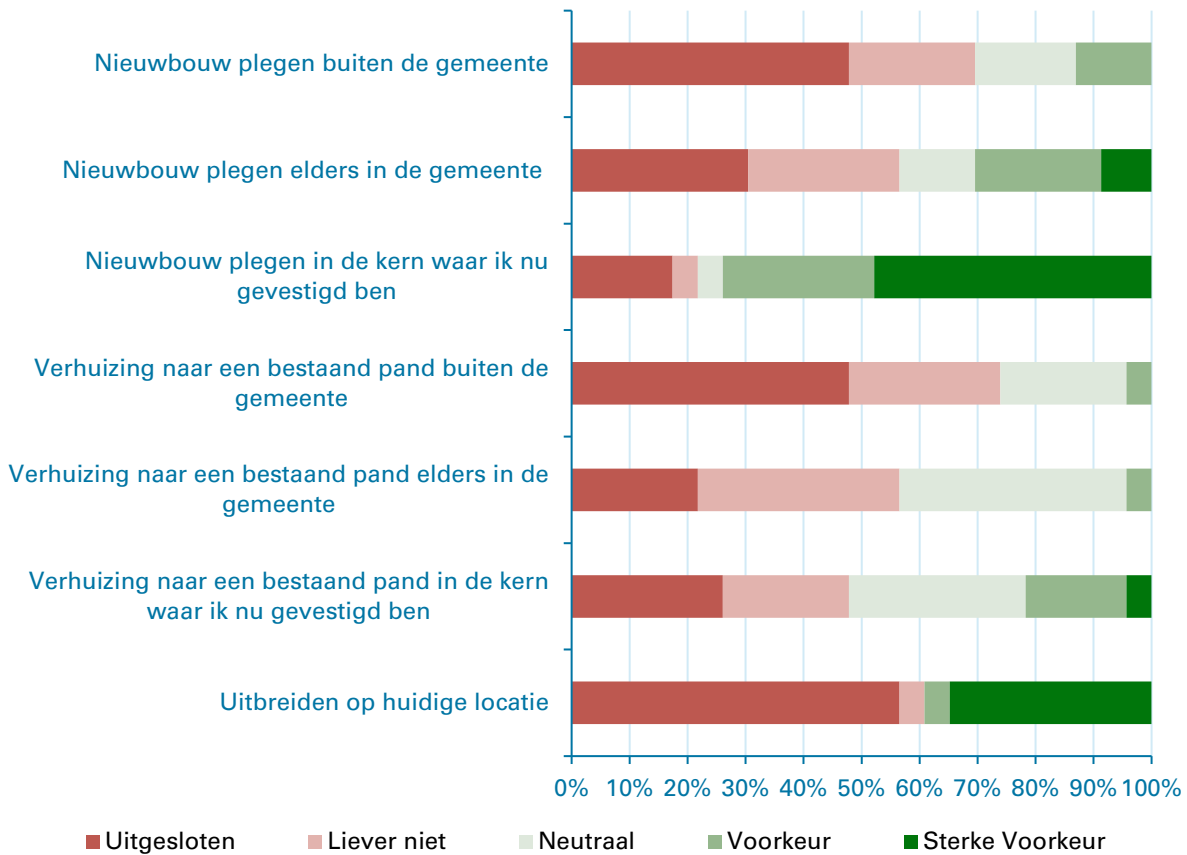


We zien een tweekoppigheid in de omvang van de ruimtevrage van de respondenten. Het gros van de ruimtevragers (74%) is relatief klein en heeft behoefte aan een pand < 5.000 m². Daarnaast heeft 13% van de respondenten (het gaat om 3 ondernemers) vraag naar een relatief groot pand (> 10.000 m²). Deze vraag komt voort uit het samenvoegen van meerdere vestigingen en/of groei van het bedrijf. Omdat dit om enkele gevallen gaat met individuele voorkeuren is het verstandig om hiervoor voor de initiatiefnemer(s) maatwerk te realiseren en niet (op risico) plekken te ontwikkelen waar dergelijke bedrijvigheid kan vestigen. Het gros van de ruimtevragers (74%) heeft behoefte aan een bedrijfshal met/zonder ondergeschikte kantoorruimte. In combinatie met het voorgaande is er een relatief solide basis voor het realiseren van enkele nieuw bouwkvavels in Dalfsen.

Daarnaast wordt in enkele gevallen ook een kantoorpand genoemd, maar zonder uitzondering met de opmerking dat deze ook in de bebouwde kom gefaciliteerd kan worden. Dat lijkt ons ruimtelijk ook wenselijker. Ook wordt in enkele gevallen een bedrijfsverzamelgebouw genoemd, maar niet in die mate en concreetheid dat ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw (voor meerdere bedrijven) in Dalfsen een succesvol toekomstperspectief lijkt.

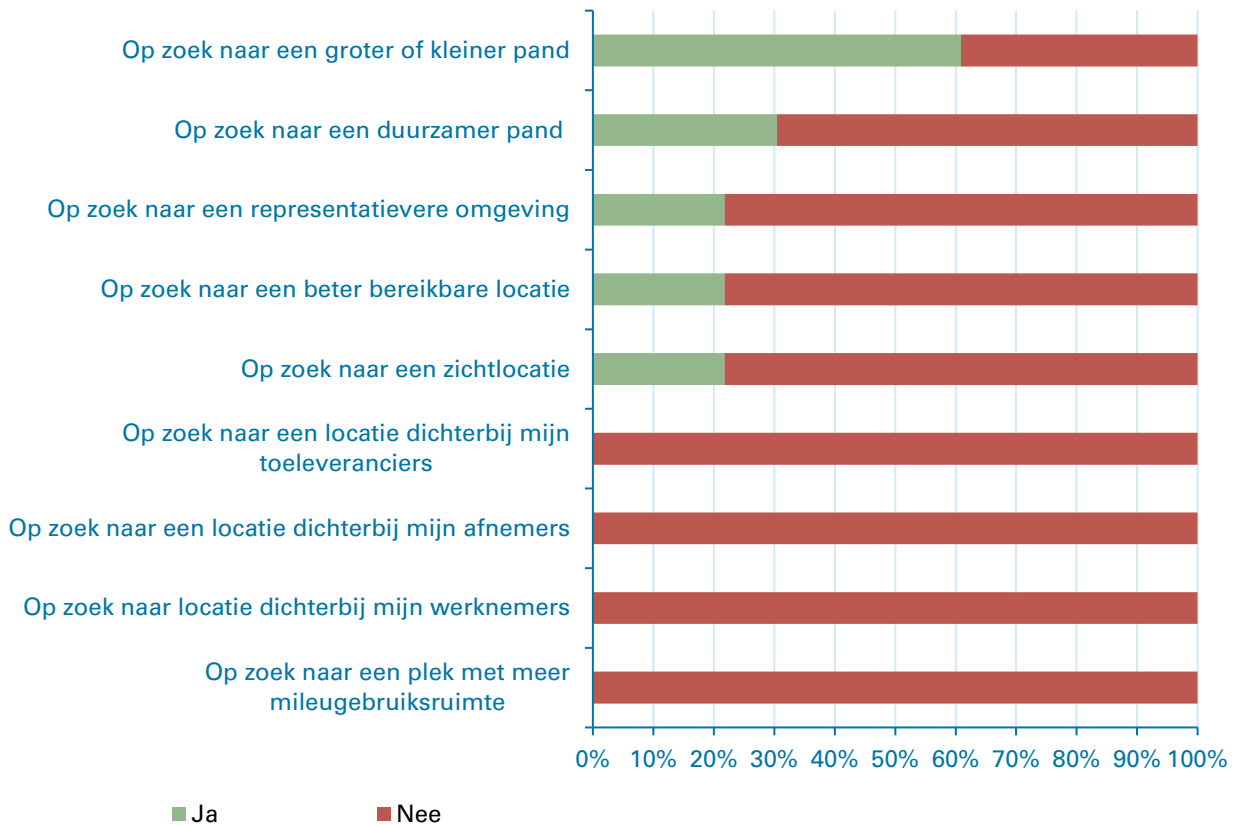
Tot slot wordt in enkele gevallen showroomruimte genoemd. Ook dat zijn ontwikkelingen (en activiteiten) die niet noodzakelijkerwijs op een bedrijventerrein hoeven te vestigen, maar ook in de bebouwde kom of solitair aan één van de hoofdwegen op een zichtlocatie kunnen worden gefaciliteerd. Ofwel, op locaties die beter aansluiten op de ontwikkeling van het dorp als geheel en/of in de toekomst ook voor andere functies een rol kunnen vervullen. We adviseren om hiervoor breder te kijken dan alleen de mogelijkheden op bedrijventerreinen.

Nieuwleusen – Locatievoorkeuren



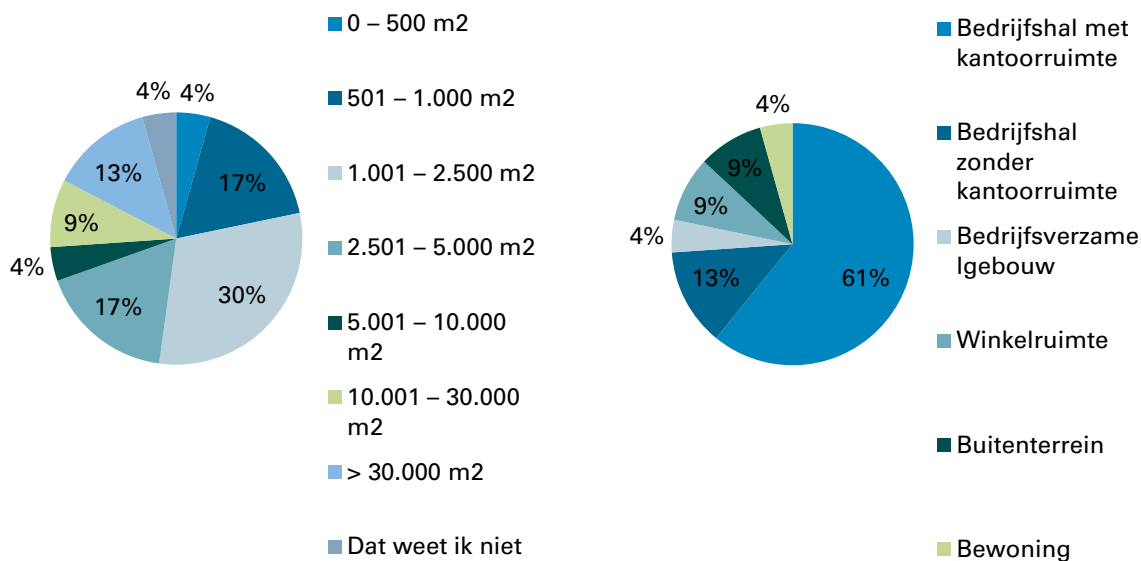
Bedrijven in Nieuwleusen hebben een uitgesproken voorkeur om bij uitbreiding of verhuizing in de eigen kern te blijven, of zelfs op hun bestaande locatie uit te breiden. Opvallend is de tweedeling wanneer het gaat om uitbreiden op huidige locatie. Veel ondernemers hebben hier een sterke voorkeur voor, maar nog meer ondernemers sluiten dit uit. Dit zou verklaarbaar kunnen zijn door het feit dat voor een aantal ondernemers uitbreiden op huidige locatie qua ruimte niet mogelijk is. Bedrijven hebben een lichte voorkeur voor nieuwbouw. Verhuizing naar een andere kern of zelfs buiten de gemeente wordt bijvoorbeeld vooral een optie op het moment dat de nieuwbouwmogelijkheden daar ruimer zijn dan in Nieuwleusen zelf. Daarmee is er een relatief solide basis voor het realiseren van enkele nieuwbouwkavels in Nieuwleusen.

Nieuwleusen – Bewegredenen



De voornaamste reden (61%) voor bedrijven om uit te breiden of te verhuizen is simpelweg behoefte aan een groter of kleiner pand. Daarnaast wordt ook de wens voor een duurzamer pand (30%), een zichtlocatie (22%), een beter bereikbare locatie (22%) en een representatievere omgeving (22%) genoemd. Voor het deel van de bedrijven dat niet noodzakelijkerwijs méér ruimte nodig heeft (circa 39%), geldt dat duurzaamheid en een representatievere locatie meermaals worden genoemd. Voor dergelijke bedrijven is het interessant om met de betreffende ondernemer en vastgoedeigenaar te inventariseren wat de mogelijkheden zijn tot herontwikkeling of upgrading van de locatie. Dat is vanuit ruimtelijk orderingsperspectief meer wenselijk dan nieuwbouw.

Nieuwleusen – Benodigde ruimte en gewenst vastgoedtype

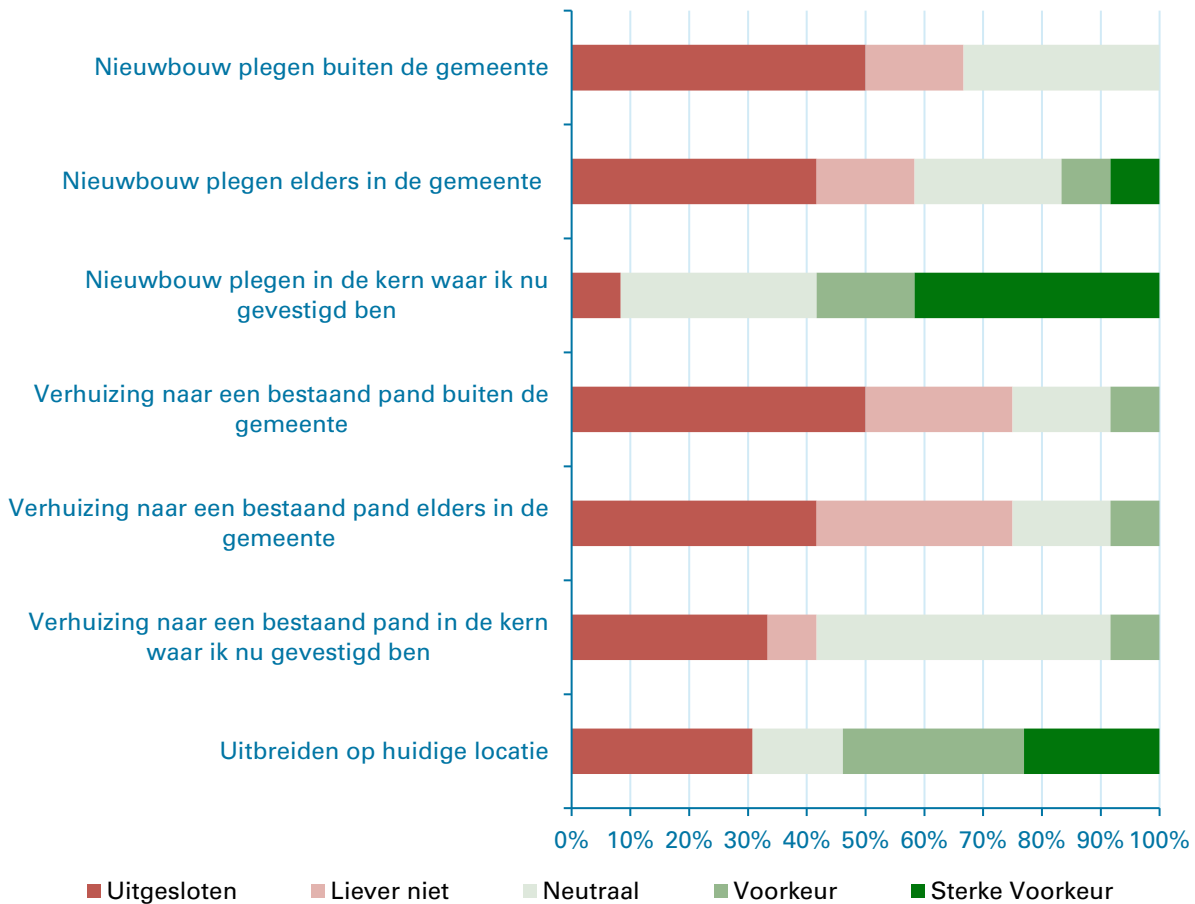


Het gros van de ruimtevragers (68%) is relatief klein en heeft behoefte aan een pand < 5.000 m². Voor enkele individuele gevallen (het gaat om 5 ondernemers) gaat het ook om grotere panden (> 10.000 m²), met een vraag die voortkomt uit het samenvoegen van meerdere vestigingen en/of groei van het bedrijf. Omdat dit om enkele gevallen gaat met individuele voorkeuren is het verstandig om hiervoor voor de initiatiefnemer(s) maatwerk te realiseren en niet (op risico) plekken te ontwikkelen waar dergelijke bedrijvigheid kan vestigen. Het gros van de ruimtevragers (74%) heeft behoefte aan een bedrijfshal met/zonder ondergeschikte kantoorruimte. In combinatie met het voorgaande is er een relatief solide basis voor het realiseren van enkele nieuw bouw kavels in Dalfsen.

Er wordt in enkele gevallen een bedrijfsverzamelgebouw genoemd, maar niet in die mate en concreetheid dat ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw (voor meerdere bedrijven) in Nieuwleusen een succesvol toekomstperspectief lijkt.

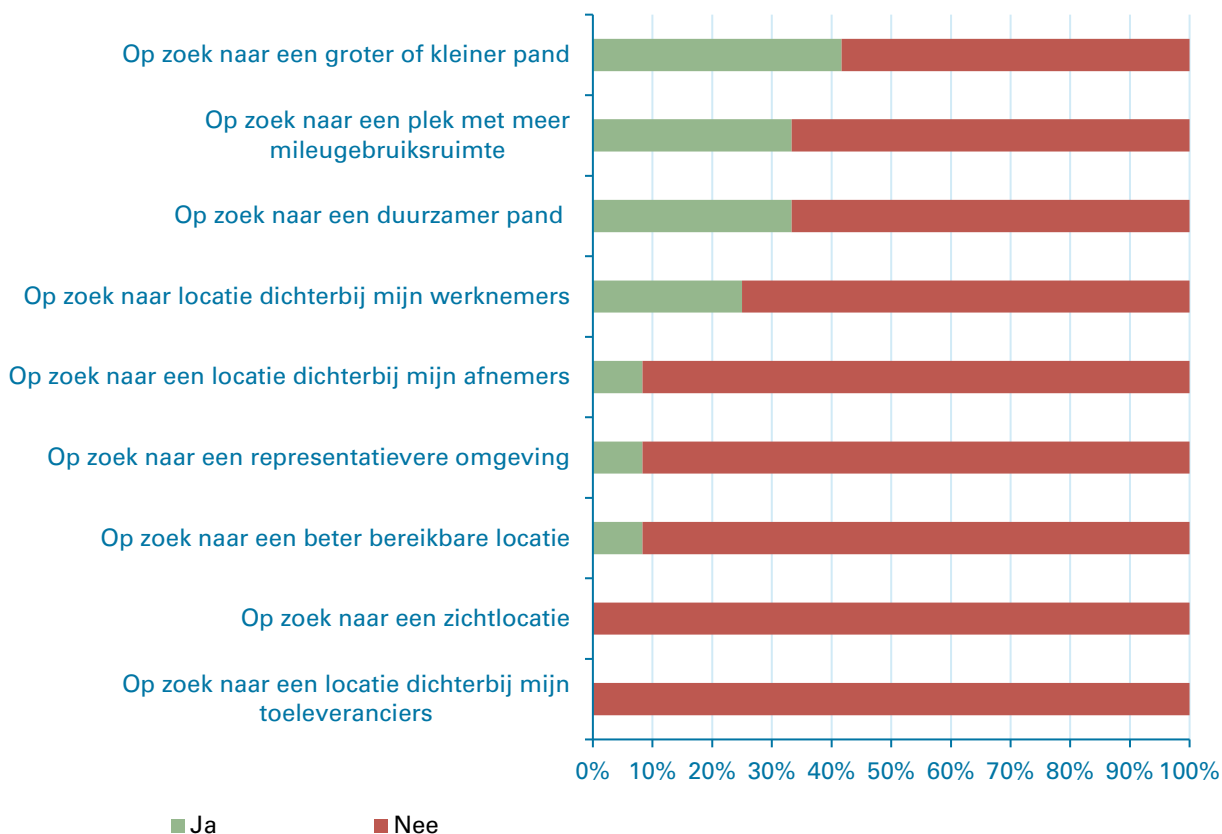
Verder wordt er in enkele gevallen de behoefte aan een winkelruimte genoemd, maar zonder uitzondering met de opmerking dat dit ook in de bebouwde kom gevestigd kan worden. Tot slot wordt in enkele gevallen ook behoefte aan buitenruimte genoemd, maar zonder uitzondering met de opmerking dat deze ook in het buitengebied gefaciliteerd kan worden. Dat lijkt ons ruimtelijk een reëel alternatief teneinde de relatief schaarse en dure grond aansluitend op het bestaande bedrijventerrein zo efficiënt mogelijk te benutten voor andere doelgroepen. Die mogelijkheid is echter ook afhankelijk van het ruimtelijk beleid en wat omgeving en landschap daar kunnen dragen.

Lemelerveld en overige kernen – Locatievoorkeuren



Bedrijven hebben een uitgesproken voorkeur om bij uitbreiding of verhuizing in de eigen kern te blijven. Bedrijven hebben daarbij een sterke voorkeur voor nieuwbouw. Verhuizing naar een andere kern of zelfs buiten de gemeente wordt bijvoorbeeld vooral een optie op het moment dat de nieuwbouwmogelijkheden daar ruimer zijn dan in de huidige kern zelf, maar bij voorkeur blijven bedrijven in dat geval binnen de eigen gemeente. Daarmee is er een relatief solide basis voor het realiseren van enkele nieuwbouwkavels in bijvoorbeeld Lemelerveld.

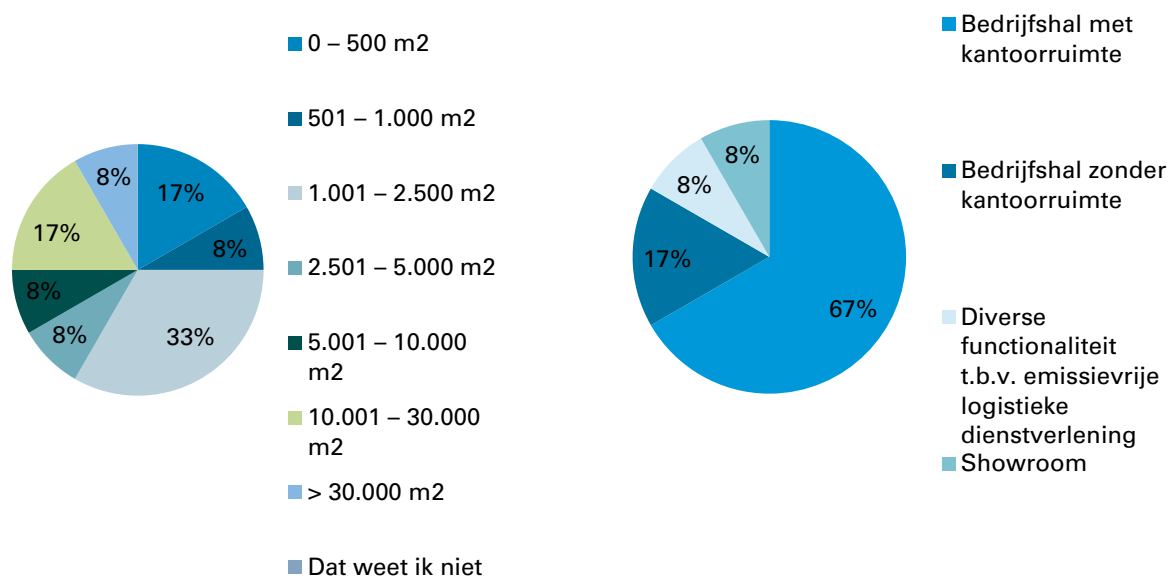
Lemelerveld en overige kernen – Bewegredenen



De voornaamste reden (42%) voor bedrijven om uit te breiden of te verhuizen is simpelweg behoefte aan een groter of kleiner pand. Daarnaast wordt ook de wens voor een plek met meer milieuruimte (33%) en de wens voor duurzamer pand (33%) genoemd. In enkele gevallen komen ook andere beweegredenen naar voren.

Voor het deel van de bedrijven dat niet noodzakelijkerwijs méér ruimte nodig heeft (58%), wordt als reden genoemd op zoek te zijn naar meer milieugebruiksruimte (denk aan geluid, stof of bijvoorbeeld verkeer) of een duurzamer pand. Voor deze bedrijven is het interessant om met de betreffende ondernemer en vastgoedeigenaar te inventariseren wat de mogelijkheden zijn tot herontwikkeling of upgradering van de locatie. Dat is vanuit ruimtelijk ordeningsperspectief meer wenselijk dan nieuwbouw.

Lemelerveld en overige kernen – Benodigde ruimte en gewenst vastgoedtype



We zien een tweekoppigheid in de omvang van de ruimtevrage van de respondenten. Meer dan de helft van de ruimtevragers (circa 66%) heeft behoefte aan een relatief klein pand (< 5.000 m²). Het grootste deel hiervan heeft behoefte aan een pand <2.500 m². Daarnaast heeft ongeveer een kwart van de respondenten (het gaat om drie ondernemers) vraag naar een relatief groot pand (> 10.000 m²). Deze vraag komt voort uit het samenvoegen van meerdere vestigingen en/of groei van het bedrijf. Omdat dit om enkele gevallen gaat met individuele voorkeuren is het verstandig om hiervoor voor de initiatiefnemer(s) maatwerk te realiseren en niet (op risico) plekken te ontwikkelen waar dergelijke bedrijvigheid kan vestigen.

Het gros van de ruimtevragers (84%) heeft behoefte aan een bedrijfshal met of zonder ondergeschikte kantoorruimte. In combinatie met het voorgaande is er een relatief solide basis voor het realiseren van enkele nieuw bouwkavels in bijvoorbeeld Lemelerveld.

Enquête ondernemers gemeente Dalfsen



Beste ondernemer,

Als gemeente vinden we het belangrijk te weten welke ontwikkelruimte bij onze bedrijven nodig is om te kunnen groeien, te veranderen, te innoveren en te verduurzamen. We hebben geconstateerd dat op dit moment onvoldoende inzicht is in de vraag naar en het aanbod van bedrijventerreinen in onze gemeente. Het is voor ons belangrijk om uw behoefte in kaart te brengen, zodat we onderbouwde keuzes kunnen maken voor de langere termijn.

Wanneer we een concreet beeld hebben van uw wensen en behoeften, kunnen we beter inspelen op toekomstige ontwikkelingen. De resultaten zijn waardevol in de onderbouwing van keuzes op het gebied van uitbreiding en inrichting van onze bedrijventerreinen. Met een actueel inzicht kunnen we werken aan een goed vestigingsklimaat en passende vestigingslocaties.

Hartelijk dank voor uw medewerking.

Uw huidige locatie

In welk(e) kern(en) is uw bedrijf gevestigd?

Kies één of meerdere antwoorden *

- Dalfsen
- Nieuwleusen
- Lemelerveld
- Hoonhorst
- Oudleusen
- Ankum
- Anders, namelijk: _____

Waar is uw bedrijf op dit moment gevestigd?

Kies één antwoord *

- Op een bedrijventerrein
- In de bebouwde kom, maar niet op een bedrijventerrein
- In het buitengebied
- Anders, namelijk: _____

Op welk bedrijventerrein is uw bedrijf gevestigd? *

- De Grift (Nieuwleusen)
- De Meele (Nieuwleusen)
- Den Hulst / De Evenboer (Nieuwleusen)
- De Brink (Nieuwleusen)
- Middengebied (Nieuwleusen)
- Terrein Oosterveen / Zieleman / Stegerman (Nieuwleusen)
- Muldersveld (Oudleusen)
- Schoolstraat (Oudleusen)

- Rondweg (Dalfsen)
- Welsum (Dalfsen)
- Oosterdalfsen (Dalfsen)
- Uitbreiding Kampsmansweg (Dalfsen)
- 't Febriek (Lemelerveld)
- Posthoornweg (Lemelerveld)
- Parallelweg (Lemelerveld)
- 't Febriek Zuid / Gedeelte Stappenbelt (Lemelerveld)
- Anders, namelijk: _____

In welke sector bent u actief?

Kies het best passende antwoord *

- Landbouw, bosbouw en visserij
- Industrie en productie
- Bouw
- Groothandel
- Overige handel, reparatie en/of onderhoud
- Logistiek en transport
- Horeca, sport en/of recreatie
- ICT, zakelijke dienstverlening en/of financiële dienstverlening
- Overheid en/of non-profit
- Anders, namelijk: _____

Hoeveel medewerkers heeft uw bedrijf?

Wat is de omvang van uw huidige bedrijfspand of bedrijfsruimte?

Kies één antwoord.

Hebt u meerdere vestigingen in de gemeente Dalfsen, tel deze dan bij elkaar op. *

- 0 – 500 m²
- 501 – 1.000 m²
- 1.001 – 2.500 m²
- 2.501 – 5.000 m²
- 5.001 – 10.000 m²
- 10.001 – 30.000 m²
- > 30.000 m²

Wat is de omvang van uw huidige bedrijfskavel?

Kies één antwoord.

Hebt u meerdere vestigingen in de gemeente Dalfsen, tel deze dan bij elkaar op.

- 0 – 500 m²
- 501 – 1.000 m²
- 1.001 – 2.500 m²
- 2.501 – 5.000 m²
- 5.001 – 10.000 m²
- 10.001 – 30.000 m²
- > 30.000 m²

Hoe typeert u uw huidige bedrijfspand of bedrijfsruimte?

Kies het best passende antwoord.

Hebt u meerdere vestigingen in de gemeente Dalfsen, dan kunt u eventueel meerdere antwoorden kiezen. *

- Bedrijfshal zonder kantoorruimte

- Bedrijfshal met kantoorruimte
- Bedrijfsverzamelgebouw
- Kantoorpand
- Showroom
- Winkelruimte
- In huis
- Anders, namelijk: _____

Bent u de eigenaar van uw bedrijfspand?

Kies één antwoord *

- Ja, ons/onze pand(en) is/zijn in eigen bezit
- Nee, wij huren
- Deels in eigen bezit, deels gehuurd
- Anders, namelijk: _____

Toekomstplannen

De volgende vragen hebben betrekking op (eventuele) toekomstige verhuis- en/of uitbreidingsplannen van uw bedrijf.

Hebt u geen verhuis- en/of uitbreidingsplannen? Dan kunt u dat aangeven bij de volgende vraag. U gaat dan automatisch door naar het laatste deel van de enquête.

Hebt u verhuis- en/of uitbreidingsplannen; en zo ja, hoe concreet zijn deze plannen?

Kies het best passende antwoord. *

- Nee
- Ja, maar het is slechts een idee of voornemen
- Ja, we zijn ons aan het oriënteren op onze mogelijkheden
- Ja, we zijn concreet bezig met een plan en financiering
- Ja, ons plan en financiering zijn gereed, we kunnen snel van start

Op welke termijn spelen deze verhuis- en/of uitbreidingsplannen?

Kies het best passende antwoord. *

- Binnen 1 jaar of is al in uitvoering
- Over 1 - 3 jaar
- Over 3 - 5 jaar
- Over 5 jaar of later
- Dat weten we nog niet

Welke locaties overweegt u bij verhuizing/uitbreiding van uw bedrijf?

Meerdere antwoorden mogelijk. *

- Op een bedrijventerrein
- In de bebouwde kom, maar niet op een bedrijventerrein
- In het buitengebied
- Anders, namelijk: _____

Welke locaties overweegt u bij verhuizing/uitbreiding van uw bedrijf?

Geef uw voorkeur aan op een vijfpuntschaal. *

	Uitgesloten	Liever niet	Neutraal	Voorkeur	Sterke voorkeur
Uitbreiden op huidige locatie	○	○	○	○	○

Verhuizing naar een bestaand pand in de kern waar ik nu gevestigd ben	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Verhuizing naar een bestaand pand elders in de gemeente	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Verhuizing naar een bestaand pand buiten de gemeente	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nieuwbouw in de kern waar ik nu gevestigd ben	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nieuwbouw elders in de gemeente	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nieuwbouw buiten de gemeente	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Als u één (of meerdere) kern(en) moet noemen waar uw voorkeur naar uitgaat voor uitbreiding en/of verhuizing, welke is/zijn dat dan?

Hoeveel ruimte hebt u in totaal nodig op de locatie waar u uitbreidt, naartoe verhuist of nieuw bouwt?

Voorbeeld 1: u hebt nu een pand van 5.000 m² en wilt deze op de huidige locatie met 2.500 m² uitbreiden. De totale omvang wordt dan 7.500 m². Dan vult u de optie "5.001 – 10.000 m²" in.

Voorbeeld 2: u hebt nu een pand van 5.000 m², maar wilt elders een nieuw pand te realiseren van 7.500 m². Dan vult u de optie "5.001 – 10.000 m²" in.

Voorbeeld 3: u hebt nu een pand van 5.000 m², maar hebt voldoende aan 2.500 m² en wilt daarom verhuizen. Dan vult u de optie "2.501 – 5.000 m²" in.

Voorbeeld 4: u hebt nu een pand van 5.000 m², maar wil liever naar een andere locatie. Meer ruimte hebt u echter niet nodig, 5.000 m² is voldoende. Dan vult u de optie "2.501 – 5.000 m²" in.

Kies het best passende antwoord. Wanneer u het niet zeker weet, is een inschatting voldoende. *

- 0 – 500 m²
- 501 – 1.000 m²
- 1.001 – 2.500 m²
- 2.501 – 5.000 m²
- 5.001 – 10.000 m²
- 10.001 – 30.000 m²
- > 30.000 m²
- Dat weet ik niet

Wat voor type vastgoed heeft uw bedrijf vooral nodig?

Kies het antwoord dat het beste aansluit bij uw wensen *

- Bedrijfshal zonder kantoorruimte

- Bedrijfshal met kantoorruimte
- Bedrijfsverzamelgebouw
- Kantoorpand
- Showroom
- Winkelruimte
- In huis
- Anders, namelijk: _____

Wat zijn de belangrijkste redenen voor verhuizing/uitbreiding van uw bedrijf?

Maximaal drie antwoorden mogelijk. *

- Op zoek naar een groter of kleiner pand
- Op zoek naar een locatie dichterbij mijn werknemers
- Op zoek naar een locatie dichterbij mijn afnemers
- Op zoek naar een locatie dichterbij mijn toeleveranciers
- Op zoek naar een zichtlocatie
- Op zoek naar een beter bereikbare locatie
- Op zoek naar een representatievere omgeving
- Op zoek naar een duurzamer pand
- Op zoek naar een plek met meer milieugebruiksruimte (geluid, stof, verkeer, etc.)
- Anders, namelijk: _____

Wilt u uw toekomstplannen nader toelichten?

U bent niet verplicht deze vraag in te vullen.

Tot slot

We willen u tot slot nog de mogelijkheid bieden om een aanvullende opmerking of toevoeging te plaatsen.

We kunnen de resultaten het beste verwerken als we weten wie de enquête heeft ingevuld.

Vanzelfsprekend gaan we vertrouwelijk met uw gegevens.

Wilt u uw bedrijfsnaam met ons delen?

- Nee, ik vul de enquête liever anoniem in.
- Geen probleem, de naam van mijn bedrijf is: _____

Heeft u nog een opmerking of toevoeging in het kader van dit onderzoek?

Hoe kan de gemeente u bijvoorbeeld het beste helpen bij het verwezenlijken van uw plannen?

U bent niet verplicht deze vraag in te vullen

Graag informeren we u over de uitkomsten van het onderzoek. Mogen we u via e-mail benaderen?

- ja
- nee

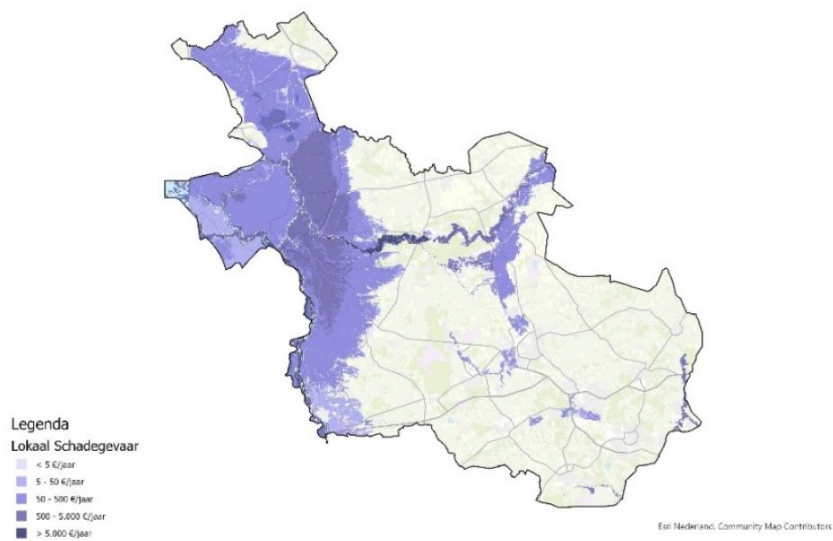
Wat is uw e-mailadres?

U bent nu klaar met de enquête. Dank u wel voor uw deelname.

U kunt het venster nu sluiten.

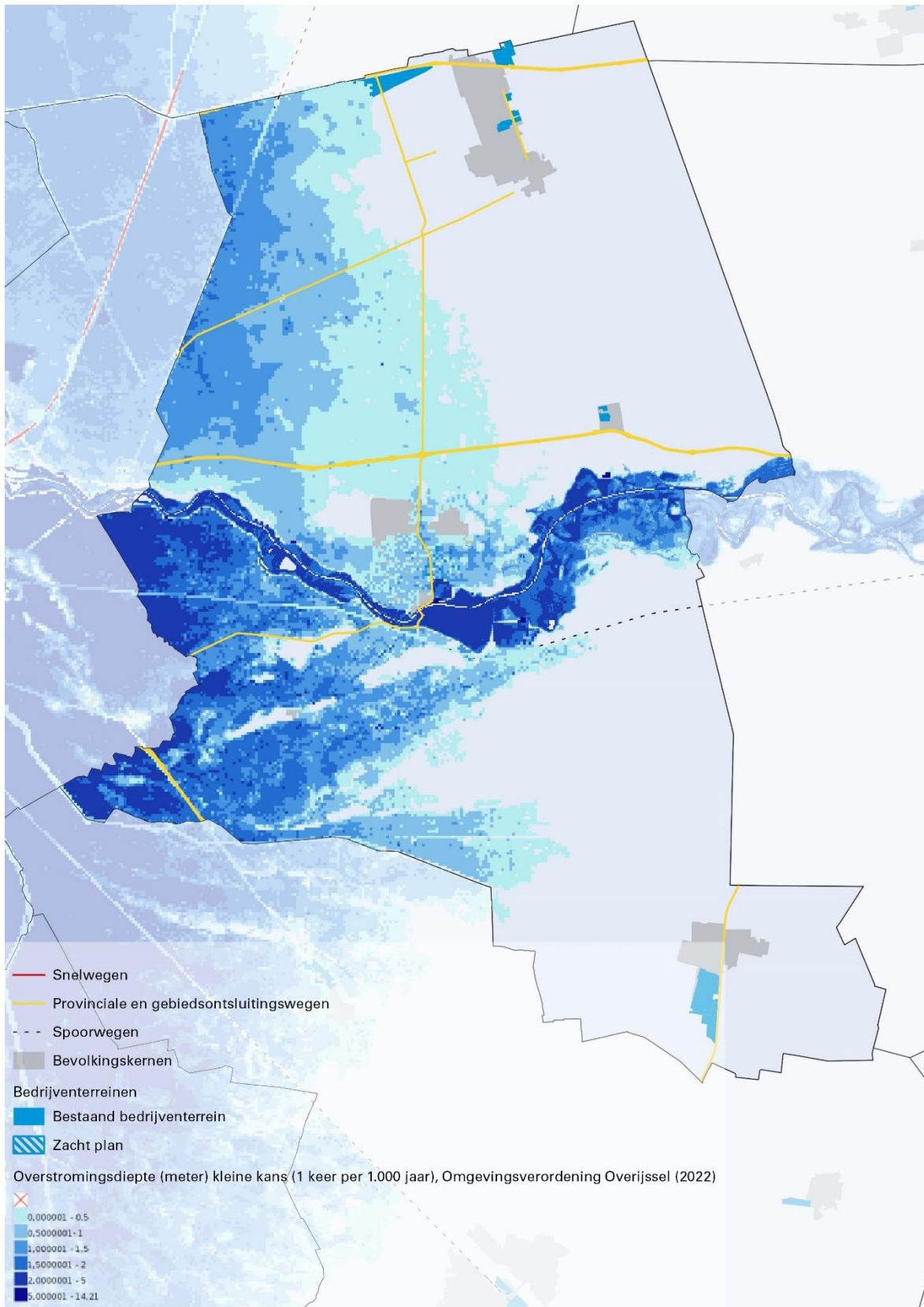
Bijlage 3 Omgevings- verordening Overijssel

Figuur 6: Overstromingsgevaar uitgedrukt in euro's per jaar



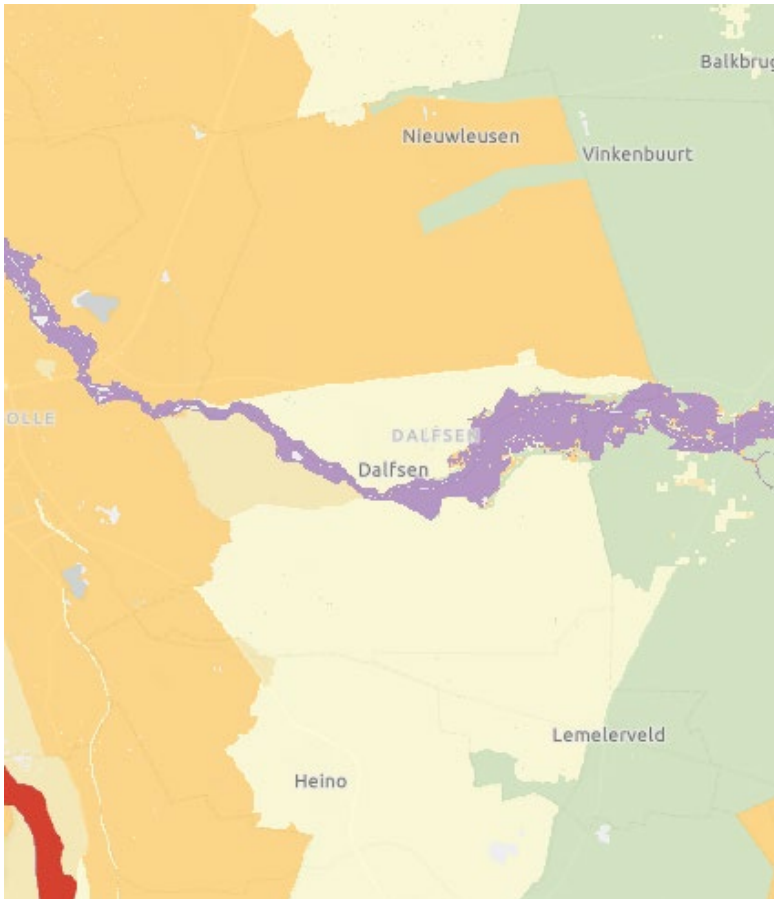
Figuur B-15 overstromingsgevaar uitgedrukt in euro's per jaar. (18).

Figuur 7: Overstromingsdiepte (meter) kleine kans (eens in de duizend jaar)



Bijlage 4 Sturingskaart I&W

Figuur 8: Gecombineerde sturingskaart, (on)mogelijkheden om te bouwen vanuit waterveiligheid, wateroverlast, bodemdaling en drinkwaterbeschikbaarheid



Deze kaart geeft alleen informatie over het water en bodemsysteem, andere onderwerpen die relevant zijn voor ruimtelijke keuzes zijn niet meegenomen.

Ja Er is geen of zeer laag risico vanuit het water- en bodemsysteem, maatlat toepassen is voldoende.


Ja, mits: kleine opgave Ontwikkelen vraagt naast inrichting volgens de Maatlat om een aanvullende inspanning om klimaatadaptief te bouwen.

Ja, mits: middelgrote opgave Ontwikkelen vraagt naast inrichting volgens de Maatlat om een middelgrote aanvullende inspanning om klimaatadaptief te bouwen

Ja, mits: grote opgave Ontwikkelen vraagt naast inrichting volgens de Maatlat om een grote aanvullende inspanning om klimaatadaptief te bouwen.

Nee, tenzij De negatieve gevolgen door een ontwikkeling of de combinatie van kans en gevolg op wateroverlast of -slachtoffers is zo groot dat een ontwikkeling hier onwenselijk is, tenzij aan harde voorwaarden wordt voldaan.

Nee, niet bouwen Een ontwikkeling is niet toegestaan.

 Kustuitbreiding is voorlopig niet toegestaan

Colofon

Datum: 17 april 2024

Projectnummer: 23.215

Opdrachtgever: Gemeente Dalfsen

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Anneloes Bouma, Juriën Poulussen & Nina Dolsma

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl