stec groep



Laddertoets Broeklanden Zuid 3, Heemserpoort en Rollepaal Oost

17 mei 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
   - 1.1 Aanleiding 3
   - 1.2 Leeswijzer 3

2. Uitgangspunten 4
   - 2.1 Locatieprofielen 4
   - 2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 6
   - 2.3 Regionale prognose en programmeringsafspraken 7

3. Marktregio 8
   - 3.1 Algemene constateringen 8
   - 3.2 Marktregio per ontwikkeling 9

4. Ruimtevraag 13
   - 4.1 Resultaten provinciale behoefteramingen 13
   - 4.2 Ruimtevraag per ontwikkeling 17

5. Aanbod 19
   - 5.1 Overzicht van relevant aanbod 19
   - 5.2 Leegstand en herontwikkeling 21
   - 5.3 Confrontatie vraag en aanbod 22

6. Conclusies 26

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Hardenberg maakt plannen voor de ontwikkeling van de bedrijventerreinen Broeklanden Zuid 3, Heemserpoort en Rollepaal Oost. De ontwikkeling van deze bedrijventerreinen beschouwt de gemeente als hard nodig om het Hardenbergse bedrijfsleven op middellange termijn van voldoende mogelijkheden voor groei en uitbreiding te voorzien. De resultaten van de recent nieuw opgestelde provinciale behoefteraming bedrijventerreinen in Overijssel onderschrijft bovendien dat de vraag het aanbod op (middel)lange termijn gaat overstijgen. Samen moeten de nieuwe bedrijventerreinen ruimte bieden voor een breed spectrum aan bedrijven: Broeklanden Zuid 3 voor alle type bedrijven met een kavelomvang $\geq$ 1 hectare, Heemserpoort voor een breed scala aan bedrijven uit de omgeving Hardenberg met een kavelomvang $<$ 3 hectare, en Rollepaal Oost voor een breed scala van bedrijven uit Dedemsvaart.

Voor de drie plannen worden door de gemeente drie nieuwe bestemmingsplannen opgesteld. Onderdeel van deze bestemmingsplannen is een onderbouwing van het plan aan de hand van de criteria uit de wettelijk verankerde van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Aan de (kwantitatieve) vereisten van de regionale programmeringsafspraken bedrijventerreinen is reeds voldaan, maar het bestemmingsplan moet nog wel van een onderbouwing moet worden voorzien. Daarvoor heeft u ons gevraagd om een Laddertoets op te stellen, waarin we objectief en onafhankelijk toetsen of en hoe de plannen gemotiveerd kunnen worden. Deze toets vindt u terug in deze rapportage.

1.2 Leeswijzer

In deze rapportage gaan we achtereenvolgens in op de specificaties van de drie voorgenomen ontwikkelingen, de marktregio, de ruimtevraag in deze marktregio en het aanbod dat daar tegenover staat. Tot slot concluderen we voor ieder van de drie ontwikkelingen of en hoe de plannen aan de van de vereisten van de Ladder gemotiveerd kunnen worden.

2. Uitgangspunten

In dit hoofdstuk zetten we de uitgangspunten voor de Laddertoets uiteen. Achtereenvolgens gaat dat om de relevante kenmerken van de drie beoogde ontwikkelingen, een beknopte toelichting op de relevante wetgeving en jurisprudentie, en tot slot een toelichting op de provinciale behoefteraming bedrijventerrein en de nieuwe regionale programmeringsafspraken.

2.1 Locatieprofielen

Hieronder zetten we enkele relevante kenmerken van de drie voorgenomen ontwikkelingen uiteen. Deze zogenaamde locatieprofielen vormen de basis voor onze Laddertoets.

	Broeklanden Zuid 3
Ligging en omvang	• Het plangebied voor Broeklanden Zuid 3 ligt ten zuiden van de kern Hardenberg en grenst aan het bestaande bedrijventerrein Broeklanden Zuid (1 en 2). • De voorgenomen ontwikkeling heeft een omvang van circa 13,0 hectare netto bedrijventerrein.
Bereikbaarheid	• Nabij het plangebied bevindt zich de N343, die bereikbaarheid is via de bestaande weginfrastructuur op het bedrijventerreinencluster van Hardenberg. Via de N343 is men via provinciale wegen binnen 25 minuten op de A1/A35, A28 of A37. • Het bedrijventerrein is niet direct ontsloten via spoor en/of water, maar binnen hetzelfde bedrijvencluster is er wel mogelijkheid tot kleinschalige overslag op de binnenhaven van Hardenberg (vaarklasse II). • Het plangebied beschikt niet over een nabijgelegen HOV-verbinding.
Profiel	• Broeklanden Zuid 3 moet ruimte bieden aan alle type bedrijven met een kavelomvang ≥ 1 hectare, waaronder ook zogenaamde 'XL-bedrijven' met een kavelomvang > 3 hectare die zich op bovenregionaal schaalniveau op een vestigingslocatie oriënteren. • Concreet hebben er reeds vier bedrijven met een individuele omvang > 3 hectare en een totale gezamenlijke omvang van circa 24,5 hectare netto bedrijventerrein de intentie uitgesproken om zich op Broeklanden Zuid 3 te vestigen.
Bestemming	• Op dit moment heeft het plangebied de bestemming 'agrarisch met waarden' conform het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg' (2014).

Heemserpoort

Ligging en omvang	• Het plangebied voor Heemserpoort ligt ten westen van de kern Hardenberg aan de N343 en grenst aan het bestaande bedrijventerrein Haardijk. • De voorgenomen ontwikkeling heeft een omvang van circa 7,1 hectare (1e fase) en circa 9,3 ha (2e fase) netto bedrijventerrein. De gemeente is voornemens om beide fasen tegelijkertijd te bestemmen.
Bereikbaarheid	• Het plangebied is direct ontsloten op de N343, vanwaar de A1/A35, A28 en A37 binnen 25 minuten via provinciale wegen te bereiken is. • Het bedrijventerrein is niet ontsloten via spoor en/of water. • Het plangebied beschikt niet over een nabijgelegen HOV-verbinding.
Profiel	• Heemserpoort moet ruimte bieden aan een breed scala aan bedrijven uit de omgeving Hardenberg met een kavelomvang < 3 hectare.
Bestemming	• Op dit moment heeft het plangebied voor het grootste deel de bestemming 'agrarisch met waarden' conform het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg' (2014). Daarnaast zijn enkele kavels bestemd als 'groen' en 'wonen'. • Binnen het plangebied vigeert daarnaast het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg' (1989), die de vestiging van het thans in gebruik zijnde AZC mogelijk maakt.

Rollepaal Oost

Ligging en omvang	• Het plangebied voor Rollepaal Oost ligt ten oosten van de kern Dedemsvaart en grenst aan het bestaande bedrijventerrein Rollepaal. • De voorgenomen ontwikkeling heeft een omvang van circa 10,0 hectare (1e fase) en 15,0 hectare (2e fase) netto bedrijventerrein. De gemeente is voornemens om beide fasen tegelijkertijd te bestemmen.
Bereikbaarheid	• Nabij het plangebied bevindt zich de N377, die bereikbaar is via de bestaande weginfrastructuur op het bedrijventerreincluster van Dedemsvaart. Via de N377 is men via provinciale wegen binnen 15 minuten op de A28 of A37, en binnen 30 minuten op de A1/A35. • Het bedrijventerrein is niet ontsloten via spoor en/of water. • Het plangebied beschikt niet over een nabijgelegen HOV-verbinding.
Profiel	• Rollepaal Oost moet ruimte bieden aan een breed scale bedrijven uit Dedemsvaart. • Concreet hebben er reeds vier bedrijven met een individuele omvang > 3 hectare en een totale gezamenlijke omvang van circa 21 hectare netto bedrijventerrein de intentie uitgesproken om zich op Rollepaal Oost te vestigen.
Bestemming	• Op dit moment heeft het plangebied voor het grootste deel de bestemming 'agrarisch met waarden' conform het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg' (2014).

2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Wat is de Ladder voor duurzame verstedelijking?

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

> *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."*

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Is dit het geval, dan dient in de toelichting van het bestemmings-/omgevingsplan een motivering van de Ladder te zijn opgenomen. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is bovendien een uitgebreidere motivering vereist, waarin wordt ingegaan op de vraag in hoeverre binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Om de vereisten van de Ladder te bepalen gaan we hierna achtereenvolgens in op de vraag (1) of er voor alle drie de voorgenomen ontwikkelingen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en (2) of de drie voorgenomen ontwikkelingen binnen of buiten bestaand stedelijk gebied zijn gelegen.

Gaat het om een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'?

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan is een motivering van de Ladder verplicht. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

> *"Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen."*

Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is in principe sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt dan dat binnen het vigerende bestemmings-/omgevingsplan mogelijk is, of wanneer er sprake is van een functiewijziging van een zekere aard en omvang. In het Bro is qua omvang geen ondergrens voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgesteld, maar jurisprudentie geeft daarover meer duidelijkheid. Voor bedrijventerreinen, zoals de drie voorgenomen ontwikkelingen, is de ondergrens conform jurisprudentie afhankelijk van de locatie en de aard van het plan. De Afdeling stelt dat er in beginsel geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt. Door de toevoeging van 'in beginsel' lijkt de Afdeling duidelijk te willen maken dat geen sprake is van een 'harde' ondergrens. Ofwel, er wordt uiteindelijk altijd per casus beoordeeld of deze ondergrens correct is.

Gezien de omvang van de voorgenomen ontwikkelingen en de (agrarische) bestemming van de huidige gronden, gaan we ervan uit dat de voorgenomen ontwikkelingen van Broeklanden Zuid 3 (13,0 ha), Heemserpoort (7,1 ha + 9,3 ha) en Rollepaal Oost (10,0 ha + 15,0 ha) als een nieuwe stedelijke ontwikkeling moeten worden beschouwd. Dat betekent dat voor alle bestemmings-plannen een motivering van de behoefte op basis van de vereisten van de Ladder nodig is.

Liggen de plannen binnen 'bestaand stedelijk gebied'?

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een aanvullende motivering vereist. Het is dus van belang om te weten hoe de ontwikkellocatie moet worden beschouwd: binnen of buiten bestaand stedelijk gebied? Artikel 1.1.1 Bro geeft voor het bestaande stedelijk gebied de volgende definitie:

"Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Naast de hiervoor genoemde definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook de vigerende bestemming van het plangebied relevant kan zijn. Is er bijvoorbeeld sprake van een bestemming die al de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakt, dan is er, afhankelijk van aard en omgeving, mogelijk ook sprake van een bestaand stedelijk gebied. Er was dan namelijk al een stedelijke invulling voorzien, ongeacht of deze ook daadwerkelijk gerealiseerd is.

Gezien de (agrarische) bestemming en gebruik van de huidige gronden, gaan we ervan uit de ontwikkelingen van alle drie de bedrijventerreinen niet plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied. Dat betekent dat in de motivering van de Ladder moet worden ingegaan op de vraag of de behoefte ook, al dan niet deels, binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gefaciliteerd.

2.3 Regionale prognose en programmeringsafspraken

Onder regie van de provincie Overijssel worden er op dit moment met de gemeenten in de regio West-Overijssel, waar de gemeente Hardenberg onderdeel van uitmaakt, nieuwe regionale programmeringsafspraken gemaakt over de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen. Dat proces zit tijdens de oplevering van dit onderzoek in de afrondende fase. We gaan er in het vervolg van dit rapport vanuit dat de afspraken in de huidige bekende vorm ondertekend en vastgesteld worden door de provincie en alle gemeenten.

De nieuwe regionale programmeringsafspraken zijn onder meer gericht op het kwantitatief en kwalitatief in evenwicht houden van vraag en aanbod van bedrijfsgrond in de regio. In de afspraken zijn, op basis van de actuele provinciale behoefteraming bedrijventerreinen, door de gemeenten voorgenomen ontwikkelingen op 'groen', 'oranje' of 'rood' gezet. Deze status is afhankelijk van of de voorgenomen ontwikkelingen kwantitatief aansluiten op de geraamde ruimtevraag én of de gemeenten met elkaar vinden dat deze ontwikkelingen kwalitatief ook de juiste plekken voor zijn om in de geraamde ruimtevraag te voorzien. Binnen de terminologie van de regionale programmeringsafspraken betekent de status 'groen' dat de gemeenten in de regio positief op deze beide vragen heeft geantwoord. In dat geval zijn de plannen in Overijssels verband afgestemd en kan de onderbouwing van de ruimtevraag uit deze afspraken (en achterliggende documenten) ontleend worden. Omdat in de regionale programmeringsafspraken reeds een regionale vraag/aanbod-confrontatie is gemaakt, zal een voorgenomen ontwikkeling met de status 'groen' dan ook in principe nooit leiden tot een regionaal overaanbod aan plannen. Daarmee vormen de regionale programmeringsafspraken de basis voor een goede Ladder-onderbouwing.

De voorgenomen ontwikkeling van Broeklanden Zuid 3, Heemserpoort en Rollepaal Oost hebben in de regionale programmeringsafspraken alle drie de status 'groen'. Van regionale afstemming is dus al sprake, maar in de bestemmings-/omgevingsplannen voor deze ontwikkelingen zal desalniettemin een onderbouwing van de Ladder opgenomen moeten worden. In dit rapport zullen we regelmatig verwijzen naar de cijfers die in de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen en de regionale programmeringsafspraken zijn opgenomen.

3. Marktregio

In dit hoofdstuk zetten we de marktregio voor de drie beoogde ontwikkelingen uiteen. De marktregio is het gebied waarbinnen de vraag naar bedrijfsruimte en het aanbod ten opzichte van elkaar afgewogen dienen te worden. Bij de ontwikkeling van een bedrijventerrein is het gebruikelijk dat de aard en omvang, en daarmee de beoogde doelgroep, van het bedrijventerrein bij de bepaling van de marktregio leidend zijn. De marktregio van het bedrijventerrein staat in principe los van bijvoorbeeld de afnemersoriëntatie van individuele bedrijven. Een bedrijf kan een landelijke of zelfs mondiale afzetmarkt hebben, maar tegelijkertijd een lokale oriëntatie hebben vanwege bijvoorbeeld herkomst van werknemers of een lokaal cluster van toeleveranciers en afnemers.

3.1 Algemene constateringen

Op basis van verschillende bestaande onderzoeken en data constateren we dat de bedrijfsruimtemarkt in Hardenberg primair een bovenlokale markt is. In deze notitie hanteren we dit als uitgangspunt en definiëren we op basis hiervan per casus de definitieve marktregio. Hieronder werken we de algemene uitgangspunten beknopt uit.

De bedrijfsruimtemarkt is primair een (boven)lokale markt

Uit onderzoek (PBL, 2007) blijkt dat circa 90 tot 95% van de bedrijfsverplaatsingen op bedrijventerreinen binnen de COROP-regio plaatsvindt. Slechts 5% van alle bedrijven is bereid om over de gemeentegrens te verhuizen en zo'n 75% van de bedrijven verhuist binnen een straal van 5 kilometer rondom de bestaande vestiging. Ander onderzoek (CBS, 2013) laat dan ook zien dat het merendeel van de bedrijven in de praktijk ook binnen de eigen gemeente blijft. In de regio West-Overijssel bedraagt de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven ongeveer 5,4 kilometer, blijkt uit historische data. Daarmee typeert de bedrijfsruimtemarkt in de regio zich doorgaans als een voornamelijk (boven)lokale markt.

Uitzonderingen hierop zijn ontwikkelingen met een hoog uniciteitsgehalte en daarmee (vaak vanzelfsprekend) een aantrekkingskracht op een regionale of zelfs bovenregionale doelgroep van bedrijven. Dat geldt bijvoorbeeld voor bedrijventerreinen aan een belangrijke logistieke as, bedrijventerreinen op een groot multimodaal overslagpunt, een vestigingslocatie voor zware industrie of een campusontwikkeling. Dergelijke bedrijventerreinen komen niet op alle plekken voor, niet alle plekken hebben hiervoor de juiste locatiekwaliteiten en de doelgroep is smaller en selectiever. We zien dan ook dat bedrijven uit deze doelgroep vaak een groter zoekgebied hanteren, en dat de bedrijven die deze doelgroep faciliteren dan ook vaan een grotere regio bedienen.

87% van de bedrijven die zich in Hardenberg vestigen komt uit de eigen gemeente

Uit historische verhuisdata blijkt dat, gemeten in werkzame personen, ongeveer 87% van de bedrijven die zich in de gemeente Hardenberg hebben gevestigd in afgelopen 10 jaar afkomstig waren uit de gemeente zelf (2013 t/m 2022). Ongeveer 8% kwam uit gemeente Emmen. Van de bedrijven die uit de gemeente verhuisden, landden ongeveer 4% in Emmen en 1% in Coevorden. Met andere buurgemeenten kende Hardenberg weinig tot geen verhuisdynamiek in deze periode.

Werknemers van bedrijven op bedrijventerreinen vaak minder reisbereidheid

De mensen die bij in de traditioneel meest voorkomende sectoren op bedrijventerreinen (logistiek, industrie, bouw, etc.) werken, hebben vaak een beperkte reisbereidheid. In deze sectoren betreft

het voor een belangrijk deel mensen met een mbo-opleidingsachtergrond. Uit gegevens van het CBS blijkt dan ook dat deze doelgroep maximaal 5 à 10 kilometer afleggen om op hun werk te komen, tegenover 15 à 20 kilometer voor mensen met een hbo- en wo-opleidingsachtergrond, die vaker op kantoorlocaties werken.

De reisbereidheid heeft effect op de verhuisafstand en –bereidheid van bedrijven. Een steeds belangrijker vestigingscriterium voor bedrijven is namelijk de herkomst van hun personeel en de beschikbaarheid van arbeidspotentieel, in het bijzonder in de huidige periode van aanhoudende arbeidskrapte en tekorten aan (met name technisch) personeel. Dat geldt in het bijzonder voor de bedrijven die zich het vaakst op bedrijventerreinen vestigen, die in de vijver van technisch arbeidspotentieel vissen. Verhuizende bedrijven hebben daarom doorgaans de voorkeur voor een vestigingslocatie in de nabijheid, zodat het huidige personeelsbestand behouden kan blijven. Daarmee worden de zoekgebieden van bedrijven in toenemende mate bepaald door de reisbereidheid van de bestaande (en nieuwe) werknemers.

3.2 Marktregio per ontwikkeling

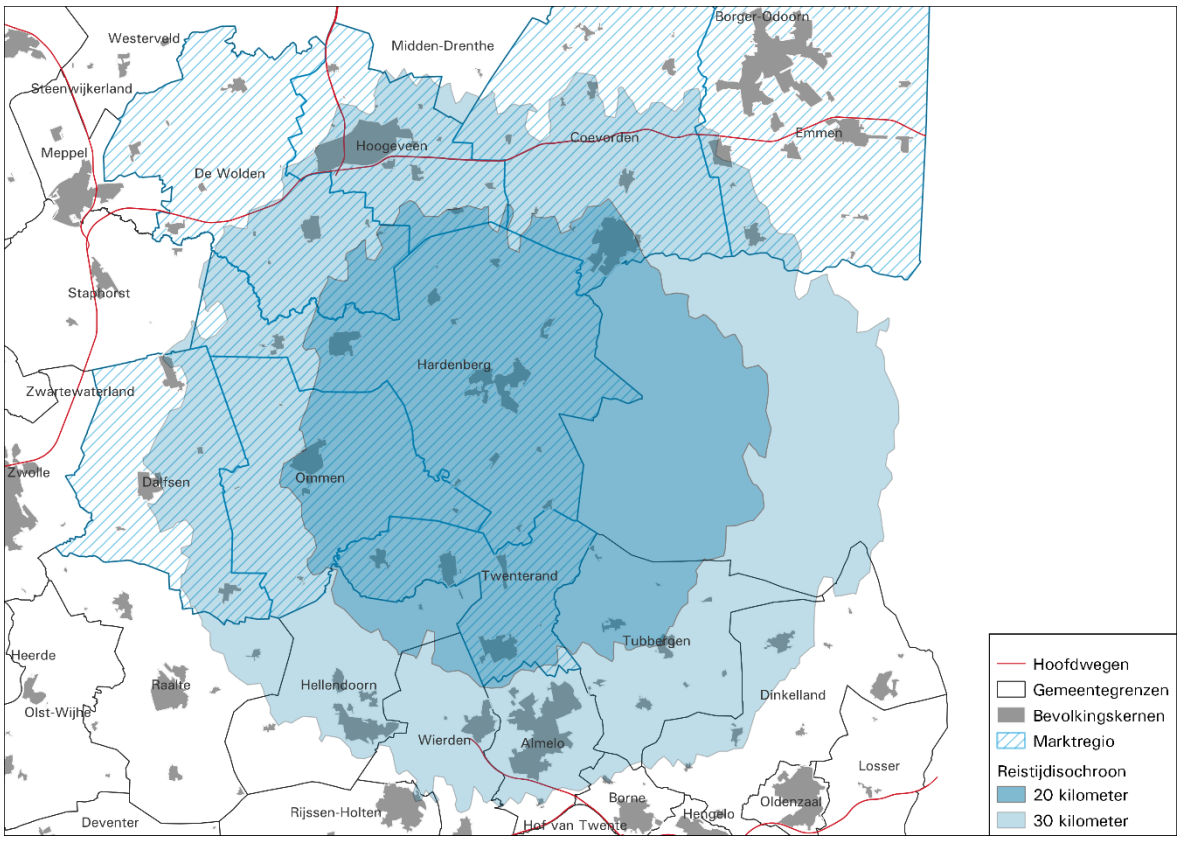
Broeklanden Zuid 3

Op basis van het beoogde profiel van het bedrijventerrein en de hiervoor uiteengezette algemene constateringen, verwachten we dat Broeklanden Zuid 3 uit een subregionale marktregio heeft. Het betreft bedrijven die op de gemeente Hardenberg zijn georiënteerd, maar ook voor bedrijven vanuit andere gemeenten in het Overijsselse Vechtdal, vanuit de interprovinciale Dutch Tech Zone (de samenwerking van Hardenberg met Coevorden, Emmen en Hoogeveen) of vanuit de nabijgelegen Noord-Twentse gemeente Twenterand. Het zal bij verplaatsingen van één van deze voorgenoemde gemeenten naar de gemeente Hardenberg met name gaan om bedrijven die in deze gemeenten ruimtelijk klem komen te zitten, verwachten we. Dit, omdat veel van deze gemeenten zelf ook over industrieclusters en een goede infrastructuur beschikken, omdat uit historische data vaak een lokale voorkeur blijkt, en omdat nabijheid ten opzichte van het bestaande personeelsbestand voor verhuizende bedrijven een steeds belangrijkere factor wordt.

We wegen bij het bepalen van de marktregio mee dat het bedrijventerrein Broeklanden Zuid 3 zich richt op het faciliteren van bedrijven met een individuele omvang ≥ 1 hectare, waaronder ook zogenaamde ‘XL-bedrijven’ met een kavelomvang ≥ 3 hectare die zich op bovenregionaal schaalniveau op een vestigingslocatie oriënteren. In dat kader is het relevant dat de gemeente Hardenberg, naast doorgroei van bestaande bedrijven, veelal op het netvlies komt van dergelijke bedrijven door de inspanningen vanuit de Dutch Tech Zone en van de Overijsselse ontwikkelingsmaatschappij OostNL.

We verwachten dan ook dat Broeklanden Zuid 3 voor wat betreft de grotere bedrijven (≥ 3 hectare) een markt bedient die in ieder geval de gemeenten Hardenberg, Dalfsen, Ommen, Twenterand, De Wolden, Hoogenveen, Coevorden en Emmen omvat. Voor de kleinere bedrijven (< 3 hectare) zal dat beperkt blijven tot de gemeenten Hardenberg, Dalfsen, Ommen, Twenterand en Coevorden. Bij het bepalen van de ruimtevraag voor de grootschalige bedrijvigheid ligt er daarnaast een relatie met de ruimtelijk-economische keuzes die de provincies Overijssel en Drenthe maken omtrent het faciliteren van grootschalige ruimtevragers: waar krijgen deze komende jaren de ruimte om te groeien? Dat laat onverlet dat we in de praktijk verwachten dat een belangrijk deel van de bedrijven die zich op het bedrijventerrein zullen vestigen uit de gemeente Hardenberg komt. Dat verwachten we op basis van de historische vestigingsdynamiek, het reeds bestaande grote industriecluster in Hardenberg en bovenal de lijst met reeds geïnteresseerde bedrijven. Concreet hebben er reeds vier bedrijven met een individuele omvang > 3 hectare en een totale gezamenlijke omvang van circa 24,5 hectare netto bedrijventerrein de intentie uitgesproken om zich op Broeklanden Zuid 3 te vestigen.

Figuur 1: Indicatie marktregio Broeklanden Zuid 3

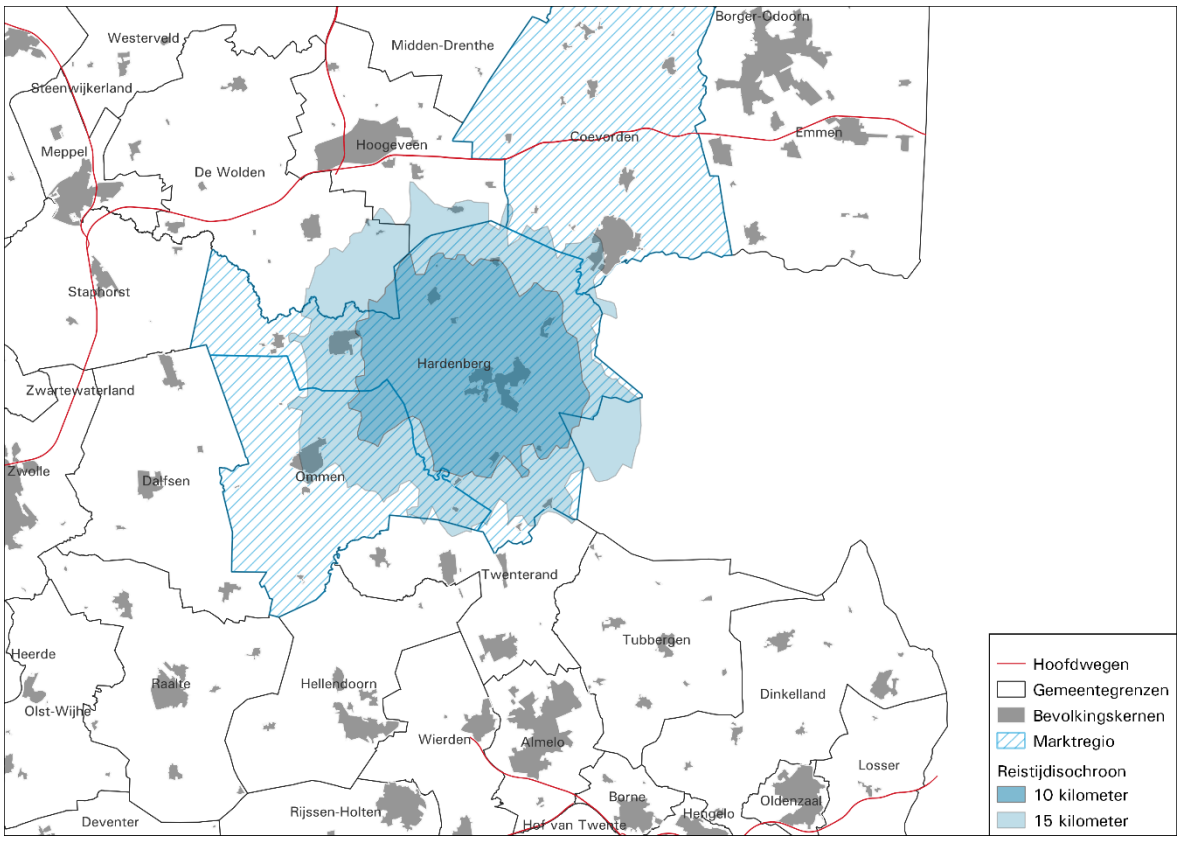


Bron: Stec Groep (2023)

Heemserpoort

Op basis van het beoogde profiel van het bedrijventerrein en de hiervoor uiteengezette algemene constateringen, verwachten we dat Heemserpoort een lokale tot bovenlokale marktregio heeft. We gaan ervan uit dat het bedrijventerrein vooral bedrijven uit de gemeente Hardenberg aantrekt, maar verwachten dat het bedrijventerrein ook aantrekkelijk is voor bedrijven uit de gemeenten Coevorden (met name vanuit de kern) en Ommen. Aangezien de voorkeur van kleinschalige en middelgrote bedrijven in de omgeving van de gemeente Hardenberg op basis van de historische data vooral lokaal lijkt te liggen, verwachten we dat dat vooral bedrijven zullen zijn die in hun eigen gemeente niet aan de geschikte ruimte kunnen komen.

Figuur 2: Indicatie marktregio Heemserpoort



Bron: Stec Groep (2023)

Rollepaal Oost

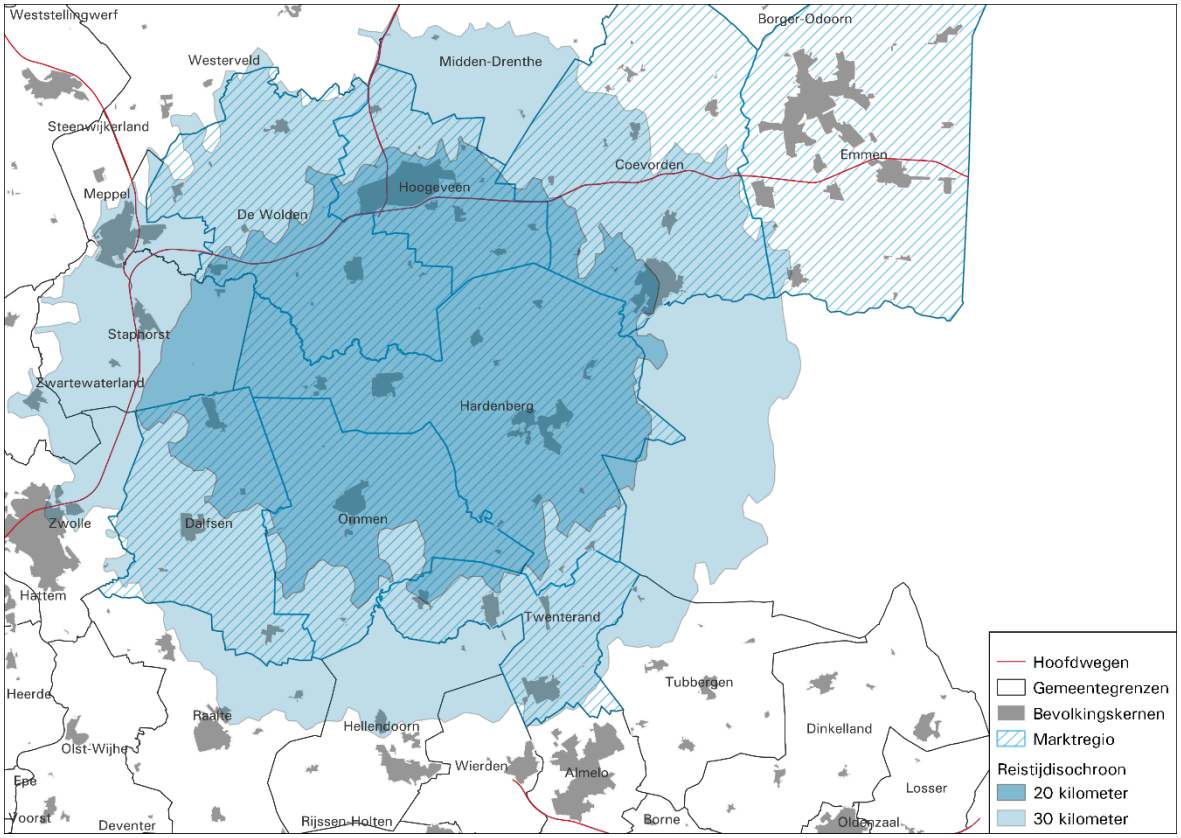
Op basis van het beoogde profiel van het bedrijventerrein en de hiervoor uiteengezette algemene constateringen, verwachten we dat Rollepaal Oost een subregionale marktregio heeft. We gaan ervan uit het bedrijventerrein vooral bedrijven uit de kern Dedemsvaart aantrekt, zeker in het kleinschalige en middelgrote segment. Daarnaast verwachten we dat het bedrijventerrein voor het grotere segment – bedrijven met een individuele omvang ≥ 3 hectare – ook interessant is voor bedrijven elders in de gemeente Hardenberg, vanuit andere gemeenten in het Overijsselse Vechtdal en vanuit de interprovinciale Dutch Tech Zone (de samenwerking van Hardenberg met Coevorden, Emmen en Hoogeveen). Het zal bij verplaatsingen van één van deze voorgenoemde gemeenten naar de gemeente Hardenberg met name gaan om bedrijven die in de betreffende gemeenten ruimtelijk klem komen te zitten, verwachten we, omdat veel van de genoemde gemeenten zelf ook over industrieclusters en een goede infrastructuur beschikken, omdat uit historische data vaak een lokale voorkeur blijkt, en omdat nabijheid ten opzichte van het bestaande personeelsbestand voor verhuizende bedrijven een steeds belangrijkere factor wordt.

We wegen bij het bepalen van de marktregio mee dat het bedrijventerrein Rollepaal Oost zich onder meer richt op het faciliteren van bedrijven met een individuele omvang ≥ 3 hectare die zich op bovenregionaal schaalniveau op een vestigingslocatie oriënteren. In dat kader is het relevant dat de gemeente Hardenberg veelal op het netvlies komt van dergelijke bedrijven door de inspanningen vanuit de Dutch Tech Zone en van de Overijsselse ontwikkelingsmaatschappij OostNL.

We verwachten dan ook dat Rollepaal Oost voor grootschalige bedrijven (≥ 3 hectare) een subregionale markt bedient, die in ieder geval de gemeenten Hardenberg, Dalfsen, Ommen, Twenterand, De Wolden, Hoogenveen, Coevorden en Emmen omvat. Voor de kleinere bedrijven (< 3 hectare) zal dat beperkt blijven tot de gemeenten Hardenberg, Dalfsen, Ommen, De Wolden

Hoogenveen en Coevorden. Daarnaast ligt er bij het bepalen van de ruimtevraag voor deze marktregio een relatie met de ruimtelijk-economische keuzes die de provincies Overijssel en Drenthe maken omtrent het faciliteren van grootschalige ruimtevragers. Op basis van historische data verwachten we niettemin dat het zwaartepunt van de vraag naar het bedrijventerrein afkomstig zal zijn uit de kern Dedemsvaart. Dat verwachten we op basis van de historische vestigingsdynamiek, het reeds bestaande bedrijvencluster in Dedemsvaart en bovenal de lijst met reeds geïnteresseerde bedrijven. Dat wordt in dit geval nog eens onderstreept door de huidige leads, waarbij reeds 21 van de geplande 25 hectare al concreet geïnteresseerden uit Dedemsvaart in beeld zijn.

Figuur 3: Indicatie marktregio Rollepaal Oost



Bron: Stec Groep (2023)

4. Ruimtevraag

In dit hoofdstuk gaan we in op de ruimtevraag voor de drie ontwikkelingen. Hiervoor baseren we ons primair op de provinciale behoefteramingen bedrijventerrein van zowel de provincie Overijssel als de provincie Drenthe, en daarnaast de regionale programmeringsafspraken die in West-Overijssel zijn opgesteld. We sluiten ons in deze Laddertoets aan op de ramingsperiode uit de provinciale behoefteramingen, namelijk van de periode van heden t/m 2040.

4.1 Resultaten provinciale behoefteramingen

4.1.1 Overijssel

Achtergrond

De provincie Overijssel heeft in 2022 een nieuwe provinciale behoefteraming bedrijventerreinen opgesteld. Dit is voor de provincie en de gemeenten het leidende document voor de onderbouwing en beoordeling van nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen en beoogde transformaties. De provinciale behoefteraming bevat een raming van de uitbreidingsvraag: de toename van het netto ruimtebeslag van bedrijventerreinen in de periode 2023 t/m 2040. De behoefteraming is opgesteld volgens de gangbare prognosemethodiek: de BLM-methode, ontwikkeld door het Centraal Planbureau en het Planbureau voor de Leefomgeving. De toekomstverwachtingen zijn gebaseerd op de sectorale werkgelegenheidsprognoses van het Economisch Instituut voor de Bouw, die in opdracht van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat voor alle Nederlandse regio's zijn opgesteld als basis voor dergelijke behoefteramingen. Voor een uitgebreide uitwerking van de methodiek verwijzen we naar het rapport van de provinciale behoefteraming zelf.

Naast het ramen van de uitbreidingsvraag, biedt de provinciale behoefteraming handvatten voor het bepalen van een vervangingsvraag en de additionele vraag, die allebei als aanvullend op de uitbreidingsvraag moeten worden beschouwd. De vervangingsvraag is de vraag die ontstaat als gevolg van transformatie (en dus onttrekking aan het aanbod) van bestaande bedrijventerreinen. De additionele vraag die niet te 'voorspellen' is via ramingsmethodiek, omdat het gaat om incidentele, veelal ook grootschalige, nieuwe bedrijfsvestigingen. In de raming van de uitbreidingsvraag wordt al rekening gehouden met een reguliere bedrijfsmigratie volgens historisch patroon, maar bij een nieuwe propositie of een zeer incidentele, unieke ontwikkeling kan van een additionele vraag sprake zijn. De som van de uitbreidingsvraag, de vervangingsvraag en de additionele vraag is de totale ruimtevraag naar bedrijventerreinen in de provincie.

Ruimtevraag in West-Overijssel

In de provinciale behoefteraming is voor de regio West-Overijssel, waar de gemeente Hardenberg onderdeel van uitmaakt, een uitbreidingsvraag geraamd van 286 hectare (laag scenario) tot 511 hectare (hoog scenario) netto bedrijventerrein in de periode van 2023 t/m 2040. Daarmee ligt de gemiddelde vraag per jaar iets lager dan de historische uitgifte.

Tabel 1: Uitbreidingsvraag in West-Overijssel in netto hectare

Periode ▼	Scenario ►	Laag	Hoog
2023 t/m 2030		164 hectare	292 hectare
2031 t/m 2040		122 hectare	219 hectare
2023 t/m 2040		286 hectare	511 hectare

Bron: Provinciale behoefteraming bedrijventerreinen Overijssel (2023)

In de provinciale behoefteraming is de totale ruimtevraag uitgesplitst naar vraag per grootteklasse van individuele bedrijven. Deze is relevant voor het bepalen van de ruimtevraag naar de voorgenomen drie ontwikkelingen, omdat zij zich hiermee onderscheiden van de rest van de bedrijventerreinen in de gemeente en de regio. Voor Broeklanden Zuid 3 geldt bijvoorbeeld specifiek dat deze wordt beoogd voor bedrijven met een kavelomvang ≥ 1 hectare, terwijl Heemserpoort juist de doelgroep < 3 hectare in Hardenberg moet faciliteren. Over het geheel zien we dat er voor beide doelgroepen een aanzienlijke vraag bestaat.

Tabel 2: Uitbreidingsvraag naar grootteklasse in netto hectare

Omvang ▼	Scenario ►	Laag (2023 t/m 2040)	Hoog (2023 t/m 2040)
< 3 hectare		143 hectare	267 hectare
≥ 3 hectare		143 hectare	234 hectare

Bron: Provinciale behoefteraming bedrijventerreinen Overijssel (2023)

Ruimtevraag per gemeente

In de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen is geen verdeling van de ruimtevraag naar gemeenten opgenomen, maar in regionale programmeringsafspraken is hiervoor wel een indicatieve richtlijn opgenomen voor het aandeel van de vraag vanuit bedrijven met een individuele omvang < 3 hectare. Deze verdeling is gemaakt door de omvang van de huidige aanwezige bedrijven in iedere gemeente te vermenigvuldigen met de gemiddelde regionale verwachte groei van deze bedrijfssectoren. Deze indicatieve verdeling gaat dus uit van een vergelijkbare economische groei van iedere individuele gemeente en houdt geen rekening met onderlinge verschillen, beleidsambities en regionale ruimtelijke ordening. Deze indicatieve verdeling is dan ook geen harde wetenschap en dient dan ook hooguit als handvat voor de gesprekken in de regionale ambtelijke en bestuurlijke overleggen over welke plannen de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio op een goede manier kunnen faciliteren. Indien inhoudelijk onderbouwd, kan van deze verdeling worden afgeweken, stellen de programmeringsafspraken.

Met alle hiervoor genoemde kanttekeningen, is er voor de gemeente Hardenberg in de regionale programmeringsafspraken een aandeel van de vraag geraamd van 10 hectare (laag scenario) tot 30 hectare (hoog scenario) van 2023 t/m 2040. In dat cijfer is de uitbreidingsvraag van bedrijven met een individuele omvang ≥ 3 hectare, eventuele vervangingsvraag en additionele vraag dus niet meegerekend. Deze indicatie lijkt echter laag, wanneer we een vergelijking maken met de historische uitgifte in de gemeente Hardenberg, die langjarig tussen de 6 en 9 hectare per jaar ligt. Over de hele regio zien we dat de behoefteraming ongeveer 60 tot 90% bedraagt van de langjarige historische uitgifte, maar in de gemeente Hardenberg is dat verschil fors groter (20 tot 30%). Voor een deel heeft dat te maken met het ontbreken van bedrijven met een individuele omvang ≥ 3 hectare in de berekening, maar tegelijkertijd is het, bij een blijvende positieve ontwikkeling, niet irreëel dat in de programmering aan de bovenkant van de indicatieve vraag voor de gemeente

Hardenberg wordt afgeweken, mits de totale vraag en aanbod in de regio in balans blijven en dat past in het regionale ruimtelijk-economisch beleid.

Voor de gemeenten Dalfsen, Ommen en Twenterand – die allen ook relevant zijn voor de Ladderafweging – is een indicatieve ruimtevraag opgenomen van respectievelijk 5 tot 15 hectare (Dalfsen), 0 tot 10 hectare (Ommen) en 0 tot 10 hectare (Twenterand).

Voor het aandeel van de vraag vanuit bedrijven met een individuele omvang ≥ 3 hectare is in de huidige regionale programmeringsafspraken geen verdeling naar gemeenten of subregio's opgenomen, omdat het faciliteren van deze doelgroep als een regionale opgave wordt beschouwd. Regionale ruimtelijk-economische keuzes, beschikbaarheid van aanbod, goede acquisitie en/of toevalstreffers leiden daarmee tot een definitieve verdeling over de regio. Uiteindelijk is het in de programmering van de bedrijventerreinen primair van belang dat de totale vraag en aanbod in de regio in balans blijven. In deze Laddertoets maken wij dat onderscheid dan ook niet, maar beschouwen de situatie in de marktregio samen met de situatie in de gehele regio West-Overijssel.

4.1.2 Drenthe

Achtergrond

De provinciale behoefteraming voor Drenthe is op dezelfde manier opgesteld als de behoefteraming van de provincie Overijssel, die hiervoor is beschreven. De methodiek herhalen we hier dus niet. Het enige verschil is dat de provinciale behoefteraming voor de Drenthe kijkt naar de periode 2022 t/m 2040 (in plaats van 2023 t/m 2040 in Overijssel). Voor deze Laddertoets zijn bovendien twee Drentse regio's relevant: Zuidoost-Drenthe (o.a. Coevorden en Emmen) en Zuidwest (o.a. De Wolden en Hoogenveen)

Ruimtevraag in Zuidoost- en Zuidwest-Drenthe

In de provinciale behoefteraming is voor de regio Zuidoost-Drenthe, waar de gemeenten Coevorden en Emmen onderdeel van uitmaken, een uitbreidingsvraag geraamd van 22 hectare (laag scenario) tot 100 hectare (hoog scenario) netto bedrijventerrein in de periode van 2023 t/m 2040. Daarmee ligt de gemiddelde vraag per jaar aanzienlijk hoger dan de historische uitgifte. Voor de regio Zuidwest-Drenthe, waar de gemeenten De Wolden en Hoogeveen onderdeel van uitmaken, wordt een uitbreidingsvraag verwacht van 31 hectare (laag scenario) tot 104 hectare (hoog scenario). Daarmee ligt de gemiddelde vraag per jaar ongeveer op het niveau van de historische uitgifte.

Tabel 3: Uitbreidingsvraag in ZO-Drenthe in netto hectare

Periode ▼ Scenario ►	Laag (2022 t/m 2030)	Hoog (2022 t/m 2030)
2022 t/m 2030	30 hectare	61 hectare
2031 t/m 2040	-/- 8 hectare	39 hectare
2023 t/m 2040	22 hectare	100 hectare

Bron: Provinciale behoefteraming bedrijventerreinen Drenthe (2022)

Tabel 4: Uitbreidingsvraag in ZW-Drenthe in netto hectare

Periode ▼	Scenario ►	Laag (2022 t/m 2030)	Hoog (2022 t/m 2030)
2022 t/m 2030		39 hectare	56 hectare
2031 t/m 2040		-/- 8 hectare	48 hectare
2023 t/m 2040		31 hectare	104 hectare

Bron: Provinciale behoefteraming bedrijventerreinen Drenthe (2022)

Ook voor deze beide regio's is de totale ruimtevraag in de provinciale behoefteraming uitgesplitst naar vraag per grootteklasse van individuele bedrijven. De afbakening wijkt echter af van de afbakening die in Overijssel wordt gehanteerd. In Drenthe wordt de grens tussen klein- en grootschalig gelegd op < 2 hectare (kleinschalig en regulier) en ≥ 2 hectare (grootschalig). De ruimtevraag voor beide grootteklassen zijn bovendien maar tot 2030 geraamd. Voor de periode na 2030 nemen we in deze rapportage als uitgangspunt dat de vraag op basis van dezelfde aandelen wordt verdeeld als in de periode van 2022 t/m 2030. Dat betekent dat er in Zuidoost-Drenthe tussen 2031 en 2040 nog een extra vraag wordt verwacht van nog eens 20 hectare, terwijl dat in Zuidwest-Drenthe nog eens 17 hectare betreft. Over het geheel zien we dat er voor zowel de klein- als de grootschalige doelgroepen een behoorlijke vraag bestaat.

Tabel 5: Uitbreidingsvraag in ZO-Drenthe naar grootteklasse

Omvang ▼	Scenario ►	Laag (2022 t/m 2030)	Hoog (2022 t/m 2030)
< 2 hectare		15 hectare	30 hectare
≥ 2hectare		15 hectare	31 hectare

Bron: Provinciale behoefteraming bedrijventerreinen Drenthe (2022)

Tabel 6: Uitbreidingsvraag in ZW-Drenthe naar grootteklasse

Omvang ▼	Scenario ►	Laag (2022 t/m 2030)	Hoog (2022 t/m 2030)
< 2 hectare		26 hectare	36 hectare
≥ 2 hectare		13 hectare	20 hectare

Bron: Provinciale behoefteraming bedrijventerreinen Drenthe (2022)

Ruimtevraag per gemeente

In de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen is een indicatieve verdeling van de vraag naar gemeenten opgenomen. Het gaat dan om een combinatie van de uitbreidingsvraag en de vervangingsvraag. We focussen ons in deze rapportage op de indicaties voor de gemeenten die binnen de marktregio's van de voorgenomen ontwikkelingen vallen: Coevorden, Emmen, De Wolden en Hoogenveen. Hiervoor is tot 2030 een ruimtevraag geraamd van 16 tot 26 hectare (Coevorden), 19 tot 39 hectare (Emmen), 2 tot 3 hectare (De Wolden) en 21 tot 30 hectare (Hoogeveen). Voor de periode t/m 2040 ontbreekt een verwachting per gemeente in de provinciale behoefteraming. Wanneer dezelfde verdeling tussen gemeente echter worden doorgerekend tot 2040 – minus de meegerekende vervangingsvraag, die immers eenmalig is – levert dat nog eens een ruimtevraag op van nog eens maximaal 12 hectare (Coevorden), 25 hectare (Emmen), 3 hectare (De Wolden) en 26 hectare (Hoogeveen).

Een nadere specificatie naar grootteklasse is in deze cijfers niet gemaakt, maar we kunnen hiervan een inschatting maken door deze naar rato naar gemeenten toe te rekenen. In het segment bedrijven met een individuele omvang < 2 hectare verwachten we t/m 2040 een ruimtevraag van 2 tot 15 hectare (Coevorden), 4 tot 31 hectare (Emmen), 1 tot 4 hectare (De Wolden) en 10 tot 37 hectare (Hoogenveen).

Voor de vraag vanuit bedrijven met een individuele omvang ≥ 2 hectare gaan we er, net als in Overijssel, vanuit dat deze fluïde is voor de beide Drentse regio's als geheel. Ook hier geldt immers, net als in Overijssel, dat het een regionale opgave betreft, en dat regionaal ruimtelijk-economische keuzes, goede acquisitie of toevalstreffers van één grotere partij van grote invloed zijn op waar deze vraag zich uiteindelijk voordoet.

4.2 Ruimtevraag per ontwikkeling

Hieronder vertalen we voorgaande inzichten naar een indicatie van de ruimtevraag per ontwikkeling voor de specifieke doelgroep van die ontwikkeling. Tussen de cijfers van alle drie de voorgenomen ontwikkeling zit enige overlap. In de conclusies van deze rapportage verwerken we dat in een totaalbeeld tot een compleet en correct beeld.

Broeklanden Zuid 3

Op basis van voorgaande uiteenzetting verwachten we in de marktregio voor Broeklanden Zuid 3 en de specifieke doelgroep van het terrein in het segment bedrijven met een individuele omvang ≥ 3 hectare een totale ruimtevraag (excl. additionele vraag) van 143 tot 243 hectare vanuit Overijssel. Vanuit Drenthe verwachten we een vraag vanuit het segment bedrijven met een individuele omvang ≥ 2 hectare een totale ruimtevraag (excl. additionele vraag) van 28 tot 88 hectare. In totaal leidt dat in de marktregio in ieder geval tot een ruimtevraag van 171 tot 321 hectare in de periode t/m 2040.

Na voorgaande exercitie blijft er nog een ruimtevraag over voor de segmenten bedrijven met een individuele omvang 1 – 3 hectare (Overijssel) en 1 – 2 hectare (Drenthe), die wél binnen de doelgroep van Broeklanden Zuid 3 past, maar waarvoor geen afbakening is opgenomen in de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen en de regionale programmeringsafspraken. Daarvoor maken we dan inschatting op basis van de vraag vanuit bedrijven < 3 hectare in Overijssel en < 2 hectare in Drenthe. Die inschatting zal leiden tot enige overschatting – vanwege het includeren van bedrijven met een omvang van 0 – 1 hectare – maar is in dit geval het best beschikbare, betrouwbare beeld. Het gaat dan om een ruimtevraag van minimaal 10 tot 30 hectare in de gemeente Hardenberg, 5 tot 15 hectare (Dalfsen), 0 tot 10 hectare (Ommen), 0 tot 10 hectare (Twenterand), 2 tot 15 hectare (Coevorden), 4 tot 31 hectare (Emmen), 1 tot 4 hectare (De Wolden) en 10 tot 37 hectare (Hoogenveen). In totaal dus een ruimtevraag van 32 tot 152 hectare.

Bij deze uiteenzetting van de ruimtevraag is het bovendien relevant dat er met name concrete interesse is van bedrijven die in Hardenberg doorgroeien. Concreet hebben er reeds vier bedrijven met een individuele omvang > 3 hectare en een totale gezamenlijke omvang van circa 24,5 hectare netto bedrijventerrein de intentie uitgesproken om zich op Broeklanden Zuid 3 te vestigen. Daaruit herleiden we niet alleen dat er ook in de praktijk vraag is, maar ook dat het bedrijventerrein voor de grootschalige ruimtevraag een goede locatie is.

Heemserpoort

Op basis van voorgaande uiteenzetting verwachten we in de marktregio voor Heemserpoort een totale ruimtevraag van in ieder geval 10 tot 30 hectare. Dat is de vraag die vanuit de regionale programmering naar verwachting aan de gemeente Hardenberg is toebedeeld, maar waarvan we reeds in een vergelijking met de historische uitgifte constateerden dat deze mogelijk conservatief is

ingeschat. Aanvullend kan Heemserpoort voorzien in een deel van de ruimtevraag vanuit de gemeente Ommen (0 tot 10 hectare) en Coevorden (2 tot 15 hectare), onder meer afhankelijk van de beschikbaarheid van aanbod hier.

Daarnaast zou het bedrijventerrein kunnen voorzien in een deel van de vraag van bedrijven met een omvang tussen 2 – 3 hectare in de gemeente Coevorden. Een exacte afbakening van de ruimtevraag van deze doelgroep is er niet, maar het zal gaan om enkele hectares uit de voor de regio Zuidoost-Drenthe geraamde ruimtevraag van bedrijven met een individuele omvang ≥ 2 hectare.

Rollepaal Oost

Op basis van voorgaande uiteenzetting verwachten we in de marktregio voor Rollepaal Oost een totale ruimtevraag van in ieder geval 10 tot 30 hectare. Dat is de vraag die vanuit de regionale programmering naar verwachting aan de gemeente Hardenberg is toebedeeld, maar waarvan we reeds in een vergelijking met de historische uitgifte constateerden dat deze mogelijk conservatief is ingeschat. Aanvullend kan Heemserpoort voorzien in een deel van de ruimtevraag vanuit de gemeente Dalfsen (5 tot 15 hectare), Ommen (0 tot 10 hectare), De Wolden (1 tot 4 hectare) en Hoogeveen (10 tot 37 hectare), onder meer afhankelijk van de beschikbaarheid van aanbod hier.

Bovendien maakt Rollepaal aanspraak op een deel van de grootschalige ruimtevraag. Daarvan constateerden we voor de ontwikkeling van Broeklanden Zuid dat het in het segment bedrijven met een individuele omvang ≥ 3 hectare gaat om een totale ruimtevraag (excl. additionele vraag) van 143 tot 243 hectare vanuit Overijssel. Vanuit Drenthe verwachten we een vraag vanuit het segment bedrijven met een individuele omvang ≥ 2 hectare een totale ruimtevraag (excl. additionele vraag) van 28 tot 88 hectare. In totaal leidt dat in de marktregio in ieder geval tot een ruimtevraag van 171 tot 321 hectare in de periode t/m 2040.

Bij deze uiteenzetting van de ruimtevraag is het bovendien relevant dat er reeds concrete interesse is vanuit grootschalige bedrijven. Concreet hebben zich al voor 21 hectare (van de in totaal 25,0 hectare) aan Dedemsvaartse bedrijven zich met intentie tot ontwikkeling op Rollepaal Oost bij de gemeente Hardenberg gemeld, en de gemeente is voornemens om deze bedrijven ook te faciliteren. Daaruit herleiden we niet alleen dat er ook in de praktijk vraag is, maar ook dat het bedrijventerrein voor de grootschalige ruimtevraag een goede locatie is.

5. Aanbod

In dit hoofdstuk zetten we het aanbod in de marktregio van alle drie de voorziene ontwikkelingen uiteen. Hiervoor baseren we ons op de cijfers uit de provinciale behoefteramingen van beide provincies en/of de regionale programmeringsafspraken. In alle gevallen zijn de peildata hetzelfde als de vraagramingen, zodat een eerlijk vergelijk gemaakt kan worden. Op basis van het aanbod en de vraag maken we in dit hoofdstuk ook een confrontatie.

5.1 Overzicht van relevant aanbod

5.1.1 Overijssel

Onderstaande tabel bevat een overzicht van het aanbod per voor deze rapportage relevante gemeente. De peildatum van deze tabel is 1 januari 2023, zodat we een eerlijk vergelijk kunnen maken met de provinciale behoefteraming, die dezelfde peildatum kent.

Tabel 7: Hard planaanbod Overijsselse gemeenten

Gemeente	Bedrijventerrein	Omvang
Dalfsen	-	-
Hardenberg	Broeklanden Zuid	5,3 hectare
	De Boschkamp	3,7 hectare
	De Krim II	3,3 hectare
	Gezondheidspark	1,0 hectare
	Katingerveld	0,9 hectare
	Mercator	3,4 hectare
	Rollepaal Zuid	1,8 hectare
Ommen	De Rotbrink	4,6 hectare
Twenterand	Almeloseweg Oost	1,1 hectare
	Garstweg	0,2 hectare
	Kroezenhoek West II	0,7 hectare
	Oosterweilanden	4,9 hectare
	Vroomshoop Oost	0,6 hectare
	Vroomshoop Oost II	5,4 hectare

Bron: Monitor Overijsselse Bedrijventerreinen (2023); Regionale programmeringsafspraken West-Overijssel (2023); Regionale programmeringsafspraken Twente (2023)

Tegelijkertijd zijn sommige plannen niet hard, maar wel reeds concreet voorzien in de regionale programmeringsafspraken. Het betreft plannen die in deze afspraken op 'groen' zijn gezet. Daarom wegen we deze mee in de vraag-aanbodconfrontatie in deze rapportage.

Tabel 8: Voorzien planaanbod Overijsselse gemeenten

Gemeente	Bedrijventerrein	Omvang
Dalfsen	't Febriek Zuid 2	6,0 hectare
Twenterand	Uitbreiding Kroezenhoek	0,6 hectare

Bron: Regionale programmeringsafspraken West-Overijssel (2023); Regionale programmeringsafspraken Twente (2023)

Aanbod voor grootschalige kavels is in de gemeenten in West-Overijssel zijn beperkt. Het gaat in en rondom Hardenberg om de kavels op Broeklanden Zuid II, die allen overigens reeds in optie zijn vergeven. Het vrij beschikbare aanbod aan grootschalige kavels in de gemeente Hardenberg is dus nihil. Daarnaast bieden bedrijventerreinen Bedrijvenpark A1 (Deventer) en Hessenpoort (Zwolle) nog enige ruimte.

Tabel 9: Hard planaanbod grootschalige kavels

Gemeente	Bedrijventerrein	Omvang
Deventer	Bedrijvenpark A1	16,1 hectare
Hardenberg	Broeklanden Zuid 2	12,8 hectare
Zwolle	Hessenpoort	93,0 hectare

Bron: Monitor Overijsselse Bedrijventerreinen (2023); Regionale programmeringsafspraken West-Overijssel (2023); Gemeente Hardenberg (2023)

5.1.2 Drenthe

Onderstaande tabel bevat een overzicht van het aanbod per voor deze rapportage relevante gemeente. De peildatum van deze tabel is 1 januari 2022, zodat we een eerlijk vergelijk kunnen maken met de provinciale behoefteraming, die dezelfde peildatum kent. Op basis van gemeentelijke websites, gegevens van het Kadaster en een deskresearch via luchtfoto's van Bing en Google destilleren we hieruit het grootschalige aanbod.

Tabel 10: Hard planaanbod Drentse gemeenten

Gemeente	Bedrijventerrein	Omvang
Coevorden	Europark	1,6 hectare
	Leeuwerikenveld 2	3,5 hectare
	ROC	8,3 hectare
De Wolden	-	-

Gemeente	Bedrijventerrein	Omvang
Emmen	Waanderveld	1,2 hectare
	Tweeling Oost	2,9 hectare
	Bargermeer	19,6 hectare
	Pollux	11,8 hectare
	Eigenhaard	1,7 hectare
	Bedrijvenpark A37	33,1 hectare
	Businesspark Meerdijk	9,1 hectare
Hoogeveen	De Wieken	2,9 hectare
	Buitenvaart I en II	1,8 hectare

Bron: Provinciale behoefteraming bedrijventerreinen Drenthe (2022); Persoonlijk contact met alle individuele gemeenten (mei 2023)

In Drenthe zijn er (nog) geen regionale programmeringsafspraken en dus ook geen plannen op 'groen' waar we in deze toets rekening mee moeten houden. Concreet maken we hier wel een onderscheid tussen kleinschalig en grootschalig. Daarvoor hanteren we de grens van een kavelomvang ≥ 3 hectare, zodat deze aansluit op de afbakening van de voorgenomen ontwikkelingen in de gemeente Hardenberg.

Tabel 11: Hard planaanbod grootschalige kavels

Gemeente	Bedrijventerrein	Omvang
Coevorden	Leeuwerikenveld 2	3,3 hectare
Emmen	Tweeling West	31,0 hectare
Hoogeveen	Buitenvaart II (incl. Riegmeer)	51,0 hectare[1]

Bron: Provinciale behoefteraming bedrijventerreinen Drenthe (2022); Persoonlijk contact met alle individuele gemeenten (mei 2023)

5.2 Leegstand en herontwikkeling

In beide provincies zijn geen herontwikkelingslocaties bekend die potentieel geschikt zouden zijn voor het faciliteren van (een deel van) de ruimtevraag.

Illustratief is ook de lage leegstand op bedrijventerreinen. In de provinciale behoefteraming van West-Overijssel dat het aanbodpercentage op bedrijventerreinen – een goede graadmeter voor het leegstandspercentage – in de regio op ongeveer 2,3% ligt. Dat is ruim onder het algemeen als gezond aangenomen frictieniveau van 5%. Voor de regio Twente is dat niet anders. Daar is bedraagt het aanbodpercentage op bedrijventerreinen 2,6%. Het CBS maakt zelfs nog een lagere schatting van de leegstand, respectievelijk 0,8% in West-Overijssel en 1,0% in Twente. We kunnen dus met enige zekerheid zeggen dat de leegstand in beide regio's niet te hoog is.

[1] Hierin is een reservering van Tennet (4,0 hectare) reeds van het aanbod afgetrokken. Een dergelijke ruimtevraag maakt geen onderdeel uit van de provinciale behoefteramingen bedrijventerreinen, dus dit heeft geen invloed op de verdere vraag-aanbodconfrontatie.

Voor Drenthe zien we een vergelijkbaar beeld. Daar is het aanbodpercentage 1,1% in Zuidoost-Drenthe en eveneens 1,1% in Zuidwest-Drenthe. Het CBS maakt daar een inschatting van respectievelijk 5,3% in Zuidoost-Drenthe en 3,2% in Zuidwest-Drenthe. Ook hier kunnen we dus met enige zekerheid zeggen dat de leegstand in beide regio's niet te hoog is. Over het geheel concluderen we dan ook dat de bestaande voorraad geen directe oplossing biedt voor het invullen van (een deel van) de ruimtevraag.

5.3 Confrontatie vraag en aanbod

Broeklanden Zuid 3

Specifiek voor Broeklanden Zuid kijken we naar de grootschalige vraag versus het grootschalige aanbod in de marktregio. Omdat er in de provinciale behoefteramingen al rekening is gehouden met reguliere migratie van bedrijven en omdat de afbakening van de grootteklassen in beide prognoses licht verschilt, maken we de confrontatie eerst op provinciaal niveau, om vervolgens een totaalbeeld te schetsen.

Voor het Overijsselse deel van de marktregio zien we een grote behoefte aan kavels met een omvang ≥ 3 hectare. In totaal wordt er in de regio West-Overijssel een vraag verwacht van 143 tot 234 hectare t/m 2040, die als een regionale opgave wordt beschouwd. Regionaal ruimtelijk-economische keuzes, beschikbaarheid van aanbod, goede acquisitie en/of toevalstreffers leiden daarmee tot een definitieve verdeling over de regio. Uiteindelijk is het in de programmering van de bedrijventerreinen primair van belang dat de totale vraag en aanbod in de regio in balans blijven. Over het algemeen is er bovendien sprake van schaarste aan grootschalige kavels in de regio. Bovendien is het mogelijk dat zich de komende jaren een additionele vraag voordoet: een om incidentele, veelal ook grootschalige, nieuwe bedrijfsvestiging die geen onderdeel uitmaakt van de reguliere raming. Op dit moment is er zelfs één van dergelijke leads concreet in de gemeente Hardenberg. De vestiging van twee of drie van dergelijke partijen t/m 2040 leidt al snel tot een extra ruimtevraag van enkele tientallen hectares. Op basis van de huidige inspanningen en ambities van de gemeente Hardenberg en haar partners bij OostNL en de Dutch Tech Zone is dat geen irreële verwachting.

Tegelijkertijd is het aanbod beperkt. In de gemeente Hardenberg is formeel nog 12,8 hectare beschikbaar op bedrijventerrein Broeklanden Zuid 2, maar deze kavels zijn reeds in optie vergeven. Daarnaast is er in Deventer en Zwolle nog enig aanbod. Dat leidt tot een totale behoefte van 21 tot 112 hectare. Daarbij is een eventuele additionele vraag nog niet meegerekend. Vanuit het Overijsselse deel van de marktregio is er dus sprake van een behoefte.

Tabel 12: Confrontatie kavels (≥ 3 ha) in West-Overijssel

	Vraag	Aanbod	Behoefte
Uitbreidingsvraag	143 – 234 hectare	121,9 hectare	21 – 112 hectare[2]
Vervangingsvraag	-		
Additionele vraag	-[3]		

Bron: Provinciale behoefteraming bedrijventerreinen Overijssel (2023); Monitor Overijsselse Bedrijventerreinen (2023); Gemeente Hardenberg (2023)

In het Drentse deel van de marktregio zien we een grote behoefte aan kavels met een omvang ≥ 2 hectare. In totaal wordt er in de Drentse regio een vraag verwacht van 28 tot 88 hectare. Ook hier

[2] Exclusief additionele vraag.

[3] Niet geraamd en meegewogen, maar mogelijk enkele tientallen hectares t/m 2040.

geldt dat dat aantal nog op kan lopen als gevolg van goede acquisitie of toevalstreffers (additionele vraag). Dat is een reële verwachting, zie bijvoorbeeld de vestiging van zuivelfabrikant FAGE in Hoogeveen twee jaar geleden. Daarnaast worden er onder meer door de Dutch Tech Zone inspanningen gedaan om dergelijke bedrijven voor de regio te enthousiasmeren. De vestiging van twee of drie van dergelijke partijen t/m 2040 leidt al snel tot een extra ruimtevraag van enkele tientallen hectares.

Tegelijkertijd constateren we dat het aanbod in de Drentse gemeenten nog fors is. Potentieel is er ruimte om 98,1 hectare aan grootschalige bedrijven te faciliteren, met name in Emmen (Tweeling West) en Hoogeveen (Riegmeer). Al met al lijken vraag en aanbod in het Drentse deel van de marktregio in het hoge scenario redelijk in balans, terwijl er in het lage scenario een overaanbod dreigt te ontstaan.

Tabel 13: Confrontatie kavels (≥ 2 ha) in ZO- en ZW-Drenthe

	Vraag	Aanbod	Behoefte
Uitbreidingsvraag	28 – 88 hectare	85,3 hectare	-/- 57 – 3 hectare[4]
Vervangingsvraag	-		
Additionele vraag	-[5]		

Bron: Provinciale behoefteraming bedrijventerreinen Drenthe (2022); Website gemeente Coevorden (2023); Kadaster (2023); Bing Maps (2023); Google Maps (2023)

Tot slot rest dan nog een taxatie van de vraag in de categorie 1 – 3 hectare (Overijssel) en 1 – 2 hectare (Drenthe). Daarvoor maakten we een inschatting op basis van de vraag vanuit bedrijven < 3 hectare in Overijssel en < 2 hectare in Drenthe. Die inschatting zal leiden tot enige overschatting – vanwege het includeren van bedrijven met een omvang van 0 – 1 hectare – maar alsnog tot een voldoende beeld, verwachten we. Het gaat dan om een ruimtevraag van 17 tot 80 hectare, waarvan minimaal 10 tot 30 hectare in de gemeente Hardenberg, 0 tot 10 hectare in de gemeente Ommen, 5 tot 15 hectare in de gemeente Dalfsen, 0 tot 10 hectare in de gemeente Twenterand en 2 tot 15 hectare in de gemeente Coevorden. Daartegenover staat een aanbod van 56,9 hectare, waaronder 6,6 hectare aan ontwikkelingen die reeds op 'groen' staan. Voor dit deel van de marktregio kijken we dan naar een behoefte van maximaal 23 hectare.

Tabel 14: Confrontatie overige kavels in de marktregio

	Vraag	Aanbod	Behoefte
Totale vraag	17 – 80 hectare	56,9 hectare	-/- 30 – 23 hectare

Al met al constateren we dat er behoefte is aan de ontwikkeling van Broeklanden Zuid 3, met neme vanuit het grootschalige segment. Als we het volledige beeld voor grootschalige bedrijvigheid optellen, komen we in de marktregio van Broeklanden Zuid 3 tot een behoefte van -/- 36 hectare (laag) tot 115 hectare (hoog), exclusief mogelijk enkele tientallen hectares aan additionele vraag. Deze behoefte kan nog groter worden als gevolg van een additionele vraag, waaronder één van de bedrijven die nu concreet voor Broeklanden Zuid 3 op de wachtlijst staat. Dat er vanuit dit segment behoefte is, laat zich ook illustreren door de concreet gegadigden voor het bedrijventerrein. Concreet hebben er reeds vier bedrijven met een individuele omvang > 3 hectare en een totale

[4] Exclusief additionele vraag.

[5] Niet geraamd en meegewogen, maar mogelijk enkele tientallen hectares t/m 2040.

gezamenlijke omvang van circa 24,5 hectare netto bedrijventerrein de intentie uitgesproken om zich op Broeklanden Zuid 3 te vestigen.

Heemserpoort

Voor Heemserpoort kijken we, in tegenstelling tot Broeklanden Zuid 3, juist naar vraag en aanbod voor bedrijven met een individuele omvang < 3 hectare in de marktregio. In Hardenberg wordt een uitbreidingsvraag verwacht van minimaal 10 tot 30 hectare – waarbij we de kanttekening maakte dat dit op basis van historische uitgifte een conservatieve inschatting lijkt – en voor de gemeente Ommen is dat 0 tot 10 hectare. Voor de gemeente Coevorden is de vraag bedraagt de vraag vanuit bedrijven < 2 hectare tussen 2 en 15 hectare.

Daar staat een aanbod tegenover van in totaal 37,4 hectare, waarvan 19,4 hectare in de gemeente Hardenberg, 4,6 hectare in de gemeente Ommen en 13,4 hectare in de gemeente Coevorden. In Dat leidt tot een behoefte van 17,6 hectare in het hoge scenario.

Tabel 15: Confrontatie < 2 en < 3 hectare marktregio

	Vraag	Aanbod	Behoefte
Totale vraag	17 – 55 hectare	37,4 hectare	-/- 20 – 18 hectare

Bron: Regionale programmeringsafspraken Overijssel (2023); Provinciale behoefteraming bedrijventerreinen Drenthe (2022)

Daarnaast zou het bedrijventerrein kunnen voorzien in een deel van de vraag van bedrijven met een omvang tussen 2 – 3 hectare in de gemeente Coevorden. Een exacte afbakening van de ruimtevraag van deze doelgroep is er niet, maar het zal gaan om enkele hectares uit de voor de regio Zuidoost-Drenthe geraamde ruimtevraag van bedrijven met een individuele omvang ≥ 2 hectare. Daar zien we dat er tegenover de geraamde vraag van 15 tot 51 een aanbod is van 34,3 hectare. De maximale behoefte die daaruit voortvloeit is dus 17 hectare. Als er sprake is van één of twee partijen in de grootteklasse tussen 2 – 3 hectare, levert dat een behoefte op van maximaal 2 tot 6 hectare op.

Tabel 16: Confrontatie ≥ 2 hectare ZO-Drenthe

	Vraag	Aanbod	Behoefte
Totale vraag	15 – 51 hectare	34,3 hectare	-/- 19 – 17 hectare

Bron: Provinciale behoefteraming bedrijventerreinen Drenthe (2022)

De totale behoefte in het hoge scenario bedraagt 17 hectare, met mogelijk nog een plus van maximaal 6 hectare. Met daarnaast een totale maximale behoefte van 17,6 hectare vanuit het segment < 3 hectare (Overijssel) en < 2 hectare (Drenthe), constateren we dat er behoefte is aan de ontwikkeling van Heemserpoort (7,1 ha + 9,3 ha).

Rollepaal Oost

Voor Rollepaal Oost kijken we tot slot naar een combinatie van zowel de grootschalige als de kleinschalige vraag, omdat de voorgenomen ontwikkeling is beoogd om een brede doelgroep van bedrijven gelieerd aan Dedemsvaart te faciliteren. Voor de bedrijven met een omvang ≥ 3 hectare (Overijssel) en ≥ 2 hectare (Drenthe) sluiten we aan bij de conclusies voor het bedrijventerrein Broeklanden Zuid 3. Voor grootschalige bedrijven is er een behoefte van 21 tot 112 hectare in het Overijsselse deel van de marktregio, terwijl er in het Drentse deel een behoefte is van maximaal 70 hectare. Dat die behoefte zich ook in Dedemsvaart voordoet, laat zich blijken door de concrete

interesse van bedrijven. Concreet hebben zich al voor 21 hectare (van de in totaal 25,0 hectare) aan Dedemsvaartse bedrijven met een individuele omvang > 3 hectare zich met ontwikkelintenties bij de gemeente Hardenberg gemeld, en de gemeente is voornemens om deze bedrijven ook te faciliteren.

Vanuit bedrijven met een omvang < 3 hectare wordt een vraag verwacht van minimaal 10 tot 30 hectare in de gemeente Hardenberg, 0 tot 10 hectare in de gemeente Ommen, 5 tot 15 hectare in de gemeente Dalfsen, 2 to 15 hectare in de gemeente Coevorden, 1 tot 4 hectare in de gemeente De Wolden en 10 tot 37 hectare in de gemeente Hoogenveen. Daar staat een aanbod tegenover 48,1 hectare, waaronder 6,0 hectare aan ontwikkelingen met een 'groene' status in Dalfsen. Dat leidt tot een behoefte van maximaal 63 hectare in het hoge scenario. Met daarnaast de forse behoefte vanuit het grootschalige segment, constateren we dan ook dat er behoefte bestaat aan de ontwikkeling van Rollepaal Oost (10,0 ha + 15,0 ha).

Tabel 17: Confrontatie < 2 en < 3 hectare marktregio

	Vraag	Aanbod	Behoefte
Totale vraag	28 – 111 hectare	48,1 hectare	-/- 20 – 63 hectare

Bron: Regionale programmeringsafspraken Overijssel (2023); Provinciale behoefteraming bedrijventerreinen Drenthe (2022)

6. Conclusies

In dit hoofdstuk vatten we onze conclusies voor alle drie de terreinen samen. Deze conclusies bestaan voor ieder bedrijventerrein uit de deelconclusies die hierboven al zijn getrokken ten aanzien van marktregio, vraag, aanbod en behoefte. Om het overzichtelijk te houden, doen we dat puntsgewijs.

Broeklanden Zuid 3

- Broeklanden Zuid 3 moet ruimte bieden aan alle type bedrijven met een kavelomvang ≥ 1 hectare, waaronder ook zogenaamde 'XL-bedrijven' met een kavelomvang > 3 hectare die zich op bovenregionaal schaalniveau op een vestigingslocatie oriënteren. Concreet hebben er reeds vier bedrijven met een individuele omvang > 3 hectare en een totale gezamenlijke omvang van circa 24,5 hectare netto bedrijventerrein de intentie uitgesproken om zich op Broeklanden Zuid 3 te vestigen.
- We verwachten dat Broeklanden Zuid 3 uit een subregionale marktregio heeft. Het betreft bedrijven die op de gemeente Hardenberg zijn georiënteerd, maar ook voor bedrijven vanuit andere gemeenten in het Overijsselse Vechtdal, vanuit de interprovinciale Dutch Tech Zone (de samenwerking van Hardenberg met Coevorden, Emmen en Hoogeveen) of vanuit de nabijgelegen Noord-Twentse gemeente Twenterand. Voor de kleinere bedrijven (< 3 hectare) zal dat beperkt blijven tot de gemeenten Hardenberg, Dalfsen, Ommen, Twenterand en Coevorden.
- We verwachten binnen de marktregio van Broeklanden Zuid 3 een totale grootschalige vraag (≥ 3 hectare in Overijssel, (≥ 2 hectare in Drenthe) van 171 hectare (laag) tot 322 hectare (hoog) tot en met 2040. Dit betreft een combinatie van de grootschalige vraag die is geraamd voor de regio's West-Overijssel, Zuidwest-Drenthe en Zuidoost-Drenthe. Binnen deze kaders geldt dat provinciale en regionale ruimtelijk-economische keuzes, beschikbaarheid van aanbod, goede acquisitie en/of toevalstreffers voor een belangrijk deel uitmaken in hoeverre deze vraag ook daadwerkelijk in of rondom Hardenberg wordt gefaciliteerd. Vanuit het kleinere vraagsegment (≥ 1 hectare) verwachten we een vraag van 17 hectare (laag) tot 80 hectare (hoog) tot en met 2040.
- Tegenover deze vraag staat een grootschalig aanbod van 207,2 hectare en een aanbod in het kleinere segment van 56,9 hectare. Dat leidt tot een behoefte van -/- 36 hectare (laag) tot 115 hectare (hoog) in het grotere segment, exclusief mogelijk enkele tientallen hectares aan additionele vraag. Voor het kleinere segment leidt dat tot een behoefte van -/- 30 hectare (laag) tot 23 hectare (hoog).
- Daarmee constateren we dat er voldoende behoefte is voor de ontwikkeling van Broeklanden Zuid 3 (13,0 hectare). Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het dan met name van belang dat deze ontwikkeling ook een plek krijgt in de regionale programmering en dat, mede op die manier, de afstemming met buurgemeenten plaatsvindt. Kijkend naar de andere ontwikkelingen, met name de voorgenomen ontwikkeling van Heemserpoort, en de concrete lokale interesse, verwachten we dat Broeklanden Zuid 3 het meeste waarde toe kan voegen voor voornamelijk bedrijven in het grootschalige segment.

Heemserpoort

- Heemserpoort bestaat uit twee fasen (7,1 ha + 9,3 ha) en moet ruimte bieden aan een breed scala aan bedrijven uit de omgeving Hardenberg met een kavelomvang < 3 hectare.

- Op basis van het beoogde profiel van het bedrijventerrein en de hiervoor uiteengezette algemene constateringen, verwachten we dat Heemserpoort een lokale tot bovenlokale marktregio heeft. We gaan ervan uit dat het bedrijventerrein vooral bedrijven uit de gemeente Hardenberg aantrekt, maar verwachten dat het bedrijventerrein ook aantrekkelijk is voor bedrijven uit de gemeenten Coevorden (met name vanuit de kern) en Ommen.
- We verwachten binnen de marktregio van Heemserpoort een vraag van 17 hectare (laag) tot 55 hectare (hoog) tot en met 2040. Daarnaast maakt het terrein potentieel nog aanspraak op een, naar inschatting 2 tot 6 hectare vraag.
- Tegenover deze vraag staat een aanbod van 37,4 hectare. Dat leidt tot een behoefte van -/- 20 hectare (laag) tot 18 hectare (hoog).
- Daarmee constateren we dat er voldoende behoefte is voor de ontwikkeling van Broeklanden Zuid 3 (7,1 ha + 9,3 hectare). Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het dan met name van belang dat deze ontwikkeling ook een plek krijgt in de regionale programmering en dat, mede op die manier, de afstemming met buurgemeenten plaatsvindt.

Rollepaal Oost

- Rollepaal Oost bestaat uit twee fasen (15,0 ha + 10,0 ha) moet ruimte bieden aan een breed scale bedrijven uit Dedemsvaart. Concreet hebben er reeds vier bedrijven met een individuele omvang > 3 hectare en een totale gezamenlijke omvang van circa 21 hectare netto bedrijventerrein de intentie uitgesproken om zich op Rollepaal Oost te vestigen.
- We verwachten dat Rollepaal Oost een subregionale marktregio heeft. We verwachten dat het bedrijventerrein voor het grotere segment – bedrijven met een individuele omvang ≥ 3 hectare – ook interessant is voor bedrijven elders in de gemeente Hardenberg, vanuit andere gemeenten in het Overijsselse Vechtdal en vanuit de interprovinciale Dutch Tech Zone (de samenwerking van Hardenberg met Coevorden, Emmen en Hoogeveen). Voor de kleinere bedrijven (< 3 hectare) zal dat beperkt blijven tot de gemeenten Hardenberg, Dalfsen, Ommen, De Wolden Hoogenveen en Coevorden.
- We verwachten binnen de marktregio van Rollepaal Oost een totale grootschalige vraag (≥ 3 hectare in Overijssel, (≥ 2 hectare in Drenthe) van 171 hectare (laag) tot 322 hectare (hoog) tot en met 2040. Dit betreft een combinatie van de grootschalige vraag die is geraamd voor de regio's West-Overijssel, Zuidwest-Drenthe en Zuidoost-Drenthe. Binnen deze kaders geldt dat provinciale en regionale ruimtelijk-economische keuzes, beschikbaarheid van aanbod, goede acquisitie en/of toevalstreffers voor een belangrijk deel uitmaken in hoeverre deze vraag ook daadwerkelijk in of rondom Dedemsvaart wordt gefaciliteerd. Vanuit het kleinere vraagsegment (≥ 1 hectare) verwachten we een vraag van 28 hectare (laag) tot 111 hectare (hoog) tot en met 2040.
- Tegenover deze vraag staat een grootschalig aanbod van 207,2 hectare en een aanbod in het kleinere segment van 34,3 hectare. Dat leidt tot een behoefte van -/- 36 hectare (laag) tot 115 hectare (hoog) in het grotere segment, exclusief mogelijk enkele tientallen hectares aan additionele vraag. Voor het kleinere segment leidt dat tot een behoefte van -/- 19 hectare (laag) tot 17 hectare (hoog).
- Daarmee constateren we dat er voldoende behoefte is voor de ontwikkeling van Rollepaal Oost (15,0 ha + 10,0 ha. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het dan met name van belang dat deze ontwikkeling ook een plek krijgt in de regionale programmering en dat, mede op die manier, de afstemming met buurgemeenten plaatsvindt. Kijkend naar de andere ontwikkelingen, met name de voorgenomen ontwikkeling van Heemserpoort, en de concrete lokale interesse, verwachten we dat Rollepaal Oost het meeste waarde toe kan voegen voor voornamelijk bedrijven in het grootschalige segment.

Colofon

Datum: 17 mei 2023
Projectnummer: 23.059
Opdrachtgever: Gemeente Hardenberg
Opdrachtnemer: Stec Groep
Adviseurs: Juriën Poulussen, Anneloes Bouma & Julia Bloem

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