

Bedrijventerreinenvisie gemeente Hardenberg

mei 2010



Inhoudsopgave

Samenvatting

1 Relevante beleidskaders

- 1.1 Landelijk niveau: Mooi Nederland en Taskforce Noordanus
- 1.2 Provinciaal niveau: omgevingsvisie en omgevingsverordening Overijssel
- 1.3 Lokaal niveau: Bedrijvigheidsplan en Toekomstperspectief Hardenberg

2 Economisch profiel gemeente Hardenberg

- 2.1 Werkgelegenheid en arbeidsmarkt
- 2.2 Ontwikkeling (beroepsbevolking)
- 2.3 Regionaal economische positie gemeente Hardenberg
- 2.4 Ruimtelijk economische ambitie gemeente Hardenberg

3 Kwantitatieve aspecten bedrijventerreinen

- 3.1 Overzicht huidig areaal aan bedrijventerrein en profielen
- 3.2 Herstructureringsopgave en ruimtewinst
- 3.3 Vraagprognose
- 3.4 Aanbodsituatie
- 3.5 Vraag-aanbodconfrontatie
- 3.6 Woon-werkkavels in de gemeente Hardenberg

4 Kwalitatieve aspecten bedrijventerreinen

- 4.1 Visie gemeente Hardenberg op kwaliteit op bedrijventerreinen
- 4.2 Segmentering en kernenhierarchie
- 4.3 Herstructurering
- 4.4 Parkmanagement
- 4.5 Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

5 Grondprijzen, SER-ladder en regionale afstemming

- 5.1 Grondprijzen
- 5.2 Toepassen SER-ladder
- 5.3 Regionale afstemming

6 Conclusies

Samenvatting

Relevante beleidskaders:

Het Rijk wil versnippering, verstening en verrommeling van het Nederlandse landschap voorkomen. Daarom heeft het programma Mooi Nederland van het Rijk hoge prioriteit gekregen. Doelstelling van Mooi Nederland is om zuinig en slim om te gaan met de ruimte en een betere ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Bedrijventerreinen staan als onderdeel hiervan volop in de belangstelling. Om veroudering van bedrijventerreinen tegen te gaan en de herstructurering te versnellen is de Taskforce Herstructurering Bedrijventerreinen (THB) ingesteld. De Taskforce adviseert onder andere een consequente toepassing en verankering van de SER-ladder. Op provinciaal niveau wordt het rijksbeleid vertaald in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Overijssel. Daarin ligt - in lijn met het rijksbeleid - de focus op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad en zo min mogelijk op de uitleg op nieuwe locaties. De gemeente Hardenberg werkt in deze bedrijventerreinenvisie deze beleidslijnen verder uit. De centrale thema's uit het Rijks- en provinciaal beleid zijn ook leidend voor de gemeente Hardenberg. Het gaat daarbij om: duurzaamheid, aandacht voor kwaliteit en zorgvuldig omgaan met de bestaande ruimte.

Economisch profiel

De werkgelegenheid in de gemeente Hardenberg is sinds 2000 sterk gestegen. In acht jaar tijd zijn er zo'n 3.400 banen bijgekomen. Dit is een groei van 16,5%! Ook het aantal bedrijfsvestigingen is sterk toegenomen. In de periode 2000 – 2009 zijn er een kleine 420 vestigingen bijgekomen. In totaal zijn er zo'n 3.500 bedrijfsvestigingen in Hardenberg. Het inwoneraantal in Hardenberg neemt tot 2020 licht toe, maar de bevolking vergrijsst. Overeenkomstig de landelijke trend krijgt de gemeente Hardenberg in de toekomst te maken met een stagnatie van de beroepsbevolking. De gemeente Hardenberg heeft een relatief groot aantal gemiddeld en laag opgeleiden. Dit niveau sluit goed aan bij het economisch profiel en het soort bedrijvigheid. Zo kent de gemeente veel bedrijven in de maakindustrie en productie. Tegelijkertijd wil de gemeente de structuur van de werkgelegenheid versterken en verbeteren, dit onder andere door de komst van een HBO-opleiding en een Regionaal Techniek Centrum.

Hardenberg is het stedelijk centrum van Noordoost-Overijssel. De gemeente Hardenberg heeft dan ook een belangrijke streekfunctie en een relatief groot verzorgingsgebied. Dit is onder andere bereikt door de proactieve houding van het gemeentebestuur en de ondernemersvriendelijke opstelling. De gemeente doet er alles aan om in de toekomst deze streekfunctie te behouden. Het gaat daarbij om het geheel van wonen, werken en voorzieningen. In het huidige collegeprogramma vertaalt dit zich voor bedrijvigheid in:

- het realiseren van een zo aantrekkelijk mogelijk ondernemersklimaat voor ondernemers;
- zorgen voor voldoende bedrijventerreinen zodat aan iedere vraag kan worden voldaan. De vraag moet daarbij wel passen binnen de aard en schaal en het profiel van de Hardenbergse economie.

•

Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid zijn daarbij heel belangrijk, zowel bij nieuwe als bestaande terrein.

Kwantitatieve aspecten bedrijventerreinen

De gemeente Hardenberg heeft een totaal areaal aan bedrijventerreinen van 415 hectare bruto. Ruim 80% daarvan is geconcentreerd in de kernen Hardenberg en Dedemsvaart.

De laatste vijf jaar is na een periode van beperkte uitgifte vanwege gebrek aan aanbod, in totaal 83 hectare uitgegeven. Dit is een gemiddelde uitgifte van 16,5 hectare per jaar.

Tabel 1: Uitgifte bedrijventerreinen gemeente Hardenberg 2004 t/m 2008

	Uitgifte Hardenberg
2004	18,1
2005	20,1
2006	11,4
2007	19,9
2008	13,6
Totaal	83,1

Bron: Ibis 2009

De provincie Overijssel heeft haar indicatieve behoefteraming gebaseerd op een langjarig gemiddelde uitgifte. Door extrapolatie van de uitgifte is de vraag in de periode 2008 – 2020 circa 114 hectare. Op basis van de BLM methodiek - waarbij het TM scenario wordt gehanteerd - komt de behoefte op een zelfde getal uit: zo'n 110 – 116 hectare netto. Hierbij is de 4,7 hectare ruimtewinst door herstructurering ook meegenomen.

Het totale aanbod aan bedrijventerreinen in de gemeente Hardenberg tot 2020 is ongeveer 111,4 hectare. Daarvan is 28,4 hectare direct beschikbaar en 83 hectare bestaat uit zachte en harde plannen. (43 hectare hard en 40 hectare zacht) Confrontatie van vraag en aanbod laat zien dat tot 2020 vraag en aanbod naar bedrijventerreinen nagenoeg in evenwicht is. Dit betekent dat de gemeente Hardenberg aan haar toekomstige vraag kan voldoen zonder dat er sprake is van overaanbod.

Tabel 2: vraag-aanbodconfrontatie in netto ha tot 2020

Onderdeel van vraag-aanbod confrontatie	Netto hectare tot 2020
BLM prognose (TM scenario)	110
Bovenregionale vraag (10 tot 15 %)	5 – 11
Ruimtewinst door herstructurering	4,7
Netto behoefte	110,3 – 116,3
Huidig aanbod	28,4
Harde en zachte plannen	83
Totaal aanbod	111,4
Saldo	-/- 1,1 - +4,9

Bron: Stec Groep, 2007

Woon-werkkavels in de gemeente Hardenberg

Naast reguliere bedrijfskavels op bedrijventerreinen is er ook vraag naar woon-werkkavels. Deze bedienen een ander segment dan de reguliere bedrijventerreinen. Het betreft veelal sterk lokaal gebonden bedrijvigheid in de lagere milieucategorieën. Tot 2020 zijn vraag en aanbod aan woon-werkkavels in evenwicht.

Tabel 3: vraag-aanbodconfrontatie woon-werkkavels in netto ha tot 2020

Onderdeel van vraag-aanbod confrontatie	Netto hectares in 2020
--	-------------------------------

Extrapolatie 1,5 hectare uitgifte aan woon-werkkavels per jaar.(11 * 1,5)	16,5
Huidig aanbod en plannen aan woonwkkavels	16,7
Saldo	+0,2

Kwalitatieve aspecten bedrijventerreinen:

De gemeente Hardenberg zet hoog in op kwaliteit en duurzaamheid van bedrijventerreinen, zowel bij oude als nieuwe terreinen. Beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en duurzaamheid zijn heel belangrijk bij de aanleg van nieuwe terreinen. Vooral het nieuw aan te leggen terrein Haardijk III / Heemserpoort is het toonbeeld van de moderne opvattingen over bedrijventerreinen zoals VROM en de provincie Overijssel dat voorstelt. In het nieuwe collegeprogramma krijgt Haardijk III /Heemserpoort een voorbeeldfunctie voor toekomstige plannen hoe een bedrijventerrein een duurzaam karakter kan krijgen. Ook herstructurering van oudere terreinen staat hoog op de agenda. Veel herstructureringsprojecten zijn al afgerond of in volle gang. Het doel van de herstructurering is de bedrijventerreinen toekomstvast maken. Daarnaast wil de gemeente door optimaal te herstructureren zo veel mogelijk kunnen inbreiden op bestaande locaties. Om ervoor te zorgen dat nieuwe terreinen minder snel afzakken is parkmanagement daarom verplicht bij terreinen die de gemeente uitgeeft. Het verplichte basispakket bestaat uit beheer en onderhoud van de private terreinen en collectieve beveiliging.

Actieve uitbreiding van bedrijventerreinen binnen de gemeente Hardenberg vindt grotendeels plaats in de kernen Hardenberg en Dedemsvaart. Voor de overige kernen geldt dat deze in eerste instantie bedoeld zijn voor de opvang van lokale bedrijvigheid. De ambitie van de gemeente Hardenberg is om alle bedrijvigheid die zich aandient zo goed mogelijk te accommoderen. Daarom wil de gemeente Hardenberg een gevarieerd en compleet aanbod aan bedrijventerreinen aanbieden. Daarbij heeft de gemeente Hardenberg voor de nieuwe en toekomstige terreinen een heel duidelijke segmentering voor ogen. Het juiste bedrijf op de juiste plek is de doelstelling.

Grondprijzen SER-ladder en regionale afstemming

De grondprijzen voor bedrijventerreinen in Hardenberg zijn laag in vergelijking met het gemiddelde in Nederland, maar op niveau met omliggende gemeenten. In lijn met de Taskforce Herstructurering Bedrijventerreinen is de gemeente Hardenberg bereid de grondprijzen te verhogen, maar is bang zich zelf daarmee uit de markt te prijzen. De lage grondprijzen zijn volgens de gemeente Hardenberg een regionale aangelegenheid en daarom wil de gemeente Hardenberg samen met de provincie Overijssel de discussie aangaan – bijvoorbeeld met de provincie Drenthe – om de prijzen gezamenlijk af te stemmen. Inmiddels is contact tussen beide provincie geweest. De gemeente Hardenberg gaat met gemeenten van de Drentse Zuidas in overleg over een gezamenlijke te hanteren grondprijsmethodiek.

De SER-ladder heeft de gemeente Hardenberg al met succes toegepast. Een goed voorbeeld is de machinefabriek Tuin in het buitengebied van Dedemsvaart. Door toepassing van de SER-ladder kon deze fabriek ter plaatse de uitbreidingswens realiseren. De gemeente Hardenberg past de SER-ladder toe om op deze manier extra werkgelegenheid te realiseren en om de beschikbare ruimte voor bedrijven optimaal te benutten. In het uitgifteprotocol van de gemeente Hardenberg worden de treden uit de

SER-ladder gevolgd.

Omdat de bedrijventerreinmarkt een regionale markt is, zorgt de gemeente Hardenberg voor regionale afstemming. Zo vindt op visieniveau bestuurlijk overleg plaats over de samenwerking tussen de gemeente Ommen en Hardenberg. Doelstelling is om bedrijven naar elkaar door te verwijzen, behoud van de werkgelegenheid in de regio staat daarbij centraal.

Hoofdstuk 1 Relevante beleidskaders

In hoofdstuk 1 wordt het relevante beleid op het gebied van bedrijventerreinen beschreven en wordt het kader geschetst waarin deze bedrijventerreinenvisie is geschreven. Hierbij wordt achtereenvolgens het landelijke, provinciale en lokale beleid beschreven.

1.1 Landelijk niveau: Mooi Nederland en Taskforce Noordanus

Mooi Nederland: Tegengaan verrommeling: nieuw duurzaam en verantwoord bedrijventerreinenbeleid

Het Rijk wil de versnippering, verstening en verrommeling van het Nederlandse landschap voorkomen. Daarom heeft Mooi Nederland een hoge prioriteit gekregen. Doelstelling van Mooi Nederland is om zuinig en slim om te gaan met de ruimte en een betere ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Bedrijventerreinen staan als onderdeel hiervan volop in de belangstelling. Samen met de provincies, het Interprovinciaal Overleg (IPO) en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) hebben de ministers Cramer (VROM) en Van der Hoeven (EZ) in oktober 2008 het Afsprakenkader Bedrijventerreinen 2010 – 2020 vastgesteld. Dit afsprakenkader schetst de hoofdlijnen van een nieuw, duurzaam en economisch verantwoord bedrijventerreinenbeleid. Er moet voorkomen worden dat nieuwe bedrijventerrein uitgegeven worden ten koste van natuur en open landschap, terwijl er nog ruimte vrij is op oude bedrijventerreinen. Daarbij komt dat het bedrijfsleven en de gemeenten vaak kiezen voor nieuwe terreinen in plaats van bestaande locaties op te knappen (herstructureren).

Taskforce Noordanus: versnelde aanpak herstructurering

Om de veroudering van bestaande bedrijventerreinen aan te pakken en de herstructurering te versnellen, hebben de ministers Cramer en Van der Hoeven in september 2008 Taskforce Herstructurering Bedrijventerreinen (THB) ingesteld. De belangrijkste aanbevelingen om de herstructurering van bedrijventerreinen op de rit te krijgen zijn:

Belangrijkste aanbevelingen Taskforce

- hoge mate van regionale samenwerking;
- nadruk op verevening tussen greenfield- en brownfieldontwikkeling, dus koppeling nieuwe met oude terreinen;
- fondsvorming en financiële arrangementen;
- residueel rekenen en grondprijsstijging investeren in herstructurering;
- verankering parkmanagement.

De Taskforce adviseert een consequente toepassing en verankering van de SER-ladder. De ladder komt van de Sociaal Economische Raad (SER). Het stelt dat overheden eerst kritisch moeten kijken naar de bestaande capaciteit op bedrijventerreinen, dan zoeken naar ruimtewinst door herstructurering van verouderde terreinen, en daarna pas eventueel een nieuw bedrijventerrein ontwikkelen.

1.2 Provinciaal niveau: Omgevingsvisie en omgevingsverordening Overijssel

Bedrijventerreinen: verbeteren bestaande kwaliteit en beperken nieuwe uitleg

Op provinciaal niveau wordt het rijksbeleid vertaald in de Omgevingsvisie en omgevingsverordening Overijssel. Dit behelst de visie van de provincie, de beleidskeuzes én de uitvoeringsstrategie in het hele ruimtelijk-fysieke domein. Ten aanzien van bedrijventerreinen wordt in de Omgevingsvisie en de verordening geprobeerd regionale samenwerking en afstemming te stimuleren op de uitgifte en herstructurering. De focus ligt op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad en zo min mogelijk op de uitleg op nieuwe locaties. Op deze manier probeert de provincie een betere aansluiting bij de marktvraag te realiseren en zorg te dragen voor een optimale toepassing van de SER-ladder. Vanuit de omgevingsvisie wordt aan gemeente gevraagd een bedrijventerreinvisie op te stellen die de behoefte aan bedrijventerreinen zowel kwantitatief als kwalitatief onderbouwt, de mogelijkheden voor herstructurering bevat en is afgestemd met de buurgemeenten.

De bedrijventerreinvisie omvat in elk geval:

- samenhangende visie op economische ontwikkeling van de gemeente en betekenis Omgevingsvisie Overijssel daarvan voor de allocatie van bedrijvigheid, afgestemd met de buurgemeenten;
- inzicht in actuele data over bedrijventerreinen;
- realistische behoefteraming en uitgifteprotocol;
- realistische aanpak en prioritering van de herstructurering binnen de gemeente;
- aandacht voor duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en efficiënt ruimtegebruik

Met deze bedrijventerreinvisie geeft de gemeente Hardenberg inzicht in de bovenstaande punten.

1.3 Lokaal niveau: Bedrijvigheidsplan gemeente Hardenberg en toekomstperspectief bedrijventerreinen kern Hardenberg

Het aanbieden van voldoende en gedifferentieerd aanbod aan bedrijventerreinen en het zorgvuldig omgaan met de ruimte

In 2004 heeft de gemeente een bedrijvigheidsplan op laten stellen door Ecorys. Het doel van dit plan was het formuleren van een langetermijnplanning voor bedrijfsontwikkeling en herstructurering voor de gemeente Hardenberg, inclusief mogelijkheden voor een verbetering van het investeringsklimaat. In dit bedrijvigheidsplan is de aanbod- en de uitgiftestructuur in kaart gebracht en een behoefteraming naar de toekomst gepresenteerd. Daarbij is ook specifiek aandacht uitgegaan naar de veroudering van bedrijventerreinen en mogelijkheden voor herstructurering. Mede op basis van het bedrijvigheidsplan heeft de gemeente Hardenberg in 2007 de nota "Toekomstperspectief bedrijventerreinen Kern Hardenberg" vastgesteld. De aanleiding voor deze nota was dat na drie jaar een evaluatie plaats zou vinden van het bedrijvigheidsplan om te onderzoeken of er iets veranderd is aan de vraag en het aanbod van bedrijventerreinen. Daarbij is ook opnieuw aandacht uitgegaan naar de herstructureringsopgave in Hardenberg en de manier waarop Hardenberg omgaat met een zorgvuldige uitgifte in het kader van de SER-ladder.

Centraal in deze beleidskaders staat de wens van de gemeente Hardenberg om haar economische positie en haar streekfunctie te verstevigen. Het hierboven genoemde bedrijvigheidsplan en de nota borduren voort op de ambities en doelstelling zoals die geformuleerd zijn in het meerjarenprogramma en de toekomstvisie 'Hardenberg stap

stevig op de toekomst af:

- het versterken van de lokale en regionale economie;
- het koesteren van de aanwezige bedrijvigheid.

Centraal daarbij staat het op een duurzame en zorgvuldige manier omgaan met de beschikbare ruimte en het aanbieden van een kwalitatief hoogwaardig en gedifferentieerde economisch profiel.

Meer over de huidige en toekomstige (ruimtelijk) economische ambities van het gemeentebestuur staat beschreven in hoofdstuk 2.

Status van deze bedrijventerreinenvisie

Deze bedrijventerreinenvisie heeft de status van structuurvisie, volgens artikel 2.1 van de Wet Ruimtelijke Ordening.

Conclusies:

Een aantal centrale thema's zijn belangrijk in het huidige bedrijventerreinenbeleid. Deze zijn: duurzaamheid, aandacht voor kwaliteit en zorgvuldig omgaan met de bestaande ruimte. Ook de gemeente Hardenberg zet in op deze thema's.

Hoofdstuk 2 Economisch profiel gemeente Hardenberg

In hoofdstuk 2 wordt het economisch profiel van de gemeente Hardenberg geschetst. Ook worden de ruimtelijk economische ambities van de gemeente Hardenberg weergegeven.

2.1 Werkgelegenheid en arbeidsmarkt

Sterke groei werkgelegenheid

In de gemeente Hardenberg is de werkgelegenheid sinds 2000 sterk gestegen. In acht jaar tijd zijn er in totaal bijna 3.400 banen bijgekomen. Dit is een relatieve groei van zo'n 16,5%. De grootste relatieve stijging van de werkgelegenheid vond plaats in de sectoren transport en logistiek, bouwnijverheid en de overige dienstverlening. (openbaar bestuur, onderwijs, gezondheids- en welzijnszorg). Een relatieve afname van de werkgelegenheid zien we in de sectoren landbouw en industrie.

In de sectoren overige dienstverlening, handel & horeca en industrie zijn absoluut nog de meeste mensen werkzaam in Hardenberg (bron: LISA, I&O Research, gemeente Hardenberg 2009).

Sterke toename aantal bedrijfsvestigingen

Op dit moment heeft de gemeente Hardenberg zo'n 3.500 bedrijfsvestigingen. In de periode 2000 – 2009 zijn er 418 vestigingen bijgekomen. Dit is een relatieve toename van zo'n 13,5%. Het overgrote deel van de vestigingen zijn werkzaam in de bouwnijverheid (73,5%) Dit hoge aantal is te verklaren door het groeiend aantal zzp-ers en kleine startende bedrijfjes in deze sector. Opmerkelijk is de – weliswaar kleine – afname van het aantal vestigingen in de transport en logistiek. Deze sector kende juist een sterke groei van de werkgelegenheid. Dit duidt op een verhoogde arbeidintensiviteit en schaalvergroting in deze sector. Ook in de sector industrie is het aantal vestigingen licht afgenomen (bron: LISA, I&O Research, gemeente Hardenberg 2009) .

Conclusies:

- De werkgelegenheid is de afgelopen jaren sterk gegroeid. Deze vond vooral plaats in de sectoren transport en logistiek, bouwnijverheid en de overige dienstverlening.
- Het aantal bedrijfsvestigingen is sterk toegenomen de afgelopen jaren, met name in de sector bouwnijverheid. Dit is te verklaren door het groeiende aantal zzp-ers.

2.2 Ontwikkeling (beroeps)bevolking

Inwoneraantal neemt tot 2020 licht toe, bevolking vergrijst

In lijn met de landelijke bevolkingsprognoses krijgt ook gemeente Hardenberg in de toekomst te maken met vergrijzing en ontgroening. Op basis van de recentste Primoscijfers¹ groeit de bevolking van Hardenberg tot 2020 absoluut nog licht met zo'n 1500 inwoners tot 59.500 inwoners. Echter, de bevolkingssamenstelling naar leeftijd wijzigt. Het aandeel vijftig plussers stijgt aanzienlijk (zo'n 30%) en het aandeel jongeren neemt tot 30 jaar neemt af met zo'n 10%.

¹ De Primos cijfers zijn de prognose cijfers die het ministerie van Vrom gebruik voor hun vooruitberekeningen op het gebied van bevolking, huishoudens en woningbehoefte. Deze zijn gebaseerd op gegevens van het CBS.

Stagnatie in de beroepsbevolking

De Primosprognose voor de beroepsbevolking van Hardenberg tot 2020 laat zien dat deze nauwelijks afneemt. Tot en met 2010 is er sprake van een beperkte toename in de beroepsbevolking, daarna krimpt deze langzaam. De beroepsbevolking schommelt daarmee tussen de 37.000 en de 40.000. Ondanks het feit dat er sprake is van een sterke mate van ontgroening en vergrijzing heeft dit een beperkte invloed op de omvang van de beroepsbevolking. Overigens hoeft de vergrijzende bevolking en de stagnerende beroepsbevolking echter niet te leiden tot een afname in het ruimtegebruik. Schaalvergroting in de industrie zorgt voor een groter oppervlak werkvloer per werknemer.

Tabel 1: prognose ontwikkeling beroepsbevolking Hardenberg (15-65 jaar²)

Jaar	Absoluut	Groei/afname
2006	37.718	-
2010	38.063	0,9%
2015	37.818	-0,7%
2020	37.700	-0,3%
Afname '06/'20	-18	-0,05%

Bron: Primos, 2009

Gemiddeld en laag opleidingsniveau beroepsbevolking, maar sluit goed aan bij de soort bedrijvigheid in Hardenberg

Het opleidingsniveau is gemiddeld gezien relatief laag. Het opleidingsniveau in de gemeente Hardenberg kent in vergelijking met Overijssel en Nederland vooral minder hoog opgeleiden.

Tabel 2: opleidingsniveau beroepsbevolking 2008

	Onderwijsniveau: laag	Onderwijsniveau: middelbaar	Onderwijsniveau: hoog
Gemeente Hardenberg	34,6%	46,2%	19,2%
Overijssel	23,7%	47,0%	28,9%
Nederland	23,7%	43,4%	32,3%

Bron: gemeente Hardenberg, 2009

Overigens zien we dat de laatste vijf jaar het percentage laag opgeleiden iets afneemt, het aandeel middelbaar opgeleiden licht toeneemt, en het aandeel hoogopgeleiden gelijk blijft. (KvK Oost-Nederland)

Het grote aanbod laaggeschoold (en goed gemotiveerd!) personeel sluit uitstekend aan op de core-business van de Hardenbergse economie. Deze bestaat uit relatief veel transport en logistiek, handel en industrie. Ook de nieuwe terreinen in de gemeente Hardenberg kennen deze doelgroepen. Een groot personeelsaanbod in deze sectoren is daarom welkom. Voor zakelijke dienstverlening en de meer kennisintensieve bedrijvigheid kan het wel lastig zijn om aan gekwalificeerd personeel te komen. Om ook in de toekomst aan deze vraag te kunnen voldoen wil de gemeente Hardenberg de doorgaande leerlijnen stimuleren en de kennis die op HBO-niveau beschikbaar is zoveel mogelijk benutten

² Wij zijn hiervan uitgegaan van een pensioengerechtigde leeftijd van 65 jaar. Indien deze mogelijk in de toekomst wordt verhoogd betekent dit een uitgesteld afname van de beroepsbevolking.

binnen de gemeente. Zo is in Hardenberg het HBO-servicepunt van Windesheim. Deze biedt geen volwaardige HBO-opleiding aan in Hardenberg, maar verzorgt trainingen / cursorisch onderwijs, innovatie-activiteiten, kenniscirculatie etc. Binnenkort verschijnt een evaluatie en een doorontwikkelplan van Windesheim in Hardenberg, waaruit blijkt wat dit oplevert voor studenten, werkgevers en werknemers in termen van doorstroom naar het HBO, kenniscirculatie / innovatie voor het bedrijfsleven. Daarnaast richt de gemeente samen met het Vechtdalcollege, het Alfacollege en het bedrijfsleven een Regionaal Techniek Centrum op.

Conclusies:

- De gemeente Hardenberg kent een hoog aandeel gemiddeld en laagopgeleiden.
- Dit opleidingsniveau sluit uitstekend aan op het economische profiel van Hardenberg.
- Om de doorgaande leerlijnen te stimuleren wil de gemeente Hardenberg de kennis die op HBO niveau beschikbaar is zoveel mogelijk benutten.
- Daarnaast wordt een Regionaal Techniek Centrum opgericht.

2.3 Regionaal-economische functie Hardenberg

Streekfunctie

Hardenberg is het stedelijk centrum van Noordoost-Overijssel. De kern Hardenberg heeft dan ook een belangrijke streekfunctie en een relatief groot verzorgingsgebied. De kern Hardenberg is het stedelijk centrum binnen de gemeente en beschikt over een ziekenhuis, een HBO-servicepunt, een theater, een bioscoop en een bovengemiddeld winkelaanbod. Het totale detailhandelsaanbod in de gemeente Hardenberg bedraagt ruim 400 winkels met ruim 100.000 m² verkoopvloeroppervlakte waarvan het merendeel geconcentreerd is in de kern Hardenberg.

Met ruim 24.000 arbeidsplaatsen op een beroepsbevolking van momenteel ruim 38.000 heeft de gemeente een zeer sterke regionale en lokale binding³. De gemeente Hardenberg voorziet bijna in 65% van de totale werkgelegenheid. Ook dit duidt op een zeer sterke regionaal verzorgende functie. Daar komt bij dat de gemeente over een relatief groot aandeel laagopgeleiden beschikt. De bedrijventerreinen zijn een belangrijke bron voor werkgelegenheid voor de groep laagopgeleiden. Dit komt vooral naar voren in de groeiende vraag op de verschillende bedrijventerreinen naar bedrijfsruimten in de sectoren handel, nijverheid en logistiek.

Ook in de toekomst de sterke streekfunctie behouden!

De gemeente Hardenberg heeft de afgelopen jaren hard gewerkt aan de functie van stedelijk centrum van Noordoost-Overijssel. Het gemeentebestuur doet er alles aan om deze streekfunctie te behouden en te versterken. Het gaat daarbij om het geheel van wonen, werken en voorzieningen. Een goed voorbeeld van een versterkende voorziening voor Hardenberg is het Lokaal Opleidingscentrum (LOC) Daarnaast maken de proactieve houding van het gemeentebestuur en de ondernemersvriendelijke opstelling van Hardenberg een aantrekkelijke gemeente voor ondernemers. Ook de goede samenwerking met de provincie Overijssel is hierbij belangrijk. Niet alleen het zo goed mogelijk faciliteren van bedrijvigheid, maar ook een aantrekkelijk centrum en een hoog voorzieningenniveau spelen hierin een belangrijke rol. Het aantrekkelijke centrum van

³ De overige beroepsbevolking werkt niet of niet in de gemeente Hardenberg. Vooral de uitgaande pendel naar Zwolle is groot. (Pendelstromenonderzoek provincie Overijssel, 2003)

Hardenberg is recentelijk versterkt door de oplevering van het vernieuwde winkelhart. Zo is een nieuw theater gerealiseerd en is het winkelvloeroppervlak flink uitgebreid.

Conclusies:

- De gemeente Hardenberg is het stedelijk centrum van Noordoost-Overijssel.
- Dit is onder andere bereikt door de proactieve houding van het gemeentebestuur, het consequent investeren in de ondernemersvriendelijke opstelling en de goede samenwerking met de provincie.
- Ook in de toekomst gaat de gemeente er voor om de sterke regiofunctie te behouden. Het gaat daarbij om het geheel van wonen, werken en voorzieningen.

2.4 Ruimtelijk economische ambitie gemeente Hardenberg

Samen sterk naar de toekomst

Het collegeprogramma 2006-2010 heeft de titel 'Samen sterk naar de toekomst'. Kern van het programma is dat het college zich sterk wil maken voor het voorzieningenniveau in de kern Hardenberg en voldoende ruimte voor wonen en bedrijvigheid wil ontwikkelen.

Voor bedrijvigheid vertaalt zich dit in de ambities dat:

- het college een zo aantrekkelijk mogelijk ondernemersklimaat voor ondernemers wil realiseren;
- het college wil zorgen voor voldoende bedrijventerreinen om aan de vraag te kunnen voldoen. De vraag moet daarbij wel passen binnen de aard en schaal en het profiel van de Hardenbergse economie.

Om beide ambities te kunnen realiseren blijft de proactieve werkwijze belangrijk en blijft het noodzakelijk dat de juiste voorzieningen worden getroffen om deze ambities waar te kunnen blijven maken.

Stimuleren lokale en regionale economie

De gemeente Hardenberg heeft verder in de toekomstvisie 2004-2019 een aantal programmalijnen vastgesteld, waaronder de programmalijn economie. De doelstellingen van het economisch beleid zijn:

- behoud, versterking en verbreding van de werkgelegenheid;
- concentreren bedrijvigheid in de kernen Hardenberg en Dedemsvaart;
- versterken toerisme als visitekaartje van de gemeente;
- vervullen van een regionale economische rol;
- versterken verbindingen;
- verminderen regelgeving.

Actualisering van beleid: aandacht voor kwaliteit en duurzaamheid

Zoals in hoofdstuk 1 (beleidskaders) valt te lezen ligt het accent bij het huidige bedrijventerreinenbeleid op: duurzaamheid, aandacht voor kwaliteit en zorgvuldig omgaan met de bestaande ruimte. Met name sinds 'Mooi Nederland' en de 'Taskforce Noordanus' zijn dit landelijke en provinciale speerpunten van beleid. Ook de gemeente Hardenberg heeft haar ambities op dit vlak. Naast de hoofdambitie het voldoende kunnen aanbieden van bedrijventerreinen zijn duurzaamheid en kwaliteit belangrijke beleidsuitgangspunten. In de volgende hoofdstukken worden deze uitgangspunten en ambities verder uitgewerkt.

Conclusies:

- Hoofddambitie van gemeente Hardenberg is het beschikbaar hebben van voldoende en gevarieerd aanbod aan bedrijventerreinen, zodat aan iedere vraag van ondernemers voldaan kan worden. Deze vraag moet passen binnen de aard en schaal en het profiel van de Hardenbergse economie.
- Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid zijn daarbij heel belangrijk, zowel bij nieuwe als bij bestaande terreinen.

Box: Gevolgen huidige crisis

De huidige crisis heeft gevolgen voor de werkgelegenheid, maar ook op de vastgoedmarkt zijn de gevolgen zichtbaar. Cijfers laten zien dat de transacties in bedrijfsruimte zijn gehalveerd sinds begin 2008. Door de economische onzekerheid stellen bedrijven locatiebeslissingen uit en zijn banken terughoudender met het verlenen van kredieten. Bij laagconjunctuur zijn dit in de bedrijfsruimtemarkt 'normale' verschijnselen. Indien de economie weer aantrekt (een economische cyclus duurt gemiddeld zo'n tien jaar) dan is bedrijfsruimtemarkt ook weer een markt die snel aantrekt. De uitgestelde beslissingen creëren dan een inhaalvraag. Langjarige uitgiftcycli van bedrijventerrein laten zien dat na een periode van economische teruggang er weer sprake is van een inhaalvraag zodat op heel lange termijn de invloed van de economische recessie beperkt is. Echter, ondanks de economische crisis staat de regio Noord-Overijssel op plaats nummer 4 in de regio top 40⁴.

⁴ De Regio Top 40: Economisch presteren van het regionale bedrijfsleven, Rabobank 2009.
Bedrijventerreinenvisie gemeente Hardenberg – Stec Groep

Hoofdstuk 3: Kwantitatieve aspecten bedrijventerreinen

In hoofdstuk 3 wordt het huidige areaal, vraag- en het aanbod van de bedrijventerreinen in de gemeente Hardenberg tot 2020 weergegeven.

3.1 Huidige areaal aan bedrijventerreinen en profielen

In totaal 414 hectare bruto aan bedrijventerreinen, dit is 335, 5 hectare netto.

De gemeente Hardenberg kent een groot areaal aan bedrijventerreinen. In totaal 414 hectare bruto, dit is 335 hectare netto. De bedrijventerreinen zijn geconcentreerd in de kernen Hardenberg en Dedemsvaart. Onderstaand overzicht geeft de ‘formele’ bedrijventerreinen weer. Daarnaast zijn er verspreid over de gemeente nog een aantal woon-werklocaties⁵.

Tabel 3: overzicht bedrijventerreinen in de gemeente Hardenberg

Kern / terrein	Netto hectare
Ane	
Deppenbroek	1
Balkbrug	
Sterremolen	1,8
Zuivelfabriek	4,3
Zwolseweg	3
Bergentheim	
Kanaalweg Oost	2,8
Stationsweg	2,7
De Krim	
De Krim I	8,1
Dedemsvaart	
Hoofdvaart	1,4
Mercator	6
Moerheimstraat	1,5
Moerwijk	7
Rollepaal Noord I	22,4
Rollepaal Zuid I	7
Rollepaal Zuid II	9
Rollepaal Zuidwest I	25
Wisseling	1,8
Gramsbergen	
De Doorbraak	8
Holthema	3,6
Hardenberg	
Bogro	2
Broeklanden	36
Broeklanden de Kop	8
Diamant Bedrijfsterrein	5
Haardijk II	9
Haardijk I	21
Nieuwe Haven I & II + Bruchterweg	115
Weitkampplan	2,8
Kloosterhaar	

⁵ In de bijlage van dit rapport wordt een overzicht gegeven van de woon-werklocaties met bijbehorend profiel.

Anker Kalkzandsteenfabriek	7,5
Ardesch	1
Schutstraat	1,9
Lutten	
De Wildkamp	2,3
Mariëberg	
Boma Kloosterdijk	2
TSM	2,5
Schuinesloot	
Schuinesloot	11,2
Sibculo	
Sibculo I	1,4
Slagharen	
Pr. Marijkelaan	4,3
Totaal	335,0

Conclusies:

- In totaal 414 hectare bruto aan bedrijventerreinen, dit is 335,5 hectare netto.
- De bedrijventerreinen zijn geconcentreerd in de kernen Hardenberg en Dedemsvaart.

3.2 Herstructureringsopgave en ruimtewinst

4,7 hectare ruimtewinst door herstructurering en intensivering

De gemeente had en heeft hoge ambities op het gebied van herstructurering en intensivering. Voor een groot gedeelte heeft de gemeente deze ambities al waargemaakt. Zo zijn de afgelopen jaren al een flink aantal herstructureringsprojecten met succes afgerond en heeft de gemeente geen problemen meer. Het bedrijventerrein Rollepaal in Dedemsvaart is een goed voorbeeld van de succesvolle aanpak. Ook de AVB-terrein in de Krim is succesvol geherstructureerd. Na de diverse herstructureringsoperaties is berekend dat de toekomstige ruimtewinst door nieuwe en af te ronden herstructureringsprojecten nog zo'n 4,7 hectare bedraagt. Het gaat daarbij om het aanpakken van een aantal rotte kiezen op bestaande bedrijventerreinen. Dit zijn een aantal langdurig leegstaande panden die qua uitstraling en functionaliteit niet meer aan het gewenste profiel voldoen. Het gaat concreet om drie locaties op bedrijventerrein De Rollepaal in Dedemsvaart en de Aluminiumfabriek op het terrein Bruchterweg Nieuwe Haven in de kern Hardenberg⁶.

Conclusies:

- De gemeente Hardenberg heeft hoge ambities op het gebied van herstructurering en ruimtewinst. Veel van deze ambities zijn al waargemaakt.
- Een aantal herstructureringsprojecten is met succes afgerond en er zijn plannen voor nieuwe projecten.
- De totale ruimtewinst in nieuwe en af te ronden herstructureringsprojecten is zo'n 4,7 hectare.

⁶ De herstructurering van de aluminiumfabriek is een complexe opgave. De fabriek is in handen van een curator en daarom ligt het project al jaren stil. De gemeente kan dit voorlopig niet actief zelf ontwikkelen. De provincie heeft de rol van bevoegd gezag voor dit bedrijf.

3.3 Vraagprognose

De laatste vijf jaar is in totaal 83 hectare uitgegeven, een gemiddelde uitgifte van 16,5 hectare per jaar

Vanaf 2004 is in de gemeente Hardenberg in totaal 83,1 hectare bedrijventerrein uitgegeven. Dit is 16,62 hectare gemiddeld per jaar.

Tabel 4 : uitgifte bedrijventerreinen gemeente Hardenberg 2004 t/m 2008

	Uitgifte Hardenberg
2004	18,1
2005	20,1
2006	11,4
2007	19,9
2008	13,6
Totaal	83,1

Bron: Ibis 2009

Vraag naar bedrijventerreinen op basis van historische uitgifte in de gemeente Hardenberg t/m 2020 is circa 114 hectare

Om de bedrijventerreinenbehoefte te berekenen geeft extrapolatie van de historische uitgifte een indicatie van de behoefte. De provincie Overijssel heeft haar indicatieve behoefte-raming gebaseerd op een langjarig gemiddelde uitgifte. Over de periode 1997 – 2008 is de provincie uitgegaan van een reële gemiddelde uitgifte van 8,8 hectare per jaar. De uitbreidingsbehoefte voor de periode 2008-2020 komt daarmee uit op 114,4 hectare. Dit is 13 maal de jaarlijkse uitgifte van 8,8 hectare.

Box: BLM methodiek

Een meer geavanceerde methodiek voor de behoefte-raming voor bedrijventerreinen is de BLM methodiek. De BLM (bedrijfslocatiemonitor) raamt de toekomstige ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen in Nederland. De BLM-methodiek meet de toekomstige behoefte aan grond en bedrijfsruimte aan de hand van de omvang en samenstelling van de werkgelegenheid, gecombineerd met de terreinquotiënt. (m² grond per werknemer) Door de terreinquotiënt te vermenigvuldigen met de prognose van de toekomstige werkgelegenheid krijgt men een gedegen indicatie van de vraag naar nieuwe terreinen. Het vertrekpunt van de BLM zijn de vier toekomstscenario's van het CPB voor de economische en demografische ontwikkeling van Nederland op de lange termijn. Op dit moment wordt voor de bepaling van de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen uitgegaan van het één na hoogste groeiscenario, het TM-scenario. (Transatlantic Market)

De uitkomst van de BLM is een indicatie van de verwachte vraag naar de totale netto hoeveelheid grond in Nederland op formele werklocaties op een toekomstig tijdstip (respectievelijk tot 2020, 2030 en tot 2040). Opgemerkt dient te worden dat de BLM 'beleidsarm' is. Dat wil zeggen dat overheden nog ambities kunnen hebben die vertaald dienen te worden in de prognoses. Bijvoorbeeld op het gebied van promotie en acquisitie. De vraagprognoses van de BLM houden verder geen rekening met aspecten zoals vervangingsvraag, bovenregionale vraag en economisch beleid van een stad of regio.

Volgens de BLM methodiek is de totale ruimtevraag t/m 2020 in de gemeente Hardenberg 110 - 116 hectare

Volgens de BLM methodiek is de totale uitbreidingsbehoefte voor bedrijventerreinen tot 2020 circa 110 hectare. Hierbij is BLM prognose voor de provincie Overijssel en de Corop-regio Noordoost-Overijssel doorvertaald naar het niveau van de gemeente Hardenberg. Daarbij is uitgegaan van het TM scenario. Voor een volledig beeld is ook het GE scenario (dat tot twee jaar geleden werd gehanteerd) meeberekend. Zie tabel 5.

Tabel 5: Uitbreidingsvraag bedrijventerreinen in de gemeente Hardenberg

Uitbreidingsvraag bedrijventerreinen in de gemeente Hardenberg, in netto hectares		
	Translantic Market	Global Economy
Behoefte 2008 – 2020	110	138
Behoefte 2020 – 2040	-/- 11	79

Bron: CPB, 2005; Provincie Overijssel, 2006; Bewerking: Stec Groep, 2009

Zoals gezegd is de BLM prognose beleidsarm. Dat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met aspecten zoals vervangingsvraag, bovenregionale vraag en economisch beleid van een stad of regio. De vervangingsvraag voor de gemeente Hardenberg is te verwaarlozen; er zijn geen noemenswaardige transformatieopgaven. Er is wel extra bovenregionale vraag te verwachten, dit vanwege de streekfunctie die de gemeente Hardenberg vervult in de regio Noordoost-Overijssel. Een bovenregionale vraag van 5 -10 % van de verwachte uitbreidingsvraag is daarbij reëel⁷. Voor de gemeente Hardenberg komt dit neer op 5 tot 11 hectare extra⁸. Zoals vermeld in paragraaf 3.2 is de ruimtewinst door herstructurering 4,7 hectare. Daarmee komt de totale vraag naar bedrijventerrein voor de gemeente Hardenberg voor de periode 2008 – 2020 op 110 – 116 hectare. Zie tabel 6.

Tabel 6: totale vraag naar bedrijventerreinen gemeente Hardenberg t/m 2020 in netto hectares

Vraag	Netto hectares 2008-2020
BLM-prognose (TM-scenario)	110
Vervangingsvraag	-
Bovenregionale vraag (10 tot 15%)	5 – 11
Ruimtewinst door herstructurering	4,7

⁷ Op basis van gegevens uit de Database Bovenregionale Locatiebeslissingen (Stec Groep, 2009)

⁸ Op verzoek van de provincie Overijssel wordt de ondergrens van 5 hectare aangehouden.

Totaal	110,3 – 116,3
---------------	----------------------

Bron: CPB, 2005; Provincie Overijssel, 2006; Bewerking: Stec Groep, 2009

Box: Het begrip ijzeren voorraad

In veel behoefteramingen van bedrijventerreinen wordt gerekend met een ijzeren voorraad. Hiermee wordt de berekende vraag opgehoogd met de bedoeling om ook aan het eind van de berekende planperiode nog over voldoende uitgeefbaar terrein te kunnen beschikken. Meestal wordt gerekend met 3 tot 5 maal de jaarlijkse uitgifte. In tijden van hoogconjunctuur en grote vraag is het achter de hand hebben van een ijzeren voorraad wenselijk om geen nee te hoeven verkopen. Op dit moment is het berekenen van een ijzeren voorraad bij behoefteramingen geen gemeengoed en is zelfs achterhaald.

Allereerst laten de nieuwe prognoses op basis van het TM-scenario na 2020 een afnemende vraag zien en daarnaast past het hebben van een ijzeren voorraad niet meer in de moderne opvattingen over bedrijventerreinen. De Taskforce Noordanus en ook Mooi Nederland gaan uit van inbreiding boven uitbreiding. Ruime reserves aan bedrijventerreinen passen niet in dit beeld. Ook de provincie Overijssel gaat bij hun ramingen niet meer uit van een ijzeren voorraad. Indien het nodig is wijst de provincie enkele strategische plekken aan die als 'regionale' ijzeren voorraad kunnen dienen. De gemeente Hardenberg heeft t/m 2020 voldoende plannen aan bedrijventerreinen om aan de vraag te kunnen voldoen zonder dat rekening is gehouden met een ijzeren voorraad. Deze is in feite al in de zachte plannen meegerekend. Wel is het noodzakelijk om zowel de planning als de uitgifte goed te blijven monitoren. Zo is het inzichtelijk of er altijd voldoende aanbod is en of er ook plannen na 2020 nodig zijn.

Conclusies:

- De laatste vijf jaar is in totaal 83 hectare uitgegeven, een gemiddelde uitgifte van 16,5 hectare per jaar.
- De totale vraag naar bedrijventerreinen in de gemeente Hardenberg t/m 2020 op basis van de BLM-methodiek is circa 110 – 116 hectare netto.

3.4 Aanbodsituatie

Totaal aanbod aan plannen voor de gemeente Hardenberg is 111,4 hectare

Het totale aanbod aan bedrijventerreinen in de gemeente Hardenberg is 111,4 hectare. Hiervan is 28,4 hectare direct uitgeefbaar en 83 hectare komt op termijn beschikbaar, dit zijn harde en zachte plannen. Hieronder worden de aanbodcijfers nader gespecificeerd.

Huidig beschikbaar aanbod is 28,4 hectare

Het totale aanbod uitgeefbaar bedrijventerrein (zowel particulier als in gemeentelijk eigendom) in de gemeente Hardenberg is in 2009 nog 28,4 hectare. Zie tabel 7.



Tabel 7: huidig beschikbaar aanbod bedrijventerrein Hardenberg 2009

Plannaam	Kernnaam	Uitgifte 2008	Gemeente		Particulier	
			Terstond uitgeefbaar	Niet-terstond uitgeefbaar	Terstond uitgeefbaar	Niet-terstond uitgeefbaar
Broeklanden	Hardenberg	2,1	8,4	-	-	-
Broeklanden de Kop	Hardenberg	-	8,0	-	-	-
De Krim II	De Krim	-	-	-	0,4	-
Haardijk I	Hardenberg	1,1	0,8	-	-	-
Haardijk II	Hardenberg	2,7	2,5	-	-	-
Mercator	Dedemsvaart	-	-	-	3,9	-
De Steenmaat*	Gramsbergen	-	0,5	-	-	-
Rollepaal Moerwijk	Dedemsvaart	0,6	-	-	-	-
Rollepaal Zuid-West	Dedemsvaart	5,1	-	-	3,9	-
Zuivelfabriek	Balkbrug	2,0	-	-	-	-
Totaal		13,6	20,2	0	8,2	0

Bron: IBIS en gemeente Hardenberg, 2009

Totaal harde en zachte plannen t/m 2020 is 83 hectare

De gemeente Hardenberg heeft voor de periode t/m 2020 nog voor 43 hectare aan harde plannen en voor 40 hectare aan zachte plannen in de pijplijn. Zie tabel 8.

Tabel 8: overzicht van harde en zachte plannen gemeente Hardenberg

Plannaam	harde plannen	zachte plannen	ruimtelijke winst door herstructurering
Hardenberg:			3,8
Broeklanden Zuid	38		
Haardijk III Heemser Poort*		19 ⁹	
Dedemsvaart:			0,9
Dedemsvaart Oost		10	
plan Hakvoort*	5		
Balkbrug:			
Katingerveld*		11	
totaal:	43	40	4,7

Bron: gemeente Hardenberg, 2009

Conclusies:

- Het totale aanbod aan bedrijventerreinen (direct uitgeefbaar en harde en zachte plannen) t/m 2020 in de gemeente Hardenberg is 111,4 hectare.
- Direct uitgeefbaar terrein: 28,4 hectare.
- Harde en zachte plannen: 83 hectare. Hiervan is 43 hectare hard en 40 hectare zacht.

3.5 Vraag - aanbodconfrontatie

Vraag en aanbod nagenoeg in evenwicht

Voor de periode tot en met 2020 zijn in de gemeente Hardenberg vraag en aanbod nagenoeg in evenwicht. In 2020 is er een marge van een tekort van 1,1 hectare tot een licht overschot van 4,9 hectare netto.¹⁰

Tabel 9: vraag-aanbodconfrontatie in netto ha in 2020

Onderdeel van vraag-aanbod confrontatie	Netto hectares in 2020
BLM prognose (TM scenario)	110
Bovenregionale vraag (10 tot 15 %)	5 – 11
Ruimtelijke winst door herstructurering	-/- 4,7
Netto behoefte	110,3 – 116,3
Huidig aanbod	28,4
Harde en zachte plannen	83
Totaal aanbod	111,4
Saldo	-/- 1,1 - +4,9

Bron: Stec Groep, 2007

Conclusies:

- De vraag aanbod confrontatie laat zien dat tot 2020 vraag en aanbod naar bedrijventerreinen nagenoeg in evenwicht is.

⁹ In het oorspronkelijke plan was het programma regulier bedrijventerrein 25 hectare.

¹⁰ In 2009 is 2,5 hectare grond uitgegeven en 3,8 hectare ruimtelijke winst gerealiseerd. Wanneer dit wordt verdisconteerd in de behoefte van 2008 is er een licht aanbodoverschot van 2,4 hectare in 2020.

- Dit betekent dat de gemeente Hardenberg aan haar toekomstige vraag kan voldoen zonder dat er sprake is van overaanbod.

3.6 Woon-werkkavels in de gemeente Hardenberg

Woon-werkkavels zijn complementair aan het reguliere aanbod op bedrijventerreinen

Naast de reguliere bedrijfskavels op bedrijventerreinen is er ook vraag naar woon-werkkavels. Dit zijn kavels met een gedeeltelijke woon- en werkfunctie. Veelal betreft het sterk lokaal gebonden bedrijvigheid in de lagere milieucategorieën. Doelgroepen zijn veelal ZZP-ers (vooral in de bouwnijverheid), maar ook kantoorachtige bedrijvigheid. Woon-werkkavels bedienen een ander segment dan de reguliere bedrijventerreinen. Het aanbod aan woon-werkkavels is daarom complementair aan het reguliere aanbod op bedrijventerreinen.

Totaal aan huidig beschikbaar en plannen woon-werkkavels is 16,7 hectare

Het totaal aanbod aan woon-werkkavels (huidig aanbod en plannen) is in totaal 16,7 hectare¹¹. Dit is inclusief het plan Haardijk III/Heemserpoort. Het woon-werkgedeelte in dit plan is verkleind van 10 hectare naar 6 hectare. Zie tabel 10.

Tabel 10: Huidige aanbod en plannen woon-werkkavels

Plannaam	Aanbod in hectare per 1-1-'10
Hardenberg:	
Haardijk I	0,4
Haardijk II	1,2
Haardijk III	
Heemserpoort*	6
Dedemsvaart:	
Mercator	2,1
Plan Hakvoort	pm
Dedemsvaart Oost	2,5
Gramsbergen	
De Steenmaat	0,7
Balkbrug	
Katingerveld*	1,3
Slagharen	
Moeshoek	2,5
Totaal :	16,7

Bron: gemeente Hardenberg

Totale uitgifte in 2009 aan woon-werkkavels 1,7 hectare, gemiddelde uitgifte voor Haardijk over de laatste 6 jaar zo'n 1 hectare

In 2009 is in de gemeente Hardenberg in totaal 1,7 hectare aan woon-werkkavels uitgegeven. Zie tabel 11.

Tabel 11: Uitgifte woon-werkkavels in 2009

Plannaam	Uitgifte in 2009
----------	------------------

¹¹ In de kern Hardenberg is nog een 'slapende reserve' van zo'n 7,5 hectare woon-werkkavels in het plan 'De Boschkamp'. Dit is een particuliere ontwikkeling maar ligt vanaf 2001 stil.

Hardenberg:	
Haardijk II	0,4
Gramsbergen	
De Steenmaat	0,3
Slagharen	
Moeshoek	1
Totaal :	1,7

Op Haardijk I en II zijn over de periode 2004 - 2009 meer dan 6 hectare aan woon-werklocaties verkocht, in totaal zo'n 39 locaties. Dit betekent voor Haardijk een gemiddelde uitgifte van iets meer dan 1 hectare (zo'n 6 kavels) per jaar.

Vraag en aanbod aan woon-werkavels in evenwicht

Tot 2020 zijn in de gemeente Hardenberg vraag en aanbod aan woon-werkavels nagenoeg in evenwicht. Uitgaande van een gemiddelde voorzichtige uitgifte van 1,5 hectare per jaar is er in 2020 een licht aanbodoverschot van zo'n 0,2 hectare.

Tabel 12: vraag-aanbodconfrontatie in netto ha tot 2020

Onderdeel van vraag-aanbod confrontatie	Netto hectares in 2020
Extrapolatie 1,5 hectare uitgifte aan woon-werkavels per jaar. (11 * 1,5)	16,5
Huidig aanbod en plannen aan woonwerkavels	16,7
Saldo	0,2

Voldoende vraag voor Heemserpoort

Heemserpoort (Haardijk III) komt naar verwachting in 2013 op de markt. Bij een gemiddelde uitgifte van 1 hectare per jaar betekent dit dat Heemserpoort van 2013 tot 2018 voldoende aanbod heeft om aan de vraag te voldoen. De overige vraag naast Heemserpoort kan worden opgevangen door het bestaande aanbod.

Conclusies:

- Woon-werkavels zijn complementair aan het reguliere aanbod op bedrijventerreinen.
- Gemiddelde uitgifte in Haardijk over de laatste 6 jaar is iets meer dan 1 hectare per jaar.
- Aanbod en vraag aan woon-werkavels is t/m 2020 nagenoeg in evenwicht.

Hoofdstuk 4: Kwalitatieve aspecten bedrijventerreinen

In dit hoofdstuk worden de kwalitatieve aspecten van de bedrijventerreinen in de gemeente Hardenberg weergegeven. Het gaat daarbij om: herstructurering, parkmanagement, landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit.

4.1 Visie gemeente Hardenberg op kwaliteit op bedrijventerreinen

De gemeente Hardenberg zet hoog in op kwaliteit en duurzaamheid van bedrijventerrein. De gemeente Hardenberg heeft hoge ambities om de kwaliteit op bedrijventerreinen te

garanderen. Zo zet de gemeente hoog in op herstructurering van bedrijventerreinen. Een groot aantal projecten is inmiddels afgerond en er zitten nieuwe projecten in de pijplijn. (zie paragraaf 4.3) Op de nieuw te ontwikkelen terreinen is veel aandacht voor beeldkwaliteit en duurzaamheid. Zo heeft de gemeente voor het geplande bedrijventerrein Haardijk III / Heemserpoort een duurzaamheidsvisie opgesteld waarbij de ambitie is dat het terrein een energieneutraal terrein wordt. Ook is er veel aandacht voor landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit van het terrein. In het nieuwe collegeprogramma krijgt Haardijk III/Heemserpoort een voorbeeldfunctie voor toekomstige plannen hoe een bedrijventerrein een duurzaam karakter kan krijgen. Om de ruimtelijke kwaliteit te behouden wordt standaard op de terreinen die door de gemeente worden uitgeven parkmanagement ingevoerd. Collectief beheer en onderhoud van de private ruimte behoort daarbij tot het basispakket. Daarnaast de faciliteert de gemeente een initiatief van de Industriële Koepel om bij alle bedrijven het energiebesparingspotentieel in kaart te brengen. De Koepel en de gemeente richten tevens een duurzaamheidsloket voor bedrijven en particulieren in. Hier kunnen ook bedrijven van de nieuwe bedrijventerreinen adviezen krijgen op het gebied van duurzaam bouwen. Kortom, de gemeente Hardenberg is ambitieus en heel actief op het gebied van kwaliteit op bedrijventerreinen.

Conclusies:

- De gemeente Hardenberg is heel actief op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid op bedrijventerreinen.
- Herstructurering is afgerond of in volle gang en parkmanagement is standaard bij de door de gemeente uit te geven terreinen.
- Voor het geplande terrein Haardijk III/Heemserpoort is een duurzaamheidsvisie opgesteld waarbij het de ambitie is dat het een energieneutraal terrein wordt. Dit geldt als voorbeeld voor overige toekomstige plannen.
- Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing zijn heel belangrijk bij de aanleg van nieuwe terreinen.
- Er zijn initiatieven van de gemeente en het georganiseerde bedrijfsleven op het gebied van energiebesparing en duurzaam bouwen.

4.2 Kernenhierarchie en segmentering

Kernenhierarchie: concentratie in Hardenberg en Dedemsvaart, opvang lokale behoefte in de overige kernen

Actieve uitbreiding van bedrijventerreinen vindt binnen de gemeente Hardenberg vooral¹² plaats in de kernen Hardenberg en Dedemsvaart. Voor de overige kernen geldt dat deze in eerste instantie bedoeld zijn voor de opvang van lokale bedrijvigheid. Daarbij probeert de gemeente zo veel mogelijk in te breiden op de bestaande locaties in de kernen, staat kleinschaligheid voorop en ligt het accent op woonwerkkavels. Ten aanzien van bedrijvigheid in het buitengebied is de insteek als volgt: deze bedrijven vertegenwoordigen vaak duidelijk een werkgelegenheids- en leefbaarheidsbelang. Daarom is het niet wenselijk en realistisch deze te verplaatsen. In het buitengebied is een aantal strategisch belangrijke bedrijven gevestigd buiten de formele bedrijventerreinen in de verschillende kernen. Verdere ontplooiing daarvan is van belang voor de Hardenbergse economie. De gemeente Hardenberg wil deze bedrijven via maatwerk optimaal faciliteren op de huidige

¹² In Balkbrug wordt in de toekomst het terrein Katingerveld gerealiseerd (11 hectare netto inclusief woon-werkkavels)

locaties. Daarbij staat een zorgvuldige landschappelijke inpassing voorop, zodat de kwaliteit van de groene ruimte niet wordt aangetast.

Segmentering: juiste bedrijf op de juiste plek

De ambitie van de gemeente Hardenberg is om alle bedrijvigheid die zich aandient zo goed mogelijk te accommoderen. Daarom wil de gemeente Hardenberg een gevarieerd en compleet aanbod aan bedrijventerreinen aanbieden. Daarbij heeft de gemeente Hardenberg voor de nieuwe en toekomstige terreinen een heel duidelijke segmentering voor ogen. Het juiste bedrijf op de juiste plek is de doelstelling.

Tabel 13: Segmentering nieuwe en toekomstige bedrijventerreinen

Bedrijventerrein	Type terrein	Doelgroepen o.a.
Hardenberg		
Broeklanden	Gemengd zwaar Grootschalig	Productie, transport & logistiek, (groot)handel
Broeklanden de Kop en Zuid	Gemengd zwaar Grootschalig	Productie, logistiek, groothandel, kadegebonden
Haardijk 1 en 2	Gemengd licht Kleinschalig	Lichte industrie, PDV, kantoren, autobedrijven, horeca, woon-werk
Haardijk 3 / Heemser Poort	Gemengd licht, Kleinschalig met accent op duurzaamheid	Productie, logistiek, groothandel, woon-werk
Dedemsvaart		
Rollepaal Zuid West	Gemengd gemiddeld, Grootschalig	Productie, transport & logistiek, (groot)handel, woon-werk
Dedemsvaart Oost	Gemengd licht en zwaar, grootschalig en kleinschalig	Productie, transport & logistiek, (groot)handel, woon-werk
Plan Hakvoort (particulier)	Gemengd licht Kleinschalig	Productie, logistiek, groothandel, woon-werk-kavels
Mercator (particulier)	Gemengd. Hoogwaardig, kleinschalig, aandacht voor stedenbouw-kundige kwaliteit	Kleinschalige bedrijvigheid, PDV, woon-werk kavels
Balkbrug		
Katingerveld	Gemengd licht Kleinschalig voor lokale bedrijvigheid	Productie, logistiek, groothandel, woon-werk kavels
Gramsbergen		
De Steenmaat	Gemengd licht Kleinschalig voor lokale bedrijvigheid	Productie, logistiek, groothandel, woon-werk kavels
De Krim 2	Gemengd licht Kleinschalig voor lokale bedrijvigheid	Productie, logistiek, groothandel, woon-werk kavels

Tabel 13 laat een brede segmentering zien in het aanbod van de nieuwe en toekomstige bedrijventerrein. Aan iedere vraag kan worden voldaan, maar niet op iedere plek. De

kernen Hardenberg en Dedemsvaart bieden plek aan lokale en regionale kleinschalige en grootschalige bedrijvigheid. Op enkele locaties is ook plek voor PDV-activiteiten en kantoren. Er zijn ook hoogwaardige terreinen waar veel aandacht wordt geschonken aan stedenbouwkundige kwaliteit en architectuur. De kleinere kernen bieden ruimte aan bedrijvigheid voor de lokale behoefte. Verspreid over de grote en de kleinere kernen worden ook woon-werkkavels aangeboden.

Conclusies:

- Actieve uitbreiding van bedrijventerreinen vindt plaats in de kernen Hardenberg en Dedemsvaart.
- De overige kernen zijn uitsluitend bestemd voor de lokale behoefte.
- Bedrijvigheid in het buitengebied: optimaal faciliteren op de huidige locatie met oog voor landschappelijke inpassing.
- De segmentering laat zien dat er ruimte is voor ieder soort bedrijvigheid in de gemeente Hardenberg, maar niet op ieder terrein.

4.3 Herstructurering van bedrijventerreinen

De herstructurering in de gemeente Hardenberg is nagenoeg voltooid!

De gemeente Hardenberg voert sinds 2003 een tweesporenbeleid¹³. In eerste instantie wordt ingezet op het toekomstvast maken van de bestaande bedrijventerreinen. En in tweede instantie wordt nieuw bedrijventerrein aangelegd indien op de bestaande terreinen onvoldoende ruimte is voor inbreiding of uitbreiding. In samenspraak met het bedrijfsleven, de Kamer van Koophandel en de provincie heeft de gemeente Hardenberg een visie ontwikkeld op het gebied van duurzame versterking van bedrijventerreinen. Op basis hiervan zijn voor Dedemsvaart en Hardenberg herstructureringsvisies opgesteld.

De herstructureringsvisie stond een forse investering voor in de openbare ruimte. Het betrof de opwaardering en verbetering van de infrastructuur en groenvoorzieningen om zodoende de kwaliteit en uitstraling van de terreinen te verbeteren. Het ging om een duurzame versterking van de bedrijventerreinen:

- Dedemsvaart, Rollepaal: revitalisering van het openbare gebied door verbetering ondernemersklimaat, ruimtegebruik en milieu. De revitalisering vond plaats tussen 2006 en 2007 en koste € 1.300.000, waarvan € 500.000 aan subsidie is ontvangen van de provincie;
- Gramsbergen, Ane, De Krim: verbeteringsmaatregelen, waaronder het opstellen van een beheerplan, het opstarten van gezamenlijke inkoop, aanpak parkeren, bewegwijzering, verharding en hekwerk en landschappelijke inpassing;
- Hardenberg: duurzame versterking en revitalisering op bedrijventerrein Nieuwe Haven/Bruchterweg. Dit terrein is voor het geluidsproject door de Provincie aangewezen als een voorbeeldproject.



¹³ Gemeente Hardenberg, 2009; en Toelichting Herstructureringsbeleid Bedrijventerreinen Kern Hardenberg, in: Bestemmingsplan Bedrijventerrein Broeklanden Zuid, 2009
Bedrijventerreinenvisie gemeente Hardenberg – Stec Groep

Met het project is een investering van € 1.008.000 gemoeid¹⁴.

Het terrein van aluminiumfabriek is inmiddels aangekocht door een naastliggend bedrijf en wordt in ontwikkeling genomen. Ook de HMO (Herstructurering Maatschappij Overijssel) participeert hierin.

Conclusies:

- De gemeente Hardenberg is volop bezig met herstructurering. Een aantal projecten is inmiddels succesvol afgerond en zijn klaar voor de toekomst.
- De gemeente wil met herstructurering de bedrijventerreinen toekomstvast maken.
- De gemeente wil met herstructurering zo veel mogelijk kunnen inbreiden op bestaande locaties.

4.4 Parkmanagement

Waarom parkmanagement?

Parkmanagement dient ervoor om samenwerking te bevorderen tussen bedrijven en gemeente en bedrijven onderling met als doel:

- het realiseren van gezamenlijke voorzieningen (vergaderruimte, catering, kinderopvang, et cetera);
- het collectief afsluiten van contracten (ict, energie, afvalverwerking, et cetera);
- onderzoek naar de mogelijkheden en meerwaarde van (een vorm van) parkmanagement op de afzonderlijke bedrijventerreinen;
- het bevorderen van collectieve beveiliging.

Bij de gemeente Hardenberg is parkmanagement verplicht op de terreinen die de gemeente uitgeeft. Het verplichte pakket bestaat uit collectieve beveiliging en beheer en onderhoud van de private en openbare ruimte.

Op de terreinen die de gemeente uitgeeft is parkmanagement verplicht

Parkmanagement is nu verplicht op de grotere terreinen die de gemeente zelf uitgeeft. Dit zijn de terreinen Hardenberg, Haardijk I en II en in de toekomst Haardijk III (Heemser Poort), Broeklanden en in de toekomst Broeklanden de Kop en Broeklanden Zuid. Elk bedrijf dat zich vestigt verplicht zich tot het deelnemen aan het gezamenlijke basispakket. Dit pakket bevat: beheer en onderhoud private terrein en diensten op gebied van collectieve beveiliging en bewaking van het bedrijvenpark. Doel is onder andere om een hoog kwaliteitsniveau van zowel de openbare ruimte als het private gebied te verkrijgen en te behouden. Naast het verplichte basis pakket is er ook een aantal niet verplichte onderdelen waaraan bedrijven zich kunnen verbinden. Er kunnen bijvoorbeeld ook gezamenlijke inkoopvoordelen behaald worden op terreinen op het gebied van afvalmanagement, voorzieningen voor tele- en datacommunicatie en energiebeheer¹⁵. Het verplichten van parkmanagement op de grotere terreinen kent ook een praktische reden. Voor het oprichten van een coöperatie of stichting parkmanagement moet voldoende draagvlak en dus voldoende bedrijven aanwezig zijn. Op de overige vaak kleinere lokale terreinen (bestaand en nieuw) kunnen bedrijven meeliften met het

¹⁴ idem

¹⁵ gemeente Hardenberg, 2009, (o.a. Structuurvisie Haardijk III, Bestemmingsplan Bedrijventerrein Kop van Broeklanden, Bestemmingsplan bedrijventerrein Broeklanden Zuid en de website <http://www.hardenberg.nl>)

parkmanagement van ondernemersvereniging de Koepel. Door parkmanagement te verplichten bij de uitgifte van bedrijfskavels wordt freeridersgedrag voorkomen. Op bestaande terreinen (Bruchterweg-Nieuwe Haven) is freeridergedrag wel een issue. De gemeente gaat samen met ondernemersvereniging De Koepel op zoek naar mogelijkheden om dit zoveel mogelijk te beperken.

Conclusies:

- De gemeente Hardenberg is actief op het gebied van parkmanagement. Dit om een hoog kwaliteitsniveau van de terreinen te blijven garanderen.
- Bij terreinen die de gemeente uitgeeft is parkmanagement verplicht. Het verplichte basispakket bestaat uit beheer en onderhoud van de private terreinen en collectieve beveiliging.

4.5 Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit kent hoge prioriteit!

Bij de aanleg van nieuw terrein, of de herstructurering van oudere terreinen wordt waar mogelijk ingezet op inpassing in het landschap. Dit betekent dat zo veel mogelijk ingezet wordt op behoud van de bestaande landschappelijke elementen, zoals de verkavelingsinrichting, waterlopen en groenstructuren. Ook wordt geprobeerd de overgang tussen landschappelijke omgeving en bedrijventerrein soepel te laten verlopen.

Bijvoorbeeld door de lichtere bedrijvigheid, vaak woonwerk-gerelateerd aan de buitenkanten van terreinen te plaatsen en de zwaardere bedrijvigheid te clusteren en af te schermen. Ook is de bebouwingshoogte aan de randen lager (vaak tot circa 12 meter) dan op overige delen van het terrein. Ook wordt op terreinen zo veel mogelijk geprobeerd bestaande groenvoorziening te handhaven en uit te breiden en meer samenhang te creëren tussen de groenstructuren.

Ook wateraspecten op bedrijventerreinen belangrijk!

Door duurzaam om te gaan met regenwater en wateroverlast te voorkomen, moet op bedrijventerreinen voldoende ruimte voor water gecreëerd worden. Bij de natuurlijke landschappelijke inpassing dienen de waterpartijen waar mogelijk in lokale laagtes te liggen. Water is een beeldkwaliteit versterkend element en kan ingezet worden bij de overgang van bedrijventerrein naar landelijk gebied. Een en ander is uitgangspunt voor ruimtelijke plannen voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen.

Voor een aantal terreinen, vooral de nieuwe, zijn er ook beeldkwaliteitsplannen of -eisen opgesteld, bijvoorbeeld de bedrijventerreinen Werkgebied Moeshoek, Haardijk III, De Steenmaat en Katingerveld. Het betreft vooral regels en eisen over¹⁶:

- aan- en uitbouwen;
- dakkapellen en dakramen;
- bijgebouwen;
- reclame;
- overkappingen;
- bouwmaterialen.

¹⁶ Idem; en Beeldkwaliteitsplan Werkgebied Moeshoek, 2006, gemeente Hardenberg
Bedrijventerreinenvisie gemeente Hardenberg – Stec Groep

Haardijk III / Heemser Poort toonbeeld van de moderne opvattingen over bedrijventerreinen

Het nieuw aan te leggen terrein Haardijk III / Heemserpoort krijgt de landschappelijke inpassing, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit grote aandacht. Daarnaast is voor Haardijk III / Heemserpoort een duurzaamheidsvisie opgesteld waar bij het de doelstelling is dat het terrein energieneutraal wordt. De ontwikkeling van Haardijk III / Heemserpoort past daarmee volledig in de moderne opvattingen van VROM en de Provincie Overijssel over de wijze waarop terreinen ontwikkeld moeten worden. Denk aan zaken als: aflopen SER-ladder, zorgvuldig ruimtegebruik, aansluiting bij stedelijk gebied, landschappelijke inpassingen en betrokkenheid van de markt! Kortom, het beste plan op de beste plek! In het nieuwe collegeprogramma krijgt Haardijk III / Heemserpoort een voorbeeldfunctie. Voor alle toekomstige plannen wordt Haardijk III/Heemserpoort als voorbeeld gesteld hoe om te gaan met duurzaamheid, landschappelijk inpassing en ruimtelijke kwaliteit.



Conclusies:

- Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit staan hoog op de prioriteitenlijst van de gemeente Hardenberg.
- Het nieuw te ontwikkelen terrein Haardijk III / Heemserpoort past volledig in de moderne opvattingen van Vrom en de Provincie Overijssel over de wijze waarop terreinen ontwikkeld moeten worden.
- Haardijk III / Heemserpoort geldt als voorbeeld voor toekomstige plannen.

Hoofdstuk 5: Grondprijzen, SER-ladder en regionale afstemming

In hoofdstuk wordt ingegaan op de grondprijzen voor bedrijventerreinen in de gemeente Hardenberg, de SER-ladder en de regionale afstemming.

5.1 Grondprijzen

Grondprijzen zijn laag in vergelijking met het gemiddelde in Nederland, op niveau met omliggende gemeenten

De grondprijzen in de gemeente Hardenberg liggen gemiddeld tussen de € 55 en € 75 per m² exclusief btw. In de tabel hieronder wordt een overzicht gegeven van een aantal verschillende terreinen en de huidige grondprijzen ook in de omliggende gemeenten. Hierbij geldt dat er relatief veel kleine bedrijventerreinen zijn met een lage grondprijs die de gemiddelde grondprijzen sterk drukken. Nieuwere grootschalige terreinen liggen vaak boven het gemiddelde in de omliggende gemeenten.

Tabel 14: gemiddelde grondprijzen gemeente Hardenberg en omliggende gemeenten

Gemeente	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Hardenberg	55	75
Dalfsen	60	75
Ommen	100	125
Coevorden	40	63
Hoogeveen	65	85

De grondprijzen worden in de gemeente Hardenberg comparatief bepaald. Dat wil zeggen dat wordt gekeken naar de grondprijzen in de omliggende gemeenten. In vergelijking met de omliggende gemeenten liggen de prijzen op niveau. Landelijk gezien zijn de grondprijzen in Hardenberg en de omliggende gemeenten erg laag.

De gemeente Hardenberg is wel bereid de grondprijzen te verhogen om zo ook inbreiding te stimuleren. Hoewel de invloed van de grondprijzen op het vestigingsgedrag van bedrijven klein is, is de gemeente Hardenberg toch bang zichzelf uit de markt te prijzen. De gemeente Hardenberg heeft de intentie de grondprijzen te verhogen, alleen als ook andere gemeenten hiertoe bereid zijn. Hierbij moet ook worden gekeken naar de Drentse gemeenten Hoogeveen en Coevorden. De gemeente Hardenberg wil samen met de provincie Overijssel het initiatief nemen om de discussie over de hoogte van de grondprijzen aan te zwengelen. Een overleg met de provincie Drenthe kan daarin een eerste stap zijn. Inmiddels is contact geweest tussen beide provincies. Resultaat is dat de gemeente Hardenberg in overleg gaat met gemeenten van de Drentse Zuidas (Meppel, de Wolden Hoogeveen, Emmen, Coevorden) om een gezamenlijke grondprijsmethodiek te hanteren.

Conclusies:

- De grondprijzen voor bedrijventerreinen in Hardenberg zijn laag in vergelijking met het gemiddelde in Nederland, maar op niveau met omliggende gemeenten.
- In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik is de gemeente Hardenberg bereid de grondprijzen te verhogen, maar is bang zich zelf daarmee uit de markt te prijzen
- De gemeente Hardenberg neemt samen met de provincie Overijssel het initiatief om de discussie – bijvoorbeeld met de provincie Drenthe – aan te gaan om de prijzen gezamenlijk af te stemmen.

- De gemeente Hardenberg gaat met gemeenten van de Drentse Zuidas in overleg over een gezamenlijke te hanteren grondprijsmethodiek.

5.2 Toepassen SER-ladder en uitgifteprotocol

Het principe van de SER-ladder: inbreiding voor uitbreiding

De Taskforce (Her)Ontwikkeling Bedrijventerreinen en de provincie Overijssel hechten veel waarde aan de SER-ladder en vinden dat deze moeten worden toegepast bij het toekennen van nieuwe ruimtevraag op bedrijventerreinen. Concreet komt de SER-ladder erop neer dat eerst wordt gekeken naar uitbreidingsmogelijkheden voor een ondernemer op de bestaande locatie en de bestaande vastgoedmarkt. Wanneer dit onvoldoende soelaas biedt, wordt er gekeken naar nieuwe locaties. Kortom: inbreiding gaat voor uitbreiding. De concrete toepassing van de SER-ladder wordt als volgt ingevuld:

1. Als een bedrijf zich meldt voor een nieuw terrein wordt eerst – via een ruimtescan – gekeken of het bedrijf inderdaad niet kan uitbreiden.
2. Kan het bedrijf niet uitbreiden op de huidige plek, dan wordt op bestaande bedrijventerreinen en in de bestaande bedrijfsruimtemarkt ruimte gezocht. De markt wordt transparant gemaakt en de gemeente doet aan matchmaking.
3. Lukt het niet het bedrijf in de bestaande voorraad te laten slagen, dan wordt in beginsel ruimte aangeboden op het nieuwe bedrijventerrein. De bereidheid van een bedrijf om mee te willen werken aan de herinvulling van zijn oude plek binnen het gemeentelijk beleid, heeft daarbij een positieve invloed op de beoordeling van de aanvraag voor een nieuwbouwlocatie.

Hanteren van de SER-ladder: voor genereren extra werkgelegenheid en zorgvuldige en samenhangende uitgifte van de Hardenbergse terreinen

De gemeente Hardenberg kiest voor een transparante en ondernemersvriendelijke aanpak met als doelstellingen:

- zoveel mogelijke werkgelegenheid te genereren;
- de beschikbare ruimte voor bedrijven maximaal te benutten;
- de ontwikkeling van bedrijven zoveel mogelijk te accommoderen en faciliteren;
- bestaande bedrijventerreinen niet te laten verouderen.

Al geslaagde toepassingen van de SER-ladder

De gemeente Hardenberg heeft al met succes de SER-ladder toegepast. Voorbeelden zijn een mechanisatiebedrijf in Mariënborg en een machinefabriek in Dedemsvaart. Bij de laatste gaat het om machinefabriek Tuin in het buitengebied van Dedemsvaart. Door toepassing van de SER-ladder kon deze fabriek ter plaatse de uitbreiding realiseren. Deze wilde verhuizen omdat er niet voldoende uitbreidingsruimte was. De fabriek had al plannen om de gemeente Hardenberg te verlaten. De gemeente Hardenberg heeft het samen met de provincie Overijssel mogelijk



gemaakt om op de bestaande locatie de benodigde uitbreiding te realiseren. Indien dat niet was gedaan was het bedrijf voor Hardenberg verloren gegaan. De SER-ladder wordt dus al volop toegepast in de gemeente Hardenberg.

Concrete toepassing SER-ladder in uitgifteprotocol bedrijventerreinen

Bij de aanvraag van gevestigde ondernemers uit Hardenberg die vanuit hun huidige locatie een nieuwe kavel op een bedrijventerrein in Hardenberg willen past de gemeente Hardenberg de treden uit de SER-ladder zo goed mogelijk toe. Als leidraad wordt daarbij het model uit Oss¹⁷ gebruikt. Het uitgifteprotocol maakt duidelijk hoe Hardenberg met de aanvragen van bedrijfsterrein omgaat en de procedure.

Fase 1: Inschrijving als gegadigde

Belangstellende maakt interesse kenbaar en geeft aard activiteiten, aantal werknemers en grootte van de gewenste kavel weer. Bedrijf komt op de gegadigdenlijst.

Fase 2: Intake

Bedrijven worden bij uitgifte terrein beoordeeld op:

- a. werkgelegenheid
- b. verplaatsingnoodzaak
- c. herkomst bedrijf (lokaal, regionaal, nationaal, internationaal)
- d. hoogwaardige werkgelegenheid
- e. pand dat wordt achter gelaten

Fase 3: Vestiging op bestaand terrein

In deze fase wordt samen met het bedrijf dat zich wil vestigen op een nieuw terrein gekeken of het aanbod van bestaande panden en uitbreidingsmogelijkheden op de bestaande locatie geen passende oplossing biedt.

Fase 4: Vestiging op nieuw terrein

Als blijkt dat uitbreiding op de huidige locatie niet mogelijk is, wordt het bedrijf zo goed mogelijk geplaatst op het nieuwe terrein. Hierbij worden ook aspecten als beeldkwaliteit, inrichting openbare ruimte, parkmanagement ed. besproken.

Fase 5: Ontwerpfase

Indien de ondernemer instemt met de kavel wordt deze voor hem gereserveerd. Vervolgens moet de ondernemer voldoen aan bestemmingsplan en kwaliteitseisen.

Fase 6: Vergunningen

In deze fase worden de benodigde vergunningen verleend.

Conclusies:

- De gemeente Hardenberg past de SER-ladder toe om extra werkgelegenheid te realiseren en te behouden en om de beschikbare ruimte voor bedrijven optimaal te benutten.

¹⁷ De Osse model is het meest toegepaste model hoe de SER-ladder op lokaal niveau toe te passen.

- De gemeente Hardenberg past de SER-ladder al toe! Voorbeelden zijn een mechanisatiebedrijf in Mariënborg en een machinefabriek in Dedemsvaart.
- In het uitgifteprotocol van de gemeente Hardenberg worden de treden uit de SER-ladder gevolgd.

5.3 Regionale afstemming

Afstemming bedrijventerreinenvisie met de gemeente Ommen

In de omgevingsvisie Overijssel staat de visie op de ontwikkeling van fysieke leefomgeving voor de provincie Overijssel tot 2020 weergegeven. De omgevingsvisie Overijssel kent een uitwerkingsprogramma. Onderdeel van dit uitwerkingsprogramma zijn de bedrijventerreinenvisies die door de verschillende gemeenten moeten worden opgesteld. In deze bedrijventerreinvisie moet ook aandacht worden geschonken aan regionale samenwerking en afstemming.

Overeenkomstig de Omgevingsverordening Overijssel wordt het overleg over dit concept bedrijventerreinenvisie als volgt gevoerd:

1. de gemeente Hardenberg heeft op ambtelijk en bestuurlijk niveau met de gemeente Ommen¹⁸ overleg gevoerd over de inhoud van de bedrijventerreinenvisie. In de volgende paragraaf wordt de afgesproken samenwerking verwoord.
2. na het vaststellen van de ontwerpvisie in het college van burgemeester en wethouders wordt deze voor instemming voorgelegd aan de overige Overijsselse buurgemeenten: Staphorst, Dalfsen en Twenterand.
3. na het vaststellen van de ontwerpvisie wordt deze eveneens toegezonden aan de aanliggende Drentse gemeenten: Coevorden, Hoogeveen en De Wolden met de vraag om een schriftelijke reactie.
4. aan Gedeputeerde Staten wordt om een schriftelijke instemmingsreactie gevraagd op dit ontwerp-bedrijventerreinenvisie.

De gemeente Hardenberg en Ommen zijn de volgende tekst over regionale samenwerking overeengekomen:

Segmentering bedrijventerrein: gemeenten Hardenberg en Ommen zijn complementair

De gemeente Ommen is met 17.500 inwoners een andere omvang dan de gemeente Hardenberg met meer dan 58.000 inwoners. De kern Hardenberg kan getypeerd worden als streekcentrum met een regionale functie, terwijl de gemeente Ommen meer lokaal is georiënteerd. In de segmentatie van bedrijventerreinen zijn deze verschillen in lokale en regionale oriëntatie terug te vinden. Zo heeft de gemeente Ommen een kleiner areaal aan bedrijventerreinen dan de gemeente Hardenberg. Bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen richt de gemeente Ommen zich met name op het lokale en lichte segment. De terreinen zijn kleinschalig en hebben een kavelgrootte van 2.500 m² tot circa 10.000 m². De gemeente Hardenberg richt zich naast dit kleinschalige segment ook op het grootschalige en zwaardere segment. Daarbij is er geen beperking in kavelgrootte.

Doelstellingen en afspraken

¹⁸ In ambtelijk en bestuurlijk overleg tussen de gemeente Hardenberg en de provincie en de gemeente Ommen en de provincie zijn de gemeente Hardenberg en de gemeente Ommen door de provincie getypeerd als de regio Vechtdal.

1. *Werkgelegenheid behouden voor de regio staat centraal*
Zowel de gemeente Hardenberg als de gemeente Ommen zien het als hun taak zoveel mogelijk werkgelegenheid te kunnen bieden in hun gemeente. Indien dat niet voor de eigen gemeente kan, dan is de doelstelling in ieder geval de bedrijvigheid voor de regio te behouden.
2. *Grootschalige bedrijven en bedrijven in een zwaardere milieucategorie faciliteren in de gemeente Hardenberg*
De gemeente Hardenberg kan vanwege de bredere segmentering in bedrijventerrein meer doelgroepen huisvesten dan de gemeente Ommen. Indien in de gemeente Ommen een bedrijf belangstelling heeft voor een kavel, maar de gemeente Ommen kan dat bedrijf niet faciliteren dan zal dat bedrijf worden doorverwezen naar de gemeente Hardenberg. Het gaat dan om bedrijven die qua kavelgrootte en milieucategorie niet in de gemeente Ommen kunnen worden geplaatst. Daarnaast kunnen wederzijds bedrijfsvestigingen naar elkaar worden doorverwezen. Uiteraard ligt de uiteindelijke locatiebeslissing bij het bedrijf zelf. Concrete gevallen worden besproken tussen de gemeente Hardenberg en Ommen. Zie hieronder.
3. *Regelmatig contact op ambtelijk niveau*
Er wordt een overlegstructuur opgezet over bedrijventerreinen. Op ambtelijk niveau (bedrijfscontactfunctionaris en beleidsmedewerkers) vindt minimaal eens per kwartaal overleg plaats over beleid ten aanzien van bedrijventerrein en concrete uitgaven. Hierin ligt vooral het accent op samenwerking en mogelijke doorverwijzingen van concrete leads. Op bestuurlijk niveau vindt over dezelfde onderwerpen minimaal eenmaal per jaar overleg plaats.

Conclusies:

De gemeente Hardenberg stemt als volgt haar bedrijventerreinenvisie af met omliggende gemeenten:

- Er vindt op visieniveau bestuurlijk overleg plaats over de samenwerking tussen de gemeente Ommen en Hardenberg.
- Er komt een overlegstructuur over bedrijventerreinen tussen de gemeente Hardenberg en Ommen.
- Na vaststelling van de ontwerpvisie door B&W wordt deze naar de andere omliggende gemeenten gestuurd met het verzoek om een schriftelijke reactie.

Hoofdstuk 6: Conclusies

Relevante beleidskaders

Nieuwe beleidsthema's

Een aantal centrale thema's is belangrijk in het huidige bedrijventerreinenbeleid. Deze zijn: duurzaamheid, aandacht voor kwaliteit en zorgvuldig omgaan met de bestaande ruimte. Ook de gemeente Hardenberg zet in op deze thema's.

Economische profiel gemeente Hardenberg

Werkgelegenheid en arbeidsmarkt

De werkgelegenheid is de afgelopen jaren sterk gegroeid. Deze vond vooral plaats in de sectoren transport en logistiek, bouwnijverheid en de overige dienstverlening. Het aantal bedrijfsvestigingen is sterk toegenomen de afgelopen jaren, met name in de sector

bouwnijverheid. Dit is te verklaren door het groeiende aantal zzp-ers.

Ontwikkeling (beroeps)bevolking

De gemeente Hardenberg kent een hoog aandeel gemiddeld en laagopgeleiden. Dit opleidingsniveau sluit uitstekend aan op het economische profiel van Hardenberg. Wat betreft het onderwijs, wil de gemeente Hardenberg de kennis die op HBO niveau beschikbaar is zoveel mogelijk benutten. Ook wordt in Hardenberg een Regionaal Techniek Centrum opgericht.

Regionaal economische functie Hardenberg

Hardenberg is het stedelijk centrum van Noordoost-Overijssel. Dit is onder andere bereikt door de proactieve houding van het gemeentebestuur, het consequent investeren in de ondernemersvriendelijke opstelling en de goede samenwerking met de provincie. Ook in de toekomst gaat de gemeente er voor om de sterke regiofunctie te behouden. Het gaat daarbij om het geheel van wonen, werken en voorzieningen.

Ruimtelijke economische ambitie gemeente Hardenberg

Hoofddambitie van gemeente Hardenberg is het beschikbaar hebben van voldoende en gevarieerd aanbod aan bedrijventerreinen, zodat aan iedere vraag – passend binnen de aard en schaal en het profiel van de Hardenberge economie - van ondernemers voldaan kan worden. Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid zijn daarbij heel belangrijk, zowel bij nieuwe als bij bestaande terreinen.

Kwantitatieve aspecten bedrijventerreinen

Huidig areaal aan bedrijventerreinen

In totaal heeft de gemeente Hardenberg zo'n 414 hectare bruto aan bedrijventerreinen, dit is 335,5 hectare netto. Deze bedrijventerreinen zijn geconcentreerd in de kernen Hardenberg en Dedemsvaart.

Herstructureringsopgave en ruimtewinst

De gemeente Hardenberg heeft hoge ambities op het gebied van herstructurering en ruimtewinst. Veel van deze ambities zijn al waargemaakt. Een aantal herstructureringsprojecten is met succes afgerond en er zijn plannen voor nieuwe projecten. De totale ruimtewinst in nieuwe en af te ronden herstructureringsprojecten is zo'n 4,7 hectare. Hiervan is in 2009 al 3,8 hectare gerealiseerd.

Vraagprognose bedrijventerreinen

De laatste vijf jaar is in totaal 83 hectare uitgegeven, een gemiddelde uitgifte van 16,5 hectare per jaar. De totale vraag naar bedrijventerreinen in de gemeente Hardenberg t/m 2020 op basis van de BLM-methodiek is circa 110 – 116 hectare netto. Dit is akkoord bevonden door de provincie Overijssel.

Aanbodsituatie bedrijventerreinen

Het totale aanbod aan bedrijventerreinen (direct uitgeefbaar en harde en zachte plannen) t/m 2020 in de gemeente Hardenberg is 111,4 hectare. Hiervan is 28,4 hectare direct uitgeefbaar en 83 hectare aan plannen. Van deze plannen in 43 hectare hard en 40 hectare zacht.

Vraag – aanbodconfrontatie bedrijventerreinen

De vraag aanbod confrontatie laat zien dat t/m 2020 vraag en aanbod naar

bedrijventerreinen nagenoeg in evenwicht is. Dit betekent dat de gemeente Hardenberg aan haar toekomstige vraag kan voldoen zonder dat er sprake is van overaanbod.

Woon-werkkavels in de gemeente Hardenberg

De woon-werkkavels is een apart segment in de bedrijventerreinenmarkt. Dit aanbod is complementair aan het reguliere aanbod op bedrijventerreinen. De gemiddelde uitgifte in Haardijk over de laatste 6 jaar is iets meer dan 1 hectare per jaar. Aanbod en vraag aan woon-werkkavels is t/m 2020 nagenoeg in evenwicht.

Kwalitatieve aspecten bedrijventerreinen

Visie gemeente Hardenberg op kwaliteit op bedrijventerreinen

De gemeente Hardenberg is heel actief op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid op bedrijventerreinen. Herstructurering is afgerond of in volle gang en parkmanagement is standaard bij de grotere door de gemeente uit te geven terreinen. Voor het geplande terrein Haardijk III / Heemserpoort is een duurzaamheidsvisie opgesteld waarbij het de ambitie is dat het een energieneutraal terrein wordt. Haardijk III / Heemserpoort geldt als voorbeeld voor toekomstige plannen. Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing zijn heel belangrijk bij de aanleg van nieuwe terreinen. Er zijn initiatieven van de gemeente en het georganiseerde bedrijfsleven op het gebied van energiebesparing en duurzaam bouwen.

Kernenhiërarchie en segmentering

Actieve uitbreiding van bedrijventerreinen vindt plaats in de kernen Hardenberg en Dedemsvaart. De overige kernen zijn uitsluitend bestemd voor de lokale behoefte. Bedrijvigheid in het buitengebied: optimaal faciliteren op de huidige locatie met oog voor landschappelijke inpassing. De segmentering laat zien dat er ruimte is voor ieder soort bedrijvigheid in de gemeente Hardenberg, maar niet op elk terrein.

Herstructurering van bedrijventerreinen

De gemeente Hardenberg is volop bezig met herstructurering. Een aantal projecten is inmiddels succesvol afgerond en zijn klaar voor de toekomst. De gemeente wil met herstructurering de bedrijventerreinen toekomstvast maken. De gemeente wil met herstructurering zo veel mogelijk kunnen inbreiden op bestaande locaties.

Parkmanagement

De gemeente Hardenberg is actief op het gebied van parkmanagement. Dit om een hoog kwaliteitsniveau van de terreinen te blijven garanderen. Bij de grotere bedrijventerreinen die de gemeente uitgeeft is parkmanagement verplicht. Het verplichte basispakket bestaat uit beheer en onderhoud van de private terreinen en collectieve beveiliging.

Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit staan hoog op de prioriteitenlijst van de gemeente Hardenberg. Het nieuw te ontwikkelen terrein Haardijk III / Heemser Poort past volledig in de moderne opvattingen van Vrom en de Provincie Overijssel over de wijze waarop terreinen ontwikkeld moeten worden.

Grondprijzen, SER-ladder en regionale afstemming

Grondprijzen

De grondprijzen voor bedrijventerreinen in Hardenberg zijn laag in vergelijking met het

gemiddelde in Nederland, maar op niveau met omliggende gemeenten. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik is de gemeente Hardenberg bereid de grondprijzen te verhogen, maar is bang zich zelf daarmee uit de markt te prijzen. De gemeente Hardenberg neemt samen met de provincie Overijssel het initiatief om de discussie – bijvoorbeeld met de provincie Drenthe – aan te gaan om de prijzen gezamenlijk af te stemmen. De gemeente Hardenberg gaat met gemeenten van de Drentse Zuidas in overleg over een gezamenlijke te hanteren grondprijsmethodiek.

Toepassen SER-ladder en uitgifteprotocol

De gemeente Hardenberg past de SER-ladder toe om extra werkgelegenheid te realiseren en te behouden en om de beschikbare ruimte voor bedrijven optimaal te benutten. De gemeente Hardenberg past de SER-ladder al toe! Voorbeelden zijn een mechanisatiebedrijf in Mariëenberg en een machinefabriek in Dedemsvaart. In het uitgifteprotocol van de gemeente Hardenberg worden de treden van de SER-ladder gevolgd.

Regionale afstemming

De gemeente Hardenberg stemt als volgt haar bedrijventerreinenvisie af met omliggende gemeenten:

- Er vindt op visieniveau bestuurlijk overleg plaats over de samenwerking tussen de gemeente Ommen en Hardenberg.
- Er komt een overlegstructuur over bedrijventerreinen tussen de gemeente Hardenberg en Ommen.
- Na vaststelling van de ontwerpvisie door B&W wordt deze naar de andere omliggende gemeenten gestuurd met het verzoek om een schriftelijke reactie.