stec groep



Economische onderbouwing en profiel Noord IV

18 juni 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
   1.1 Aanleiding 3
   1.2 Uitgangspunten ontwikkeling 3

2. Conclusies en adviezen behoefte Noord IV 6
   2.1 Conclusies 6
   2.2 Adviezen 7

Bijlage: Behoefte bedrijventerreinen Meppel 12
   2.3 Vraag 12
   2.4 Aanbod 14
   2.5 Behoefte 15

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Voldoende, kwalitatieve ruimte voor werk staat hoog op regionale agenda

De regio Zwolle heeft de Verstedelijkingsstrategie vastgesteld. Daarin wordt belicht dat de opgave (woningbouw) in de regio groot is. De huidige ambitie van de regio is minimaal 50.000 woningen realiseren tot en met 2050. Naast de forse verstedelijkingsopgave, wil de regio de concurrentiekracht versterken. Voldoende ruimte voor economie is daarbij randvoorwaardelijk.

Momenteel is de ruimtevraag van bedrijven hoog en transities zoals circulariteit, energie en digitalisering vragen extra ruimte de komende jaren. Een passende én evenwichtige ruimtelijke ordening (ofwel: een goede balans tussen wonen en werken) is cruciaal voor een sterke (regionale) economie van de toekomst. Een regionale economie waarin bedrijven voldoende ruimte hebben om te ondernemen, groeien en innoveren. In dat kader verkennen regiogemeenten plekken voor ontwikkeling, zo ook de gemeente Meppel.

Geen themapark op Noord IV; bedrijventerrein wenselijk alternatief

Aan de noordoostzijde van Meppel ligt het gebied Noord IV. Dit gebied wil de gemeente benutten voor bedrijventerreinontwikkeling en het realiseren van windturbines. Voordat deze ontwikkelrichting de voorkeur kreeg heeft de gemeente verschillende opties verkend. Zo ook de mogelijkheid om ruimte te bieden aan een themapark, maar dit vond geen doorgang.

Met de beoogde bedrijventerreinontwikkeling van Noord IV wil de gemeente ruimte bieden aan ondernemers en bijdragen aan de regionale opgave. Bovendien biedt de beoogde ontwikkeling mogelijkheden om te werken aan de winning van duurzame energie, de waterbergingsopgave én het genereren van werkgelegenheid.

Behoefte aan actualisatie ruimtevraag

In de afgelopen jaren heeft de gemeente Meppel een aantal keer (in 2018, 2021 en 2022) de behoefte naar bedrijventerreinen laten ramen. Dit om telkens een actueel beeld te krijgen van de vraag en het aanbod dat tegenover staat; ofwel de ruimtebehoefte. Mede op basis hiervan bepaalt de gemeente Meppel de koers omtrent uitbreiding (en inbreiding).

Een tekort aan ontwikkelruimte wil de gemeente voorkomen, omdat bedrijven hierdoor lastiger kunnen groeien en vernieuwen en het remt de doorstroming op de bedrijventerreinenmarkt. Bovendien is het de ambitie om de haven van Meppel (als onderdeel van Port of Zwolle) optimaal te benutten en door te ontwikkelen als circulaire haven. Om deze ambitie te realiseren is (onder andere) op droge bedrijventerreinen schuifruimte nodig om andere bedrijven perspectief te bieden, bijvoorbeeld op Noord IV.

De gemeente wil de concretisering van Noord IV weloverwogen vormgeven. Om die reden wil de gemeente zicht krijgen op de vraag en aanbod op de bedrijventerreinenmarkt in Meppel, op middellange tot lange termijn. Naast deze kwantitatieve inzichten wil de gemeente grip krijgen op kwalitatieve aspecten zoals onder meer doelgroepen, type terreinen, milieucategorieën, kavelgrootte, marktregio (lokaal/regionaal).

1.2 Uitgangspunten ontwikkeling

De gemeente Meppel heeft in de Structuurvisie ‘Omgevingsprogramma Noord IV’ gewerkt met vier scenario’s om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor Noord IV:

- Scenario 1 – beekdallandschap (streefbeeld werklocatie)
- Scenario 2 – werklandschap (streefbeeld werklocatie)
- Scenario 3 – recreatielandschap (streefbeeld themapark)
- Scenario 4 – energielandschap (streefbeeld werklocatie)

De scenario's zijn verschillend om zo een goede afweging te maken. Uit de structuurvisie komen als gevolg twee streefbeelden voor Noord IV naar voren: (1) Noord IV als themapark en (2) Noord IV als werklocatie. De streefbeelden beschrijven op hoofdlijnen waar de ontwikkeling van Noord IV aan dient te voldoen. De ontwikkeling van het themapark gaat niet meer door. Er is gekozen om verder te onderzoeken of Noord IV als werklocatie kan worden ontwikkeld. Dit onderzoek moet uitwijzen of het streefbeeld van Noord IV als werklocatie past bij de behoefte vanuit de markt of aanscherping vereist. We vatten de kwalitatieve ambities en kenmerken vanuit de relevante scenario's per thema samen in onderstaande tabel.

Tabel 1: Uitgangspunten scenario 1 – Beekdallandschap (streefbeeld werklocatie)

Onderwerp	Toelichting
Ruimte	• Bodem, water en geomorfologie zijn leidend bij de toekomstige ontwikkeling van het gebied. • 15 hectare netto oppervlakte gesitueerd op diverse eilanden • Kavels van maximaal 1 hectare • Milieucategorie 3.1 tot en met 3.2
Economisch	• Vanuit economisch perspectief dient het beekdallandschap ruimte te beiden aan bedrijvigheid in het regulier gemengd werkmilieu
Groen en blauwstructuren	• Een groene en landelijke uitstraling afgestemd op natuur- en landschapswaarden wordt nagestreefd • De beek loopt dwars door het landschap en krijgt natuurvriendelijke oevers • De bedrijvigheid in het gebied is afgestemd op natuur- en landschapswaarden, de randen van de bedrijvenclusters zijn ingepast
Energie	• Energieopwekking vindt plaats via zon op dak, op parkeerplaatsen en langs de snelweg

Bron: Structuurvisie Omgevingsprogramma Noord IV, 2023

Tabel 2: Uitgangspunten scenario 2 - Werklandschap (streefbeeld werklocatie)

Onderwerp	Toelichting
Ruimte	• 45 hectare netto oppervlakte • Kavels van 1 tot 3 hectare • Milieucategorie 3.1 tot en met 5.1 (overwegende logistieke invulling tot cat. 3.2 en industriële invulling vanaf cat. 4.1)
Economisch	• Vanuit economisch perspectief dient ontwikkeling van Noord IV ruimte te bieden aan (grootschalige) bedrijven. Een gedetailleerde branchering ontbreekt in het streefbeeld.

Groen en blauwstructuren	• Het bedrijvengebied heeft een groene en landelijke uitstraling afgestemd op natuur- en landschapswaarden • Langs de randen bevindt zich een robuuste groene rand • Bedrijfspanden zijn ruimtelijk goed ingepast • Er is ruimte voor een werkwandeling in een groene en schaduwrijke omgeving
Energie	• Aan de randen van het terrein is ruimte voor drie windturbines

Bron: Structuurvisie Omgevingsprogramma Noord IV, 2023

Tabel 3: Uitgangspunten scenario 4 - Energielandschap (streefbeeld werklocatie)

Onderwerp	Toelichting
Ruimte	• 30 hectare netto oppervlakte • Kavels voor grootschalige bedrijven • Milieucategorie 2 tot en met 4.2 (hoger mogelijk als het bedrijf bijdraagt aan energietransitie)
Economisch	• Vanuit economisch perspectief dient ontwikkeling van Noord IV ruimte te bieden aan grootschalige bedrijven er wordt een circulair bedrijventerrein nagestreefd
Groen en blauwstructuren	• Het bedrijvengebied heeft een groene en landelijke uitstraling afgestemd op natuur- en landschapswaarden • Langs de randen bevindt zich een robuuste groene rand • Bedrijfspanden en energie-infrastructuur zijn ruimtelijk goed ingepast • Huidige recreatieve functies worden behouden en uitgebreid met fietsverbinding
Energie	• Aan de randen van het terrein is ruimte voor zes windturbines • Daarnaast ruimte voor andere (experimentele) vormen van energieopwekking • Ruimte voor een energiehub

Bron: Structuurvisie Omgevingsprogramma Noord IV, 2023

2. Conclusies en adviezen behoefte Noord IV

2.1 Conclusies

Ruimtevraag bedrijventerreinen bedraagt maximaal circa 51 ha. in Meppel tot 2040

De vraag naar bedrijventerreinen in de gemeente Meppel is de komende jaren fors. Tot 2040 bedraagt de totale ruimtevraag circa 25 tot 51 netto hectare bedrijventerrein. Deze ruimtevraag bestaat uit drie componenten: (1) uitbreidingsvraag, (2) vervangingsvraag en (3) additionele vraag. We beschrijven de conclusies per vraagcomponent hieronder:

1 Tot 2030 bedraagt de totale uitbreidingsvraag circa 9 tot 13 hectare. Daarbovenop komt richting 2040 een uitbreidingsvraag van nog zo'n -2 tot 15 hectare. De totale uitbreidingsvraag tot 2040 bedraagt daarmee circa 7 tot 28 hectare. Dat is ruimte die gevraagd wordt voor de autonome groei van bedrijven op bedrijventerreinen in de gemeente Meppel
2 Aanvullend hierop is transformatie van een deel van bedrijventerrein Noordpoort aan de orde. In de gemeente Meppel verwachten we op basis van de huidige stand van zaken een totale vervangingsvraag van circa 4 hectare. We verwachten dat deze vervangingsvraag vooral in de periode tot 2030 zal optreden.
3 Naast de uitbreidings- en vervangingsvraag verwachten we een additionele ruimtevraag door 'overloop' vanuit elders en toenemende benodigde ruimte voor energie-infrastructuur, waaronder een hoog- of middenspanningsstation van circa 4 hectare. In totaal bedraagt de additionele vraag in de periode tot 2040 zo'n 12 tot 17 hectare. Het merendeel van deze vraag zal in de periode tot 2030 optreden.

Vanuit kwalitatief perspectief gezien verwachten we dat de vraag naar bedrijventerreinen als volgt verdeeld is over drie werkmilieus:

- 4 tot 8 hectare lokaal kleinschalig
- 12 tot 26 hectare regulier gemengd
- 9 tot 18 hectare regulier grootschalig

Er is momenteel circa 19 hectare aanbod beschikbaar in Meppel

Het huidige aanbod op (droge) bedrijventerreinen in de gemeente Meppel bedraagt netto zo'n 19 hectare. Dit aanbod is divers van aard. Op bedrijventerrein Noord III bedraagt het aanbod circa 18 hectare en is geschikt voor regulier gemengd tot grootschalig[1]. Op Oevers E is circa 1 hectare voorhanden in het werkmilieu kleinschalig lokaal. Hiernaast is nog 8 hectare kadegebonden (nat) bedrijventerrein beschikbaar in de gemeente.

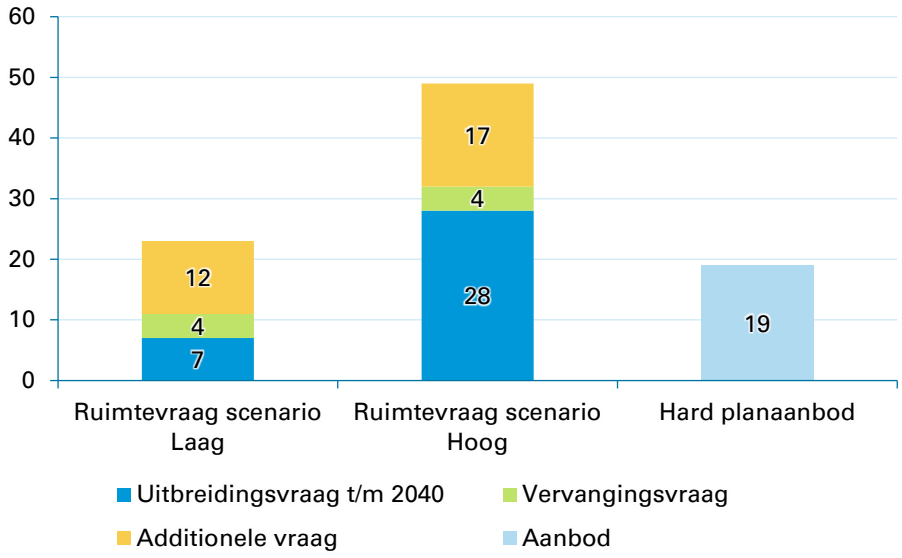
Ruimtebehoefte bedraagt circa 6 tot 32 ha. in gemeente Meppel tot 2040

Als we bovenstaande vraag- en aanbodcomponenten met elkaar confronteren komen we voor de gemeente Meppel op een kwantitatief tekort aan bedrijventerreinen van circa 6 tot 32 hectare tot 2040. Als we vraag en aanbod kwalitatief confronteren komen we tot de volgende tekorten per werkmilieu:

[1] Het plan Noord III is vastgesteld maar nog niet onherroepelijk. We tellen Noord III in dit rapport al wel mee als hard aanbod.

- Lokaal kleinschalig: circa 3 tot 7 hectare
- Regulier gemengd: circa 3 tot 17 hectare
- Regulier grootschalig: circa 0 tot 9 hectare

Figuur 1: Vraag-aanbodconfrontatie gemeente Meppel tot en met 2040



2.2 Adviezen

Ontwikkeling Noord IV kan voorzien in behoefte: zet planvorming voort

Een nieuw droog bedrijventerrein is nodig om in de lokale ruimtebehoefte te voorzien, zowel op korte als langere termijn. Vanuit sec economisch perspectief staan de seinen op groen; de ruimtevraag is fors en het aanbod is onvoldoende toereikend. Bovendien verwachten we een stijging van het aantal inwoners in Meppel en omstreken (o.a. regio Zwolle) in de komende jaren als gevolg van grootschalige woningbouwprojecten. Hierdoor neemt het arbeidspotentieel (beroepsbevolking) eveneens toe. Voor een goede woon-werk balans dient de werkgelegenheid (evenredig) mee te groeien en is ruimte voor economie nodig. Tegelijkertijd biedt een nieuw bedrijventerrein schuifruimte om elders in de gemeente ruimte vrij te spelen, bijvoorbeeld in en nabij de haven. Zo is de haven van Meppel is een belangrijke plek om circulaire activiteiten de ruimte te geven, maar daar is (nog) niet altijd ruimte voor.

Wat ons betreft is er voldoende aanleiding om door te pakken met de ontwikkeling van Noord IV. We adviseren de gemeente qua omvang om een terrein van circa 25 tot 30 hectare netto te ontwikkelen. Bij een bruto-netto verhouding van rond de 60% komt dit neer op een bruto omvang van circa 40 tot 50 hectare. 25 tot 30 hectare is meer netto hectares bedrijventerrein dan het streefbeeld ‘beekdallandschap’ (zie tabel 1) en minder dan het streefbeeld ‘werklandschap’ (tabel 2). Door op Noord IV circa 25 tot 30 hectare netto realiseren geeft de gemeente Meppel economie de ruimte en voorziet het in een groot deel van de ruimtebehoefte. Daarbij is het wel van belang dat de netto ruimte intensief wordt benut (zie hierop volgende adviezen). Aanvullend hierop raden we de gemeente aan om af te wegen of Noord IV gefaseerd ontwikkeld kan worden. Een gefaseerde ontwikkeling biedt namelijk de mogelijkheid om (enige) schaarste te benutten als middel om te sturen op kwaliteit en intensief ruimtegebruik. Daarbij biedt een gefaseerde ontwikkeling meer flexibiliteit bij tegenvallende of zeer hard lopende uitgiftes.

Ontwikkeling bedrijventerreinen Meppel in perspectief

Er spelen verschillende plannen voor het creëren van aanbod op bedrijventerreinen in Meppel. De een is daarbij concreter dan de ander. Zo is Noord III inmiddels hard aanbod. Noord IV is een zacht plan waarvoor al enkele uitgangspunten zijn uitgewerkt. Tot slot worden er verkenningen gedaan naar de kansrijkheid van een gedeelde ontwikkeling met de gemeente Steenwijkerland aan de A32. Deze verkenningen bevinden zich in een zeer vroeg stadium. In de bijlage beschrijven we een kansrijk profiel voor deze (eventueel) beoogde ontwikkeling op basis van de huidige stand van zaken. Deze drie ontwikkelingen kunnen als volgt in perspectief worden gezet aan de hand van termijn waarop de ontwikkelingen gaan spelen en de (on)zekerheid van de ontwikkeling:

- Noord III: vastgesteld maar nog niet onherroepelijk plan, vrij zeker. Speelt nu (periode nu tot en met 2030).
- Noord IV: zacht plan, onzeker maar niet onwaarschijnlijk. Speelt op middellange termijn (periode 2030 tot en met 2040).
- Gedeelde ontwikkeling aan A32: vroege verkenningen, zeer onzeker. Speelt op lange termijn (periode 2030 tot en met 2040 en verder).

Geef het regulier gemengd en grootschalig werkmilieu de ruimte op Noord IV

We vinden het belangrijk dat Noord IV wordt ontwikkelt als toekomstbestendige werklandschap (zie volgend advies) die bijdraagt aan de brede welvaart in Meppel. We adviseren om op Noord IV ruimte te bieden dat aansluit bij een regulier gemengd en regulier grootschalig werkmilieu. Dit sluit het beste aan bij de (beoogde) locatiekwaliteiten van Noord IV (nabij op- en afrit A32, buiten stedelijk weefsel, relatief veel beschikbare ruimte) en de kwalitatieve vraag naar bedrijventerreinen in de gemeente vanuit lokale bedrijven. Tegelijkertijd is het relevant om te inventariseren hoe de ontwikkeling, en met name de bedrijvigheid op Noord IV, positief kan bijdragen aan de circulaire ambities van Port of Zwolle.

Op ruimtelijk vlak dient de inrichting van Noord IV te passen bij de beoogde werkmilieus. Dit betekent dat kavelgroottes van één tot drie hectare en enkele kleinere kavels tot een halve hectare passend zijn. De vastgoedoppervlakten kunnen hierbij variëren van circa 2.500 m² tot 15.000 m². Qua milieucategorie dient Noord IV geschikt te zijn voor bedrijven in milieucategorieën 3.1 tot en met 4.2. Dat geeft ruimte aan een breed spectrum van activiteiten; van logistiek en productie tot aan lichtere industrie en/of hoogwaardige verwerkers. Passende sectoren zijn industrie, logistiek/groothandel en mogelijk de bouw. Een goede bereikbaarheid via brede uitvalswegen is van essentieel belang. Een ontsluitingsroute door woonwijken is onwenselijk. Daarnaast is het van belang dat Noord IV per openbaar vervoer bereikbaar is. Dat maakt het terrein niet alleen beter bereikbaar, maar heeft ook een positieve effect op het verminderen van het aantal verkeersbewegingen en de benodigde parkeerruimte. Vanwege de potentiële overlast door geluid, stof of geur, en het intensieve zware verkeer, is een functiemix met wonen of consumentgerichte functies niet geschikt.

Figuur 2: Ter inspiratie: regulier gemengd en grootschalig werkmilieu



Bron: Stec Groep

Met de inrichting van het werkmilieu (kavelomvang, milieucategorie, bereikbaarheid, kwaliteitsniveau, etc.) en de borging daarvan in het omgevingsplan, maakt de gemeente een keuze welke bedrijfsactiviteiten ruimtelijk geschikt zijn voor Noord IV. Het sluit bepaalde bedrijfsactiviteiten uit (zoals bv. kleinschalig of XXL), maar biedt tegelijkertijd binnen de kaders van het omgevingsplan ruimte voor een breed palet aan bedrijfsactiviteiten. Ieder bedrijf dat past binnen de kaders kan zich in principe vestigen. Met een uitgifteprotocol kan de gemeente Meppel meer sturen op gewenste activiteiten die van maatschappelijke meerwaarde zijn, aansluiten op het economisch profiel en bijdragen aan de brede welvaart. Daarbij is het wel een vereiste dat de criteria binnen de juridische kaders blijven en altijd meetbaar, toetsbaar en openbaar zijn.

Leg de lat hoog voor een toekomstbestendig Noord IV

Het ontwikkelen van Noord IV biedt de unieke kans om een toekomstbestendig bedrijventerrein te realiseren. Dat is maar één keer vanaf het begin goed te doen. De (ruimtelijke) keuzes die de gemeente maakt ten aanzien van de inrichting en randvoorwaarden hebben impact op het werk- en leefklimaat op Noord IV en omgeving, op korte en lange termijn. We adviseren de gemeente om de ruimtelijke ontwikkeling van Noord IV niet enkel vanuit een ‘enge’ economische invalshoek te benaderen. We vinden het belangrijk dat de ontwikkeling bijdraagt aan de brede welvaart in de gemeente, waarbij de balans tussen mens, natuur en economie goed is. We geven de volgende concrete adviezen voor het ontwikkelen van Noord IV:

Ontwikkel een klimaatadaptief terrein met aantrekkelijke groene (en blauwe) structuren. Hanteer een relatief lage bruto/netto verhouding, bijvoorbeeld van maximaal 60%. Zo ontstaat meer ruimte voor groen en blauwstructuren in de openbare ruimte. We adviseren de gemeente om een coherente groen- en blauwstructuur te ontwerpen, passend bij de locatiekenmerken en -kwaliteiten. Het vragen van een iets hogere grondprijs per vierkante meter op Noord IV kan helpen bij het financieren van deze structuren in de openbare ruimte. Voor veel bedrijven zal grondprijs geen doorslaggevende factor zijn bij het besluiten om zich wel of niet op Noord IV te vestigen. Zo zijn factoren als überhaupt beschikbaarheid van grond, beschikbaarheid van ruimte op het elektriciteitsnet en beschikbaarheid van voldoende gekwalificeerd personeel eerder doorslaggevend. Daarnaast zijn kosten voor verwerving van gronden maar een beperkt deel van de totaalkosten voor een nieuwbouwontwikkeling op een bedrijventerrein.

Onderstaande afbeeldingen tonen ter inspiratie verschillende toepassingen van klimaatadaptieve maatregelen, zoals een groenstructuur, ruimte voor waterberging en een groendak.

Figuur 3: Ter inspiratie: klimaatadaptieve maatregelen



Bron: diverse bronnen

Maak werk van uw plannen om duurzame energie op te wekken op Noord IV

In de structuurvisie voor Noord IV wordt al beschreven hoe Noord IV langer in beeld is voor realisatie van een aantal (drie tot zes) windturbines. We adviseren de gemeente om deze ambitie door te zetten op Noord IV. Zo benut je ruimte op Noord IV zowel voor economische ontwikkeling als de opwek van duurzame energie. Idealiter worden de windturbines onderdeel van een smart

energy hub op het terrein. Zonnepanelen op bedrijfsdaken kunnen ook bijdragen aan de opwerk van duurzame energie op Noord IV. Tegen de tijd dat Noord IV wordt ontwikkeld is het aannemelijk dat het voor alle bedrijven op het terrein verplicht om zonnepanelen op het dak te installeren.

Onderstaande afbeeldingen tonen ter inspiratie gebruik van windturbines op bedrijventerreinen op duurzame energie op te wekken.

Figuur 4: Ter inspiratie: windturbines op bedrijventerreinen



Bron: Provincie Gelderland & Provincie Utrecht

Zet in op een optimale benutting van private kavels. Door een relatief lage bruto/netto verhouding te hanteren ontstaat de mogelijkheid om private kavels intensief te benutten voor bedrijfsactiviteiten omdat veel van de groene (en blauwe) kwaliteit in de openbare ruimte kan landen. Dat vergt sturing op intensief ruimtegebruik. We adviseren u (inspannings)verplichtingen op te nemen in het omgevingsplan, het beeldkwaliteitsplan en/of het uitgifteprotocol over benutten van daken, minimale bouwhoogte en meervoudig ruimtegebruik.

Figuur 4 toont twee voorbeelden van intensief ruimtegebruik. In beide gevallen is boven parkeer- en/of laad- en losruimte gebouwd.

Figuur 5: Ter inspiratie: Optimaal ruimtegebruik

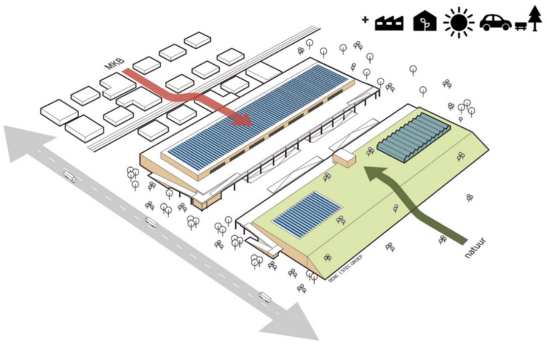


Bron: Leen Menken en Stec Groep

Stel eisen aan landschappelijke inpassing. Een goede landschappelijke inpassing verkleint de impact op het landelijk landschap, zeker bij grootschalige bedrijven zoals op Noord IV wordt beoogd. Bovendien draagt een kwalitatief hoogwaardig aangezicht positief bij aan de positie van Noord IV in het (eventuele) maatschappelijke debat. Stel daarom eisen aan landschappelijke inpassing, zoals bijvoorbeeld groene gevels.

Figuur 5 toont een voorbeeld van landschappelijke inpassing middels een groene, natuurrijke wal tegen een grootschalig (logistiek) pand aan.

Figuur 6: Ter inspiratie: Optimaal ruimtegebruik



Bron: Stec Groep en DENC, 2022

Verplicht een vorm van organisatie. Een goede organisatie op een bedrijventerrein draagt bij aan het oppakken van (grote) opgaven en aan het realiseren van een goed ondernemersklimaat. We adviseren u deelname aan een bedrijventerreinorganisatie (bv. ondernemersverenging of een BIZ) op Noord IV te verplichten.

Zet zoveel als mogelijk in op duurzaam, circulair materiaalgebruik. Het vastgoed, de openbare weg en andere delen van de openbare ruimte staan er voor de komende decennia. Met het oog op het terugwinnen en hergebruiken van materialen (in de toekomst), is het van belang dat er zoveel als mogelijk vanuit het circulaire gedachtegoed wordt gebouwd en materialen worden gebruikt die zich lenen voor optimaal hergebruik. Dit zal eerder in de vorm van een inspanningsverplichting kansrijk zijn dan een harde eis.

Overweeg een statiegeldregeling voor bedrijventerreinen in Meppel
De praktijk leert dat op bestaande bedrijventerreinen flinke kwalitatieve uitdagingen liggen richting de toekomst. Onderaan de streep vergt het (her)ontwikkelen van bestaande terreinen inzet van financiële middelen. Het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen kan een bijdrage leveren aan het oppakken van uitdagingen op bestaande bedrijventerreinen. In dat kader vinden we het relevant om bij de ontwikkeling van Noord IV na te denken over een statiegeldregeling. Via deze regeling draagt een marktpartij bij de koop van een bedrijfskavel op Noord IV een extra bedrag af bovenop de grondprijs. Dat bedrag is te storten in een fonds. Met gelden uit dit fonds is het (mee)financieren van herontwikkeling op andere (verouderde) bedrijventerreinen mogelijk. Denk bijvoorbeeld aan het investeren in groen, duurzaamheid en intensief ruimtegebruik. We adviseerden de provincie Gelderland over de kansrijkheid van een statiegeldregeling op bedrijventerreinen[2]. In die memo constateren we aan de hand van een rekenvoorbeeld dat circa 7% bovenop de gemiddelde grondprijs vragen bij uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen genoeg oplevert om circa 15% van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen op bestaande bedrijventerreinen te laten landen (in plaats van op nieuw aan te leggen bedrijventerreinen). Hierbij komt de herontwikkeling van die kavels dankzij de statiegeldregeling per saldo op nul euro uit.

Tot slot: borg uw bredere ambities voor bedrijventerreinen in uw beleid
Tot slot vinden we het verstandig dat u de ambities omtrent duurzame, circulaire gebiedsontwikkelingen (ook met het oog op de toekomst) borgt in uw beleid, bijvoorbeeld in een Programma Werklocaties en/of een uitgifteprotocol.

[2] Zie memo voor meer informatie: https://gelderland.notubiz.nl/document/10281369/1/Bijlage_6_%28PS2021-447%29

Bijlage: Behoefte bedrijventerreinen Meppel

2.3 Vraag

Kwantitatief

De ruimtevraag naar bedrijventerreinen bestaat uit drie componenten: (1) uitbreidingsvraag, (2) vervangingsvraag en (3) additionele vraag. In dit onderzoek brengen we de uitbreidingsvraag en vervangingsvraag kwantitatief en kwalitatief in beeld. De additionele vraag is niet direct te 'voorspellen' via de ramingsmethodiek. Wel gaan we in op welke onderdelen hierin een rol kunnen spelen. We rapporteren steeds over netto hectares bedrijventerrein, tenzij anders aangegeven.

Er zijn recent verschillende onderzoeken uitgevoerd naar de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in de gemeente Meppel. Er ligt een vraag-aanbod confrontatie voor de gemeente van Bureau Buiten (2018) die later ook is geactualiseerd door Doorakkers Advies (2021). Daarnaast ligt er een provinciale behoefteraming bedrijventerreinen van Stec Groep (2022) dat vervolgens is vertaald naar een lokale behoefteraming voor de gemeente Meppel (2022). Uit deze bronnen putten we voor onderstaande vraagcomponenten.

Uitbreidingsvraag

In bovenstaande onderzoeken wordt de uitbreidingsvraag naar droge bedrijventerreinen in Meppel geraamd. Zo raamt Bureau Buiten de uitbreidingsvraag op 6 tot 22 hectare in de periode 2020 tot 2030 in Meppel. Stec Groep raamt de totale uitbreidingsvraag op circa 12 tot 17 hectare in de periode 2022 tot 2030 in Meppel. Stec Groep raamt de totale uitbreidingsvraag op circa -2,4 tot 14,6 hectare in de periode 2022 tot 2040. Bureau Buiten geeft geen doorkijk tot 2040. Om iets te zeggen over de uitbreidingsvraag in de periode 2024 tot 2030 rekenen we de uitbreidingsvraag uit beide onderzoeken terug tot de uitbreidingsvraag per jaar. De uitbreidingsvraag per jaar extrapoleren we tot 2030.

We combineren beide onderzoeken om tot de beste schatting van de uitbreidingsvraag te komen in de periodes 2024 tot 2030, 2030 tot 2040 en daarmee ook 2024 tot 2040. Zie tabel hieronder voor de combinatie van beide ramingen die we hanteren. Op met name de onderkant van de bandbreedte verschillen de ramingen van elkaar, dit komt door verschillen in methodiek tussen beide ramingen. Wij hanteren aan de onderkant van de bandbreedte de behoefteraming bedrijventerreinen Drenthe (Stec Groep) als bron omdat deze het best aansluit bij de historische uitgifte in de gemeente Meppel. Aan de bovenkant van de bandbreedte hanteren we het onderzoek van Bureau Buiten, deze sluit goed aan bij de uitkomsten van het onderzoek van Stec Groep maar ligt net iets hoger.

Tabel 4: Uitbreidingsvraag bedrijventerreinen Meppel in hectares

Bron uitbreidingsvraag	2024 tot 2030	2030 tot 2040	2024 tot 2040
Bureau Buiten	3,6 tot 13,2	*Niet geraamd*	*Niet geraamd*

Stec Groep	9,0 tot 12,8	-2,4 tot 14,6	6,6 tot 27,4
Gecombineerd	9,0 tot 13,2	-2,4 tot 14,6	6,6 tot 27,8

Vervangingsvraag
We verwachten een maximale (droge) vervangingsvraag van circa 6,5 hectare in Meppel. Deze vervangingsvraag komt voort uit de beoogde transformatie van een deel van bedrijventerrein Noordpoort naar een gemengd woon-werkgebied. Deze transformatie is opgenomen in de behoefteraming bedrijventerreinen Drenthe en wordt behandeld in de raming van Bureau Buiten.

Tabel 5: Totale vervangingsvraag (in hectare)

Type vervangingsvraag	2024 tot 2030	2030 tot 2040	2024 tot 2040
Bedrijventerreinen	4,0	0,0	4,0

Additionele vraag
In de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen voor Drenthe is de additionele vraag naar bedrijventerreinen tot 2040 geraamd. Dit is de vraag naar bedrijventerreinen die veelal voortkomt uit grote, nieuwe economische ontwikkelingen. De additionele vraag is daarmee niet direct te 'voorspellen' via ramingsmethodiek. Wel is het mogelijk om een inschatting te maken middels bestaande onderzoeken en eigen databases, bijvoorbeeld over locatiedynamiek van bedrijven en opname van kavels/vastgoed in Nederland.

Additionele vraag vanuit provinciale bedrijventerreinenraming Drenthe
Vanuit de provinciale bedrijventerreinenraming verwachten we een maximale additionele (droge) vraag van circa 25 hectare in de periode 2024 tot 2040 in de regio Zuidwest-Drenthe (Stec Groep, 2022). De raming van de additionele vraag is op regionaal niveau indicatief geraamd. Het verder specificeren van de additionele vraag is enkel op indicatieve wijze mogelijk. Hiervoor kijken we met name naar de locatiedynamiek van de afgelopen jaren. We gaan er hierbij vanuit dat circa 30% tot 50% van de additionele vraag in Meppel wil landen. Redenen hiervoor zijn het economische aandeel (o.b.v. banen op bedrijventerreinen en bedrijventerreinenareaal) van Meppel in de regio en de historische uitgifte in Meppel ten opzichte van de regio. Daarnaast landt additionele vraag vaker op plekken waar al veel bedrijventerreinen (en dus bedrijven en banen) aanwezig zijn, zoals in Meppel het geval is. Hierdoor zal het aandeel additionele vraag in Meppel hoogstwaarschijnlijk hoger liggen dan het economische aandeel in de rest van de regio. De droge additionele vraag voor Meppel komt daarmee circa op 5,3 tot 8,9 hectare voor de periode 2024 tot 2030 en circa 2,4 tot 4,0 hectare voor de periode 2030 tot 2040.

Additionele vraag vanuit energie
In de Drenthe, en in het bijzonder in Meppel vormt de beschikbare netcapaciteit een probleem. Dit betekent dat er structureel congestie is in energietransport en dat teruglevering van energie een uitdaging is. TenneT zet dan ook alles op alles om de capaciteit uit te breiden. Zo wil TenneT nieuwe hoogspannings- en middenspanningsstation in de regio bouwen. Ook in Meppel. De bouw van een hoogspannings- of middenspanningsstation leidt tot een additionele vraag van circa 4 hectare op een (droog) bedrijventerrein in Meppel. Hoogstwaarschijnlijk landt deze vraag op bedrijventerrein Noord III of Noord IV.

Totale additionele vraag
We constateren dat de additionele vraag naar reguliere bedrijventerreinen voornamelijk in de periode tot 2030 speelt. In totaliteit schatten we de totale additionele vraag op circa 9,3 tot 12,9 hectare in de periode 2024 tot 2030 en circa 2,4 tot 4,0 hectare in de periode 2030 tot 2040. In totaal komt dit voor 2024 tot 2040 neer op 11,7 tot 16,9 hectare additionele vraag.

Tabel 6: Totale additionele vraag (in hectare)

Type additionele vraag	2024 tot 2030	2030 tot 2040	2024 tot 2040
Bedrijventerreinen	5,3 tot 8,9	2,4 tot 4,0	7,7 tot 12,9
Energie	4,0	-	4,0
Totaal	9,3 tot 12,9	2,4 tot 4,0	11,7 tot 16,9

Kwalitatief

De totale vraag naar bedrijventerreinen bedraagt op basis van het bovenstaande circa 24,8 tot 51,2 hectare binnen Meppel in de periode 2024 tot 2040. Met behulp van reikwijdte en omvang van bedrijventerreinen onderscheiden we drie typen bedrijventerreinen in Meppel:

1. **Kleinschalig lokale bedrijventerreinen:** kleinere bedrijventerreinen met vooral kleinschalige kavels (tot 0,5 hectare). Bedrijven op deze terreinen zijn sterk lokaal gebonden, het verzorgingsgebied van deze terreinen is dus lokaal.
2. **Regulier gemengde bedrijventerreinen:** brede categorie bedrijventerreinen met vooral kleinschalige tot middelgrote kavels (bandbreedte grofweg 0,5 tot 3 hectare). Verzorgingsgebied is lokaal tot regionaal.
3. **Grootschalige regulier gemengde bedrijventerreinen:** bedrijventerreinen met vooral grootschalige kavels (vanaf 2 hectare). Verzorgingsgebied is (boven)regionaal.

Op basis van de behoefteraming bedrijventerreinen maken we een inschatting van de kwalitatieve verdeling van de ruimtevraag naar type werkmilieu.

Type kwalitatieve vraag	2024 tot 2030	2030 tot 2040	2024 tot 2040
Lokaal kleinschalig	3,7 tot 4,9	0,0 tot 2,8	3,7 tot 7,7
Regulier gemengd	12,4 tot 16,3	0,0 tot 9,3	12,4 tot 25,6
Regulier grootschalig	8,7 tot 11,4	0,0 tot 6,5	8,7 tot 17,9
Totaal	24,8 tot 32,6	0,0 tot 18,6	24,8 tot 51,2

2.4 Aanbod

In de gemeente Meppel bedraagt medio 2024 het totale harde aanbod op droge bedrijventerreinen circa 19 hectare, hierin is watergeboden aanbod dus niet meegenomen. Met hard aanbod bedoelen we aanbod op droge bedrijventerreinen dat is vastgelegd in een onherroepelijk bestemmings- of omgevingsplan. Voor Noord III maken we hierin een uitzondering. Het plan Noord III is wel vastgesteld maar nog niet onherroepelijk. We achten het waarschijnlijk dat Noord III op termijn wel onherroepelijk wordt vastgesteld en tellen hem daarom alvast mee in het harde aanbod.

Bedrijventerrein	Type aanbod	Hard aanbod per 1-9-2024
Noord III	Regulier gemengd tot grootschalig	18 hectare
Oevers E	Kleinschalig lokaal	1 hectare
Totaal		19 hectare

2.5 Behoefte

De totale ruimtevraag in Meppel tot 2040 bedraagt circa 24,8 tot 51,2 hectare. Hier staat 19 hectare hard (plan)aanbod tegenover. Er is dus een kwantitatief tekort aan aanbod in de gemeente van circa 5,8 tot 32,2 hectare tot 2040. Het is aannemelijk dat er meer uitbreidingsvraag te verwachten is in de periode na 2040, vooral in het hoge economische scenario.

We kunnen vraag en aanbod ook kwalitatief confronteren. We beschrijven hieronder de behoefte per werkmilieu in Meppel.

- **Lokaal kleinschalig:** Een beperkt deel van de vraag in Meppel zal naar lokale kleinschalige bedrijventerreinen zijn; circa 4 tot 8 hectare in de periode tot 2040. Hier staat slechts 1 hectare aanbod tegenover. Er is dus een tekort aan ruimte voor kleinschalige lokale bedrijven van circa 3 tot 7 hectare.
- **Regulier gemengd:** Het grootste deel van de vraag in Meppel zal naar reguliere bedrijventerreinen zijn; circa 12 tot 26 hectare in de periode tot 2040. Hier kan het aanbod op Noord II voor een deel in voorzien. Als we ervan uitgaan dat Noord III voor de helft uit reguliere kavels bestaat dan is er een tekort aan ruimte voor reguliere bedrijven van circa 3 tot 17 hectare.
- **Regulier grootschalig:** Een aanzienlijk deel van de vraag zal naar grootschalige bedrijventerreinen zijn; circa 9 tot 18 hectare in de periode tot 2040. Hier kan het aanbod op Noord II voor een deel in voorzien. Als we ervan uitgaan dat Noord III voor de helft uit grootschalige kavels bestaat dan is er een tekort aan ruimte voor reguliere bedrijven van circa 0 tot 9 hectare.

Regionale behoefte bedrijventerreinen

Zuidwest-Drenthe (Behoefteraming bedrijventerreinen Drenthe, 2022)
Er is in Zuidwest-Drenthe tot 2030 geen kwantitatieve behoefte aan nieuw aanbod van bedrijventerreinen in zowel het hoge als het lage scenario. Als we doorkijken naar de periode tot 2040 is er in het hoge scenario wel behoefte aan nieuw aanbod. Er is dan sprake van een behoorlijk kwantitatief tekort van bijna 60 hectare.

West-Overijssel (Behoefteraming bedrijventerreinen Overijssel, 2023)
In het lage economische scenario is er in West-Overijssel tot en met 2030 geen kwantitatieve behoefte aan nieuw aanbod van bedrijventerreinen. Mogelijke vervangings- en additionele vraag is hierin niet meegerekend. In het hoge scenario is er wel sprake van behoefte aan nieuw aanbod. Hier zijn momenteel voldoende zachte plannen voor in de regio. Als we doorkijken naar de periode tot en met 2040 is er in het lage scenario wel behoefte aan nieuw aanbod. Hier zijn momenteel voldoende zachte plannen voor in de regio. In het hoge scenario is er tot en met 2040 sprake van een groot tekort aan aanbod in de regio. De regionale zachte plannen zijn niet toereikend. Er is als je alle vraag tegen het harde en zachte (plan)aanbod wegstreept een tekort van bijna 200 hectare tot en met 2040.

Colofon

Datum: 18 juni 2025
Projectnummer: 24.239
Opdrachtgever: Gemeente Meppel
Opdrachtnemer: Stec Groep
Adviseurs: Callum Lewis en Jorik van der Wiel

Stec Groep
Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving
Postbus 217, 6800 AE Arnhem
Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00
info@stec.nl
www.stec.nl