

Marktonderzoek bedrijventerreinen gemeente Dalfsen

Bestuurlijke eindrapportage | 28 februari 2014

Inleiding

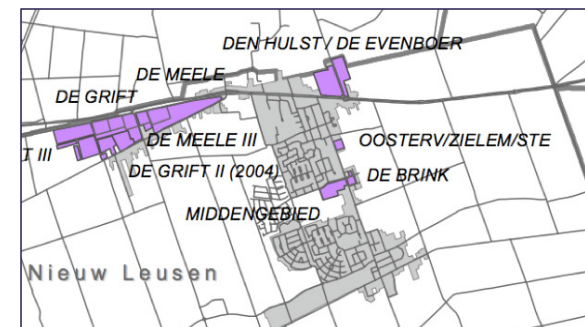
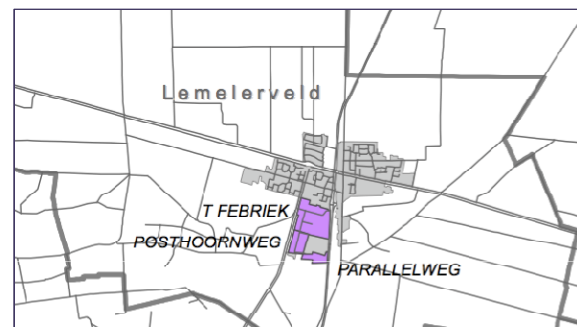
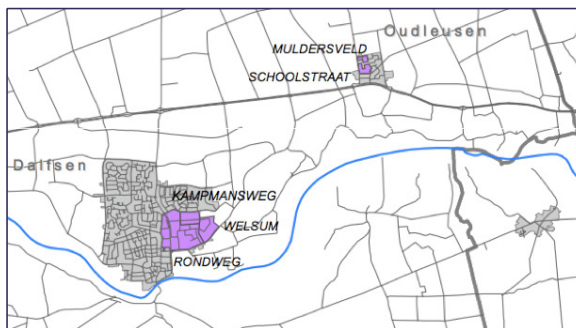
BMC heeft in opdracht van de gemeente Dalfsen een marktonderzoek uitgevoerd naar de lokale behoefte aan bedrijventerreinen. De gemeente Dalfsen beschikt momenteel over 16,4 Ha netto uitgeefbaar bedrijventerrein en 1,7 ha netto in voorbereiding. Daarnaast is 2,7 ha netto terrein beschikbaar in particulier bezit. Doel van het onderzoek is in beeld te brengen in hoeverre de (geplande) voorraad bedrijventerrein overeenkomt met de feitelijke lokale behoefte.

De bedrijventerreinenvisie 2010 is gebaseerd op cijfers uit 2009 en gaat uit van een vraag naar 39 Ha voor de periode 2009-2025 (waarvan 27 Ha t/m 2020 nodig werd geacht). De economische crisis en veranderende vestigingsvoorkeuren van bedrijven hebben een effect op de behoefte.

Daarom is aan BMC gevraagd of de (geplande) voorraad voldoende aansluit bij de behoefte. Daarvoor zijn 2 zaken gezien:

- Zijn er inmiddels nieuwe prognosemodellen beschikbaar die aanleiding geven tot het bijstellen van de prognoses voor Dalfsen?
- Is een inschatting te maken van de actuele lokale behoefte aan bedrijventerreinen. Om dit in beeld te brengen is door BMC een enquête uitgevoerd onder alle ondernemers uit Dalfsen (exclusief detailhandel)

Agrarische bedrijven zijn wel meegenomen in de enquête. Zij zijn van grote invloed op de economische structuur. Omdat slechts een beperkt deel van de agrarische bedrijven zich mogelijk op een bedrijventerrein zullen vestigen worden de uitkomsten separaat gepresenteerd.



Landelijk beeld vraagt om lokale analyse

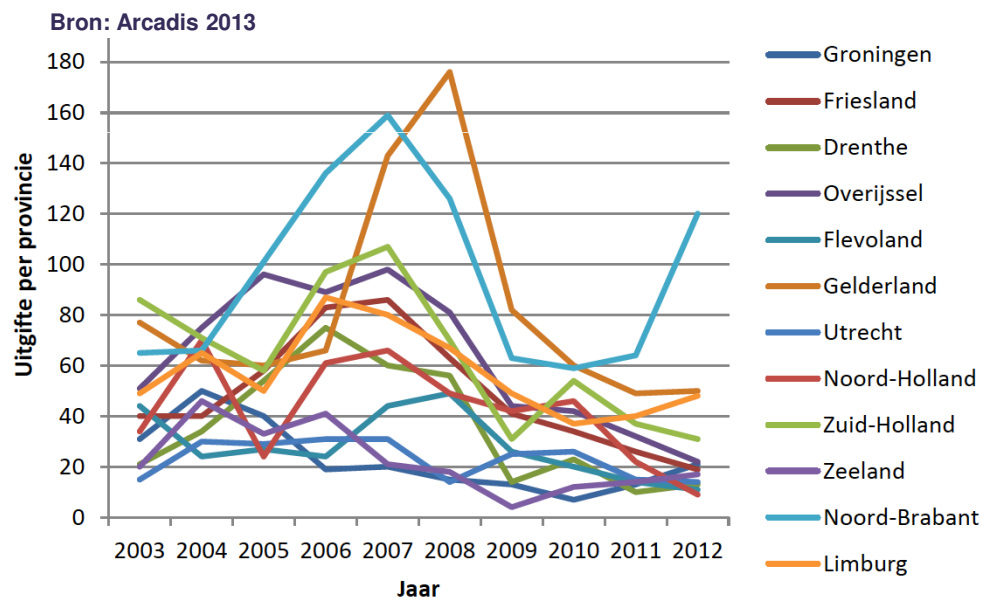
Begin van voorzichtig herstel met lagere groeiverwachting

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

Er zijn echter geen actuele landelijke of provinciale prognose beschikbaar die concreet houvast bieden voor de ruimtebehoefte in de regio IJsselland. Wel geeft het Planbureau voor de leefomgeving aan dat door gewijzigde vestigingsvoorkeuren van bedrijven de vraagbehoefte zoals ook gehanteerd in de bedrijventerreinvisie van Dalfsen naar verwachting afneemt (tot 71% in het GE-scenario en 32% in het RC-scenario). Dit heeft te maken met een verminderde vraag naar ‘traditionele’ bedrijventerreinen.

Hoe dit uitwerkt per gemeente is sterk afhankelijk van de individuele voorkeuren van bedrijven. “Het in kaart brengen van de vraag door middel van bottom-up onderzoek wordt steeds meer van belang.” (KvK 2012). Daartoe is voor Dalfsen een enquête uitgezet bij 1.035 ondernemers (816 exclusief agrariërs) Dit zijn alle ondernemers exclusief detailhandel.

In totaal reageerden 300 ondernemers wat neerkomt op een respons van circa 29%. Exclusief agrariërs reageerden 245 ondernemers. Dit leidt tot een respons van 30%.



Provincie	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Groningen	31	50	40	19	20	15	13	7	13	21
Friesland	40	40	58	83	86	63	41	34	26	19
Drenthe	21	34	54	75	60	56	14	23	10	13
Overijssel	51	75	96	89	98	81	44	42	32	22
Flevoland	44	24	27	24	44	49	26	20	14	11
Gelderland	77	62	60	66	143	176	82	60	49	50
Utrecht	15	30	29	31	31	14	25	26	15	14
Noord-Holland	34	70	24	61	66	49	42	46	22	9
Zuid-Holland	86	71	58	97	107	70	31	54	37	31
Zeeland	20	46	33	41	21	18	4	12	14	17
Noord-Brabant	65	66	101	136	159	126	63	59	64	120
Limburg	49	65	50	87	80	67	49	37	40	48
Totaal	533	632	632	809	915	784	433	418	334	375

Huidige aanbod en uitgifte

Huidig areaal aan bedrijventerreinen.

De gemeente Dalfsen beschikt op dit moment over 127,9 ha netto aan bedrijventerreinen verdeeld over de kernen Dalfsen, Nieuwleusen, Oudleusen en Lemelerveld. Hiervan is 19,1 ha netto terstond uitgifbaar. Daarvan is 16,4 ha netto in gemeentelijk bezit en 2,7 ha netto in eigendom van een particulier. Daarnaast is 1,7 ha netto in voorbereiding in Lemelerveld.

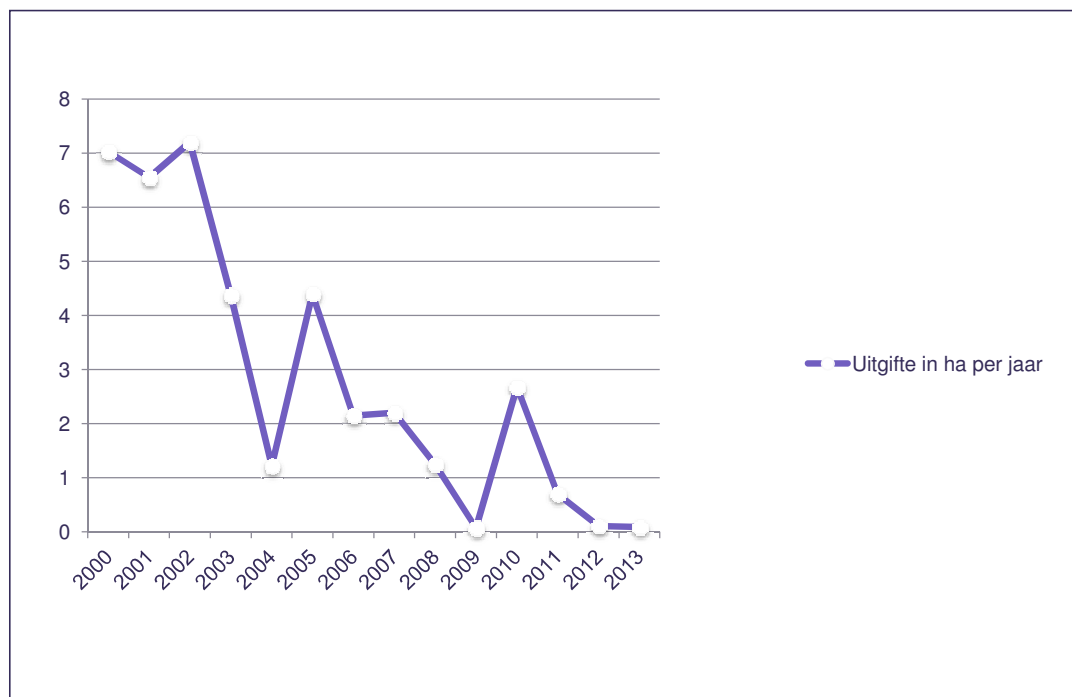
Uitgifte blijft achter bij prognose.

Periode	Gemiddeld aantal ha. per jaar
2004-2013 (10 jr.)	1,5
2004-2008 (5 jr.)	2,2
2009-2013 (5 jr.)	0,7

In de grafiek hiernaast zijn de jaarlijkse uitgiftecijfers opgenomen. De tabel hierboven geeft gemiddelden aan voor de afgelopen 10 jaar en de vijf-jaarsgemiddelden:

- uitgaande van het actuele 10-jarig gemiddelde raakt de (geplande) voorraad over bijna 14 jaar uitgeput.
- uitgaande van een economisch herstel naar een gemiddelde uit de periode 2004/2008 raakt de (geplande) voorraad over ruim 9 jaar uitgeput.

	oppervlakte	Uitgegeven (t/m nov 2013)	Beschik-Baar	in voorbereiding
Dalfsen	43,9	41,2	2,7 particulier	0
Lemelerveld	22	20,3	1,7 (Posthoornweg en Parallelweg)	1,7 (Nabij N348)
Nieuwleusen	62	47,3	14,7 (14,5 ha op de Grift III)	0
totaal	127,9	108,8	19,1	1,7



Resultaten enquête

Resultaten enquête

Om inzicht te verkrijgen in de lokale behoefte is door BMC een enquête uitgevoerd waarin ondernemers is gevraagd of zij uitbreidingswensen hebben en of zij daarbij hun oog hebben laten vallen op een van de beschikbare locaties. De belangrijkste resultaten, exclusief agrariërs, zijn:

- 49 van de 245 bedrijven geeft aan binnen nu en 10 jaar uitbreidingsplannen te hebben (waarvan 2 buiten de gemeente Dalfsen). Voor de gemeente Dalfsen geven zij aan behoefte te hebben aan:
 - 43.500 m2 BVO in de komende vijf jaar (43)
 - 6.000 m2 BVO over 5 tot 10 jaar (6)
- 30% daarvan heeft de financiering gereed of is daar mee bezig. Voor de gemeente Dalfsen leidt dat tot een behoefte van:
 - 20.875 m2 BVO in de komende vijf jaar (19)
 - 0 m2 BVO over 5 tot 10 jaar (0)
- De enquête geeft inzicht in de latente vraag. Slechts een deel van deze latente vraag zal zich omzetten in daadwerkelijke ruimtevraag (koop). Rekening houdend met deze uitval en met een gemiddelde fsi van 0,6 leidt dit tot een ruimte vraag in Dalfsen van circa 15,5 Ha netto bedrijventerrein in de komende 10 jaar.
- Op jaarbasis komt dat neer op een behoefte van circa 1,5 Ha netto bedrijventerreinen. Dat is 0,9 lager dan werd aangenomen bij de bedrijventerreinenvisie.
- De enquête toont daarbinnen slechts een kleine ruimtebehoefte voor de periode van over 5 tot 10 jaar.
- Vanuit de agrarisch bedrijven is een aanvullende uitbreidingsbehoefte van 6,5 ha netto. Mogelijk zal een deel van deze behoefte ook neerslaan op één van de bedrijventerreinen.

Uitkomsten

	5 jaar	10 jaar	Totaal
Financiering gereed	14.750	0	14.750
Bezig financieren	6.125	0	6.125
Oriënteren	16.625	5.625	22.250
Niet concreet	6.000	375	6.375
Totaal	43.500	6.000	49.500

Aannames

Floor-space index 0,6

% dat wordt gerealiseerd

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

Conclusies en aanbevelingen

- De uitgifte van bedrijventerreinen was in de afgelopen 10 jaar 1,5 ha. per jaar; in de afgelopen 5 jaar lag deze op 0,7 ha. per jaar. De bedrijventerreinenvisie (2010) hanteerde een prognose van 2,4 ha. per jaar.
- De enquête toont een behoefte van circa 15,5 Ha voor de komende 10 jaar. Dit ligt onder de eerdere prognose uit de bedrijventerreinenvisie en precies op het historisch gemiddelde van de afgelopen 10 jaar.
- Op basis van de uitkomsten van de enquête zal de beschikbare aantal hectaren bedrijventerreinen over circa 13 jaar zijn uitgegeven. Daarbij is er van uitgegaan dat de vrijkomende terreinen niet zullen worden benut door nieuwvestigers. Dit komt neer op een uitgifte-tempo dat lager is dan de vijf jaren voor het uitbreken van de crisis (was 2,2 ha netto in de vijf jaar voor de crisis).
- Voorbereiding van nieuwe toevoeging aan de voorraad is op basis van de uitkomsten van de enquête niet aan de orde.
- Belangrijk aandachtspunt is het signaal van de respondenten die een uitbreidingsvraag hebben binnen de gemeentegrenzen dat zij in eerste instantie niet kijken naar de beschikbare terreinen om zich te vestigen (55,1%). Het is goed om in gesprek te gaan met de ondernemers om te bepalen in hoeverre deze vraag toch kan neerslaan op de beschikbare terrein.