

Marktonderzoek bedrijventerreinen gemeente Dalfsen

Achtergronddocument

INHOUD

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	2
	1.1 Aanleiding	2
	1.2 Vraagstelling	2
HOOFDSTUK 2	ONDERZOEKSMETHODIEK	3
	2.1 Context: Begin van voorzichtig herstel met lagere groeiverwachting	3
	2.2 Onderzoeksopzet	4
	2.3 Omvang populatie	4
	2.4 Respons	4
	2.5 Aannames	4
HOOFDSTUK 3	HUIDIG AANBOD EN UITGIFTE	6
	3.1 Inleiding	6
	3.2 Huidig aanbod	6
	3.3 Uitgifte beleid	7
	3.4 Uitgifte historie	7
	3.5 Ruimtelijke winst: Herstructurering en Leegstand	8
	3.6 Leegstand	8
HOOFDSTUK 4	RESULTATEN ENQUÊTE	9
	4.1 Uitbreidingsplannen	9
	4.2 Hardheid van de uitbreidingsplannen	9
	4.3 Behoeftes aan bedrijventerreinen (in netto ha)	9
	4.4 Voorkeurslocatie	10
HOOFDSTUK 5	BEVINDINGEN EN CONCLUSIES	11

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Vanaf 2008 is er sprake van een economische crisis in Nederland. Daardoor is er landelijk ook sprake van uitval in de behoefte aan bedrijventerreinen. Die ontwikkeling is in heel Nederland te zien. Ook in de gemeente Dalfsen is de afgelopen jaren minder bedrijventerrein uitgegeven. In de Bedrijventerreinenvisie Dalfsen uit 2010 wordt aangegeven dat er tot en met 2020 behoefte is aan ca. 27 Ha bedrijventerrein. Bovendien heeft het aantal bedrijfsvestigingen in Dalfsen zich tot op heden positief ontwikkeld (zie hieronder).

	2009	2010	2011	2012	2013
Gemeente Dalfsen	8%	22%	11%	3%	2%
Regio Zwolle	7%	19%	9%	4%	2%
Oost Nederland	7%	14%	8%	3%	2%

Tabel 1: Relatieve groei ingeschreven bedrijfsvestigingen tov. het vorige jaar (Bron: KvK, bewerkt door BMC)

Anno 2013 is echter nog geen sprake van structureel economisch herstel op landelijk niveau. Veel bouwplannen worden uitgesteld of zelfs geschrapt. Dit leidt in gemeenten met bouwgrond in eigendom tot forse verliezen. In dat kader heeft de gemeenteraad van Dalfsen een onafhankelijk onderzoek ingesteld naar de stand van de grondexploitaties. In de grondexploitaties zit nog een aanzienlijke voorraad aan bedrijventerreinen. Deze is mede gebaseerd op de vraagprognose uit de bedrijventerreinenvisie uit 2010. De gemeente wil, parallel aan het raadsonderzoek, weten of de geplande groei van de voorraad bedrijventerrein overeen komt met de feitelijke behoefte.

1.2 Vraagstelling

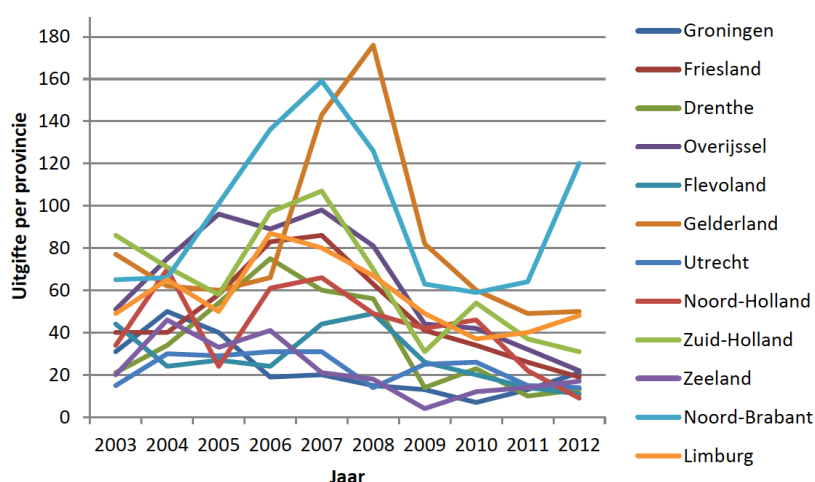
Daarom heeft BMC in beeld gebracht of de (geplande) voorraad voldoende aansluit bij de behoefte. Daarvoor zijn twee vragen beantwoord.

- Zijn er inmiddels nieuwe prognosemodellen beschikbaar die aanleiding geven tot het bijstellen van de prognoses voor Dalfsen?
- Is een inschatting te maken van de actuele lokale behoefte aan bedrijventerreinen?

Hoofdstuk 2 Onderzoeksmethodiek

2.1 Context: Begin van voorzichtig herstel met lagere groeiverwachting

De afgelopen jaren heeft Nederland een forse terugloop in uitgifte van bedrijventerreinen gezien. Dit geldt nadrukkelijk ook voor Overijssel. Uit recent onderzoek komt naar voren dat de bodem lijkt te zijn bereikt. In heel Nederland was in 2012 “een lichte stijging te zien in de uitgifte van bedrijventerreinen. De uitgifte van bedrijventerreinen bedroeg in 2012 zo'n 375 hectare, terwijl dat het jaar daarvoor nog 334 hectare was” (Arcadis, 2013).



Er zijn echter geen actuele landelijke of provinciale prognose beschikbaar die concreet houvast bieden voor de ruimtebehoefte in de regio IJsselland. Wel geeft het Planbureau voor de leefomgeving aan dat door gewijzigde vestigingsvoorkeuren van bedrijven de vraagbehoefte zoals ook gehanteerd in de bedrijventerreinenvisie van Dalfsen naar verwachting afneemt (tot 71% in het GE-scenario en 32% in het RC-scenario). Dit heeft te maken met een verminderde vraag naar ‘traditionele’ bedrijventerreinen.

Provincie	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Groningen	31	50	40	19	20	15	13	7	13	21
Friesland	40	40	58	83	86	63	41	34	26	19
Drenthe	21	34	54	75	60	56	14	23	10	13
Overijssel	51	75	96	89	98	81	44	42	32	22
Flevoland	44	24	27	24	44	49	26	20	14	11
Gelderland	77	62	60	66	143	176	82	60	49	50
Utrecht	15	30	29	31	31	14	25	26	15	14
Noord-Holland	34	70	24	61	66	49	42	46	22	9
Zuid-Holland	86	71	58	97	107	70	31	54	37	31
Zeeland	20	46	33	41	21	18	4	12	14	17
Noord-Brabant	65	66	101	136	159	126	63	59	64	120
Limburg	49	65	50	87	80	67	49	37	40	48
Totaal	533	632	632	809	915	784	433	418	334	375

2.2 Onderzoeksofzet

Hoe de veranderende vraag naar bedrijventerreinen uitwerkt per gemeente is sterk afhankelijk van de individuele voorkeuren van bedrijven. “Het in kaart brengen van de vraag door middel van bottom-up onderzoek wordt steeds meer van belang.” (KvK 2012). Voor de beantwoording van de onderzoeksvragen is zodoende een internet enquête uitgevoerd. Dit geeft actuele en kwantitatieve informatie over alle onderwerpen en groepen, op het door u gewenste niveau van kernen. Aanvullend gebruiken we bestaande bronnen. De behoefteeraming conform de BLM systematiek uit de bedrijventerreinvisie uit 2010 wordt daarmee aangevuld met actuele en lokale inzichten in de behoefte aan bedrijventerreinen (second opinion).

2.3 Omvang populatie

In de gemeente Dalfsen zijn ongeveer 1.400 actieve bedrijven. De enquête is uitgezet onder alle bedrijven met uitzondering van de detailhandel. Hier is in overleg met de gemeente voor gekozen omdat detailhandel niet past op de bedrijventerreinen. In totaal zijn 1.035 bedrijven benaderd. Agrarische bedrijven zijn in overleg met de gemeente wel meegenomen in de enquête. Deze sector is van grote invloed op de economische structuur van de gemeente. Omdat slechts een beperkt deel van de agrarische ruimte- behoefte neerslaat op bedrijventerreinen is deze categorie separaat behandeld.

	Aantal bedrijven
Totaal	1.400
Detailhandel	365
Agrarische bedrijven	219
Overige bedrijven	836

2.4 Respons

Om respons te vergroten zijn twee acties uitgevoerd. Alle benaderde bedrijven hebben een herinneringsbrief gehad. Daarnaast is een ‘bel-actie’ uitgevoerd. Hierbij werden bedrijven a-select gebeld en in staat gesteld de enquête mondeling te laten afnemen. In totaal hebben 300 ondernemers de enquête beantwoord (245 exclusief agrariërs). De respons was daarmee:

- 30% Overige bedrijven exclusief agrariërs
- 29% Overige bedrijven inclusief agrariërs.

2.5 Aannames

De enquête geeft inzicht in de latente vraag. Slechts een deel van deze latente vraag zal zich omzetten in daadwerkelijke ruimtevraag (koop). Het percentage van de latente vraag dat werkelijk gerealiseerd wordt, is in dit onderzoek gekoppeld aan de hardheid van de plannen zoals aangegeven door de respondenten.

Hardheid plannen	% van de latente vraag dat wordt gerealiseerd
Financiering gereed	100%
Bezig financieren	50%
Oriënteren	40%
Niet concreet	20%
Lange termijn	20%

Aanvullend is uitgegaan van een gemiddelde floor-space-index (FSI) van 0,6. FSI geeft de verhouding weer tussen bruto vloeroppervlakte en benodigd kavel. Voor bedrijventerrein is het kavel meestal groter dan de bruto vloeroppervlakte, bv. omdat ruimte nodig is voor parkeerplaatsen en laad- en losruimte. Een FSI van 0,6 betekent dat om 100 m² bvo te realiseren 167 m² netto bedrijventerrein nodig is.

Hoofdstuk 3 Huidig aanbod en uitgifte

3.1 Inleiding

De vraag naar bedrijventerreinen is in de bedrijventerreinen-visie 2010 inschat op 39 ha voor de periode 2009-2025 waarvan 27 ha tot en met 2020 nodig werd geacht. Dit betekent een gemiddelde uitgifte van 2,4 ha per jaar tot en met 2020.

In de visie is de verwachte vraag geconfronteerd met het beschikbare aanbod van destijds (19,3 ha). De confrontatie resulteerde in een tekort van 7 ha in de periode tot en met 2020 en 19 ha in de periode tot en met 2025. Dit tekort is in de visie benoemd als de gemeentelijke opgave voor het faciliteren van de lokale economische groei.

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het huidige aanbod afgezet tegen de uitgiftehistorie en de maatregelen voor ruimtewinst. Doel is om inzichtelijk te maken in hoeverre de uitgifte tot nu toe klopt met de voorspellingen uit de bedrijventerreinvisie. Daarnaast wordt in beeld gebracht op welke terreinen nog gronden beschikbaar zijn.

3.2 Huidig aanbod

De gemeente Dalfsen beschikt op dit moment over 127,9 ha netto aan bedrijventerreinen verdeeld over de kernen Dalfsen, Nieuwleusen, Oudleusen en Lemelerveld. Hiervan is 19,1 ha terstond beschikbaar (waarvan 2,7 ha in privaat eigendom).

In de bijlage is per kern inzichtelijk gemaakt waar de bedrijventerreinen liggen, op welke bedrijventerreinen nog gronden beschikbaar zijn, of er nog plannen in voorbereiding voor uitbreiding en welke gegevens er beschikbaar zijn over ruimtewinst (herstructurering en leegstand). In de tabel hieronder is samenvattend weergegeven hoeveel ha bedrijventerrein er per kern beschikbaar en/of in voorbereiding is.

Kern	Netto opp. (ha)	Netto uitgegeven t/m nov 2003 (ha)	Netto beschikbaar (ha)	Plannen in voorbereiding (ha)
Dalfsen	43,9	41,2	2,7 (particulier)	0
Lemelerveld	22	20,3	1,7	1,7
Nieuwleusen	62	47,3	14,7	0
Totaal	127,9	108,8	19,1	1,7

In Lemelerveld zijn gronden beschikbaar op de Posthoornweg en Parallelweg. In Nieuwleusen zijn voornamelijk gronden op de Grift III beschikbaar. In Dalfsen en Lemelerveld zijn respectievelijk de plannen voor de Kampmansweg en een locatie nabij de N348 in voorbereiding.

3.3 Uitgifte beleid

In de toekomstvisie spreekt de gemeente het beleid uit dat nieuwe economische ontwikkelingen ondersteunend moeten zijn aan de keuze voor het ontwikkelen van een groene en vitale woonplaats. Dit houdt in dat kleinschalig, arbeidsintensief en innovatief het uitgangspunt zijn van de economische structuurversterking.

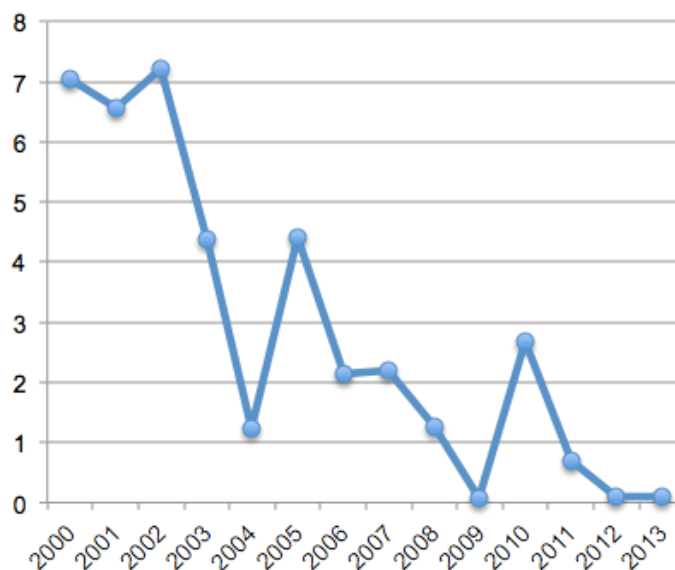
De hoofdmoot van de economie wordt in Dalfsen vertegenwoordigd door de primaire en secundaire sector. In de toekomstvisie wordt een verschuiving naar de tertiaire en quartaire sector (dienstverlening en zorg) onderkend. Voor een vitaal Dalfsen is een brede spreiding van de diverse sectoren van belang.

Voor nieuwe bedrijvigheid zet Dalfsen conform het provinciaal beleid in op herstructurering en revitalisering, door toepassing van de zogenaamde SER-ladder. Nieuwe bedrijventerreinen worden aangelegd als daarvoor de economische noodzaak is aangetoond.

Uit de bedrijventerreinenvisie blijkt dat de gemeente voornamelijk inzet op het faciliteren van de bestaande bedrijvigheid en het bieden van (uitbreidings)ruimte aan lokaal gewortelde bedrijven. De gemeente zet in op het faciliteren van dienstverlenende bedrijvigheid in met name de kern Dalfsen. Hier ligt het accent op ondernemers zoals loodgietersbedrijven, schildersbedrijven, administratiekantoren. Deze groepen ondernemers wil de gemeente graag ruimte gaan bieden met woonwerk-combinaties. Stuwende bedrijvigheid moet zich met name op de kernen Nieuwleusen en Lemelerveld richten.

3.4 Uitgifte historie

In de grafiek hieronder zijn de jaarlijkse uitgiftecijfers opgenomen over de periode 2000 tot en met november 2013.



De tabel hieronder geeft gemiddelden aan voor de afgelopen 10 jaar en de vijf-jaarsgemiddelden.

Periode	Gemiddelde uitgifte (ha.per jaar jaar)
2004-2013 (10 jaar)	1,5
2004-2008 (5 jaar)	2,2
2009-2013 (5 jaar)	0,7

Uitgaande van het actuele 10-jarig gemiddelde raakt de (geplande) voorraad over bijna 14 jaar uitgeput. Wanneer we echter uitgaan van een economisch herstel naar een gemiddelde uit de periode 2004/2008 raakt de (geplande) voorraad over ruim 9 jaar uitgeput.

3.5 Ruimtelijke winst: Herstructurering en Leegstand

In het meerjarenprogramma “Vitale Bedrijvigheid 2009-2015” van de Provincie Overijssel zijn voor de bedrijventerreinen de Meele (Nieuwleusen, 3,7 ha netto) en de Rondweg (Dalfsen, 3,6 ha netto) indicatieve herstructureringsopgaven vastgesteld.

In de bedrijventerreinvisie 2010 en het rapport “kansen voor ruimtelijke winst” zijn voor de bovengenoemde bedrijventerreinen concrete maatregelen benoemd voor herstructurering en het behalen van ruimtelijke winst conform de SER-systematiek.

Geschat is dat de herstructureringsopgave van 3 a 4 ha tot beperkte ruimtelijke winst zal leiden (< 1ha) en dat herstructurering geen substantiële bijdrage levert aan de voorraad van de bedrijventerreinen.

3.6 Leegstand

Er is geen sprake van noemenswaardige (frictie)leegstand

Hoofdstuk 4 Resultaten enquête

Om inzicht te verkrijgen in de lokale behoefte is door BMC een enquête uitgevoerd waarin ondernemers is gevraagd of zij uitbreidingswensen hebben en of zij daarbij hun oog hebben laten vallen op een van de beschikbare locaties. Dit hoofdstuk behandelt achtereenvolgens de uitbreidingsplannen, hardheid van de uitbreidingsplannen, behoefte aan bedrijventerreinen en voorkeurslocatie van de respondenten.

4.1 Uitbreidingsplannen

De uitbreidingsplannen van de ondernemers vormt de kern van de enquête. In totaal geven 49 van de 245 respondenten aan binnen nu en 10 jaar uitbreidingsplannen te hebben waarvan 2 buiten de gemeente Dalfsen. Voor de gemeente Dalfsen geven zij aan behoefte te hebben aan 43.500 m² BVO in de komende vijf jaar (43 respondenten) en 6.000 m² BVO over 5 tot 10 jaar (6 respondenten).

4.2 Hardheid van de uitbreidingsplannen

De enquête geeft inzicht in de latente vraag. Slechts een deel van deze latente vraag zal zich omzetten in daadwerkelijke ruimtevraag (koop). Hoe verder men is met de financiering van de plannen hoe groter de kans dat de vraag zich daadwerkelijk manifesteert. Van de 49 respondenten geeft 30% aan de financiering gereed te hebben of daar mee bezig te zijn. Het totaalbeeld voor de gemeente Dalfsen is al volgt:

	Uitbreidingsplannen 0-5 jaar	Uitbreidingsplannen 5-10 jaar	Totaal
Financiering gereed	14.750 m ² bvo	0 m ² bvo	14.750 m ² bvo
Bezig financieren	6.125 m ² bvo	0 m ² bvo	6.125 m ² bvo
Oriënteren	16.625 m ² bvo	5.625 m ² bvo	22.250 m ² bvo
Niet concreet	6.000 m ² bvo	375 m ² bvo	6.375 m ² bvo
Totaal	43.500 m² bvo	6.000 m² bvo	49.500 m² bvo

4.3 Behoeftte aan bedrijventerreinen (in netto ha)

Om de ruimtebehoefte in m² bvo te vertalen in ha (netto) bedrijventerrein wordt uitgegaan van een fsi van 0,6. De latente vraag is conform de aannames uit de onderzoeksofzet verwerkt (zie hoofdstuk 2). **Op basis van deze uitgangspunten toont de enquête een ruimtebehoefte van circa 15,5 Ha netto bedrijventerrein in de komende 10 jaar.** Op jaarbasis komt dat neer op een behoefte van circa 1,5 Ha netto bedrijventerreinen. Dit is gelijk aan het 10-jaars historisch gemiddelde van de gemeente Dalfsen, maar 0,9 lager dan werd aangenomen bij de bedrijventerreinenvisie.

Vanuit de agrarisch bedrijven is een aanvullende uitbreidingsbehoefte van 6,5 ha netto. Mogelijk zal een deel van deze behoefte ook neerslaan op één van de bedrijventerreinen. Dit is op basis van de enquête gegevens niet kwantitatief te maken.

4.4 Voorkeurslocatie

Uit de enquête komt naar voren dat 55% van de respondenten met uitbreidingsplannen in eerste instantie zoekt naar een locatie buiten de beschikbare bedrijventerreinen. In onderstaande tabel staat aangegeven waar de respondenten in eerste instantie hun ruimtebehoefte willen realiseren.

Voorkeurslocatie	Aantal respondenten	Percentage
Dalfsen	6	12,2%
Nieuwleusen	7	14,3%
Lemelerveld	7	14,3%
Anders	27	55,1%
Buiten gemeente	2	4,1%
Totaal	49	100%

Hoofdstuk 5 Conclusies en aanbevelingen

De uitgifte van bedrijventerreinen was in de afgelopen 10 jaar 1,5 ha. per jaar; in de afgelopen 5 jaar lag deze op 0,7 ha. per jaar. De bedrijventerreinenvisie (2010) hanteerde een prognose van 2,4 ha. per jaar.

De enquête toont een behoefte van circa 15,5 Ha voor de komende 10 jaar. Dit ligt onder de eerdere prognose uit de bedrijventerreinenvisie en precies op het historisch gemiddelde uitgiftetempo van de afgelopen 10 jaar.

Op basis van de uitkomsten van de enquête zal de beschikbare aantal hectaren bedrijventerreinen over circa 13 jaar zijn uitgegeven. Daarbij is er vanuit gegaan dat de vrijkomende terreinen niet zullen worden benut door nieuwvestigers. Dit komt neer op een uitgifte-tempo dat lager is dan de vijf jaren voor het uitbreken van de crisis (was 2,2 ha netto in de vijf jaar voor de crisis).

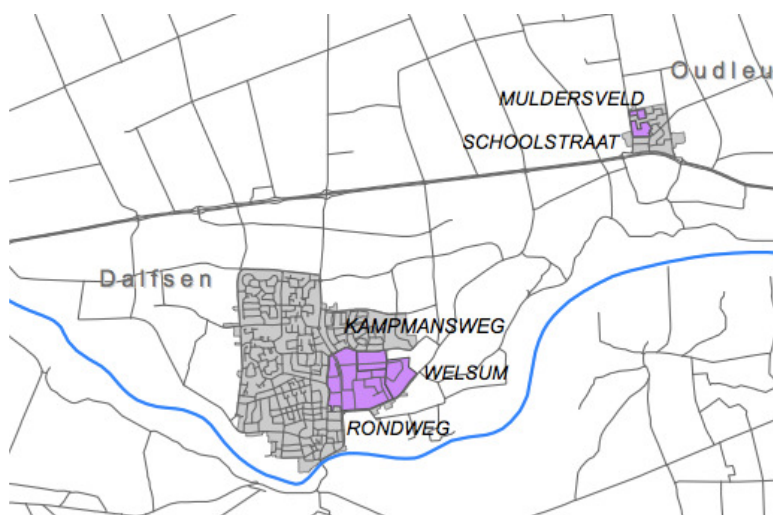
Vorbereiding van nieuwe toevoeging aan de voorraad is op basis van de uitkomsten van de enquête niet aan de orde.

Belangrijk aandachtspunt is het signaal van de respondenten die een uitbreidingsvraag hebben binnen de gemeentegrenzen dat zij in eerste instantie niet kijken naar de beschikbare terreinen om zich te vestigen (55,1%). Het is goed om in gesprek te gaan met de ondernemers om te bepalen in hoeverre deze vraag toch kan neerslaan op de beschikbare terrein.

Bijlage 1 Huidig aanbod bedrijventerreinen

1.1 Dalfsen

De terreinen van de kern Dalfsen liggen aan de zuidoostzijde van de kern. De ontsluiting vindt plaats via de Rondweg en Koesteeeg naar de N340 (Ommen-Zwolle)



Verschillende typen bedrijvigheid zoals een autobedrijf, maakindustrie, perifere detailhandel, containerbouwbedrijf en bedrijfswoningen. De bedrijven zijn voornamelijk lokaal en regionaal georiënteerd. Onderstaande tabel toont de uitgiftecijfers en beschikbare terreinen in de kern Dalfsen

Naam terrein	Bruto opp	Netto opp	Uitgegeven t/m 2008	Uitgegeven t/m nov 2013	Netto beschikbaar
Rondweg	30,3	23,7	23,7	23,7	0
Welsum	8,5	7,4	6,9	7,4	0
Kampmansweg	6,5	6	4,8	6	0
Muldersveld	2,6	2,6	2,6	2,6	0
Schoolstraat	1,5	1,5	1,5	1,5	0

Bron: IBIS 2009,2013 en gemeente

Particulier aanbod

De gemeente heeft recent een bestemmingsplan vastgesteld dat de realisatie van een 9-tal woonwerklocaties aan de Kampmansweg mogelijk maakt. Deze locatie is in privaat bezit en heeft een omvang van 2,7 ha netto.

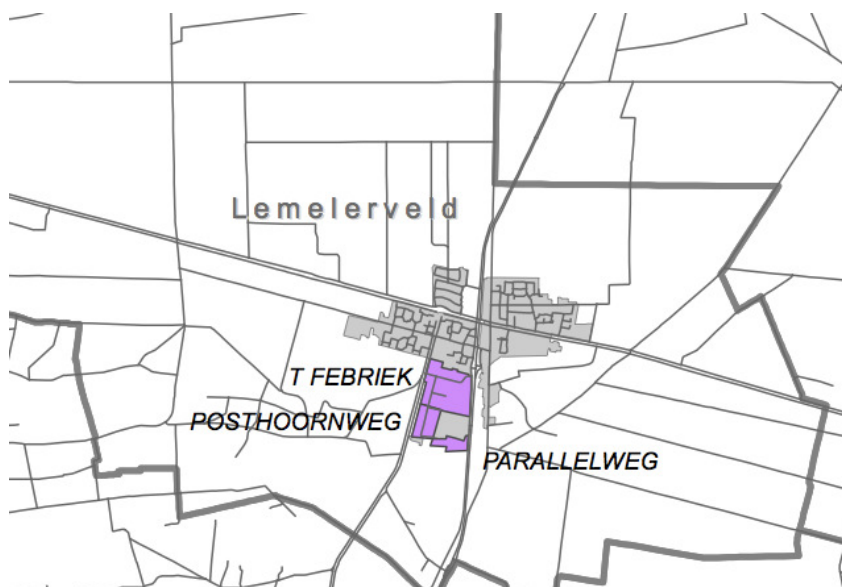
Ruimtewinst

In het meerjarenprogramma “Vitale Bedrijvigheid 2009-2015” van de Provincie Overijssel is voor het bedrijventerreinen de Rondweg (3,6 ha netto) een indicatieve herstructureringsopgave vastgesteld. In de bedrijventerreinvisie is in 2010 op basis van de uitgevoerde kwaliteitsscan en een aanvullende analyse, geconstateerd dat er vooral een kwaliteitsslag gemaakt moet worden en dat er nauwelijks

kwantitatieve ruimte gecreëerd kon worden. In het rapport “Kansen voor ruimtewinst” zijn voor het terrein concrete maatregelen benoemd voor herstructurering en het behalen van ruimtewinst conform de SER-systematiek. De herstructureringsopgave wordt geschat op 1 a 2 ha. De ruimtewinst zou ingevuld kunnen worden met op dienstverlening gerichte bedrijven. Van noemenswaardige leegstand op de terreinen in Dalfsen is volgens informatie van de gemeente geen sprake.

1.2 Lemelerveld

De bedrijventerreinen liggen ten zuidoosten van de kern Lemelerveld en zijn ontsloten via de N348 (Ommen-Raalte)



Verschillende typen bedrijvigheid zowel in aard als omvang zoals autobedrijven, bouwbedrijven, een ICT- en automatiseringsbedrijf en een woonwinkel gevestigd. Onderstaande tabel toont de uitgiftecijfers en beschikbare terreinen in de kern Lemelerveld

Naam terrein	Bruto opp	Netto opp	Uitgegeven t/m 2008	Uitgegeven t/m nov 2013	Netto beschikbaar
't Febriek	14	10,5	10,5	10,5	0
Posthoornweg	4,5	4,5	4,4	4,2 ¹	0,3
Parallelweg	7,5	7	0	5,6 ²	1,4

Bron: IBIS 2009,2013 en gemeente

Plannen in voorbereiding

Voor het realiseren van een directe aansluiting op de N348 heeft de gemeente een agrarische bedrijfskavel van 1,613 ha. aangekocht. Ze is voornemens ca. 2,3 ha. bij

¹ betreft een correctie op de IBIS ivm afzien van afname

² Waarvan 3,2 ha correctie op de IBIS

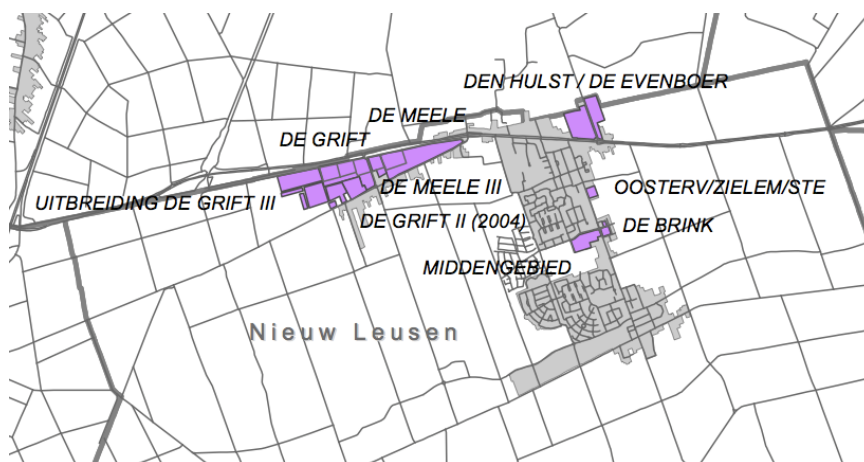
te kopen en in de toekomst in ontwikkeling te nemen voor bedrijfsdoeleinden en verkeersdoeleinden, water en groen. Hiervan wordt 1,7 ha. netto uitgeefbaar.

- *Ruimtewinst*

In het meerjarenprogramma “Vitale Bedrijvigheid 2009-2015” van de Provincie Overijssel is ook voor het bedrijventerreinen de Meele (3,7 ha netto) een indicatieve herstructureringsopgaven vastgesteld. De herstructureringsopgave voor de Meele is vooral gelegen in het vergroten en behouden van de ruimtelijke kwaliteit (en dus geen ruimtewinst). In de kop van het terrein is in de bedrijventerreinenvisie een revitaliseringsopgave van 2ha benoemd. In Nieuwleusen wil de gemeente inzetten op een kwalitatieve versterking van de uitstraling van sommige delen van de openbare ruimte op De Meele. Hiervoor wordt een projectvoorstel bij de provincie ingediend. Van noemenswaardige leegstand in Lemelerveld is volgens informatie van de gemeente geen sprake.

1.3 Nieuwleusen

De bedrijventerreinen van Nieuwleusen liggen op meerdere locaties aan de randen van de kern. Uitzondering zijn De Brink en het middengebied die ingeklemd liggen tussen het noordelijke en zuidelijk deel van de kern. De grootste locatie is de Grift/de Meele die ten noordwesten van de kern ligt. Deze locatie is ontsloten via de N377 (Hasselt-Dedemsvaart)



Verschillende type bedrijvigheid zoals een autobedrijf, meubelzaken, containerbouwbedrijf en bedrijfswoningen. Onderstaande tabel toont de uitgiftecijfers en beschikbare capaciteit in de kern Nieuwleusen.

Naam terrein	Bruto opp	Netto opp	Uitgegeven tot 2009	Uitgegeven t/m nov 2013	Netto beschikbaar
De Brink	2,1	1,7	1,7	1,7	0
De Brink II	1,5	0,7	0,75	0,8	0
De Grift	12,7	10,8	10,8	10,8	0
De Grift II (2004)	3,4	2,7	2,7	2,7	0

De Meele	15	12,8	12,8	12,8	0
De Meeke III	2	1,8	1,8	1,8	0
Den Hulst/ De Evenboer	18	14	14	14	0
Middengebied	4,5	2	1	1,5 ³	0,23
Oosterv/Zielem/Ste	1,2	1	1	1	0
Uitbreiding de Grift III	20	14,5	0	0	14,5

Bron: IBIS 2009, 2013 en gemeente

Plannen in voorbereiding

Voor de kern Nieuwleusen zijn geen nieuwe plannen in voorbereiding. Op het terrein de Grift III zijn voorlopig voldoende gronden beschikbaar.

Ruimtelijke winst

Er is geen herstructureringsopgave vastgesteld. Daarnaast is er volgens de informatie van de gemeente geen noemenswaardige leegstand.

³ Een perceel van 0,5 ha. is onlangs aan de voorraad onttrokken omdat dit niet meer als werklocatie beschikbaar is; mogelijk wordt deze locatie ten behoeve van onderwijs ingezet.

Bijlage 2 Vragenlijst

A. HUIDIGE SITUATIE

Vraag 1. Hoe typeert u uw huidige bedrijfshuisvesting?

- Zelfstandig bedrijfspand
- Bedrijfsverzamelgebouw
- Bedrijfsruimte aan/bij eigen woning
- Ik werk vanuit huis
- Anders

Vraag 2. Hoe groot is het oppervlak van de bedrijfsruimte?

- Totaal van de pand(en)m2 bvo (bvo is het totaal aantal vierkante meters van uw pand exclusief parkeerterreinen en buitenruimte)
- Waarvan m2 bvo bedrijfsruimte (hal)
..... m2 bvo kantoorruimte
..... m2 bvo showroom

Vraag 3. Hoe groot is uw kavel?

- Ca.m2
- Weet ik niet

Vraag 4. Wat is de hoofdactiviteit van uw bedrijf?

- Landbouw, bosbouw en visserij
- Winning van delfstoffen
- Industrie
- Bouwnijverheid
- Groothandel; reparatie van auto's
- Vervoer en opslag
- Logies-, maaltijd- en drankverstrekking
- Informatie en communicatie
- Financiële instellingen
- Verhuur van en handel in onroerend goed
- Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening
- Verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening
- Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen
- Cultuur, sport en recreatie
- Overige dienstverlening

Vraag 5. Hoe lang bent u al gevestigd op de huidige locatie?

-jaar

Vraag 6. Wat is uw specifieke lokale binding met de gemeente Dalfsen?

Meerdere antwoorden mogelijk

- herkomst werknemers
- herkomst omzet
- spin-off
- sponsoring
- woonplaats eigenaar/directeur
- netwerk /leverancier /samenwerking
- geen lokale binding
- anders.....

B. RUIMTEBEHOEFTE

Vraag 7. Heeft u plannen om uw bedrijfshuisvesting uit te breiden of te verplaatsen?

- Nee, ik heb ruimte over → ga verder met vraag 18
- Nee, ik heb geen ruimte over → ga verder met vraag 19
- Ja → ga verder met vraag 8

Vraag 8. Binnen welke termijn wilt u uw uitbreiding/verplaatsing realiseren?

- Binnen een (1) jaar
- Binnen vijf (5) jaar
- Binnen tien (10) jaar

Vraag 9. Hoe ver bent u met uw voornemen voor uitbreiding/verplaatsing?

- De plannen zijn klaar en de financiering is gereed.
- De plannen zijn klaar, maar ik ben nog bezig met de financiering.
- Ik ben me nog aan het oriënteren.
- Ik heb het voornemen nog niet concreet gemaakt.

Vraag 10. Kunt u aangeven waarom u wilt uitbreiden of verplaatsen?

Meerdere antwoorden mogelijk

- Verwachte toename van de bedrijfsactiviteiten
- Omschakeling naar andere bedrijfsactiviteiten
- (noodzakelijke) renovatie of modernisering van het pand
- Beperkte gebruiksmogelijkheden van het pand (geluid, licht, geur)
- Van een huurpand naar een kooppand
- Te hoge financiële lasten op de huidige locatie
- Het bestemmingsplan belemmert verdere uitbreiding van het pand
- Huidige kavel/pand is te klein
- Huidige kavel/pand is te groot
- Wil wonen bij het bedrijf
- Samenwerking aangaan met omliggende bedrijven
- Wil bedrijfspand los van de woning (geen combinatie meer van wonen en werken)

- Bereikbaarheid van de locatie
- Samenvoegen van bedrijfslocaties
- Representativiteit van het pand
- Anders.....

Vraag 11. Aan welk type bedrijfsruimte heeft u behoefte?

- Kleinschalige bedrijfshal
- Grootschalige bedrijfshal
- Bedrijfsverzamelgebouw
- Kantoor
- Woon-werk combinatie
- Showroom
- Anders.....

Vraag 12. Kunt u aangeven hoeveel m2 bvo ruimte u zoekt op de nieuwe locatie?

- < 250
- 250-1.000
- 1.000-2.500
- 2.500-5.000
- 5.000-10.000
- >10.000

Vraag 13. Welke eisen stelt u aan een toekomstige vestigingslocatie?

Van elke optie aangeven of er sprake is van a. Niet van belang, b. Wenselijk, c. Noodzakelijk of d. Weet niet (matrix met keuzes dus)

- Nabijheid afnemers
- Nabijheid toeleveranciers
- Nabijheid werknemers
- Nabijheid voorzieningen
- Zichtbaarheid van de locatie
- Betaalbaarheid van de locatie
- Kwaliteit van de openbare ruimte / openbaar groen

Vraag 14. Naar welke locatie wilt u verplaatsen / nieuwvestigen?

- Dalfsen, Kampmansweg
- Nieuwleusen, De Grift III
- Nieuwleusen, De Meele
- Lemelerveld, 't Febriek
- Ander bedrijfsterrein in de kern Dalfsen
- Ander bedrijfsterrein in de kern Lemelerveld
- Ander bedrijfsterrein in de kern Nieuwleusen
- In het buitengebied
- Een andere gemeente
- Anders.....

Vraag 15. Bent u opzoek naar bestaande huisvesting of nieuwbouw?

- Bestaand pand → ga verder met vraag 17

- Nieuwbouw pand

Vraag 16. Heeft u ook overwogen om een bestaand pand te zoeken voor de verplaatsing/nieuwvestiging? Als dit het geval is, waarom heeft u daar vanaf gezien?

Meerdere antwoorden mogelijk

- uitstraling van bestaande panden voldoet niet
- de koop- of huurprijs
- te weinig parkeerruimte
- te groot of te klein
- ligging/afstand t.o.v. klanten/voorzieningen
- te hoge kosten voor aanpassen bestaande bebouwing aan uw wensen.
- Representativiteit omgeving voldoet niet (beeldkwaliteit, hoogwaardige gebouwen, kwaliteit openbare ruimte)
- Mogelijkheden ontoereikend / specifieke wensen
- Hinder omgeving
- Anders.....

Vraag 17. Wat gebeurt er met uw huidige locatie als u uw bedrijfsactiviteiten verplaatst naar een nieuw locatie?

- dat is aan de verhuurder
- blijft in eigen gebruik
- blijft in eigendom en wordt verhuurd
- wordt te koop gezet
- anders.....

C. LEEGSTAND

Vraag 18. Staat er bij u in het pand ruimte leeg?

- Ja,m2 bvo in de vorm van kantoor/bedrijfshal/showroom/anders nl.....
- Nee

Vraag 19. Verwacht u binnen 1 a 2 jaar leegstand?

- Ja
- Nee

D. Economische gegevens

Vraag 20. Hoe heeft de bedrijfsomzet zich de afgelopen 3 jaar ontwikkeld?

- Gestegen
- Gelijk gebleven
- Gedaald

Vraag 23. Wat is uw inschatting omtrent de omzet voor de komende 3 jaar?

- stijging
- daling
- gelijk blijven