



# Marktonderzoek Bedrijventerreinen Meppel

*Marktverkenning Noord III  
Eindrapportage*





**BUREAUBUITEN**  
economie & omgeving

**Bureau BUITEN**

Economie en Omgeving

Achter Sint Pieter 160

NL-3512 HT Utrecht

[info@bureaubuiten.nl](mailto:info@bureaubuiten.nl)

+31 (0)30 - 231 89 45

[www.bureaubuiten.nl](http://www.bureaubuiten.nl)

# Marktonderzoek Bedrijventerreinen Meppel

## *Eindrapportage*

**Aangeboden aan:**  
Gemeente Meppel  
12-12-2018

**Auteur(s):**

Joost Hagens, Bart Versteegh en Bart van Rijkom  
Projectnummer 2018-1200



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>	<b>5.5</b>	<b>Ontwikkelingsprofiel</b>	<b>23</b>
1.1	Aanleiding	5	5.6	(potentiële) Schets Noord III	24
1.2	Korte schets economische positie Meppel	5	<b>6</b>	<b>Conclusie</b>	<b>25</b>
1.3	Proces en leeswijzer	5	<b>Bijlage 1 Groeicijfers</b>	<b>26</b>	
<b>2</b>	<b>Vraagaming</b>	<b>6</b>	<b>Bijlage 2: Locatievoorkeuren</b>	<b>28</b>	
2.1	Methodiek	6	<b>Bijlage 3: Terreinquotienten (m2 per baan)</b>	<b>29</b>	
2.2	WLO Scenario's	6	<b>Bijlage 4: Werkgelegenheidsraming</b>	<b>30</b>	
2.3	Economische structuur Meppel	7	<b>Bijlage 5: Beleidskaders</b>	<b>32</b>	
2.4	Vraag naar bedrijventerreinen	9	<b>Bijlage 6: Methode Ruimtebehoefteraming</b>	<b>33</b>	
2.5	Uitgifte van bedrijventerreinen	10	<b>Bijlage 7: Interviews regionale afstemming</b>	<b>34</b>	
2.6	Transformatieplannen en vervangingsvraag	11	<b>Bijlage 8: Ontwikkelplan Noord III volgens eigenaars (BOM)</b>	<b>35</b>	
2.7	Ruimtevrage op huidige bedrijventerreinen	11			
<b>3</b>	<b>Aanbod</b>	<b>13</b>			
3.1	Bedrijventerreinen in Meppel	13			
3.2	Bedrijventerreinen in de regio	15			
3.3	Inbedding provinciaal beleid	18			
<b>4</b>	<b>Vraag-aanbod-confrontatie</b>	<b>19</b>			
4.1	Kwantitatieve vraag-aanbod-confrontatie	19			
<b>5</b>	<b>Ontwikkelingsschets Noord III</b>	<b>20</b>			
5.1	Voorgeschiedenis	20			
5.2	Situering	20			
5.3	Ambities	22			
5.4	Marktruimte	22			



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

*Er zijn andere economische tijden aangebroken. Beleidsmatig is het van belang dat Meppel hier goed op inspeelt. Een onderdeel daarvan is de huidige en toekomstige positionering van de Meppelse bedrijventerreinen te bepalen en te onderbouwen en het ontwikkelperspectief ervan duidelijk te maken. Daarom heeft de gemeente Meppel behoefte aan herijking van het onderzoek Ruimtelijk Economisch Perspectief bedrijventerreinen Meppel uit 2013.*

Ten tijde van de crisis liep de uitgifte van bedrijventerreinen terug. In 2017 is de uitgifte gegroeid op Noord II: het bedrijventerrein begint vol te lopen (nog 4 ha resterend uitgeefbaar). Dat is de aanleiding voor een nieuwe kwantitatieve en kwalitatieve vraagraming, die rekening houdt met de Meppelse- en regionale vraag naar bedrijventerreinen. Daarom heeft gemeente Meppel aan Bureau BUITEN gevraagd een kwantitatieve en kwalitatieve update te maken van de vraagraming van Bureau Louter (2016) op basis van dezelfde methodiek, om meer inzicht te krijgen in het ruimtelijk economisch perspectief van Meppel.

## 1.2 Korte schets economische positie Meppel

Meppel is een gemeente met 33.000 inwoners, met de stad Meppel als belangrijkste kern met 28.000 inwoners. De stad Meppel heeft een rijk handelsverleden. Daarmee heeft het ook enkele bezienswaardigheden in het historische centrum. Meppel is de kleinste gemeente van Drenthe (naar oppervlakte), maar heeft met haar bedrijventerreinen een duidelijke regiofunctie. Meppelse bedrijven maken gebruik van de goede ligging

langs water- weg- en spoorinfrastructuur. Dat vertaalt zich in de werkgelegenheid: het aantal banen in Meppel is groter dan de omvang van de eigen beroepsbevolking.

## 1.3 Proces en leeswijzer

Meppel heeft in het proces van positionering van haar bedrijventerreinen behoefte aan verschillende eindproducten, die zijn opgedeeld in verschillende notities. **Voorliggende (concept)-Notitie 1 behandelt de verwachte vraag-aanbod verhoudingen en de uitbreidingsbehoefte.**

Hierna volgt een notitie die de opgaven beschrijft voor het toekomstbestendig maken en houden van de bestaande bedrijventerreinen. In het bijzonder wordt daarbij gekeken naar de mogelijkheden voor het vergroten van het uitgiftetempo op Blankenstein en Oevers E.

We starten deze notitie met het hoofdstuk vraagraming, waarin we naast de vraagraming een analyse doen van de economische structuur, de gerealiseerde uitgifte in de jaren 2013-2018 en de transformatieplannen onder de loep nemen. Vervolgens doen we een (regionale) aanbodinventarisatie en vraag-aanbod-confrontatie. Op basis van deze hoofdstukken doen we vervolgens een ontwikkelingsschets van bedrijventerrein Noord III en geven een onderbouwing aan de hand van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. We sluiten Notitie 1 af met de conclusies ten aanzien van de ontwikkeling van Noord III op basis van de kwalitatieve en kwantitatieve vraag.



## 2 Vraagaming

*In dit hoofdstuk doen we de vraagaming voor de bedrijventerreinen van de gemeente Meppel. Hiervoor gaan we eerst in op de gehanteerde methodiek en de scenario's die het perspectief van de vraag schetsen.*

### 2.1 Methodiek

Voor de vraagaming hanteren we de terreinquotiënten methode. Daarmee sluiten we aan op de eerder gebruikte methodiek door Bureau Louter (2016). De gehanteerde formule voor de terreinquotiënten methode is als volgt:

*Toekomstige ruimtebehoefte = ontwikkeling werkgelegenheid (sectoraal)  
\* Locatievoorkeuren (LV= aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Meppel) \* Ruimtegebruik per baan (TQ).*

De methodiek van de vraagaming staat schematisch weergegeven in bijlage 6.

### 2.2 WLO Scenario's

Bureau Louter (2016) heeft in het Marktonderzoek Bedrijventerreinen voor Zuid-Drenthe vier scenario's gehanteerd: *Global Economy* (GE), *Transatlantic Market* (TM), *Strong Europe* (SE) en *Regional Communities* (RC). Deze scenario's zijn gemaakt door het CPB en dateren uit 2003. In dit stuk hanteren we de nieuwste scenario's van het CPB en het PBL: de Welvaart en Leefomgeving (WLO) scenario's Hoog en Laag die uit 2015 dateren. In het kader hieronder staat meer informatie over de WLO scenario's.

### WLO Scenario's

De WLO scenario's zijn opgesteld in 2015. De WLO scenario's geven een doorkijk naar de (verwachte) toekomst, op de middellange termijn (2030) en op de lange termijn (2050). De WLO is de basis voor veel beleidsbeslissingen op gebied van de fysieke leefomgeving in Nederland.

Er zijn twee WLO scenario's. In scenario Laag gaat een gematigde economische groei van 1% per jaar samen met een beperkte demografische ontwikkeling. Het scenario Hoog combineert een hoge economische groei van 2% per jaar met een relatief sterke bevolkingsaanwas. Deze scenario's zijn beleidsarm ingevuld. Ze bieden daardoor een inzicht in toekomstige knelpunten en kansen en vormen zo een kader om na te denken over (toekomstig) beleid.

In dit onderzoek zijn de WLO scenario's regiospecifiek gemaakt, omdat we er niet vanuit kunnen gaan dat Meppel zich precies ontwikkelt zoals hoe Nederland dat doet. Daarom hebben we de WLO scenario's aangepast o.b.v. feitelijk gerealiseerde historische groei en gebieds-kenmerken. In bijlage 1 worden de gehanteerde groeicijfers per sector weergegeven.



De WLO scenario's hebben we in verband gebracht met de Meppelse situatie (waarover we in de volgende paragraaf uitweiden). De gehanteerde groeicijfers (WLO en Meppel-specifiek) staan weergegeven in bijlage 1.

### 2.3 Economische structuur Meppel

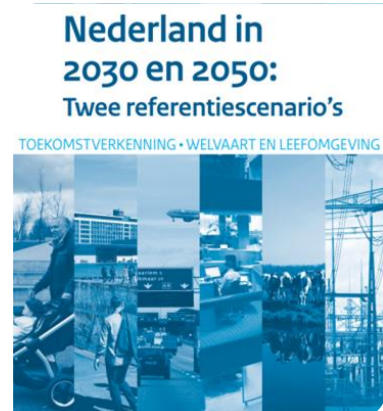
In deze paragraaf geven we een korte schets van de economische structuur van Meppel. We belichten achtereenvolgens de werkgelegenheidsontwikkelingen, de groeisectoren en de krimpsectoren.

#### 2.3.1 Werkgelegenheid

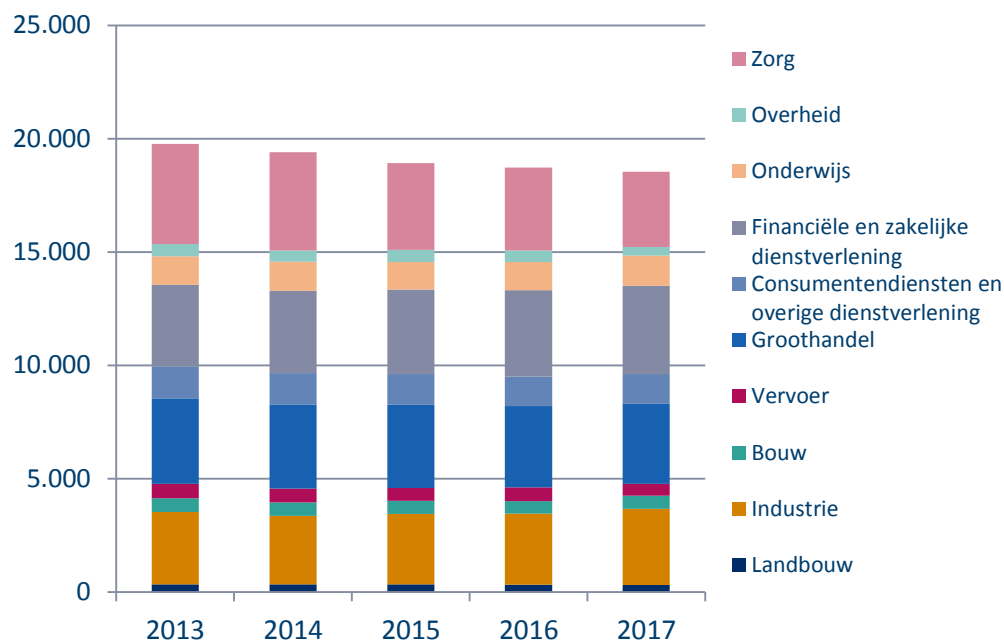
Er zijn in 2017 in Meppel in totaal 18.550 banen (LISA, 2017) en 33.155 inwoners. De werkgelegenheid in Meppel neemt af, zowel tijdens als na de crisis. In de jaren 2015-2017 is de werkgelegenheid gedaald met 2%. Wanneer er gerekend wordt met de jaren 2013-2017 is de werkgelegenheid zelfs gedaald met 6% (zie figuur 1). In dezelfde periode was er in de provincie sprake van een stabiele werkgelegenheid (ca. 0,5% groei; CBS). In de provincie Overijssel groeide de werkgelegenheid in deze periode met 4,3% (CBS).

Het werkloosheidspercentage in Meppel is 4,8% (CBS, 2017) en dat is vergelijkbaar met het Nederlandse gemiddelde (4,9%). De werkloosheid is de laatste jaren gedaald in Meppel. Het aantal niet-werkende werkzoekenden is tussen december 2016 en december 2017 gedaald van 1.932 naar 1.082 (een daling van 44%; UWV, 2017). Dat wijst op sterk dalende werkloosheid in Meppel in 2017.

De raming voor de werkgelegenheid in scenario laag en hoog staat weergegeven in bijlage 4.



Figuur 1: Werkgelegenheidsontwikkeling Meppel, 2013-2017



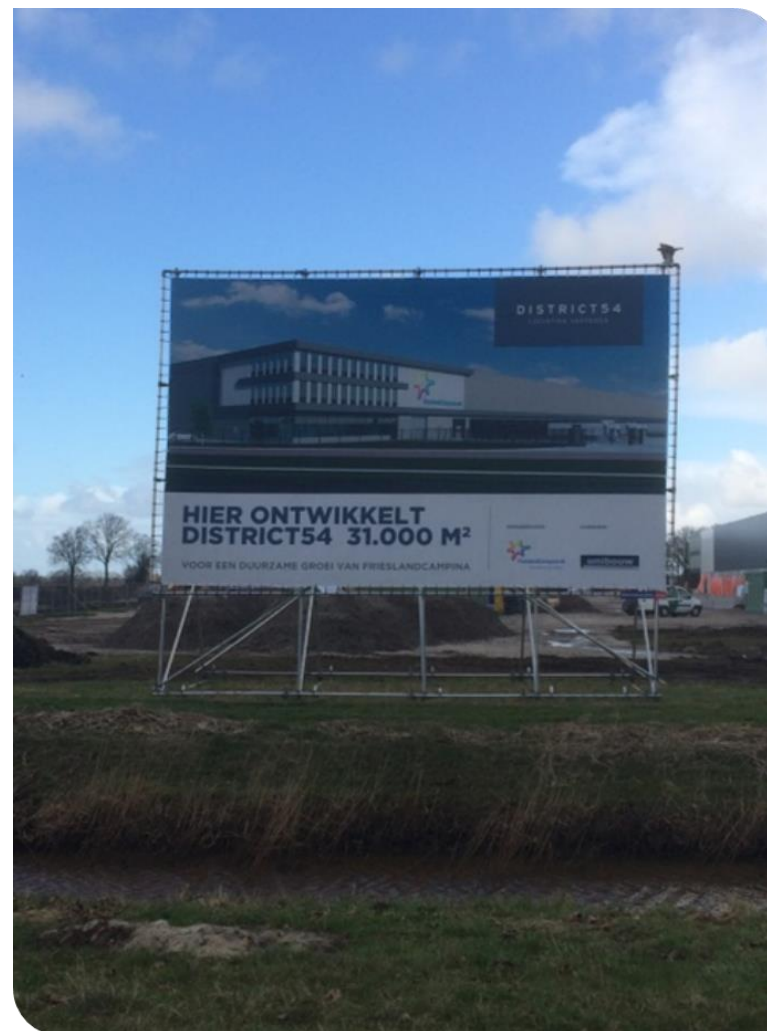
### 2.3.2 Groeisectoren

Ondanks afnemende werkgelegenheid zijn er wel groeisectoren in Meppel. Industrie is de sterkst groeiende sector in Meppel. De sector is tussen 2015 en 2017 gegroeid met 8% (251 banen). Deze toename wordt onder andere veroorzaakt door vrachtwagenproducent Scania. Andere groeisectoren zijn onderwijs en informatie- en communicatie.

### 2.3.3 Krimpsectoren

De zorgsector krimpt het sterkst in Meppel: 500 banen sinds 2015 en zelfs 1.100 banen sinds 2013. Deels zijn verhuizingen bij Icare en de Noorderboog hier debet aan. Deze organisaties (en bijbehorende werkgelegenheid) zijn nu ergens anders geregistreerd, terwijl (een deel van) het werk nog steeds in Meppel geleverd wordt. Een goed voorbeeld daarvan is de thuiszorg. Daarnaast is de krimp in de zorg veroorzaakt door landelijke bezuinigingen op de zorg, die hebben geleid tot het schrappen van banen. Deze landelijke trends manifesteren zich ook in Meppel.

De groot- en detailhandel laat ook dalende werkgelegenheid zien. Dit kan worden verklaard door het afnemende belang van detailhandel verkooppunten als gevolg van de groei van online verkopen. Ook is de sector overheid tussen 2013 en 2017 gekrompen. Deze krimp is te verklaren door verhuizingen. Het herschikken van rayons van organisaties leidt tot wegtrekkende organisaties. Een vestiging in Meppel wordt niet meer noodzakelijk geacht: organisaties kiezen dan eerder voor Zwolle of Groningen. Concreet moet bijvoorbeeld gedacht worden aan de verhuizing van het waterschap en van een deel van de recherche (ICT).





## 2.4 Vraag naar bedrijventerreinen

### 2.4.1 Vraagaming

Hieronder beschrijven we de uitkomsten van de ruimtebehoefteraming voor alle bedrijventerreinen (incl. natte terreinen) weergegeven in WLO-scenario's laag en hoog.

Tabel 1: Ontwikkeling ruimtebehoefte bedrijventerreinen in scenario laag (2017-2030) in ha netto

	Areaal in gebruik	Ontwikkeling tot 2025	Ontwikkeling 2025-2030	Totale groei
<b>Gemeente Meppel</b>	219	+7	+4	<b>+11</b>

Tabel 2: Ontwikkeling ruimtebehoefte bedrijventerreinen in scenario hoog (2017-2030) in ha netto

	Areaal in gebruik	Ontwikkeling tot 2025	Ontwikkeling 2025-2030	Totale groei
<b>Gemeente Meppel</b>	219	+17	+12	<b>+29</b>

De jaarlijkse vraag tot 2030 in scenario laag is 0,9 ha per jaar. In scenario hoog is de jaarlijkse vraag tot 2030 2,2 ha per jaar (2,1 ha in raming Bureau Louter, 2016; zie tabel 3).

We zien op basis van de ruimtebehoefteraming, in combinatie met de uitgiftehistorie van de laatste jaren (zie de hierna volgende paragraaf) geen aanleiding om de vraagaming van Bureau Louter (2016; zie tabel hiernaast) naar boven bij te stellen. De vernieuwde vraagaming valt binnen de bandbreedte van de raming die door Bureau Louter is gemaakt. In scenario hoog zijn we uitgegaan van positieve ontwikkelingen in de Meppelse industrie, vervoer en groothandel. De uiteindelijke groei in Meppel in scenario hoog is vergelijkbaar met het Nederlands gemiddelde.

Hiermee gaan we uit van een positieve inschatting van de Meppelse situatie: Meppel heeft in de periode 2013-2017 economisch minder goed gepresteerd dan Nederland (zowel qua groei van de economie als qua werkgelegenheidsontwikkelingen). We zien geen aanleiding om te verwachten dat Meppel minder sterk groeit dan Nederland, maar anderzijds verwachten we ook niet dat Meppel een koploper wordt in Nederland d.w.z. sterker zal groeien dan het Nederlandse gemiddelde.

Tabel 3: Vraagaming bedrijventerreinen Meppel Bureau Louter (2016)

Scenario	Vraag per jaar
<b>Zeer Laag</b>	0 ha
<b>Laag</b>	1 ha
<b>Midden</b>	1,6 ha
<b>Hoog</b>	2,1 ha
<b>Zeer Hoog</b>	2,6 ha

### 2.4.2 Segmentatie van de vraag

In deze paragraaf komt de segmentering van de vraag aan bod. Dit doen we op basis van de omvang van de voorraad van de bedrijventerreinen in Meppel, de karakteristieken van de markt, de historische uitgifte van type bedrijventerreinen, trends en ontwikkelingen in de markt en op basis van bureau-expertise uit voorgaande projecten.

We schatten de segmentatie van de vraag naar bedrijventerreinen in Meppel als volgt in:

Tabel 4: Segmentatie van de vraag

Vraag	Type	Aandeel areaal
<b>Lokale vraag</b>	Lokaal (kleinschalig)	50%
<b>(boven)Regionale vraag</b>	Niet-watergebonden	30%
	Watergebonden	20%
<b>Totaal</b>		<b>100%</b>



De lokale en (boven)regionale vraag – dus 50+30=80% op basis van tabel 4 - kan landen op Noord III. Een –bescheiden – deel van deze 80% kan in theorie ook landen op bedrijventerrein Oevers E en Blankenstein, maar de vraag naar Noord III is niet uitwisselbaar met deze bedrijventerreinen. Oevers E richt zich specifiek op woon-werk bedrijvigheid en Blankenstein op kantoren en PDV/GDV en slechts voor een klein deel ook op overige bedrijven, maar dat deel slaan wij markttechnisch minder hoog aan dan Noord III. De overige 20% van de vraag is watergebonden en kan landen op Oevers D of op het eventueel in de toekomst te ontwikkelen zacht plan Oevers S.

Vanuit de vraagraming zien we – op basis van de gesegmenteerde vraag – dat de voor Noord III relevante vraag tot 2030 zich in de bandbreedte van 9 ha tot 23 ha bevindt.

Het grootste deel van de toekomstige vraag komt voort uit de voort uit de groothandel en vervoerssector (logistieke sector). Uit het vraagramingsmodel blijkt dat 21 ha van de 29 ha uit deze sectoren afkomstig is. De industrie is goed voor 5 ha van de totale vraag. De overige 3 ha vraag komt uit de andere sectoren. De ambtenaren van de gemeente Meppel zetten enige vraagtekens bij het accommoderen van (louter) logistieke functies op het nieuwe terrein Noord III. De voornaamste reden hiervoor is de ambtelijke inschatting dat logistiek maar beperkt toegevoegde waarde heeft voor de Meppelse economie.. We adviseren daarom werkgelegenheid als doel voorop te stellen bij de uitgifte: geen mega-distributiecentra op Noord III, maar groothandel- en logistiek met toegevoegde waarde activiteiten. We realiseren ons dat de handhaving hiervan een probleem is, want wanneer de grond doorverkocht wordt van de eerste gebruiker naar de volgende gebruiker, kan hierop niet meer gestuurd worden.

Een bescheiden deel van de vraag komt ook voort uit transformatieplannen (vervangingsvraag). Hierover staat in §2.6 meer

informatie. De vervangingsvraag wordt ook meegenomen in de vraag-aanbod-confrontatie.

## 2.5 *Uitgifte van bedrijventerreinen*

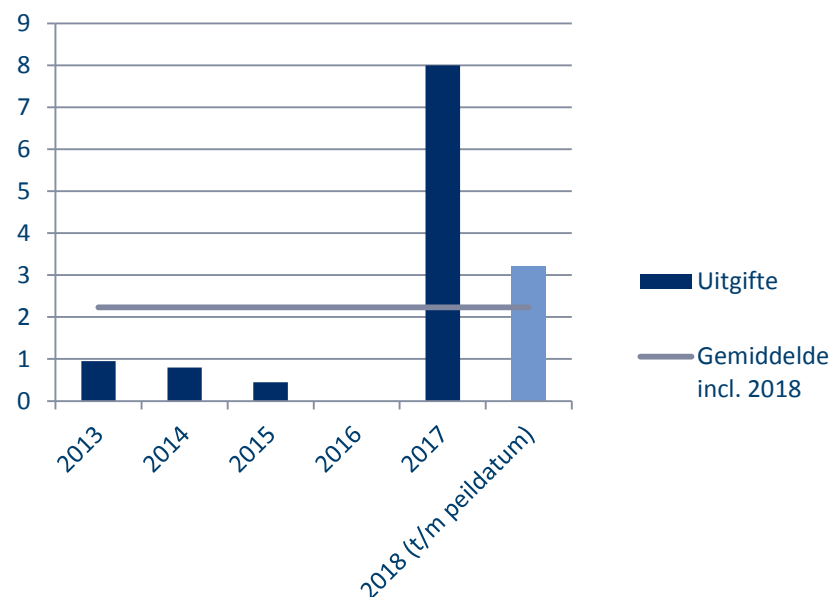
In deze paragraaf analyseren we de uitgifte van bedrijventerreinen in de gemeente Meppel.

De gemiddelde jaarlijkse uitgifte van bedrijventerreinen in de periode 2013-2018 is 2,2 ha. Dit is een minimum; uitgifte na 1 maart 2018 zal dit gemiddelde nog verhogen (zie figuur 2). Wanneer we dit wederom vergelijken met de vraagraming van bedrijventerreinen van Bureau Louter kunnen we concluderen dat de gemiddelde gerealiseerde uitgifte in de periode 2013-2018 tussen scenario hoog en scenario zeer hoog valt uit de raming van Louter. De gerealiseerde uitgifte is eveneens vergelijkbaar met scenario hoog uit de nieuwe vraagraming in voorliggend stuk.

Er is in 2017 in totaal 8 ha bedrijventerrein uitgegeven twee bedrijven: Friesland Campina (7 ha op Noord II) en Van der Hulst BV (1 ha op Noord II). De uitgifte van 7 ha kan worden gezien als een incidentele uitgifte. Zonder deze uitschieter is de gemiddelde uitgifte in de periode 2013-2018 1 ha.



*Figuur 2: Uitgifte bedrijventerreinen van Meppel in hectares (peildatum 01-03-2018)*



## 2.6 Transformatieplannen en vervangingsvraag

In Meppel zijn transformatieplannen, die leiden tot een – zij het bescheiden – vervangingsvraag. Transformatie plangebied Noordpoort beslaat delen van bedrijventerrein Steenwijkerstraatweg-Galenkampweg en van bedrijventerrein Buitenhaven e.o./Oude Vaart (zie figuur 3). De totale transformatie-omvang is 15 ha netto (7 ha van Steenwijkerstraatweg-Galenkampweg en circa 8 ha op Buitenhaven e.o./Oude Vaart (aan de Noordkant)). We veronderstellen dat elke hectare transformatie leidt tot ongeveer 0,3 ha behoefte elders (vervangingsvraag). Gangbaar is om te rekenen met een vervangingsvraag van tussen de 30%-70%. Dit percentage verschilt natuurlijk per

transformatieopgave en is afhankelijk van diverse factoren, waaronder leeftijd van de ondernemers (keuze van stoppen versus verhuizen), inpasbaarheid van de gevestigde bedrijven in de nieuwe situatie (milieucategorieën) en bereidwilligheid van ondernemers om te verplaatsen naar een andere locatie (zoals Noord III). We gaan in Meppel uit van een lage vervangingsvraag van zelfs minder dan 30%, vanwege de lage dichtheid van bedrijventerrein Steenwijkerstraatweg-Galgkampweg. De vervangingsvraag vanuit het transformatieplan Noordpoort wordt geraamd op 4 ha.

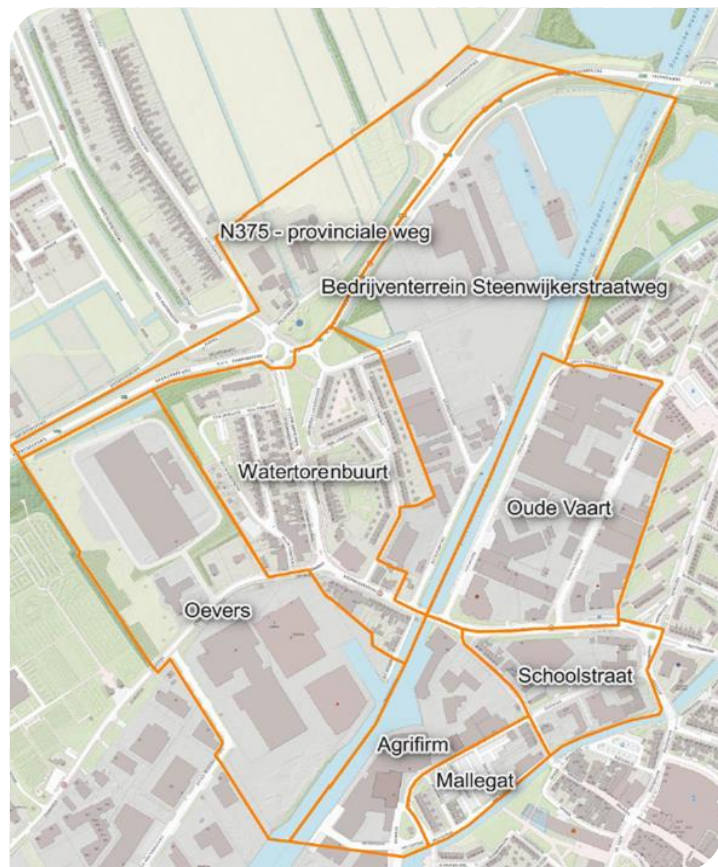
## 2.7 Ruimtevrage op huidige bedrijventerreinen

In het verleden zijn er al (onderdelen van) bedrijven uit Meppel vertrokken omdat zij geen plaats meer konden vinden op de bestaande bedrijventerreinen voor hun uitbreidingsbehoefte. Ook nu zijn er op bedrijventerrein Oevers B verschillende grotere bedrijven gevestigd die als gevolg van sterke groei nieuwe ruimte vragen. Op de huidige kavels kunnen zij in sommige gevallen niet verder groeien. Omdat er omvangrijke investeringen in deze bedrijfslocaties zitten, willen deze bedrijven op deze locaties gevestigd blijven.

Vanwege hun ruimtebehoefte, kopen of huren zij waar mogelijk vastgoed op Oevers B. In sommige gevallen gaat het om vastgoed dat elders op het terrein is gelegen. Dergelijke ruimtes worden door de ruimtevrage bedrijven meestal voor opslag ingezet. Tegelijkertijd is op (korte) termijn ook behoefte aan ruimte voor uitbreiding van de productie. In die gevallen gaat het om een grootschaligere ruimtevrage dan de huidige oplossingen.



*Figuur 3: Transformatie plangebied Noordpoort*



Locaties elders zijn voor deze bedrijven een suboptimale oplossing: het liefst zouden zij uitbreiden aangrenzend op eigen kavels en fabrieken. Zodoende kan de productielocatie worden uitgebreid dan wel de logistiek van en naar de opslaglocatie worden vereenvoudigd.

Om de verdere groei van deze grote groeiers (deze zijn bekend bij de gemeente) mogelijk te maken, zouden enkele (andere) bedrijven in de directe omgeving moeten verhuizen. Het gaat om bedrijven wiens huisvesting minder verzonken kosten kent en die daardoor verhoudingsgewijs makkelijker verplaatsbaar zijn. Deze zouden zich idealiter verplaatsen naar Noord II en Noord III. De ruimtevragende bedrijven zouden deze mogelijkheden moeten onderzoeken, tezamen met vastgoedpartijen. Ook de gemeente kan hierin een faciliterende/adviserende rol spelen.

De geschatte vraag vanuit de huidige ruimtevragende bedrijven is 3-6 ha. Dit type vraag is onderdeel van de ruimtebehoefteraming, maar het feit dat er enkele bedrijven 'krap in hun jas' zitten, kan worden gezien als een aanvullend motief om het bedrijfsleven van Meppel de ruimte te bieden die het nodig heeft.

De vervangende ruimtevraag als gevolg van vertrekkende bedrijven kan landen op Noord II en III. Bureau BUITEN en de gemeente Meppel zijn goed op de hoogte van welke bedrijven deze ruimte vragen. Deze informatie wordt meegewogen in het advies over Noord III in hoofdstuk 5, maar wordt hier vanuit privacy- en informatiegevoeligheidsoverwegingen niet gedeeld.

Naast de ruimtevraag op de huidige bedrijventerreinen zijn er in Meppel verschillende lokale- en bovenregionale prospects op verschillende bedrijventerreinen. Bureau BUITEN beschikt over de volledige acquisitielijst van de gemeente Meppel, maar deze wordt niet openbaar gemaakt.



## 3 Aanbod

*In dit hoofdstuk is het regionale aanbod aan bedrijventerreinen beschreven. Dat is van belang om uitspraken te kunnen doen over de uitwisselbaarheid van de vraag naar Noord III. Voor de provincie Drenthe gaat het om het gebied Zuidwest-Drenthe. Daarin gelegen zijn de (buur)gemeenten De Wolden, Westerveld en Hoogeveen. Binnen de provincie Overijssel gaat het om de buurgemeenten Steenwijkerland, Zwartewaterland en Staphorst, gelegen in de regio West-Overijssel. We gaan eerst in op de Meppeler situatie.*

Tabel 6: Overzicht bedrijventerreinen gemeente Meppel (01-03-2018)

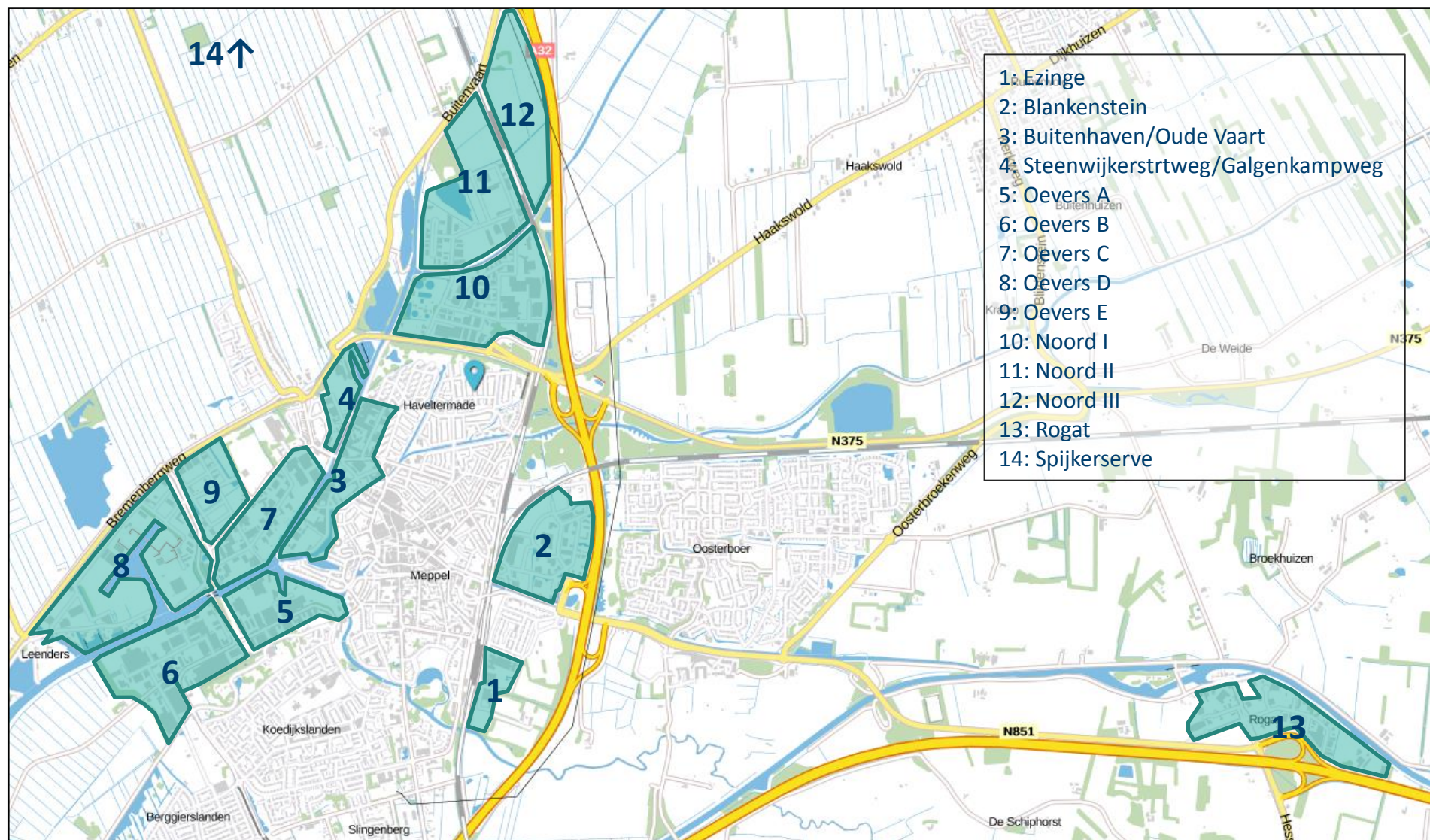
Bedrijventerrein	Kern	Kavels beschikbaar	Terstond Uitgeefbaar (ha)	Netto (ha)	Milieucategorie	Parkmanagement	Waterontsluiting
Noord I	Meppel	Nee	0	28	4	Ja	Nee
Noord II	Meppel	Ja	4	27	4	Ja	Nee
Ezinge	Meppel	Nee	0	7	3	Nee	Nee
Blankenstein	Meppel	Ja	3	20	3	Ja	Nee
Buitenhaven e.o./Oude Vaart	Meppel	Ja	0	17	5	Ja	Ja
Oevers ABC	Meppel	Nee	0	84	5	Ja	Ja
Oevers D	Meppel	Ja	9	40	5	Ja	Ja
Oevers E	Meppel	Ja	5	7	3	Ja	Nee
Steenwijkerstraatweg-Galgenkampweg	Meppel	Nee	0	7	5	Nee	Ja
Rogat	Rogat	Nee	0	30	4	Ja	Ja
Spijkerserve	Nijeveen	Nee	2	7	3	Nee	Nee
<b>Totaal</b>			<b>24</b>	<b>274</b>			

### 3.1 Bedrijventerreinen in Meppel

De totale voorraad van bedrijventerreinen in de gemeente Meppel is 274 ha. Daarvan is nog 24 ha uitgeefbaar (01-03-2018). De 22 ha uitgeefbare grond is verdeeld over vijf bedrijventerreinen: Blankenstein, Noord II, Oevers D, Oevers E en Spijkerserve. Meppel heeft met de ligging langs de verschillende infrastructuurassen een veelzijdige voorraad bedrijventerreinen. Op de bedrijventerreinen Oevers A, B, C, en D is veel grootschalige bedrijvigheid gevestigd. Veel kavels zijn aan het water gelegen en bieden bedrijven mogelijkheden om gebruik te maken van de binnenvaartinfrastructuur. Op Oevers E zijn er mogelijkheden voor wonen in combinatie met werken. Verder is er op bedrijventerrein Blankenstein PDV/GDV gevestigd, tezamen met kantoren en een deel met een ruimere bedrijfsbestemming. Op Noord I en II is gemengde bedrijvigheid gevestigd. Deze bedrijven maken gebruik van de goede ligging langs de A28 en de A32.



Figuur 4: Bedrijventerreinen gemeente Meppel (274 ha; 24 uitgeefbaar)

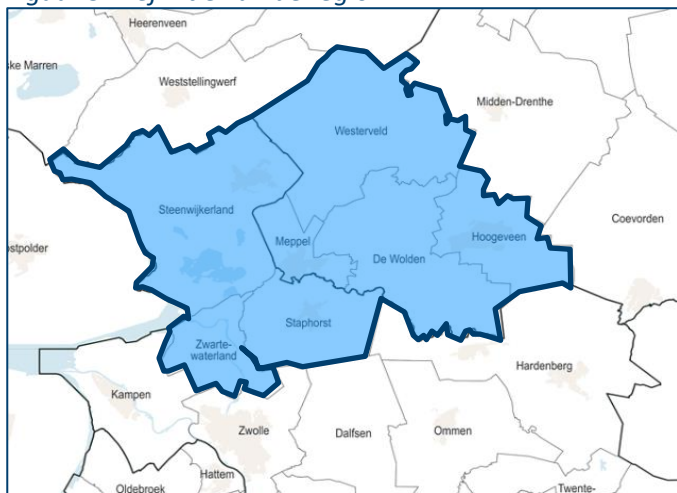


## 3.2 Bedrijventerreinen in de regio

### 3.2.1 Definitie van de regio

Voor de regionale aanbodinventarisatie hebben we de regio gedefinieerd zoals weergegeven in figuur 5. Het gaat om de Meppel en omliggende gemeenten plus Zwartewaterland en Hoogeveen.

Figuur 5: Definitie van de regio



Een grotere regio nemen we niet in beschouwing, omdat de markt voor bedrijventerreinen een sterk (sub)regionaal karakter kent. Vraag op de ene plek is niet zondermeer uitwisselbaar met aanbod op een andere locatie. De gemiddelde verhuisafstand van bedrijven in Noord-Nederland is ca. 13 km. De vraag naar bedrijventerreinen is dus niet over een lange afstand uitwisselbaar. Dat is een van de redenen dat de gemeente Zwolle in onderstaande tabellen niet is opgenomen. Daarnaast zijn de terreinen bij Zwolle (met name aan de kant van Meppel, het noorden) van een veel grootschaliger aard dan de bedrijventerreinen van Meppel.

Om een regionale aanbodinventarisatie te kunnen doen hebben we cijfers van de regio opgevraagd bij alle regionale overheden en deze besproken tijdens ambtelijke interviews met de gemeenten en de twee provincies (Drenthe en Overijssel). In deze paragraaf beschrijven we de opbrengsten van de deskresearch en deze gesprekken.

Een lijst met de gesproken personen en organisaties is opgenomen in bijlage 7.

### 3.2.2 West-Overijssel

In 2017 hebben de provincie Overijssel en de 11 gemeenten in West-Overijssel afspraken gemaakt voor de programmering van regionale bedrijventerreinen (Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West-Overijssel 2017-2020). Voor deze afspraken zijn per gemeente vraagramingen uitgevoerd. Deze vraagramingen zijn geconfronteerd met het uitgeefbaar aanbod en de plancapaciteit. Het document biedt daarmee goed inzicht in de vraag-aanbodverhoudingen in de Overijsselse buurgemeenten van Meppel, namelijk Zwartewaterland, Steenwijkerland en Staphorst. In West-Overijssel wordt (eveneens) uitgegaan van een hoog scenario voor uitgifte. Dit is gebaseerd op de gerealiseerde historische uitgifte over de laatste 15 jaar.

De verwachte vraag naar bedrijventerreinen in West-Overijssel zal voor iets minder dan 60% komen vanuit de handel en logistiek (groot- en detailhandel, vervoer en opslag). Als gevolg van diverse trends en ontwikkelingen (onder andere schaalvergroting, concentratie en e-commerce) ziet de provincie een sterke groeiverwachting voor deze sector. Bovendien zetten Rijk, provincie en regio sterk in op het versterken van de logistieke 'draaischijf' in West-Overijssel.

In algemene zin is er sprake van onderaanbod in de programmering van bedrijventerreinen in West-Overijssel. In de komende ca. 10 jaar wordt



meer vraag naar bedrijventerreinen verwacht dan er nu direct en niet-direct uitgeefbaar zijn. Per gemeente zijn er verschillen. In Hardenberg, Dalfsen, Kampen, Staphorst, Steenwijkerland en Zwartewaterland is sprake van een onderprogrammering (Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West-Overijssel 2017-2020; bevestigd met gesprekken in verschillende gemeenten). In het zuidelijke deel van de regio West-Overijssel daarentegen is sprake van overaanbod. Het gaat dan om Zwolle, Raalte, Deventer, Olst en Wijhe. Desalniettemin heeft Zwolle uitbreidingsplannen: zij ontwikkelen nieuw terrein als een klant zich aandient.

Binnen het afsprakenkader van West-Overijssel wordt strak de regie gevoerd op de plancapaciteit. Ook bij de gemeenten waar sprake is van onderprogrammering, wordt nieuwe plancapaciteit pas toegestaan als er sprake is van een concrete vraag van bedrijven. Dit strakke regime zorgt voor het beheersbaar houden van het aanbod.

De gemeente Staphorst heeft een harde plancapaciteit van 3 ha. Telefonisch geeft de gemeente te kennen alleen te ontwikkelen voor de lokale vraag, en te ontwikkelen als dat nodig is vanuit de lokale vraag. Er zijn geen concrete nieuwe uitbreidingsplannen (op de 3 ha harde plancapaciteit na). De gemeente Steenwijkerland beschikt met het nieuwe bedrijventerrein Eeserwold over een direct uitgeefbaar areaal van ca. 30 ha, maar daarmee is er nog steeds sprake van een onderprogrammering, aldus het afsprakenkader en de gemeente. Dit bedrijventerrein is gelegen langs de A32 en heeft een hoge (beoogde) ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is nog sprake van een zachte plancapaciteit van 8 ha voor lokale vraag. De plancapaciteit van Zwartewaterland bedraagt 15 ha. In Zwartewaterland is momenteel sprake van sterke groei van de aanwezige bedrijvigheid. Er zijn signalen die wijzen op een mogelijke sterk uitbreiding van bedrijven in de nabije toekomst.

De omliggende gemeenten van Meppel in West-Overijssel (Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland en Zwolle) en de provincie Overijssel zijn bekend en geïnformeerd over het plan van Meppel.

### 3.2.3 Zuidwest-Drenthe

In de regio Zuidwest-Drenthe – met name Hoogeveen – is volgens het huidige beeld sprake van een normale hoeveelheid uitgeefbaar terrein. In Hoogeveen gaat het om 43 ha, op een voorraad van 495 ha uitgegeven terrein. Het gaat om 35 ha op Riegmeer (hard plan; zeer grootschalig) en nog 8 ha op Buitenvaart (0,2 tot 2 ha kavels nog opneembaar). De vraag naar bedrijventerreinen in Hoogeveen is maar beperkt uitwisselbaar met de vraag in Meppel, vanwege de afstand. Het is 32 km over de weg van Noord III en Buitenvaart/Riegmeer (Google Maps, 2018). 32 Km is flink groter dan de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven (7,5km nationaal, in het noorden ca. 13km; CBS, 'Bedrijven verhuizen vooral binnen eigen gemeente', 2013). Van de bedrijven die verhuizen buiten de eigen gemeente (dus een selectie van alle verhuizende bedrijven en wel een selectie die relatief ver verhuist), is het gemiddelde 19 km (CBS, 2013). Dus zelfs als we alleen naar de relatief kleine groep kijken die buiten eigen gemeente verhuist, is 32km ver. Een ander argument waarom de vraag naar bedrijventerreinen maar zeer beperkt uitwisselbaar is met de vraag in Meppel, is de segmentering van de terreinen. Riegmeer is zeer grootschalig; Buitenvaart is iets grootschaliger en voor sommige kavels vergelijkbaar met Noord III, maar wel bijna gevuld.

De gemeenten de Wolden en Westerveld hebben een relatief kleine voorraad, met een eveneens kleine capaciteit direct uitgeefbaar terrein. De plancapaciteit voor de Wolden is 10 ha (lokaal; Ruinerwold). Deze capaciteit is bedoeld voor de gesignaleerde lokale uitbreidingsbehoefte. Voor Westerveld is er geen plancapaciteit en ook nauwelijks aanbod (0,6 ha). Er worden momenteel echter geen nieuwe plannen ontwikkeld.





Wij trekken uit de regionale context de conclusie dat er regionale marktruimte is voor Noord III.

De omliggende gemeenten van Meppel in Zuidwest-Drenthe (Hoogeveen, De Wolden en Westerveld) zijn bekend met- en geïnformeerd over het plan van Meppel, evenals de eerder genoemde Overijsselse gemeenten alsmede de gemeente Zwolle. In tabel 7 staat een overzicht van de voorraad en uitgeefbaar aanbod in de regio waarin Meppel zich bevindt.

Tabel 7: Regionaal aanbod bedrijventerreinen (Zuid-Drenthe & West-Overijssel), exclusief Meppel

Provincie	Gemeente	Voorraad netto (ha)	Uitgeefbaar (ha)	Doelgroep	Plancapaciteit	Vraagaming (ha)	Doelgroep plancapaciteit
Drenthe	Hoogeveen	493	8	Lokaal/ regionaal	35	35 <sup>1</sup> (pm)	Lokaal/ regionaal
Drenthe	De Wolden	20	3	Lokaal	10 (Ruinerwold)	4 (2017- 2027)	Lokaal
Drenthe	Westerveld	31	1	Lokaal	n.v.t.	2 (2017- 2027)	n.v.t.
Overijssel	Zwartewaterland	256	8	Lokaal/ regionaal	15	30 (2017- 2027)	Lokaal
Overijssel	Steenwijkerland	235	30	Lokaal en regionaal	8 (zacht)	53 (2017- 2027)	Lokaal
Overijssel	Staphorst	91	9	Lokaal	3 (hard)	30 (2017- 2027)	Lokaal
<b>Totaal</b>		<b>1126</b>	<b>59</b>		<b>71</b>	<b>154 (n.b.)</b>	

Bronnen: Bedrijventerreinenanalyse Zuid-Drenthe (Bureau Louter), Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2017-2020 (Provincie Overijssel), gesprekken met gemeenten Steenwijkerland, Staphorst, Hoogeveen, Westerveld en provincie Drenthe en Overijssel

<sup>1</sup> In het rapport Louter is een jaarlijkse vraagaming gemaakt voor de regio Zuid-Drenthe (Coevorden, Emmen, Hoogeveen, Meppel, de Wolden en Westerveld) van 19,5 ha per jaar tussen 2015 en 2025 in een hoog groeiscenario.. Op basis van het aandeel van Hoogeveen in het areaal aan bedrijventerreinen van de regio, is de vraagaming voor Hoogeveen grofmazig benaderd.



### 3.3 *Inbedding provinciaal beleid*

#### 3.3.1 *Economische Koers provincie Drenthe 2016-2019*

De provincie Drenthe heeft haar economisch beleid vastgelegd in de Economische Koers 2016-2019. De opgaven die Drenthe voor zich ziet zijn het creëren van toekomstbestendige werkgelegenheid, het realiseren van een uitnodigend en aantrekkelijk vestigingsklimaat, het in evenwicht brengen van vraag en aanbod op de arbeidsmarkt, inzetten op vitaal platteland in combinatie met krachtige steden en investeren in bereikbaarheid. Als lange termijn-, overkoepelende opgaven ziet de provincie het voorbereiden op de veranderende arbeidsvraag, ruimte bieden aan vernieuwende sectoren en innovatieve bedrijvigheid en de transitie naar een duurzame en groene economie. Daarvoor zet Drenthe vier programmalijnen in:

- versterken van de concurrentiepositie van het bedrijfsleven;
- realisatie van een duurzame groene economie;
- op de toekomst voorbereid vestigingsklimaat waarbij fysieke en digitale vestigingsvoorwaarden i.r.t. omgevingskwaliteit bezien worden;
- investeren in duurzame arbeidsmarkt waar vraag en aanbod in goede balans zijn.

#### 3.3.2 *Omgevingsvisie provincie Drenthe 2016-2020*

Om werkgelegenheid te behouden en te creëren streeft Drenthe naar de ontwikkeling van een dynamische, vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie. Een belangrijke voorwaarde daarvoor is het kunnen bieden van voldoende, gevarieerde, aantrekkelijke en vitale vestigingsmogelijkheden op regionale bedrijventerreinen en andere stedelijke werklocaties. De provincie Drenthe geeft in haar visie expliciet aan dat regionale werklocaties plaats moeten bieden aan bedrijven met bovenlokale oriëntatie, zowel qua arbeidsmarkt als qua toelevering- en afnemersrelaties



## 4 Vraag-aanbod-confrontatie

In dit hoofdstuk worden de berekende vraag en het geïnventariseerde aanbod met elkaar vergeleken.

### 4.1 Kwantitatieve vraag-aanbod-confrontatie

Uit de vraag-aanbod-confrontatie in tabel 8 blijkt dat er in het laag scenario nog zeer beperkt ruimte beschikbaar is. In scenario hoog is er een tekort van 9 ha. Hierbij is rekening gehouden met een transformatie-opgave van 15 ha tot 2030. Daarbij is verondersteld dat elke ha transformatie leidt tot iets minder dan 0,3 ha behoefte elders. Het aanbod van bedrijventerreinen is gelegen op Noord II, Blankenstein, Oevers D en Oevers E. Deze vier terreinen hebben elk een afzonderlijke segmentering en zijn daarmee gericht op verschillende typen ruimtevragers.

Op basis van de vraag-aanbod-confrontatie en de gerealiseerde uitgifte verwachten we tekorten in het segment gemengd lokaal/regionaal. Hiervoor is nog 4 ha uitgifbaar op Noord II. De vraag naar Noord II is niet uitwisselbaar met andere terreinen in Meppel. De vraag-aanbod-confrontatie geeft daarom aanleiding voor uitbreiding van het aanbod aan bedrijventerreinen c.q. de ontwikkeling van Noord III.

Tabel 8: Vraag-aanbod-confrontatie bedrijventerreinen Meppel, '17-'30

	Uitbreidingsvraag 2017-2030		Vervangingsvraag 2017-2030	Totale vraag 2017-2030		Planvoorraad	Vraag-aanbod- confrontatie 2030	
	Laag	Hoog		Laag	Hoog		Laag	Hoog
	A	B	C	D=A+C	E=B+C	F	G=F-D	H=F-E
<b>Gemeente Meppel</b>	+11	+29	+4	+15	+33	+24	+9	-9

Tabel 9: Uitgifbare bedrijventerreinen en type vraag

Bedrijventerrein	Uitgifbaar (in ha)	Type vraag	Uitwisselbaar met vraag Noord III
<b>Noord II</b>	4	Gemengd lokaal/regionaal	Ja
<b>Blankenstein</b>	3	Kantoren + GDV/PDV	Nee
<b>Oevers D</b>	9	Watergebonden	Nee
<b>Oevers E</b>	5	Woon-werk	Nee
<b>Spijkerserve</b>	2	Lokaal & woon-werk	Nee
<b>Totaal</b>	<b>24</b>		

Op Blankenstein en Oevers E heeft de laatste jaren geen uitgifte (of zeer beperkt in omvang) plaatsgevonden. We verwachten in het segment van Blankenstein geen tekorten, omdat de ontwikkelingen op de kantorenmarkt ons geen aanleiding geven om ervanuit te gaan dat de vraag naar kantoorruimte in Meppel toeneemt. Dat geldt ook voor PDV/GDV. In het segment van Oevers E (woon-werk) verwachten we ook geen tekorten gezien de lage uitgiften, de kleinschaligheid van de vraag en het nog uitgifbare aanbod op dit terrein. Er kan voor Oevers E eerder worden gesproken van een overschot dan wel een mismatch. In een later stadium wordt hier nader op ingegaan.



## 5 Ontwikkelingsschets Noord III

In dit hoofdstuk vindt de ontwikkelingsschets plaats van Noord III op basis van de marktverkenning en de vraag aanbod confrontatie.

### 5.1 Voorgeschiedenis

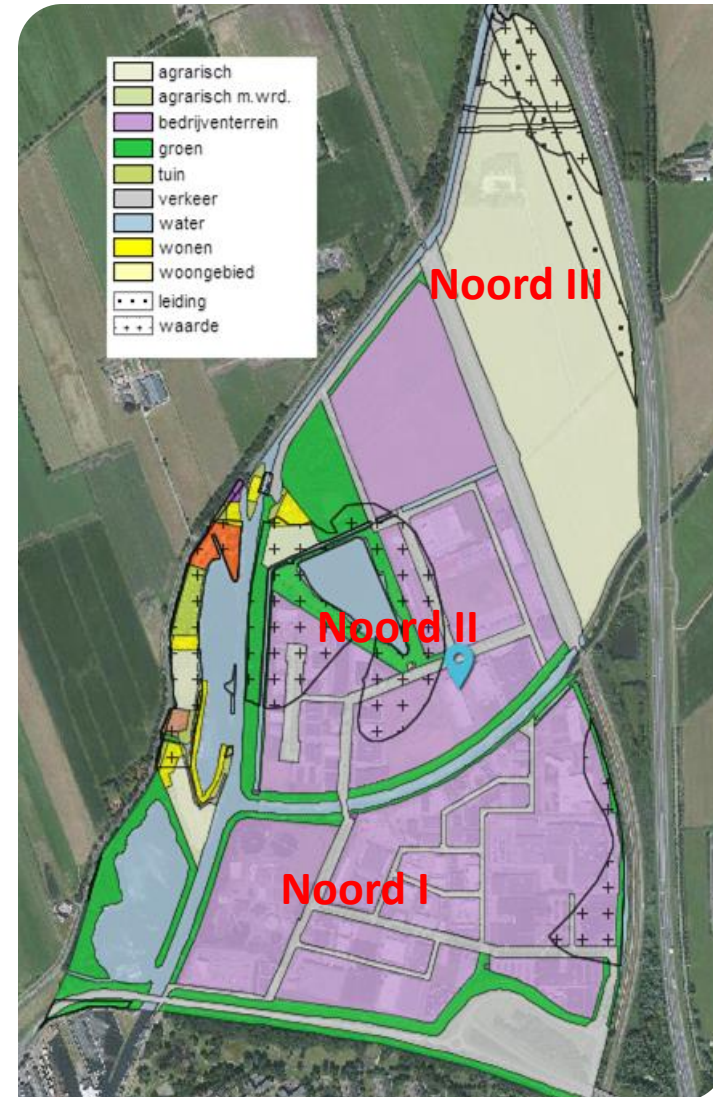
In haar structuurvisie (2013) wijst de gemeente Meppel Noord III als gebied aan voor toekomstige uitbreiding voor bedrijven. Door de sterke toename van uitgifte op Noord II wordt momenteel er door de gemeente Meppel gedacht over de ontwikkeling van Noord III. In 2017 is er op Noord II circa 8 ha uitgegeven aan twee partijen: Friesland Campina en staalbedrijf Van der Hulst BV (1 ha). Noord III is een uitbreiding van de bestaande bedrijventerreinen Noord I en Noord II. Noord I is volledig uitgegeven, en op Noord II zijn nog maar enkele kavels beschikbaar (in totaal 4 ha).

### 5.2 Situering

Noord III is ca. 28 ha (bruto) groot en momenteel eigendom van Bouwplan Ontwikkeling Meppel (BOM) (zie bijlage 8). Doordat er een hoogspanningskabel door Noord III loopt wordt – in geval van ontwikkeling – de hoeveelheid uitgeefbare meters beperkt. Door Arcadis is het uitgeefbare oppervlakte geschat op 65% van de totale oppervlakte<sup>2</sup>. Dat zou betekenen dat de netto oppervlakte van Noord III ongeveer 18,2 ha is.

<sup>2</sup> Toekomstmogelijkheden bedrijventerrein Meppel, Arcadis 2013.

Figuur 6: Bestemmingsplan bedrijventerreinen Noord (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) bewerking door Bureau BUITEN).





Noord III is met een directe aansluiting op de A32 goed ontsloten. De ontwikkeling van Noord III is ook een aanleiding om de bereikbaarheid van Noord II te verbeteren. Momenteel is Noord II namelijk alleen ontsloten op Noord I, namelijk via de Eekhorstweg. Vanuit de bereikbaarheid en de verkeersveiligheid bezien, is dat een onwenselijke situatie. Er zijn knelpunten op Noord I en Noord II, die alleen nog verergeren doordat het aantal verkeersbewegingen gaat groeien door uitgifte van nieuwe kavels en intensivering van de bedrijvigheid. De ontwikkeling van Noord III kan hier verandering in brengen, maar hierbij draagt ook de provincie Drenthe een verantwoordelijkheid.



## Nieuwe verbinding Noord II en Noord III

Arcadis heeft in 2013 onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor een nieuwe verbinding tussen Noord II en III. Zij geven aan dat een nieuwe verbinding naar Noord III op een aantal manieren kan worden vormgegeven; gelijkvloers of ongelijkvloers. Op dit moment is er een tweetal fietsovergangen (Jaagpad en Rabroekenweg). Het beleid van ProRail is er in principe op gericht om het aantal gelijkvloerse kruisingen niet te laten toenemen, maar juist te verminderen. Het toevoegen van een nieuwe gelijkvloerse kruising (ook geschikt voor vrachtverkeer vanaf een bedrijventerrein) zou in dat geval logischerwijs leiden tot het wegnemen van een fietsovergang. Deze kan dan gecombineerd worden met de nieuwe kruising. Als ongelijkvloerse kruising is een tunnel de meest logische optie. De spoorlijn ligt namelijk op een talud. Wanneer met het realiseren van een ongelijkvloerse kruising een bestaande fietsovergang komt te vervallen, is een bijdrage vanuit ProRail in de realisatiekosten van deze tunnel denkbaar. Een bijdrage van de provincie Drenthe ligt ook voor de hand.

Bron: *Toekomstmogelijkheden bedrijventerrein Meppel*, Arcadis, 2013

Vanuit ruimtelijk-functionele optiek zijn Noord I, II en III één bedrijventerrein. Het zijn gemengde bedrijventerreinen tot en met (milieuhinder)categorie 4. Op het gebied van de interne bereikbaarheid zijn er enkele knelpunten. Om van Noord II naar Noord III te komen moet men op dit moment via de snelweg rijden. Een directe verbinding tussen Noord II en III is wenselijk. Echter de spoorlijn Zwolle – Leeuwarden vormt een barrière voor de ontsluiting van Noord II op Noord III. Er is wel een spoorwegovergang bij het Jaagpad, maar deze is niet berekend op (zwaar) verkeer vanaf bedrijventerreinen (zie afbeelding hieronder). De ruimtelijke- en financiële haalbaarheid van een nieuwe (ongelijkvloerse) spoorwegovergang wordt daarom onderzocht.

### 5.3 Ambities

Het is erg belangrijk dat de ontwikkeling van Noord III toegevoegde waarde heeft voor de economie van Meppel en de regio.

De ambitie voor de ontwikkeling van Noord III is primair het creëren van nieuwe ruimte voor bedrijvigheid, zodat bestaande bedrijvigheid voor Meppel behouden kan blijven. De bij de gemeente bekende signalen van bedrijven die in hun groei op ruimtelijke beperkingen stuiten, liggen mede ten grondslag aan deze ambitie.

De door de gemeente Meppel beoogde categorisering is milieucategorie 3, met aan de noord- oost- en zuidranden mogelijkheden voor milieucategorie 4 bedrijven. De provincie Drenthe heeft uitgesproken bereid te zijn medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van Noord III, mits de behoefte ruimtelijk economisch kan worden onderbouwd.

### 5.4 Marktruimte

Uit de vraag- aanbod confrontatie blijkt dat er in Meppel tot aan 2030 in een laag scenario nog 9 ha uitgeefbaar is. In het scenario hoog ontstaat er tot 2030 in Meppel een tekort van 9 ha aan bedrijventerrein. Op basis van de vraag-aanbod confrontatie en de segmentering in de uitgeefbare bedrijventerreinen constateren wij dat er marktruimte is voor Noord III.

Bij deze constatering zijn twee zaken van belang. In de eerste plaats komt de toekomstige vraag niet altijd overeen met de aard van het bestaande uitgeefbare aanbod. In de vraag-aanbodconfrontatie zijn het beschikbare aanbod en de vraagraming één op één met elkaar geconfronteerd. Echter de uitbreidingsvraag wordt met name voorzien in de categorie groothandel en vervoer (21 ha), industrie (5 ha) en overig (3 ha). Deze toekomstige vraag is alleen met Noord II of Oevers S (op aan water gerelateerde- maar niet watergebonden kavels) uitwisselbaar. En Noord II is bijna vol (4 ha resterend). De toekomstige vraag naar het segment van Noord III kan niet elders binnen het beschikbare aanbod landen, doordat het om andere segmenten bedrijventerreinen gaat. Oevers D is bestemd voor watergebonden bedrijvigheid, Oevers E voor woon-werkkavels, Blankenstein voor PDV/GDV functies en kantoren en Spijkerserve is lokaal voor Nijeveen. De segmenten van deze terreinen sluiten ook niet aan op de verwachte uitbreidingsvraag (11 ha in laag en 29 ha in hoog scenario). Deze mismatch (ten dele) geeft meer urgentie aan uitbreiding van passende ruimte voor het accommoderen van de toekomstige vraag.

De tweede factor van invloed op de marktruimte voor Noord III zijn de regionale ontwikkelingen. Met het bedrijventerrein Eeserwold in Steenwijkerland is een grootschalig (35 ha) en kwalitatief hoogwaardig regionaal bedrijventerrein met een brede segmentering beschikbaar. De doelgroep van Eeserwold zijn grote en middelgrote bedrijven. We pleiten er vanwege dit nabijgelegen bedrijventerrein voor om Noord III te richten op het lokale segment bedrijven, wat in functionele optiek aansluit bij



Noord I en II. Daarnaast is er een zekere regionale vraag naar Noord III, waarop ook gericht kan worden. Desalniettemin is het de hoofdzaak dat het lokale Meppeler bedrijfsleven geacommodeerd moet worden met de ontwikkeling van Noord III.

In Hoogeveen is sprake van 43 ha direct uitgeefbaar aanbod, op bedrijventerrein Buitenvaart 8 ha en op Riegmeer 35 ha. De vergelijking met Hoogeveen vinden wij alleen op (boven)regionale schaal relevant; vanwege de afstand (ca. 30 km tot Noord III) is de lokale vraag niet uitwisselbaar. Ook dit is een argument om het profiel van Noord III met name te richten op het Meppeler bedrijfsleven, aansluitend op het profiel van Noord I en II.

Kortom, wij constateren op basis van de (gesegmenteerde) uitbreidingsvraag (zie §2.4), het resterende aanbod (§3.1), de regionale programmering van bedrijventerreinen (3.2) en de vraag aanbod confrontatie (§4.1) dat er zowel een lokale als regionale marktruimte is voor Noord III en dat er daarom gegronde redenen zijn het areaal bedrijventerreinen uit te breiden en over te gaan tot de ontwikkeling van Noord III.

## 5.5 Ontwikkelingsprofiel

De ontwikkeling van Noord III zou in ruimtelijk-functionele zin moeten aansluiten bij Noord I en II. Dat houdt in dat er een hoge ruimtelijke kwaliteit zou moeten worden gerealiseerd en dat er op verschillende segmenten bedrijvigheid gericht wordt; zowel lokaal (voor de lokaal gewortelde bedrijvigheid) als het regionale segment. De verwachting is dat een (bescheiden) deel van de regionale vraag op Noord III landt, gezien de gunstige ligging aan de A32 en A28.

### De Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (LvDV) is een instrument gericht op efficiënt ruimtegebruik. Sinds de opname van de LvDV in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op 1 oktober 2012 wordt dit instrument toegepast (met een update in 2017). Waar sprake is van een voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling dan dient het bieden van ruimte daarvoor te worden gemotiveerd.

Allereerst dient beschreven te worden dat er een behoefte bestaat aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Immers, als er geen behoefte bestaat aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan is het niet zinvol daar schaarse ruimte aan op te offeren. Indien er sprake is van een behoefte aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan dient beschreven te worden in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Voorkomen moet worden dat nodeloos buiten het bestaande stedelijk gebied wordt gebouwd, als er binnenstedelijk nog ruimte beschikbaar is.

De aanwezigheid van hoogspanningsmasten beperkt de omvang van het te bebouwen oppervlakte. Tegelijkertijd ontstaan er daarmee kansen voor het realiseren van ruimtelijke kwaliteit zoals de aanleg van groen en water (een parkachtige structuur op het bedrijventerrein wellicht). Daarmee draagt Noord III ook bij aan verduurzaming in de vorm van klimaatadaptatie (waterberging en tegengaan van hittestress; beide zijn veel voorkomende problemen op bedrijventerreinen). Door op deze wijze ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te creëren kan onderscheidend profiel (op zowel lokale als regionale schaal) worden gegeven aan Noord III, hetgeen wij sterk aanbevelen. Naast een onderscheidend marktprofiel, wordt zo ook een aantrekkelijke en prettige werkomgeving gecreëerd. Dergelijke factoren worden steeds belangrijker in de

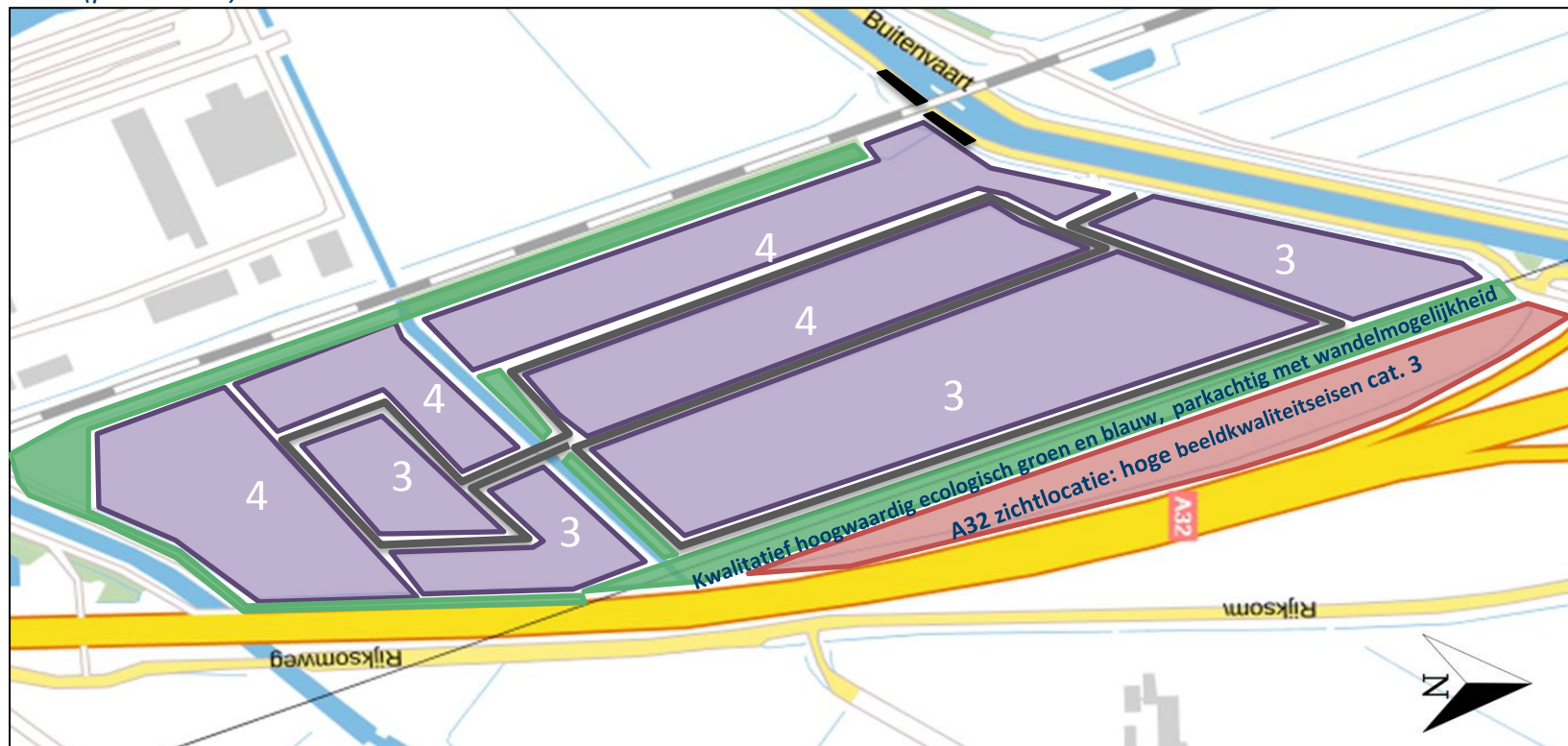


vestigingsoverwegingen van bedrijven. Een ander sterk punt van Noord III is de zichtbaarheid vanaf de A32, veroorzaakt door de hogere ligging van de snelweg langs het terrein. Daarmee zal het terrein een echte zichtlocatie zijn, hetgeen een hogere grondprijs oplevert. De verkaveling zal zoals eerder betoogd afgestemd moeten worden op zowel de lokale als de regionale vraag, in combinatie met de beoogde segmentering naar groeisectoren (groothandel en vervoer, industrie en overige). Daarbij vinden we het verstandig om kavels te bieden van verschillende groottes, aansluitend op de kavelgroottes van Noord I en II. Denk hierbij in de orde grootte van kavels van 0,25 ha tot maximaal 3-4 ha voor de grootste vragers. Wellicht zijn standaardkavels niet de beste optie. Wij achten het zinvol om met de grootste vragers in gesprek te gaan over de gewenste kavels, en of de omvang/vorm van de kavel kan worden toegespitst op de behoefte.

Deze realisatiestrategie – die is afgestemd op de beoogde gebruiker – biedt de mogelijkheid om in hoog tempo vraaggericht te ontwikkelen als de klant zich daadwerkelijk heeft verbonden.

In de figuur hieronder doen we een schets van Noord III. We vinden het verstandig om aan het spoor milieucategorie 4 bedrijven toe te staan. Richting de snelweg wordt milieucategorie 3 geadviseerd en een hogere ruimtelijke kwaliteit. De eigenaar BOM heeft ook al een profielschets gemaakt voor Noord III (zie bijlage 8).

### 5.6 (potentiële) Schets Noord III





## 6 Conclusie

Tot aan 2030 constateren wij een uitbreidingsbehoefte voor bedrijventerreinen in Meppel. Hoewel de werkgelegenheid tussen 2013 en 2017 is gedaald (onder andere door incidenten), voorzien wij groei van de ruimtevrage tot 2030 op basis van de verwachte werkgelegenheidsontwikkeling. De uitbreidingsvraag wordt geraamd in de bandbreedte van 11 ha (scenario laag) tot 29 ha (scenario hoog). Wanneer we deze vraag onderverdelen naar de vraag naar het segment van Noord III concluderen we dat de vraag naar Noord III tot 2030 zich in de bandbreedte van 9 tot 23 ha bevindt. Daarmee is er voldoende ruimte voor toevoeging van Noord III (netto 18,2 ha).

Er zijn in Meppel verschillende ruimtevragebedrijven bekend bij de gemeente. De gemeente wil deze lokale bedrijven kunnen voorzien in hun groeiambities en hen daarvoor de ruimte kunnen bieden. Deze ruimte is er momenteel nog maar beperkt: het resterende aanbod bestaat uit 9 ha watergebonden kavels, 7 ha woon-werkkavels (lokaal; Oevers E en Spijkerserve), 3 ha kantoren/PDV+GDV kavels en 4 ha gemengd bedrijventerrein. Alleen de 4 ha gemengd bedrijventerrein is uitwisselbaar met de vraag naar Noord III.

Uit de vraagraming blijkt dat de grootste ruimtebehoefte zal komen vanuit de logistieke sectoren (groothandel en vervoer). Het gaat om 72% van de ruimtevrage in scenario hoog (21 van 29 ha). Wel zetten de ambtenaren van de gemeente Meppel enige vraagtekens bij het accommoderen van (louter) logistieke functies op het nieuwe terrein Noord III. De voornaamste reden hiervoor is de inschatting dat logistiek beperkt toegevoegde waarde heeft voor de Meppeler economie. Als de gemeente Meppel Noord III in ontwikkeling neemt en de logistiek hier geen plek wil bieden, kan dat beperkingen opleveren voor de uitgiftemogelijkheden. Daarom zou Noord III – aansluitend bij het

karakter van Noord I en II – zich op gemengde bedrijvigheid moeten richten in het segment lokaal (c.q. in Meppel gewortelde bedrijvigheid) en (beperkt) regionaal.

De regionale context biedt markttechnisch geen belemmeringen voor uitbreiding van het areaal in Meppel c.q. de ontwikkeling van Noord III. Op basis van de provinciale ramingen in West-Overijssel is sprake van onderprogrammering in de periode tot aan 2027 in de buurgemeenten van Meppel, namelijk Steenwijkerland, Zwartewaterland en Staphorst. De enige nabije Overijsselse gemeente die ontwikkelt voor regionale bedrijvigheid is Steenwijkerland met bedrijventerrein Eeserwold. Eeserwold is regionaal van aard en hoogwaardig. Wij pleiten ervoor dat Meppel zich met de ontwikkeling van Noord III met name op de lokale markt richt (lokale uitbreidingsbehoeftebedrijven), maar eveneens een hoge ruimtelijke kwaliteit nastreeft.

Het Zuid-Drentse aanbod ligt in De Wolden (10 ha planaanbod in Ruinerwold; lokaal) en Hoogeveen. Hoogeveen richt zich op grootschalige en regionale bedrijven. Er is nog 43 ha uitgeefbaar (Buitenvaart 8 ha en Riegmeer 35 ha). De vraag naar bedrijventerreinen in Hoogeveen is maar zeer beperkt uitwisselbaar met Noord III.

Wij trekken uit de regionale context ook de conclusie dat er regionale marktruimte is voor Noord III. In Noordwest-Overijssel is sprake van onderprogrammering en er is maar beperkte planvoorraad in Zuidwest-Drenthe. Meppel zal met Noord III primair voorzien in de lokale vraag maar ook een beperkte regionale opvangfunctie kunnen vervullen. Dat geldt met name op het logistieke vlak.



# Bijlage 1 Groeicijfers

Tabel B1.1: Groeicijfers WLO-scenario's hoog en laag

Sector	WLO tot 2030		WLO tot 2050	
	Laag	Hoog	Laag	Hoog
Landbouw	-0,70%	-0,60%	-1,00%	-1,00%
Procesindustrie	-0,70%	-0,50%	-0,90%	-0,90%
Maakindustrie	-1,10%	-1,10%	-1,40%	-1,50%
Bouw	-0,60%	0,10%	-0,90%	-0,30%
Vervoer	-0,20%	0,40%	-0,50%	0,00%
Groothandel	0,00%	0,80%	-0,40%	0,40%
Consumentendiensten en overige dienstverlening	0,10%	0,60%	-0,20%	0,20%
Financiële en zakelijke dienstverlening	0,00%	0,80%	-0,40%	0,40%
Onderwijs	0,70%	1,10%	0,40%	0,60%
Overheid	0,70%	1,10%	0,40%	0,60%
Zorg	0,70%	1,10%	0,40%	0,60%
<b>Totaal</b>	<b>0,10%</b>	<b>0,60%</b>	<b>-0,20%</b>	<b>0,20%</b>



Tabellen B1.2 & B1.3: Groeicijfers werkgelegenheid Meppel in laagscenario (onder) en hoogscenario (boven)

	WLO tot 2030	Aanpassing o.b.v. historische groei	Aanpassing o.b.v. gebieds-kenmerken	Groei tot 2030
	A	B	C	D=A+B+C
Landbouw	-0,60%			-0,60%
Industrie	-0,80%	0,80%	0,10%	0,10%
Bouw	0,10%			0,10%
Vervoer	0,40%		0,10%	0,50%
Groothandel	0,80%		0,10%	0,90%
Consumentendiensten en overige dienstverlening	0,60%			0,60%
Financiële en zakelijke dienstverlening	0,80%			0,80%
Onderwijs	1,10%	-0,50%		0,60%
Overheid	1,10%	-0,50%		0,60%
Zorg	1,10%	-0,20%		0,90%
	WLO tot 2030	Aanpassing o.b.v. historische groei	Aanpassing o.b.v. gebieds-kenmerken	Groei tot 2030
	A	B	C	D=A+B+C
Landbouw	-0,70%			-0,70%
Industrie	-0,90%	0,80%	0,10%	0,00%
Bouw	-0,60%			-0,60%
Vervoer	-0,20%		0,10%	-0,10%
Groothandel	0,00%		0,10%	0,10%
Consumentendiensten en overige dienstverlening	0,10%			0,10%
Financiële en zakelijke dienstverlening	0,00%			0,00%
Onderwijs	0,70%	-0,50%		0,20%
Overheid	0,70%	-0,50%		0,20%
Zorg	0,70%	-0,20%		0,50%



## Bijlage 2: Locatievoorkeuren

Tabel B2.1: Locatievoorkeuren (% werkgelegenheid op bedrijventerreinen per sector).

	LV 2017	LV 2025	LV 2030
<b>Landbouw</b>	2%	2%	2%
<b>Industrie</b>	80%	80%	80%
<b>Bouw</b>	60%	59%	58%
<b>Vervoer</b>	85%	85%	85%
<b>Groothandel</b>	75%	75%	75%
<b>Consumentendiensten en overige dienstverlening</b>	15%	15%	15%
<b>Financiële en zakelijke dienstverlening</b>	40%	39%	38%
<b>Onderwijs</b>	10%	10%	10%
<b>Overheid</b>	30%	30%	30%
<b>Zorg</b>	20%	20%	20%
<b>Totaal</b>	<b>47%</b>	<b>47%</b>	<b>47%</b>





## Bijlage 3: Terreinquotiënten (m2 per baan)

Tabel B.3.1: Terreinquotiënten (m2 per baan) en veronderstelde jaarlijkse groei

	2017	groei/jaar	2025	groei/jaar	2030
Landbouw	166	0,25%	169	0,25%	171
Industrie	223	0,50%	232	0,50%	238
Bouw	152	0,25%	155	0,25%	157
Vervoer	557	0,25%	568	0,25%	575
Groothandel	349	0,50%	363	0,50%	372
Consumentendiensten en overige dienstverlening	175	0,00%	175	0,00%	175
Financiële en zakelijke dienstverlening	112	0,00%	112	0,00%	112
Onderwijs	167	0,00%	167	0,00%	167
Overheid	167	0,00%	167	0,00%	167
Zorg	165	0,00%	165	0,00%	165
<b>Gewogen gemiddelde TQ (LAAG)</b>	<b>248</b>		<b>257</b>		<b>262</b>
<b>Gewogen gemiddelde TQ (HOOG)</b>	<b>248</b>		<b>257</b>		<b>263</b>



## Bijlage 4: Werkgelegenheidsraming

Tabel B4.1: Werkgelegenheidsraming scenario Laag

Sector	Meppel jaarlijkse groei tot 2030		WP	
	WP 2017		2025	WP 2030
Landbouw	308	-0,70%	291	281
Industrie	3.357	0,00%	3357	3357
Bouw	580	-0,60%	553	536
Vervoer	526	-0,10%	522	519
Groothandel	3.531	0,10%	3559	3577
Consumentendiensten en overige dienstverlening	1317	0,10%	1328	1334
Financiële en zakelijke dienstverlening	3896	0,00%	3896	3896
Onderwijs	1.322	0,20%	1343	1357
Overheid	383	0,20%	389	393
Zorg	3.326	0,50%	3461	3549
<b>Totaal</b>	<b>18546</b>		<b>18699</b>	<b>18800</b>
<b>Groei totaal t.o.v. 2017</b>			<b>0,82%</b>	<b>1%</b>



Tabel B4.2: Werkgelegenheidsraming scenario Hoog

Sector	WP 2017	Meppel groei tot 2030	WP 2025	WP 2030
Landbouw	308	-0,60%	294	285
Industrie	3.357	0,10%	3384	3401
Bouw	580	0,10%	585	588
Vervoer	526	0,50%	547	561
Groothandel	3.531	0,90%	3793	3967
Consumentendiensten en overige dienstverlening	1317	0,60%	1382	1424
Financiële en zakelijke dienstverlening	3896	0,80%	4152	4321
Onderwijs	1.322	0,60%	1387	1429
Overheid	383	0,60%	402	414
Zorg	3.326	0,90%	3573	3737
<b>Totaal</b>	<b>18546</b>		<b>19499</b>	<b>20126</b>
<b>Groei totaal t.o.v. 2017</b>			<b>4,89%</b>	<b>7,85%</b>



# Bijlage 5: Beleidskaders

## Omgevingsvisie provincie Drenthe 2016-2020

Om werkgelegenheid te behouden en te creëren streeft Drenthe naar de ontwikkeling van een dynamische, vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie. Een belangrijke voorwaarde daarvoor is het kunnen bieden van voldoende, gevarieerde, aantrekkelijke en vitale vestigingsmogelijkheden op regionale bedrijventerreinen en andere stedelijke werklocaties. De provincie Drenthe geeft in haar visie expliciet aan dat regionale werklocaties plaats moeten bieden aan bedrijven met bovenlokale oriëntatie, zowel qua arbeidsmarkt als qua toelevering- en afnemersrelaties.

## Economische Koers provincie Drenthe 2016-2019

De provincie Drenthe heeft haar economisch beleid vastgelegd in de Economische Koers 2016-2019. De opgaven die Drenthe voor zich ziet zijn het creëren van toekomstbestendige werkgelegenheid, het realiseren van een uitnodigend en aantrekkelijk vestigingsklimaat, het in evenwicht brengen van vraag en aanbod op de arbeidsmarkt, inzetten op vitaal platteland in combinatie met krachtige steden en het doen van investeringen in de bereikbaarheid. Als lange termijn-, overkoepelende opgaven ziet de provincie het voorbereiden op de veranderende arbeidsvraag, ruimte bieden aan vernieuwende sectoren en innovatieve bedrijvigheid en de transitie naar een duurzame en groene economie.

## Detailhandelsbeleid Meppel – De compacte stad

Er zijn in Meppel een aantal afgebakende winkelgebieden, te weten de binnenstad, enkele wijkwinkelcentra gericht op gemak (de dagelijkse boodschappen) en perifere winkellocaties met grootschalige, volumineuze detailhandel op bedrijventerreinen.

Binnen de gemeente Meppel zijn twee bedrijventerreinen waar grootschalige, volumineuze detailhandel voorkomen: Blankenstein en Rogat. Daarnaast zijn er op Oevers C ook nog wat winkels, zoals boothandelaren. Deze locaties zijn sterk thematisch georiënteerd (doe-het-zelf, woninginrichting, tuinbenodigdheden) en daardoor onderscheidend geprofileerd.

Op de andere bedrijventerreinen is geen detailhandel toegestaan. Detailhandel wordt daarbij afgebakend door het (wel of niet) hebben van verkooppunten. Bedrijven met verkooppunten zijn detailhandelsbedrijven. Bedrijven zonder fysieke afhaal/verkooppunten worden in de categorie grootschalige bedrijvigheid geschaald.

### Detailhandelsbeleid

#### Meppel

De compacte stad

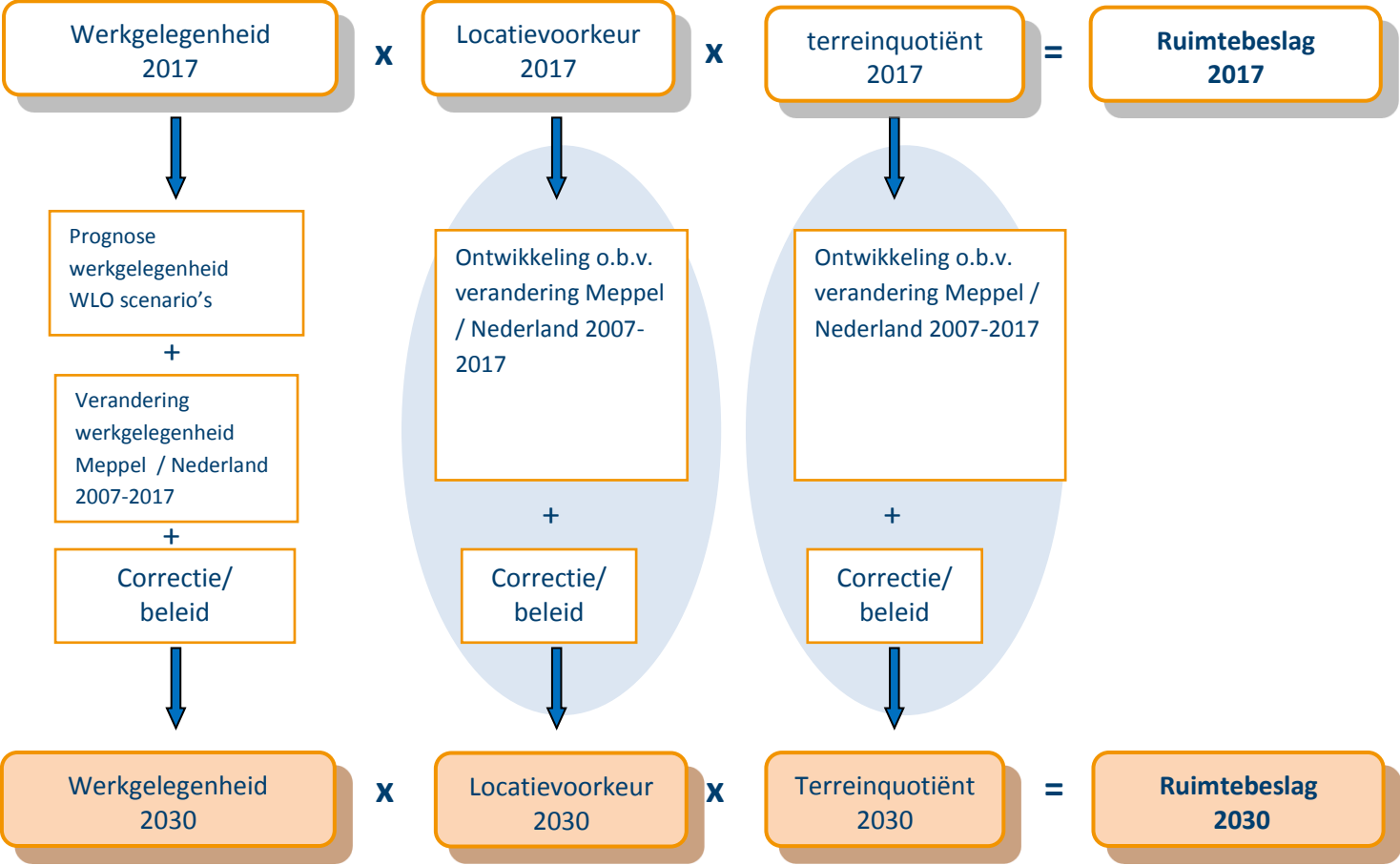
september 2018





# Bijlage 6: Methode Ruimtebehoefteraming

Figuur B3.1: Methode ruimtebehoefteraming



# Bijlage 7: Interviews regionale afstemming

De regionale afstemming van de markt vraag is belangrijk. Hiervoor hebben we in regionaal verband de volgende organisaties en personen gesproken:

- **Provincie Drenthe**, Eric Hoppenbrouwer
- **Provincie Overijssel**, Manuela Steenberg en Charles Nijssen
- **Gemeente Hoogeveen (Drenthe)**, Rogier Molenaar
- **Gemeente De Wolden (Drenthe)**, Sander Klaster
- **Gemeente Westerveld (Drenthe)**, Andra Bats
- **Gemeente Meppel (Drenthe)**, Walter Buijs en Harry ter Wal
- **Gemeente Zwartewaterland (Overijssel)**, Remco Kok
- **Gemeente Steenwijkerland (Overijssel)**, René Sturre
- **Gemeente Staphorst (Overijssel)**, Marijn Gerrits.  
Staphorst was niet ontvankelijk voor het plannen van een afspraak. We hebben Staphorst enkel telefonisch gesproken over de vraag of zij wel of niet uitbreidingsplannen hebben. In een later stadium is er nog contact geweest over de uitbreidingsplannen van Staphorst met Edwin Saathof.



# Bijlage 8: Ontwikkelplan Noord III volgens eigenaars (BOM)

Voor meer info & bronnen van deze bijlage, zie [www.noord3.nl](http://www.noord3.nl)  
Vastgoed Ontwikkelingsmaatschappij B.V. "Bouwplan Ontwikkeling Meppel (BOM)" start met de werving van bedrijven voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Noord III. BOM heeft hierbij een situatietekening voor de mogelijke indeling van het bedrijventerrein opgenomen (zie afbeelding hieronder).

*Figuur B8.1: Schets Noord III volgens de BOM*



Zoals BOM zelf beschrijft: Noord III is het meest noordelijke gesitueerde bedrijven terrein van het plangebied Noord te Meppel. Aan de oostzijde is een directe ontsluiting op het onlangs opgeleverde ontsluiting aan de 'Afslag 4' en directe zichtlocatie langs de A32. Aan de noordzijde de Drentse hoofdvaart, aan de zuidzijde de N375 en aan de westzijde de spoorlijn Meppel-Leeuwarden.

Noord III is een bedrijventerrein in wording en biedt straks bouwkvavels van 4.000m<sup>2</sup> tot 100.000m<sup>2</sup> aan vanaf € 115 de m<sup>2</sup>. Om ervoor te zorgen dat de groene uitstraling gewaarborgd blijft en nieuwe bedrijven passen bij de omgeving, worden strenge eisen gesteld aan de bouw en beeldkwaliteit van gebouwen.





**BUREAUBUITEN**  
economie & omgeving

