

RHO ADVISEURS



Doorakkers Advies

Actualisatie vraag – aanbod confrontatie bedrijventerreinen gemeente Meppel

eindrapport

Opgesteld op verzoek van:

Gemeente Meppel en Rho adviseurs voor leefruimte
Contactpersoon: Joske Poelstra

Opgesteld door:

Doorakkers Advies
Prof. J.W. Dieperinklaan 8
3571 WK Utrecht

Utrecht, 10 mei 2021

Doorakkers Advies

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel actualisatie	1
2.	Vraaggraming	2
2.1	Uitbreidings- en vervangingsvraag	2
2.2	Segmentering	3
3.	Aanbod aan bedrijventerreinen	4
3.1	Aanbod gemeente Meppel	4
3.2	Aanbod regio	5
4.	Vraag – aanbod confrontatie	8
4.1	Kwantitatieve confrontatie	8
4.2	Kwalitatieve confrontatie	9
5.	Conclusies	10

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Meppel wil haar economische ontwikkeling stimuleren en de werkgelegenheid bevorderen. Het kunnen beschikken over voldoende aanbod aan bedrijventerreinen is een belangrijke voorwaarde om dit steven te helpen realiseren. Nieuwe bedrijfskavels zijn nodig om de uitbreidingsvraag van lokale bedrijven te kunnen faciliteren, maar ook om nieuwe, vaak regionale, bedrijven aan te kunnen trekken.

Bureau Buiten heeft in 2018 de lokale en regionale markt onderzocht, waarbij een behoefteraming voor de gemeentelijke uitbreidingsvraag is gemaakt en is gekeken naar het lokale en regionale aanbod. Met het oog op eventuele bestemmingsplanprocedures en in het licht van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking heeft de gemeente Meppel in 2020 een actualisering van dit marktonderzoek uit laten voeren, waarbij zowel aan de vraag- als aan de aanbodkant een differentiatie naar lokale en (boven)regionale segmenten en doelgroepen is gemaakt.

1.2 Doel actualisatie

Ondanks de coronacrisis waarin we ons al weer meer dan een jaar bevinden en de grote invloed die deze crisis heeft op de economie wereldwijd, constateert de gemeente Meppel dat de vraag naar nieuwe bedrijfskavels groot is en blijft. In de gemeente Meppel, maar ook in de omliggende gemeenten, neemt het beschikbare aanbod dan ook in rap tempo af.

Reden waarom de gemeente wil dat de in 2020 uitgevoerde actualisatie wederom wordt geactualiseerd. Vooral het beschikbare aanbod in de gemeente Meppel zelf, maar zeker ook dat in de aangrenzende gemeenten, is daarbij van groot belang. Dit om te onderzoeken of het noodzakelijk is de realisatie van nieuw areaal bedrijventerrein op korte termijn op te pakken, om zo tegemoet te kunnen komen aan de vraag.

2. Vraagruiming

2.1 Uitbreidings- en vervangingsvraag

In haar "Marktonderzoek Bedrijventerreinen" (2018) naar de **uitbreidingsvraag** tot 2030 waar de gemeente Meppel rekening mee zou moeten houden, heeft Bureau Buiten een laag en een hoog scenario uitgewerkt. In het lage scenario is uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse uitgifte van 0,9 ha tot 2030. In het hoge scenario is uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse uitgifte van 2,2 ha tot 2030. In genoemd onderzoek wordt aangegeven dat dit vergelijkbaar is met de 2,1 ha gemiddeld per jaar zoals die door Bureau Louter (2016) was berekend in haar hoge scenario. Door Bureau Buiten wordt het volgende aangegeven: "In scenario hoog zijn we uitgegaan van positieve ontwikkelingen in de Meppeler industrie, vervoer en groothandel. De uiteindelijke groei in Meppel in scenario hoog is vergelijkbaar met het Nederlands gemiddelde".

In de actualisatie die Bureau Buiten in 2020 heeft uitgevoerd van haar eerdere marktonderzoek, constateert het bureau dat men op basis van de eerdere vraagruimingen van Bureau Louter (2016) en hun eigen marktonderzoek in 2018, in combinatie met de uitgiftehistorie van de jaren 2018 en 2019 geen aanleiding ziet om beide vraagruimingen bij te stellen naar boven, dan wel naar beneden.

Als we kijken over een langere periode dan kan geconstateerd worden dat de gemeente Meppel een historisch uitgifte kent van ca. 2,2 ha gemiddeld per jaar. Dit gemiddelde past bij scenario hoog in deze periode van hoogconjunctuur. Het moge duidelijk zijn dat de uitgifte van bedrijfskavels met pieken en dalen plaatsvindt, dit mede door conjuncturele invloeden maar ook door grootschalige uitgiften die zich niet ieder jaar voordoen. Gevolg hiervan is dat in 2018 meer is uitgegeven dan het historisch gemiddelde, in 2019 minder en in 2020 zat de gemeente rond het gemiddelde. Maar reeds in de eerste maanden van 2021 is dit historische gemiddeld al bijna bereikt.

Deze cijfers geven aanleiding om een doorvertaling te maken van de raming op basis van de geactualiseerde uitgifte in 2020. We hebben de gerealiseerde groei in 2020 in mindering gebracht op de geraamde vraag. Mede omdat het slechts 1 jaar betreft en de uitgifte rond het historisch gemiddeld lag blijkt e.e.a. niet te leiden tot een aanpassing van de vraag. In scenario laag verwachten we tot 2030 een totale uitbreidingsvraag van 6 ha (0,6 ha per jaar). In scenario hoog verwachten we tot 2030 een totale uitbreidingsvraag van 22 ha (2,2 ha per jaar). Dit ligt dus op hetzelfde niveau als de vraagruiming van Bureau Louter uit 2016 en de eerdere ramingen van Bureau Buiten uit 2018 en 2020.

Tabel 2.1: Vraagruiming laag en hoog scenario, periode 2021-2030 (afgerond op hele ha)

	Ontwikkeling tot 2025	Ontwikkeling 2025-2030	Uitbreidingsvraag
Gemeente Meppel <i>(Laag scenario)</i>	+2	+4	+6
Gemeente Meppel <i>(Hoog scenario)</i>	+12	+10	+22

Bron: Bureau Buiten 2020, bewerking Doorakkers Advies 2021.

Naast de uitbreidingsvraag krijgt de gemeente Meppel ook te maken met zogenoemde **vervangingsvraag**. Dit als gevolg van transformatie van areaal bedrijventerrein naar andere functies. Het betreft het gebied Noorderpoort. Dit gebied omvat de grootste delen van het bedrijventerrein Buitenhaven/Oude Vaart. Omdat er in dit gebied nog bedrijven gevestigd zijn, zal dit lokale vervangingsvraag opleveren. Het totale gebied is ca. 30 ha groot. Door Bureau Buiten is verondersteld dat elke hectare transformatie leidt tot een vervangingsbehoefte van ca. 25%. Aangegeven wordt dat dit betrekkelijk laag is, maar past bij het gebied omdat er een betrekkelijk lage bebouwingsgraad is en er sprake is van substantiële leegstand op het bedrijventerrein. Deze aanname leidt tot een vervangingsvraag van in totaal 8 ha.

2.2 Segmentering

In het eerder genoemde marktonderzoek is de segmentering van de vraag uitgewerkt. De vraag is gesegmenteerd naar herkomst en vervolgens onderverdeeld in verschillende typen. De vraag naar bedrijventerreinen in Meppel is verdeeld in de segmenten lokaal, regionaal en (inter)nationaal. De lokale vraag is vervolgens onderverdeeld in subsegmenten te weten lokaal kleinschalig en lokaal grootschalig, en de regionale vraag in regionaal niet-watergebonden en regionaal watergebonden. De (inter)nationaal grootschalige vraag is onderverdeeld in grootschalige logistiek en XXL logistiek. Omdat deze segmentering is gebaseerd op een analyse van historische uitgiftecijfers zien we in deze actualisatie geen aanleiding om deze onderverdeling aan te passen.

Tabel 2.2: Segmentering van de uitbreidingsvraag

Vraagsegment (herkomst)	Type	Aandeel areaal uitbreidingsvraag*	Grootteklasse ruimtebehoefte (per afnemende partij)
1. Lokale vraag	a) Kleinschalig	10%	0 – 5.000m ²
	b) Grootschalig	30%	5.000m ² – 30.000m ²
2. Regionale vraag	a) Droog	20%	5.000m ² – 30.000m ²
	b) Watergebonden	10%	Verschilt: 10.000m ² tot >30.000m ²
3. (inter)nationaal grootschalige vraag	a) Grootschalige logistiek	30%	30.000m ² – 80.000 m ² >80.000m ²
	b) XXL Logistiek	0% (landt elders)	
Totaal		100%	

Bron: Bureau Buiten (2020)

De verwachte vraag naar bedrijventerreinen komt voornamelijk voort uit de sectoren handel en logistiek (groot- en detailhandel, vervoer en opslag) en de bouw. Als gevolg van diverse trends en ontwikkelingen (onder andere schaalvergroting, concentratie en toename e-commerce) gaat ook de provincie uit van een sterke groeiverwachting voor deze sectoren. Ook de industrie is een belangrijke sector als het gaat om de vraag naar bedrijventerreinen in de gemeente Meppel.

3. Aanbod aan bedrijventerreinen

In dit hoofdstuk gaan we in op het aanbod aan bedrijventerreinen in de gemeente Meppel (paragraaf 3.1) en op dat in aangrenzende gemeenten die tot de marktregio kunnen worden gerekend in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (paragraaf 3.2).

3.1 Aanbod gemeente Meppel

In onderstaande tabel is het huidige aanbod aan bedrijventerreinen in de gemeente Meppel aangegeven, waarbij onderscheid is gemaakt in segmentering / doelgroepen.

De gemeente beschikt in totaal over 274 ha bedrijventerrein, die hoewel geclusterd, toch redelijk verspreid over de gemeente zijn gelegen.

Tabel 3.1: Aanbod en areaal bedrijventerreinen Meppel (peildatum 01-04-2021)

Bedrijventerrein	Kern	Segment(en) van de vraag	Terstond Uitgeefbaar (ha)**	Netto (ha)	Mhc. *
Noord I	Meppel	Lokaal klein- en grootschalig & Regionaal droog	0	28	4
Noord II	Meppel	Lokaal grootschalig & Regionaal droog & grootschalig logistiek	1	27	4
Ezinge	Meppel	Lokaal	0	7	3
Blankenstein	Meppel	Lokaal	0	20	3
Buitenhaven e.o./Oude Vaart	Meppel	Lokaal	0	17	5
Oevers ABC	Meppel	Regionaal watergebonden	0	84	5
Oevers D	Meppel	Regionaal watergebonden	8	40	5
Oevers E	Meppel	Lokaal (kleinschalig)	3	7	2
Steenwikerstraatweg- Galgenkampweg	Meppel	Lokaal	0	7	5
Rogat	Rogat	Regionaal	0	30	4
Spijkerserve (privaat)	Nijeveen	Lokaal	0	7	3
Totaal			12	274	

* maximale milieuhindercategorie

** afgerond op hele hectare

Bron: Bureau Buiten (2020), bewerking Doorakkers Advies (2021) o.b.v. gemeentelijke informatie

Per 01-03-2020 was nog 16 ha uitgeefbaar en op dit moment (peildatum 01-04-2021) is nog slechts 12 ha uitgeefbaar. Deze afname is het gevolg van de uitgifte aan bedrijfskavels in 2020 van in totaal 2,2 ha en in de eerste maanden van 2021 van reeds ruim 1,8 ha.

- Van het aanbod is maar liefst 8 ha gelegen op het bedrijventerrein Oevers D dat gericht is op regionale watergebonden bedrijven. Hoewel deze doelgroep op basis van de

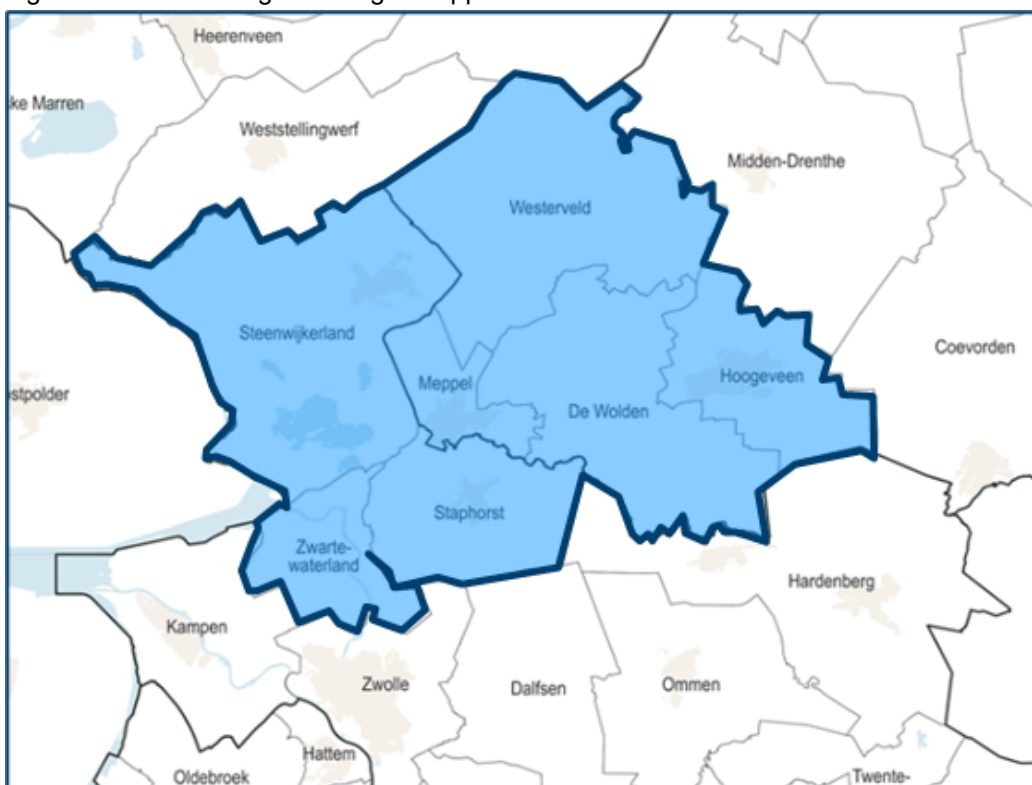
aannames van de vraagraming, slechts 10% van de totale vraag naar bedrijfskavels uitmaakt, blijkt de vraag op dit moment erg hoog. De uitgeefbare 8 ha is inmiddels volledig in optie uitgegeven en meerdere bedrijven 'staan in de wacht' waarmee een totale vraag van ca. 33 ha is gemoeid.

- Op Noord II is ruim 1 ha uitgeefbaar. Hiervan is echter 5.000 m² in optie uitgegeven. Bovendien is 4.000 m² voornog niet uitgeefbaar vanwege een lopende studie naar de verkeerskundige aansluiting van Noord II op Noord III.
- Op Blankenstein kan op termijn ruim 1 ha voor uitgifte beschikbaar komen. Het betreffende gedeelte is echter nog niet bouwrijp gemaakt.
- Op het terrein Oevers E is nog 3 ha uitgeefbaar voor woon-werkcombinaties. Er is veel vraag maar de meeste partijen willen geen verplichte bedrijfswoning bouwen. Op dit moment loopt de bestemmingsplanprocedure om de woonverplichting te versoepelen waardoor aan de vragen vanuit de markt tegemoet kan worden gekomen.

3.2 Aanbod regio

Zeker voor de regionale vraag naar bedrijventerrein is het aanbod in de marktregio van belang. In onderstaande figuur is aangegeven welke (aangrenzende) gemeenten hiertoe gerekend worden.

Figuur 3.1: Afbakening marktregio Meppel



In onderstaande tabel is het aanbod aan bedrijventerrein in deze gemeenten aangegeven.

Tabel 3.2: Aanbod bedrijventerreinen regio Meppel (peildatum 01-01-2021)

Provincie	Gemeente	Uitgeefbaar (ha)*	Doelgroep	Plan Capaciteit	Vraagruimte Louter (2016) (ha)
Drenthe	Hoogeveen	14	Lokaal/ regionaal	35 (zacht)	35 ¹
Drenthe	De Wolden	0	Lokaal	10 (zacht)	4
Drenthe	Westerveld	0	Lokaal	n.v.t.	2
Overijssel	Zwartewaterland	6	Lokaal	35 (zacht)	30
Overijssel	Steenwijkerland	36	Lokaal/ regionaal	n.v.t.	53
Overijssel	Staphorst	3	Lokaal	12 (hard)	30
Totaal		59		12 (hard) 80 (zacht)	154

* afgerond op hele hectare.

Bron: Bureau Buiten (2020), bewerking Doorakkers Advies (2021) o.b.v. gemeentelijke informatie

De gemeente Steenwijkerland geeft aan dat men in 2020 in totaal 2,3 ha heeft uitgegeven. En in de eerste 3 maanden van 2021 heeft men inmiddels overeenstemming bereikt voor de uitgifte van ruim 3 ha. bedrijventerrein. Daarnaast heeft men voor 4,8 ha aan opties (maximaal 3 maanden) uitstaan. Tevens moet worden opgemerkt dat van het totaal uitgeefbaar areaal ca. 28 in particuliere handen is.

Het bedrijventerrein Eeserwold waar de meeste ha uitgeefbaar zijn, is bedoeld voor de markt van Steenwijk (lokaal kleinschalig, lokaal grootschalig en woon-werkunits) en deels regionale markt, Het grootste deel van de vraag komt voort uit de lokale segmenten.

Voor de gemeente Steenwijkerland is in een totale vraag van 53 ha geraamd. De gemeente heeft in totaal bijna 36 ha uitgeefbaar. De gemeente kan dus niet aan de vraag naar bedrijventerrein voldoen. Er is dan ook nadrukkelijk sprake van onderprogrammering.

In de gemeente Hoogeveen is in 2020 3,6 ha uitgegeven, aanzienlijk meer dan in de jaren daarvoor. En ook in 2021 is de vraag groot.

Hoogeveen heeft in totaal nog ruim 14 ha uitgeefbare bedrijventerreinen. Daarvan ligt het grootste deel op het grootschalige bedrijventerrein Buitenvaart, langs de A37. Gezien de geraamde vraag is er sprake van onderprogrammering.

De gemeente Hoogeveen heeft ook nog 35 ha zachte plancapaciteit op Riegmeeer. Gezien de aard en omvang van de vraag verwacht de gemeente dat dit plan op niet al te lange termijn omgezet zal moeten worden in harde plancapaciteit.

In de gemeente De Wolden is men vanwege de druk vanuit de markt met een aantal plannen bezig. Men heeft al geruime tijd geen aanbod beschikbaar voor uitgifte. Voor Ruinerwold wordt gewerkt aan een bestemmingsplan om het bedrijventerrein Hoge Akkers uit te breiden. Voor het bedrijventerrein Voor de Blanken in Ruinen wordt gewerkt aan de uitbreiding van het

¹ In het rapport Louter is een jaarlijkse vraagruimte 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 (2017-2025). Op basis van het aandeel van Hoogeveen in het areaal aan bedrijventerreinen van de regio, is de vraagruimte voor Hoogeveen gromfzig benaderd.

bedrijventerrein. Daarmee is men minder ver. Voor Zuidwolde wordt onderzocht of er behoefte is aan uitbreiding van het bedrijventerrein.

In de gemeente Zwartewaterland is in 2020 in totaal 2.896 m² uitgegeven. Voor Zwartewaterland is een totale vraag geraamd van 30 ha tot 2030. De gemeente heeft nog een kleine 6 ha uitgeefbaar bedrijventerrein voor de lokale vraag. Daarnaast is er in Zwartewaterland nog 35 ha zachte plancapaciteit. Er is in Zwartewaterland dan ook al enige tijd sprake van een onderprogrammering.

In de gemeente Westerveld zijn de laatste nog beschikbare 2 ha bedrijventerrein uitgegeven. Dit enkel aan lokale bedrijven. De geraamde vraag is 2 ha zodat ook in deze gemeente sprake is van onderprogrammering.

In de gemeente Staphorst is in 2020 in totaal 1,1 ha uitgegeven waardoor de gemeente nog beschikt over een aanbod van zo'n 3 ha. Voor de gemeente Staphorst is een totale vraag geraamd van 30 ha. Alleen op bedrijventerrein De Bullingerslag aan de oostzijde van de spoorlijn in Staphorst is nog aanbod.

Staphorst zit in een bestemmingsplanprocedure om bedrijventerrein De Esch uit te breiden met 12 ha (zwaardere milieucategorieën en grotere kavels). Bureau Buiten concludeerde eerder ook reeds dat het (plan)aanbod niet in balans is met de geraamde vraag en er duidelijk sprake is van onderprogrammering.

Samenvattend kan gesteld worden dat het aanbod in de omliggende gemeenten die tot de marktregio Meppel worden gerekend ver achterblijft op de verwachte vraag. In alle gemeenten is sprake van onderprogrammering, met andere woorden: alle gemeenten worden in meer of mindere mate geconfronteerd met een tekort aan bedrijfskavels. Men kan dus niet aan de geraamde vraag voldoen. Bovendien geven de gemeenten aan dat de eerste maanden van 2021 laten zien dat de vraag naar bedrijfskavels groot is en blijft.

4. Vraag – aanbod confrontatie

In dit hoofdstuk confronteren we de vraag naar bedrijventerreinen in de periode tot 2030 met het op dit moment beschikbare aanbod in de gemeente Meppel.

4.1 Kwantitatieve confrontatie

We hebben op basis van de in 2020 gerealiseerde uitgaven aan bedrijfskavels de vraagraming zoals die door Bureau Buiten is opgesteld in 2020 geanalyseerd. Dit leidde niet tot een nadere aanpassing van de vraagraming.

Op basis van gemeentelijke informatie is het actuele aanbod aan bedrijfskavels geïnventariseerd.

Tabel 4.1: Gesegmenteerde vraag-aanbod confrontatie bedrijventerreinen Meppel 2021-2030

Vraagsegment Bedrijven- terreinen Meppel	Uitbreidings- vraag '21-'30		Vervangings- vraag '21-'30	Totale vraag '21-'30		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
Lokaal kleinschalig	1	2	8	9	10	3	-6	-7
Lokaal grootschalig	2	7	0	2	7	1	-2	-10
Regionaal droog	1	4	0	1	4			
Regionaal watergebonden	1	2	0	1	2	8	7	6
(inter)nationaal logistiek	2	7	0	2	7	0	-2	-7
(inter)nationaal XXL Logistiek	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	6*	22	8	14*	30	12	-3	-18

* door afronding in de uitbreidingsvraagcijfers tellen totalen niet juist op: we hanteren de geraamde totalen
Bron: Bureau Buiten (2020), bewerking Doorakkers Advies (2021)

Uit de vraag – aanbod confrontatie blijkt overduidelijk dat in zowel het lage scenario als het hoge scenario het aanbod niet kan voldoen aan de vraag. Zelfs in het lage scenario is er een tekort van 3 ha en in het hoge scenario zelfs van 18 ha.

Bij de berekening is rekening gehouden met een vervangingsvraag van 8 ha uit transformatiegebied Noordpoort.

4.2 Kwalitatieve confrontatie

Ook kwalitatief sluit het resterende aanbod van bedrijventerreinen niet aan op de vraag. In zowel het lage scenario als het hoge scenario is er tot 2030 sprake van tekorten in de vraagsegmenten lokaal kleinschalig en lokaal grootschalig en regionaal droog.

- Voor de lokaal kleinschalige vraag is alleen op het bedrijventerrein Oevers E nog 3 ha uitgeefbaar. Ruim onvoldoende om aan de vraag te kunnen voldoen.
- Momenteel sluit slechts 1 ha van het aanbod aan op de lokale grootschalige vraag en regionale droge segmenten. Het aanbod in dit vraagsegment zal naar verwachting medio 2021 zijn uitgegeven. Op het bedrijventerrein Noord II is immers in de eerste maanden van dit jaar reeds 6.200 m² uitgegeven.
- Daarnaast zijn er in Meppel geen geschikte locaties meer voor het segment (inter)nationaal logistiek, terwijl er wel degelijk sprake is van vraag.

Volgens de vraagraming zou er niet of nauwelijks vraag zijn naar regionaal watergebonden bedrijfskavels. De 8 ha die beschikbaar is op het bedrijventerrein Oevers D zou dan ook voldoende zijn. De praktijk blijkt weerbarstiger. De 8 ha op Oevers D is inmiddels volledig in optie uitgegeven. Bovendien hebben zich meerdere gegadigden gemeld bij de gemeente met een totale vraag van ca. 30 ha.

Uit een eerdere analyse van Bureau Buiten (2020) blijkt uit de uitgften van de laatste jaren dat de vraag van lokale bedrijven (lokaal kleinschalig en lokaal grootschalig) een vrij constante is. De vraag vanuit de regionale segmenten, (inter)nationaal logistiek (en XXL logistiek) vertoont een patroon met pieken en dalen. De gemeente Meppel heeft echter geen aanbod om deze vraag te kunnen accommoderen. Het is voor de economie van Meppel echter wel van groot belang om voorraad te houden voor dit type vragers. De incidentele vraag moet ook bediend kunnen worden. Uit de historische uitgifte blijkt immers dat Meppel een aantrekkelijke vestigingslocatie is voor dit type bedrijven. Dat dit anno 2021 nog steeds het geval is, blijkt wel uit de gemeentelijke lijst van gegadigden. Er zijn en blijven ook in de toekomst bedrijven in dit segment die interesse hebben in bedrijfslocaties in Meppel. Deze bedrijven kan de gemeente dus nu niet faciliteren.

In het segment (inter)nationaal XXL is in Meppel geen geschikt aanbod aanwezig. In dit segment voldoen locaties in Zwolle (Hessenpoort) en Hoogeveen (Buitenvaart en op termijn Riegmeer). Wel blijkt overduidelijk dat de gemeente Meppel door de markt als potentieel aantrekkelijke vestigingsplaats wordt gezien. Meerdere bedrijven hebben bij de gemeente in het afgelopen half jaar geïnformeerd naar beschikbare bedrijfskavels van tussen de 5 en 10 ha. Duidelijk is dat in heel ons land er relatief weinig gemeenten zijn die dergelijke grootschalige bedrijfskavels aan (kunnen) bieden. De druk vanuit de markt op de nog beschikbare kavels neemt dan ook toe, als ook de druk op het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerrein.

Als Meppel dit type bedrijven wil aantrekken dan zal men hiervoor een nieuwe locatie moeten ontwikkelen. Het aanbod in Zwolle en Hoogeveen moet dan wel als concurrerend worden aangemerkt, want in het segment (inter)nationaal XXL logistiek vindt concurrentie op een bovenregionaal schaalniveau plaats. De vraag is of de locatie Noord III een optie zou kunnen zijn. Dit vanwege de beperkingen als gevolg van hoogspanningsleidingen en de problematiek van het creëren van een goede ontsluiting.

Voor watergebonden bedrijventerreinen beschikt de gemeente Meppel over het terrein Oevers D, waar nog 8 ha uitgeefbaar is. Er zijn hier zowel natte als droge kavels uitgeefbaar. Op basis van de vraagramingen zou zowel in het lage als het hoge scenario op Oevers D nog voldoende ruimte uitgeefbaar zijn tot 2030. De vraag naar natte kavels neemt echter fors toe. Zo is de resterende 8 ha in zijn geheel inmiddels in optie gegeven en hebben meerdere bedrijven zich gemeld bij de gemeente met een totale ruimtevraag van ca. 30 ha.

5. Conclusies

Duidelijk is dat de uitgifte van bedrijfskavels sneller gaat dan verwacht werd op basis van de vraagramingen. Dit geldt voor de gemeente Meppel, maar evenzeer voor de aangrenzende gemeenten die tot de marktregio Meppel kunnen worden gerekend. Opmerkelijk is dat de coronacrisis niet of nauwelijks van invloed lijkt te zijn (geweest) op het tempo van uitgifte van bedrijfskavels.

Als gevolg hiervan neemt het uitgeefbare aanbod snel af en is er relatief weinig zicht op nieuw aanbod dat op korte termijn voor uitgifte beschikbaar komt. In alle aangrenzende gemeenten is sprake van onderprogrammering. Verschillende gemeenten onderzoeken dan ook de mogelijkheid om nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen. Men richt zich daarbij vooral op het segment lokaal kleinschalig.

Uit de vraag – aanbod confrontatie blijkt overduidelijk dat in zowel het lage scenario als het hoge scenario het aanbod van de gemeente Meppel niet kan voldoen aan de vraag. Zelfs in het lage scenario is er een tekort van 3 ha en in het hoge scenario zelfs van 18 ha. Deze tekorten gelden voor alle onderscheiden segmenten, met uitzondering van het segment regionaal watergebonden. Hoewel hier wel bij opgemerkt moet worden dat het nog beschikbare aanbod van 8 ha inmiddels volledig in optie is gegeven en dat er een aanzienlijke rij gegadigden zich heeft gemeld bij de gemeente met een totale ruimtebehoefte van ca. 30 ha. Indien de optie wordt omgezet in een uitgifte dan wordt ook dit segment geconfronteerd met een tekort.

In een eerder stadium heeft de gemeente Meppel de locatie Noord III (18 ha netto) aangewezen als mogelijke uitbreidingslocatie. Deze locatie ligt ingesloten tussen de Drentsche Hoofdvaart en de A32. Deze locatie is ruimtelijk gezien een logisch onderdeel van de bestaande bedrijventerreinen Noord I en II. Bij de ontwikkeling van Noord III kan men zich richten op verschillende segmenten die men er wil huisvesten. Er zijn immers in alle segmenten tekorten. Bovendien is er nadrukkelijk sprake van een toenemende vraag vanuit de grootschalige en XXL logistiek naar grootschalige kavels tot wel 10 ha.

