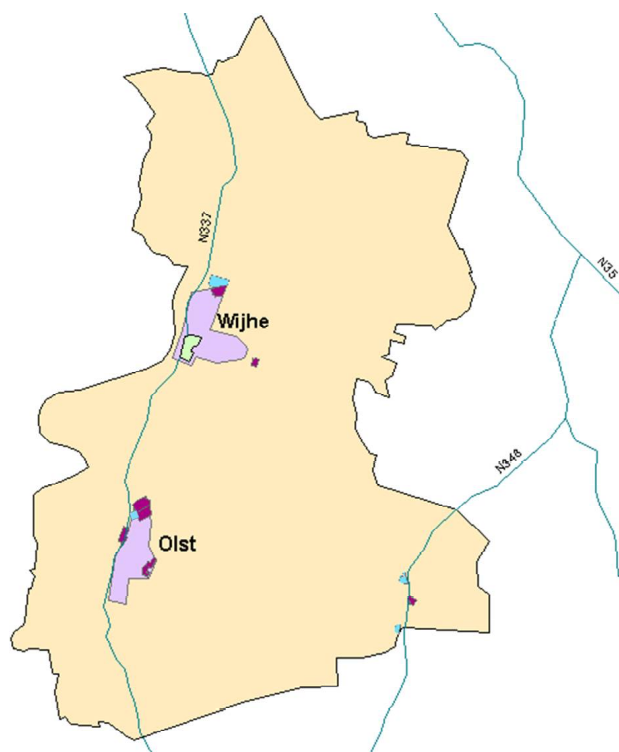


# Bedrijventerreinenvisie Olst-Wijhe 2010-2020



18 augustus 2010

Colofon

Bedrijventerreinvisie OIst-Wijhe 2010-2020

Deze rapportage is opgesteld in opdracht van de  
gemeente OIst-Wijhe door ECORYS Nederland B.V.

Ahmed Hamdi  
Joost de Koning





# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Bedrijventerreinen in Olst-Wijhe</b>	<b>8</b>
2.1	Inleiding	8
2.2	Economische structuur en gemeentelijk beleid	8
2.3	Bedrijventerreinen in Olst-Wijhe	11
<b>3</b>	<b>Ruimte vraag Olst-Wijhe</b>	<b>15</b>
3.1	Inleiding	15
3.2	Autonome ruimte vraag	15
3.3	Transformatievraag	18
3.4	Latente vraag	18
3.5	Bovenlokale vraag	19
3.6	Totaal kwantitatieve ruimte vraag	19
3.7	Kwaliteit ruimte vraag	20
<b>4</b>	<b>Aanbod aan bedrijventerreinen in Olst-Wijhe</b>	<b>21</b>
4.1	Inleiding	21
4.2	Bestaand aanbod aan bedrijventerreinen	21
4.3	Nieuw aanbod	21
4.4	Ruimtelijke winst door herstructurering	22
4.5	Totaal toekomstig aanbod aan bedrijventerreinen in Olst-Wijhe	22
<b>5</b>	<b>Confrontatie ruimte vraag en aanbod</b>	<b>24</b>
5.1	Inleiding	24
5.2	Confrontatie vraag en aanbod	24
5.3	Toepassing van de SER ladder	25
<b>6</b>	<b>Bedrijventerreinenstrategie 2010-2020</b>	<b>27</b>
6.1	Uitgangspunten	27
6.2	De strategie in 2010-2020	27
6.3	1. Herstructureren De Enk	28
6.4	2. Uitbreiding De Meente	28
6.5	3. Ontwikkeling twee nieuwe bedrijfslocaties in Wesep	28
6.6	4. Uitbreiding Industrierrein Noord – Noordmanshoek	29
6.7	5. Afbakening doelgroepen bedrijventerreinen	29
6.8	6. Monitoren ruimte vraag en aanbod	30
6.9	7. Inzet op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid	31



# 1 Inleiding

## *Achtergrond*

De gemeente Olst-Wijhe streeft naar het ontwikkelen en vasthouden van een brede economische structuur met een focus op het behoud van de lokale werkgelegenheid met oog voor verbreding, innovatie, ondernemerschap en duurzaamheid. Om dit mogelijk te maken werkt de gemeente actief samen met het bestaande bedrijfsleven, zorgt voor een goede kwaliteit van bedrijventerreinen en voor voldoende ruimte om te ondernemen. De bestaande bedrijventerreinen in de gemeente zijn echter geheel uitgegeven. Vooral door de vertraging in het proces van de uitbreiding van de locatie Noordmanshoek zijn er de afgelopen 6 jaar geen direct uitgeefbare bedrijfsgronden meer aanwezig.

## *Voldoende ruimte voor het lokale bedrijfsleven*

Ten behoeve van het lokale bedrijfsleven en het gewenste behoud en mogelijk lichte toename van de werkgelegenheid zijn er in de gemeente Olst-Wijhe voldoende vestigingsmogelijkheden nodig. De gemeente heeft de voorliggende bedrijventerreinvisie ontwikkeld om hiervoor de beleidsmatige basis te bieden. De visie bevat de gemeentelijke strategie om op een duurzame wijze voldoende vestigingsruimte voor het lokale bedrijfsleven te bieden. Deze visie en strategie worden / zijn afgestemd met de direct aangrenzende gemeenten in de regio, Raalte en Deventer.

## *Bedrijventerreinvisie verdere uitwerking van de structuurvisie*

De bedrijventerreinvisie Olst-Wijhe 2010-2020 is een verdieping en concretisering van de gemeentelijke Structuurvisie zoals vastgesteld op 22 juni 2009. In de toekomstvisie Olst-Wijhe “Versterken van een dijk van een gemeente”(onderdeel van de structuurvisie) zijn de volgende kernpunten van het toekomstige profiel van de gemeente opgenomen.

### **Kernpunten van het profiel voor Olst-Wijhe**

- 1) Inzetten op de lokale samenleving: overzichtelijk, met betrokkenheid, een bloeiend verenigingsleven en ontplooiingskansen voor iedereen.
- 2) Behouden en waar mogelijk versterken van het brede voorzieningenpakket: van detailhandel, scholen, sport, zorg tot cultuur. Extra woningbouw als motor voor dit streven.
- 3) Een brede economische structuur met de focus op de lokale economie met voldoende werkgelegenheid en oog voor verbreding, innovatie en ondernemerschap.
- 4) Versterken van het landschap, de diversiteit en de grote potentie die het landschap en haar natuurwaarden hebben als vestigingsplaatsfactor (wonen) en voor recreatie en toerisme. Het watersysteem en de natuur vormen de duurzame dragers.
- 5) Vitaliteit van het landelijk gebied door in te zetten op een brede, kwalitatieve landbouw en nieuwe economische dragers in het buitengebied.

**Bron: Versterken van een dijk van een gemeente, Toekomstvisie Olst-Wijhe 7 april 2008, p. 15**

In het nieuwe coalitieakkoord is aangegeven dat het beleid, gericht op het verhogen van de kwaliteit van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dat past bij het kleinschalige landschappelijke karakter van de gemeente, wordt voortgezet. Voor Noordmanshoek wordt geopteerd voor een pilot als voorbeeldlocatie voor Overijssel met hoge eisen op het gebied van duurzaamheid (energieverbruik en CO2 uitstoot) en landelijke inpassing. Daartoe wordt onderzocht of startende bedrijven op Noordmanshoek gefaciliteerd kunnen worden om via een revolving fund te investeren in duurzame maatregelen.

#### *Beleidscontext: Provincie*

De provincie heeft een leidraad opgesteld waaraan gemeentelijke bedrijventerreinvisies dienen te voldoen, “Leidraad voor gemeenten ten behoeve van de structuurvisie / bedrijventerreinvisie”.

##### **Uitgangspunten van de Provincie**

..... Het uitgangspunt is dat de provincie restrictief beleid voert ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwe terreinen, tenzij de gemeente kan aantonen dat ontwikkeling van nieuwe terreinen noodzakelijk is. Hiertoe is de bedrijventerreinvisie ontwikkeld.

Voor provinciale medewerking aan een herstructureringsproject is die samenhangende gemeentelijke visie noodzakelijk. Voor een nieuwe bedrijvenlocatie geldt dat de onderbouwing in het bestemmingsplan gebaseerd moet zijn op zo'n samenhangende gemeentelijke visie. De samenhang in beleid tussen de herstructurering van bestaande en ontwikkeling van nieuwe bedrijfslocaties is door de gemeenten daarin aangetoond. Een en ander uitdrukkelijk bezien op basis van een reële behoefte, inzet op herstructurering, regionale afstemming (afstemming met buurgemeenten) en ruimtelijke kwaliteit.

*Bron: Provincie Overijssel, Leidraad bedrijventerreinvisie*

#### *Leeswijzer*

De **strategie** die de gemeente in de periode 2010-2020 volgt ten aanzien van bedrijventerreinen is opgenomen in **hoofdstuk zes**. Daarvoor is in **hoofdstuk vijf** de **confrontatie van vraag en aanbod** op de lokale bedrijventerreinenmarkt behandeld. De **achterliggende analyses** van vraag en aanbod komen aan bod in de **hoofdstukken drie en vier**. Voorliggend document begint in **hoofdstuk twee** met een beschrijving van de **huidige situatie** op de bedrijventerreinenmarkt in Olst-Wijhe.

## 2 Bedrijventerreinen in Olst-Wijhe

### 2.1 Inleiding

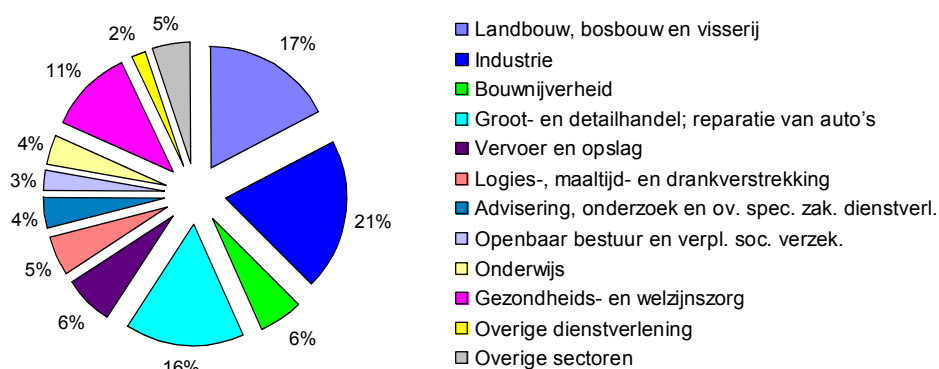
Dit hoofdstuk schetst de stand van zaken in Olst-Wijhe die van belang is voor de gemeentelijke bedrijventerreinenvisie. Hierbij is aandacht voor de economische structuur van de gemeente en de bestaande bedrijventerreinen.

### 2.2 Economische structuur en gemeentelijk beleid

De gemeente Olst-Wijhe ligt tussen Deventer en Zwolle en is goed bereikbaar zowel over land (wegen en spoor) als over het water (IJssel). Met name de loswal in Wijhe wordt regelmatig gebruikt voor het vervoer van grondstoffen en bijzondere transporten. De gemeente telt ca. 17.500 inwoners die verspreid zijn over meerdere kernen en buurtschappen. De grootste kernen zijn Olst en Wijhe.

In Olst-Wijhe zijn circa 1.100-1.200 bedrijven gevestigd. Hiervan is een relatief groot aantal bedrijven actief in de sector landbouw, zeker in vergelijking met het aandeel in de provincie en regio Zuidwest Overijssel. In onderstaand figuur is de verdeling van de werkgelegenheid van 5.800 werkzame personen (2009) per sector in Olst-Wijhe.

Figuur 2.1 Procentueel aandeel werkzame personen per sector in Olst-Wijhe (2009)



- Onder 'overige sectoren' vallen die sectoren die slechts een aandeel hebben van 1,5% of kleiner<sup>1</sup>
- Bron: BIRO 2009

De grootste sectoren in Olst-Wijhe in termen van werkgelegenheid zijn de industrie, de landbouw en de handel. Meer dan 1 op de 5 werknemers in Olst-Wijhe is werkzaam in de

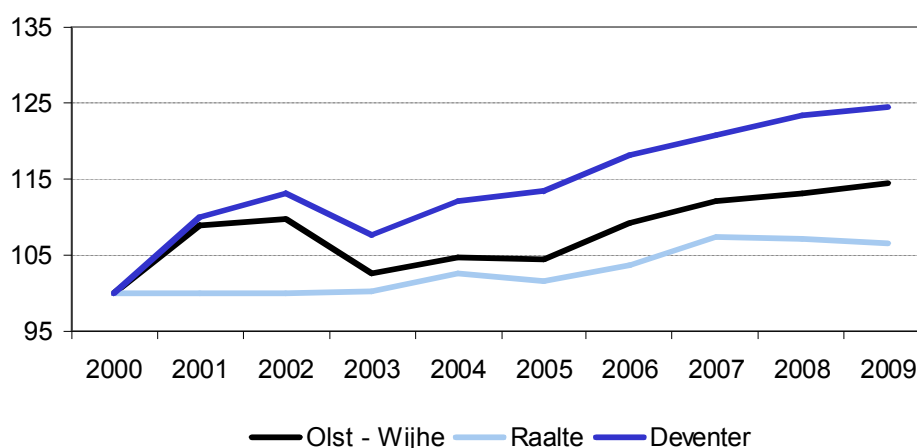
<sup>1</sup> Dit zijn de sectoren: Winning/Distr. v. water; afval-/afvalwaterbeheer en sanering (E), Informatie en communicatie (J), Financiële instellingen (K), Verhuur van en handel in onroerend goed (L), Verhuur van roerende goederen en overige zak. dienstverl. (N), Cultuur, sport en recreatie (R).



industrie. Hiermee is deze sector de grootste werkgever in de gemeente. Het aandeel aan bedrijven in de sector industrie ligt in Olst-Wijhe echter wel lager dan in de Provincie en regio Zuidwest Overijssel. Het grote aandeel in de werkgelegenheid van de industrie komt door de aanwezigheid van enkele grote industriële bedrijven in de gemeente, zoals Stegeman (producent van worsten). In termen van werkgelegenheid zijn de landbouw en de handel de tweede en derde sector in de gemeente.

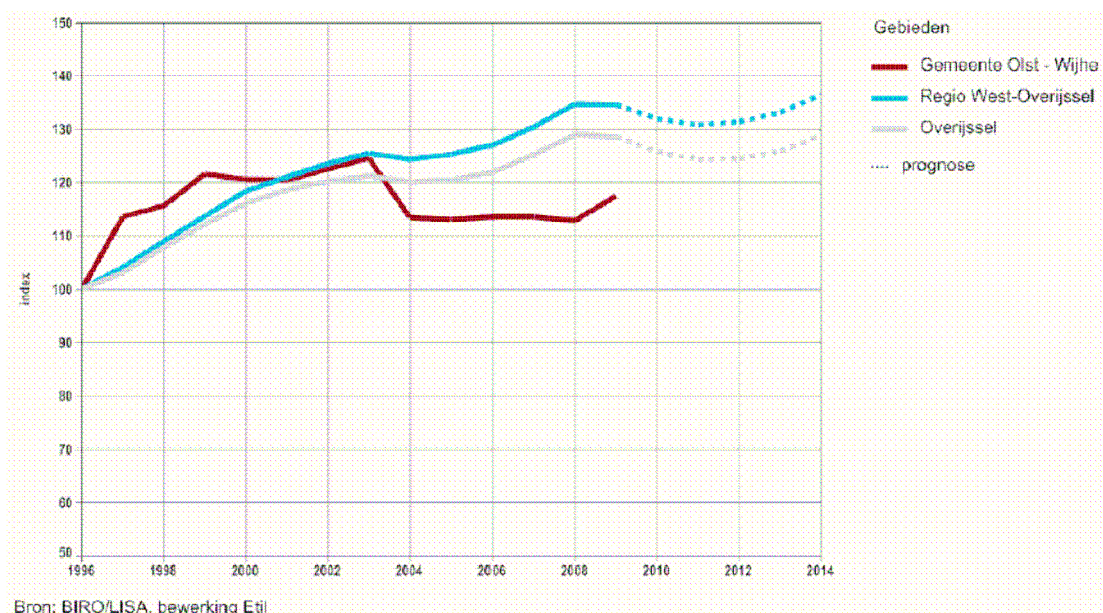
De figuren 2.2. en 2.3 geven de ontwikkeling van de beroepsbevolking en de werkgelegenheid in Olst-Wijhe en de regio.

Figuur 2.2 Procentuele groei omvang beroepsbevolking 2000-2009 (index: 2000=100)



Bron: Databank Overijssel

Figuur 2.3 Ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen (index: 1996=100)



Bron: BIRO/LISA, bewerking Etil

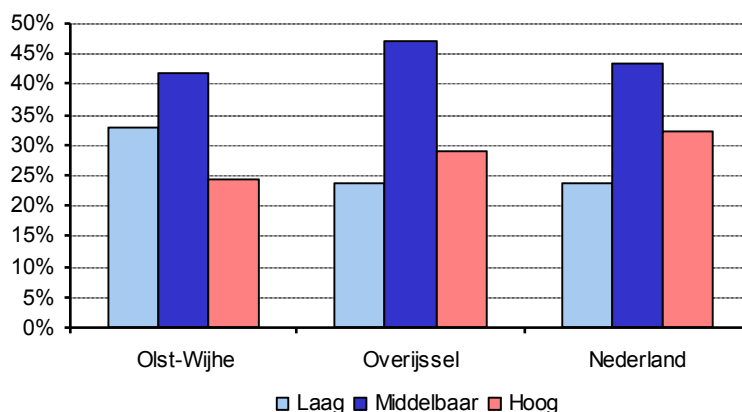
Wanneer gekeken wordt naar de omvang van de totale beroepsbevolking dan wordt zichtbaar dat Olst-Wijhe, in verhouding tot Raalte, een behoorlijke groei heeft

doorgemaakt (t.o.v. 2000). Deventer heeft de grootste groei doorgemaakt in de afgelopen 10 jaar. Vergelijk je deze groei met de werkgelegenheidsgroei in Olst-Wijhe dan wordt een ander beeld zichtbaar. De werkgelegenheidsomvang in Olst-Wijhe is sinds 2003 afgenomen, terwijl dit voor de regio West-Overijssel en de provincie niet het geval is. In 2009 is een stijging waarneembaar van de werkgelegenheid ten opzichte van voorgaande jaren. De totale ontwikkeling over de afgelopen 10 jaar blijft echter nog achter bij de regionale ontwikkeling. Oorzaken van de forse daling in 2003 zijn met name de veranderingen in de vleesindustrie (reorganisaties, saneringen en een enkel faillissement) en de ontwikkelingen in de landbouw, mede als reactie op de MKZ.(terugloop aantal bedrijven in combinatie met modernisering en schaalvergroting)

Het aantal werkzame personen woonachtig in Olst-Wijhe en werkzaam in Olst-Wijhe is in verhouding tot Raalte en Deventer laag. Circa 30% woont en werkt in Olst-Wijhe tegenover respectievelijk 45% en 55% in Raalte en Deventer. Dit betekent dat 70% van de in Olst-Wijhe woonachtige beroepsbevolking buiten de gemeentegrenzen werkt<sup>2</sup>.

De beroepsbevolking van Olst-Wijhe wordt gekenmerkt door een in verhouding hoog aantal laagopgeleide werknemers en een laag aantal hoogopgeleide werknemers. Onder andere in de sector industrie, groothandel en detailhandel en bouwnijverheid wordt veel gebruik gemaakt van lager opgeleiden. Dit zijn dan ook drie belangrijke sectoren voor Olst-Wijhe (zie figuur 2.1).

**Opleidingsniveau van de potentiële beroepsbevolking (15-65 jaar), 2006-2008**



CBS, Statline

Concluderend kan worden gesteld dat de omvang van de werkgelegenheid in Olst-Wijhe in verhouding tot de omvang en groei van de beroepsbevolking en de groei van de werkgelegenheid in de omliggende regio is achtergebleven. De meeste werkgelegenheid in de gemeente wordt gecreëerd door de industriële sector, de sector groothandel en detailhandel en de reparatie van auto's en de gezondheidszorg en welzijnzorg, samen goed voor 55% van de werkgelegenheid. Kijkende naar het opleidingsniveau dan is het aandeel laagopgeleiden in Olst-Wijhe relatief hoog en het aandeel hoogopgeleiden relatief laag ten opzichte van de provincie en heel Nederland.

<sup>2</sup> CBS, 2005 op basis van de hoofdbanen van werknemers.

### *Gemeentelijk beleid*

Zoals eerder in deze paragraaf gesteld bedraagt de werkgelegenheid in Olst-Wijhe circa 5.800 werkzame personen<sup>3</sup>. In het afgelopen decennium heeft de werkgelegenheid geschommeld tussen de circa 5.500 tot 6.200 arbeidsplaatsen. De gemeente streeft naar behoud van het aantal banen en daarnaast een beperkte groei tot het niveau van het begin van het decennium (circa 6.000 arbeidsplaatsen).

In de gemeentelijke structuurvisie is hiertoe een visie op de toekomst van bedrijventerreinen in de gemeente opgenomen. Hierbij wordt uitgegaan van voldoende vestigingsmogelijkheden voor het lokale bedrijfsleven. Het gemeentelijke beleid is erop gericht om het lokale bedrijfsleven de nodige ontwikkelingsmogelijkheden te bieden. De gemeente richt zich met name op plaatselijke bedrijvigheid die qua aard en schaal past bij de gemeente. Uitgangspunt daarbij is dat er in de gemeente ruimte is voor bedrijven die:

- uit de kern kunnen worden verplaatst naar een bedrijventerrein;
- die worden verplaatst uit het buitengebied naar een formeel bedrijventerrein;
- op bedrijventerreinen gevestigd zijn, maar willen uitbreiden;
- willen (door)starten.

Deze vestigingsruimte wordt gecreëerd op zowel bestaande (De Enk) als uit te breiden, resp. nieuw te ontwikkelen bedrijvenoppervlak (De Meente, Noordmanshoek en Wesepe). De ontwikkelingen van De Meente en Noordmanshoek zijn uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen. In hoofdstuk vier van de voorliggende nota wordt specifiek ingegaan op de locaties.

Naast groei van de werkgelegenheid door het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen wordt ingezet op het stimuleren van nieuwe economische activiteiten in het buitengebied. Daarbij wordt gedacht aan werk maken van zorg op het platteland, toeristisch-recreatieve activiteiten, economische activiteiten die de duurzaamheid van het milieu ten goede komen en ambachtelijke economische activiteiten.

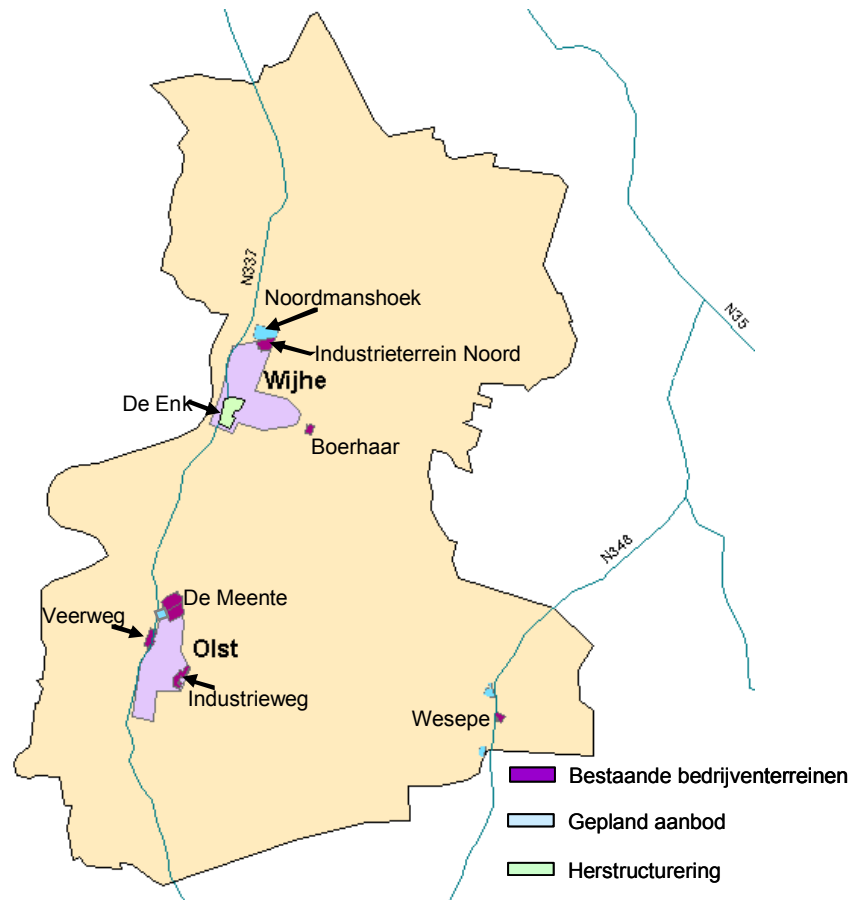
## 2.3 Bedrijventerreinen in Olst-Wijhe

De gemeente Olst-Wijhe heeft zeven bedrijventerreinen op haar grondgebied met een gezamenlijk oppervlak van circa 45 ha netto. De marktomvang is beperkt en kent relatief weinig transacties per jaar (circa 5). Er zijn relatief weinig relaties met andere marktgebieden. De bedrijvigheid in de gemeente kent een sterke lokale gebondenheid. De omvang, kwaliteit en functie van de verschillende terreinen is divers. De onderstaande kaart geeft een overzicht van de terreinen.

---

<sup>3</sup> Bron: BIRO

Kaart 2.1 Bedrijventerreinen in Olst-Wijhe



Onderstaand worden de bedrijventerreinen afzonderlijk behandeld.

#### *De Meente (Olst)*

Ten noorden van Olst ligt het bedrijven-/industrieterrein de Meente. Het is een gemengd bedrijventerrein van circa 11,4 ha. waar bedrijven in de milieucategorie 1, 2 en 3 zijn toegestaan (bv. Fixet, garagebedrijven etc.). De ontsluiting vindt plaats via “De Meente” op de Rijksstraatweg (N337). De bedrijven staan dicht op elkaar en de bebouwing is van een redelijke kwaliteit. Het terrein geeft geen verouderde aanblik.

Als opgave voor dit terrein zien we een versterking van de ruimtelijke kwaliteit, met name het openbaar gebied. Vooral een groenaankleding van het wegprofiel kan de kwaliteit versterken. Het terrein kan aan de noordzijde met circa 2 hectare worden uitgebreid. Het is de bedoeling dat deze uitbreiding een functie krijgt bij het opvangen van bedrijven uit de kern van Olst en / of de Industrieweg in het geval van transformatie van bedrijfslocaties.

#### *Industrieweg (Olst)*

Dit terrein heeft een omvang van circa 14 ha bruto en 6 ha netto en is gelegen aan de zuidoostelijke zijde van Olst. Het terrein is voor vrachtverkeer matig ontsloten via de Industrieweg op de Jan Hooglandstraat.

Ook dit bedrijventerrein is een gemengd terrein waar uitsluitend bedrijven uit de milieucategorie 1, 2 en 3 zijn toegestaan. Bedrijven op het terrein zijn Grolleman Vrieshuis en Hogeslag (vleesverwerker en groothandel in vee & vlees). Er is weinig ruimte over voor eventuele uitbreiding van bestaande of vestiging van nieuwe bedrijven. Het bedrijventerrein is enigszins verouderd. Bedrijven liggen afgelegen, het terrein is matig ontsloten en de bebouwing sluit niet goed aan op de woonbebouwing in de omgeving.

Op het noordelijk van het terrein deel is de voormalige kavel van een transportbedrijf getransformeerd naar woningbouw. Op dit moment zijn er op het noordelijke deel van het terrein nog enkele kleinere economisch actieve bedrijven gevestigd, met een gezamenlijk oppervlak van circa 1 ha netto. De gemeente voorziet voor de middenlange tot lange termijn de volledige transformatie van dit noordelijke deel. Gezien de huidige woningbouwplannen verwacht de gemeente echter dat deze transformatie niet voor 2015 plaatsvindt. Eventueel kan de locatie ook worden herontwikkeld tot woon-werklocatie.

Voor het zuidelijke deel van het terrein heeft de gemeente de visie dat dit op de lange termijn ook naar woningbouw wordt getransformeerd. Gezien de kapitaalintensiteit en recente investeringen van de nu nog gevestigde bedrijven en de al bestaande woningbouwplannen elders in de gemeente is het de verwachting dat transformatie van dit deel pas zal plaatsvinden na 2020 en mogelijk op de zeer lange baan wordt geschoven.

#### *Industrieterrein Veerweg*

Dit bedrijventerrein ligt in het “winterbed” van de IJssel en heeft een omvang van ca. 8,4 ha. Het terrein is geheel uitgegeven aan Solvay Pharmaceuticals (vervaardiging en verpakking farmaceutische producten). Het is hiermee een solitaire bedrijfslocatie welke thans formeel onderdeel is van Abbott Biologicals. Op het terrein is geen ruimte meer beschikbaar. Aan de noordkant van het terrein bestaat nog wel fysiek enige uitbreidingsruimte.

De bereikbaarheid/ontsluiting via de Veerweg op de N337 is voor vrachtverkeer matig vanwege een lastige draai op de smalle weg. Op de kwaliteit van het terrein zelf valt echter niets aan te merken; het terrein is niet verouderd. Er ligt hier dan ook geen opgave, behoudens een mogelijke ontsluiting aan de noordzijde.

#### *De Enk (Wijhe)*

De Enk bevindt zich aan de zuidwest zijde van Wijhe nabij de entree van het centrum van Wijhe via de Raalterweg en is daardoor goed zichtbaar. De ontsluiting via de N337 en De Omloop is redelijk. Het terrein heeft een omvang van ca. 18 ha. en momenteel staat er geen uitbreiding gepland (wel herstructurering).

De Enk is een gemengd bedrijventerrein waar diverse bedrijfswoningen op zijn gevestigd. Voor dit terrein geldt dat bedrijven worden toegestaan tot en met milieucategorie 4. Jansen Venneboer Groep (staalconstructies zoals bruggen), Kluin Wijhe (metaalbewerkingen), KBBL (kwaliteitsanalyses van oa. levensmiddelen) en Comprifalt (vervaardiging kunststofproducten) zijn grote bedrijven op dit terrein. Er is nauwelijks ruimte beschikbaar op het terrein, maar door herstructurering valt enige ruimte te winnen.

De Enk is een verouderd bedrijventerrein. Het is rommelig opgebouwd, maar is voorzien van een mooie rand. Er zijn tank- en LPG stations aanwezig en op plekken wordt inefficiënt met de ruimte omgegaan (woonbebouwing). De opgave spitst zich met name toe op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar gebied. Tevens moeten mogelijkheden voor herverkaveling worden onderzocht. De verwachting is dat als gevolg hiervan tot 1,5 ha netto ruimtewinst geboekt kan worden.

#### *Bedrijventerrein Noordmanshoek (Wijhe)*

Op bedrijventerrein Noordmanshoek is het bedrijf Stegeman (productie en verpakking van worst en vleeswaren) gevestigd. Het terrein heeft een omvang van circa 6 hectare en is gelegen aan de noordzijde van Wijhe. De kavel en bedrijfsgebouw zijn van goede kwaliteit en worden door groen omsloten. De ontsluiting via de smalle Jan Meesterweg is echter matig. De locatie biedt voldoende parkeergelegenheid voor het eigen personeel. De opgave voor dit terrein spitst zich toe op het verbeteren van de ontsluiting en de uitbreiding van het terrein aan de noordzijde.

Voor de locatie aansluitend aan de vestiging van Stegeman bestaat het plan voor de uitbreiding van het bedrijventerrein, Noordmanshoek. Er wordt uitgegaan van een uitbreiding met 10 hectare netto en circa 25 hectare bruto. De ruime verhouding tussen het bruto en netto oppervlak komt voort uit de ruime en groene opzet van het terrein om zo te zorgen voor een optimale landschappelijke inpassing. Het terrein is vooral bedoeld voor de opvang van lokale bedrijven uit Olst-Wijhe. Hierbij heeft het terrein ook een functie als schuifruimte ten behoeve van de herstructurering van bedrijventerrein De Enk.

Met de ontwikkeling van Noordmanshoek is al enkele jaren geleden een begin gemaakt. Ondanks een reeds positieve reactie vanuit de Provincie op het plan is er echter gekozen voor een aanpassing van het plan. Hierbij is het de inzet om te komen tot een ruime en groene opzet van het terrein. De bestemmingsplanprocedure is hiertoe opnieuw ingezet.

#### *Boerhaar (Boerhaar)*

Boerhaar is een klein bedrijventerrein van ca. 1,1 ha ten oosten van Wijhe. Het terrein wordt voor lokaal verkeer ontsloten via de Raalterweg (N756). Er is ruimte voor uitbreiding van de twee bestaande bedrijven met circa 1,2 ha netto. Deze gronden zijn in privaat eigendom en vooral dus bedoeld voor toekomstige uitbreiding van de zittende bedrijven. Het is nog niet duidelijk wanneer dit aan de orde is. Een klein deel van de uitbreiding (circa 0,3 hectare netto) komt mogelijk op de vrije markt beschikbaar voor kleinschalige lokale bedrijven uit Boerhaar.

#### *Wesepe (Wesepe)*

In Wesepe is niet echt sprake van een aaneengesloten bedrijventerrein. De bedrijvigheid is verspreid aanwezig en maakt geen onderdeel uit van een grotere kern of stedelijk gebied. De bedrijven liggen voornamelijk langs de Raalterweg en zijn goed bereikbaar voor het verkeer tussen Deventer en Raalte.

Onlangs is de westelijke omleiding N348 gerealiseerd. Hierbij zijn op de twee plaatsen waar deze nieuwe weg en de Raalterweg samenkomen bedrijfsgronden beschikbaar gekomen. Circa 0,4 hectare netto is al uitgegeven en circa 3 hectare netto is nu nog uitgifbaar.

## 3 Ruimte vraag Olst-Wijhe

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk brengen we de toekomstige ruimtebehoefte in beeld. Ruimte vraag op de bedrijventerreinenmarkt is de extra ruimte die nodig is in een regio voor de verdere ontwikkeling van het bedrijfsleven en evenwicht op de bedrijventerreinenmarkt. De vraag naar ruimte op bedrijventerreinen bestaat uit de volgende onderdelen:

- *Autonome regionale ruimte vraag*: groei van het bedrijfsleven;
- *Transformatievraag*: ruimte die nodig is om het verlies van bestaande bedrijfslocaties door transformatie te compenseren;
- *Latente vraag*: de vraag naar bedrijventerrein die enige tijd niet is uitgeoefend als gevolg van niet beschikbaar aanbod;
- *Bovenlokale vraag*: incidentele ruimte vraag afkomstig van buiten de regio.

Deze aspecten van de ruimte vraag worden in de volgende paragrafen verder toegelicht. Aansluitend wordt ingegaan op de kwaliteit van de ruimte vraag in Olst-Wijhe.

### 3.2 Autonome ruimte vraag

De autonome ruimte vraag bestaat uit de extra vraag naar ruimte op bedrijventerreinen in een regio als gevolg van de toename van de werkgelegenheid bij de regionale werkgevers. Hierbij wordt rekening gehouden met de (veranderende) voorkeur van bedrijven om zich op bedrijventerreinen te vestigen en het (veranderende) ruimtebeslag per werknemer per economische sector/cluster. De autonome ruimte vraag bevat niet de vraag die voortkomt uit bedrijven die vanuit andere regio's verhuizen, de vraag voortkomend uit de transformatie van bedrijfslocaties of het aanhouden van een ijzeren voorraad. In lijn met de beleidskeuze van de ministeries van VROM en EZ en de provincie Overijssel wordt de autonome ruimte vraag berekend op basis van het Transatlantic Markets (TM) scenario van het CPB. Dit is het scenario met de op een na hoogste economische groei.

De gemeente heeft voor de berekening van de autonome ruimte vraag onderzoeks- en adviesbureau ECORYS gevraagd hun prognose model SPECTRA in te zetten<sup>4</sup>. Hierin staat de regionale economie centraal en wordt er dus niet toebedeeld op basis van een nationaal verdelingsmodel. Dit model is gebaseerd op de lange termijn scenario's voor de Nederlandse economie van het CPB. Voor de relevante indicatoren werkgelegenheid, terreinquotiënten en locatievoorkeuren is daarbij rekening gehouden met de specifieke

---

<sup>4</sup> SPECifieke Terrein Raming, zie toelichting op het model in de bijlage.

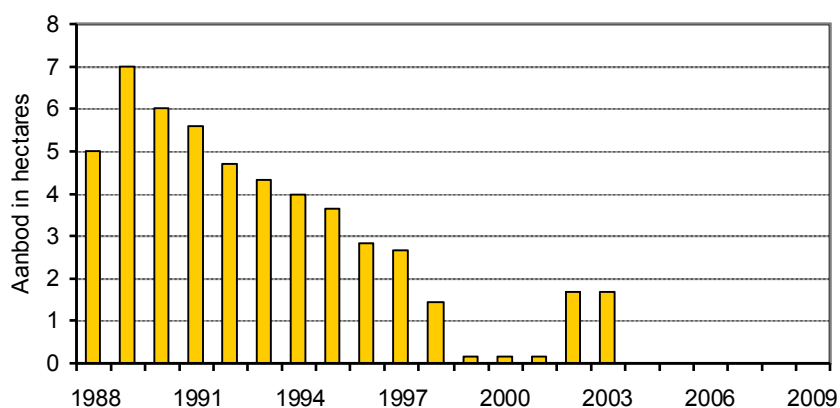
kenmerken van een cluster en de regio. In de bijlage is een verdere toelichting op het SPECTRA model opgenomen. Om de robuustheid van de te verwachten ruimtevraag te vergroten zijn de uitkomsten van het SPECTRA-model vergeleken met de historische uitgifte en de prognoses gedaan door de Bedrijfslocatiemonitor (BLM).

#### *Ruimtevraag aan de hand van SPECTRA*

Uit het prognose model SPECTRA volgt voor de COROP Zuidwest Overijssel<sup>5</sup> een ruimtevraag van 90 hectare tot en met 2020. Grootste ruimtevragers zijn bedrijven uit de sector groothandel, detailhandel en reparatie, maar ook uit de sectoren zakelijke dienstverlening en overige dienstverlening.

Om de ruimtevraag specifiek voor Olst-Wijhe in beeld te brengen is gekeken naar het historische aandeel van Olst-Wijhe in de uitgifte van bedrijventerreinen in Zuidwest Overijssel. Onderstaande figuur geeft het aanbod van terstond uitgifbare bedrijfsgronden in Olst-Wijhe in de periode 1988-2009.

Figuur 3.1 Terstond uitgifbaar aanbod aan bedrijventerrein in Olst-Wijhe (1988-2009)



Bron: IBIS 2009 en Provincie Overijssel

De afgelopen 10 jaar werd de bedrijventerreinenmarkt in Olst-Wijhe gekenmerkt door een zeer beperkt terstond uitgifbaar aanbod. Sinds 2004 zijn er zelfs in het geheel geen terstond uitgifbare gronden voor het bedrijfsleven beschikbaar. Vanwege het ontbreken van uitgifbaar aanbod in de afgelopen periode is voor het aandeel van Olst-Wijhe in de regionale uitgifte gekozen voor een gemiddelde over de periode 1988-2009. Het historische aandeel van Olst-Wijhe in de totale uitgifte van Zuidwest Overijssel bedraagt over deze periode circa 8%. Hieruit volgt een toekomstige ruimtevraag voor Olst-Wijhe in 2010-2020 van circa **7 hectare netto**. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de ruimtebehoefteraming met behulp van het SPECTRA model.

<sup>5</sup> Olst-Wijhe, Raalte en Deventer



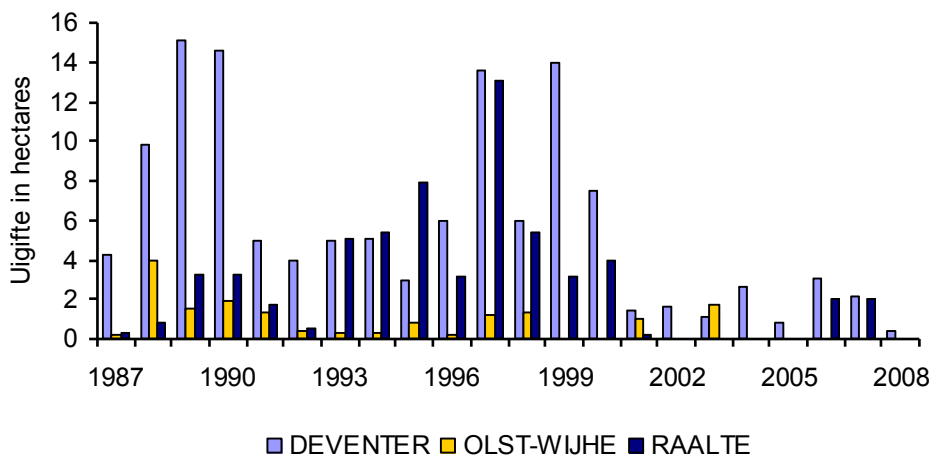
Tabel 3.1 Toekomstige ruimtevrage 2010-2020 in hectares op basis van het TM-scenario

	Ruimtevrage 2010-2020
Regio Zuidwest Overijssel	90 ha
Historisch aandeel Olst-Wijhe (1988-2009)	8 %
Gemeente Olst-Wijhe	<b>7ha</b>

#### Ruimtevrage op basis van historische uitgifte

De toekomstige ruimtevrage gebaseerd op de historische uitgifte is, zoals hierboven aangegeven, zeer afhankelijk van de tijdperiode die hiervoor genomen wordt. Om de robuustheid van het gemiddelde historische uitgifte te waarborgen kiezen we ook hier voor een vergelijking met de periode 1988-2009. De gemiddelde historische uitgifte in Zuidwest Overijssel in deze periode bedroeg circa 9,2 hectare netto per jaar. De historische uitgifte in Olst-Wijhe bedroeg gemiddelde 0,7 hectare netto per jaar.

Figuur 3.2 Historische uitgifte op bedrijventerreinen in Zuidwest Overijssel tussen 1987 en 2009 (in hectares)



Bron: IBIS 2009 en Provincie Overijssel

De periode 2010-2020 beslaat 11 jaar. Voor de regio Zuidwest betekent dit, op basis van de historische uitgifte, een mogelijke toekomstige autonome ruimtevrage van afgerond 100 hectare. Voor Olst-Wijhe geldt dan een autonome ruimtevrage van **afgerond 8 hectare netto**.

#### Ruimtevrage op basis de BLM

In de Bedrijfslocatiemonitor van het CPB is een ruimtebehoefteraming gemaakt voor Zuidwest Overijssel. Deze raming is gebaseerd op het basisjaar 2001 en doorgerekend tot 2020, 2030 en 2040. De prognose tot 2020 overbrugt hiermee een periode van 20 jaar. De geprognosticeerde ruimtevrage in de BLM voor Zuidwest Overijssel bedraagt tussen 2001-2020 219 hectare bedrijventerrein (TM-scenario). Voor de periode 2010-2020 zou verondersteld kunnen worden dat dit nog de helft is, ofwel 110 hectare. Voor Olst-Wijhe betekent dit, op basis van een historisch aandeel van 8%, een ruimtevrage van afgerond **9 hectare netto** bedrijventerrein in de periode 2010-2020.

### Conclusie autonome ruimtevraag 2010-2020

De uitkomsten van de drie gehanteerde methoden liggen in de zelfde orde van grootte en versterken elkaar daarmee. Op basis van drie modellen voor het ramen van de toekomstige autonome ruimtebehoefte in Olst-Wijhe tussen 2010-2020 wordt een **autonome ruimtevraag van 7 tot 9 hectare netto** verwacht .

Tabel 3.2 Autonome ruimtevraag Olst-Wijhe 2010-2020

Autonome ruimtevraag in Olst-Wijhe 2010-2020	
SPECTRA	7 ha
Historische uitgifte	8 ha
Doorvertaling BLM	9 ha
<b>Totale autonome ruimtevraag</b>	<b>7 - 9 ha</b>

### 3.3 Transformatievraag

Op het noordelijke deel van de Industrieweg in Olst ligt zoals al in hoofdstuk 2 al beschreven een transformatieopgave. Een deel van het terrein is niet meer in gebruik, maar er zijn nog wel enkele kleine bedrijven gevestigd. Tussen 2015 en 2020 levert dit een extra ruimtevraag op van circa 1 hectare netto.

De ideeën voor transformatie van het zuidelijke deel van de Industrieweg zijn niet concreet. Een mogelijke functieverandering van dit deel van het terrein is eventueel pas na 2020 aan de orde. In de voorliggende bedrijventerreinvisie die een tijdshorizon tot en met 2020 wordt hierbij dan ook niet uitgegaan van een extra ruimtevraag.

Naast de Industrieweg ontstaat er tot 2020 mogelijk ook ruimtevraag door de transformatie van bedrijfslocaties in de kern van Olst en in het buitengebied in de gemeente. Voor meerdere bedrijfslocaties geldt dat dit wenselijk en ook mogelijk is. De nieuw geplande bedrijvenlocaties in Wesepe en de uitbreiding in Olst (De Meente) zijn mede bedoeld voor de opvang van deze bedrijven. Daarnaast is Grolleman Transport Herxen bereid om te verplaatsen naar het nieuwe gedeelte van Noordmanshoek. Aangezien het niet zeker is of en zo mogelijk wanneer bedrijfslocaties worden getransformeerd, gaan we in de vraagraming slechts uit van een extra ruimtevraag van 0 - 1 hectare netto.

De totale **ruimtevraag** tot 2020 als gevolg van **transformatie** van de Industrieweg en locaties in de kern van Olst en in het buitengebied komt hiermee uit op **1 - 2 hectare netto**.

### 3.4 Latente vraag

Onder latente vraag wordt verstaan de vraag naar bedrijventerreinen die enige tijd niet is uitgeoefend als gevolg van het ontbreken van uitgeefbaar aanbod. Er kan ook worden gesproken over inhaalvraag. Bij de gemeente hebben zich de afgelopen jaren meerdere bedrijven gemeld voor bedrijfsgrond.

Omdat er in de gemeente geen grond beschikbaar was, hebben deze bedrijven geen grond kunnen kopen. De gemeente heeft ondanks dat er geen aanbod beschikbaar was door de jaren heen wel contact met deze bedrijven gehouden over hun ruimtebehoefte. Een deel van deze bedrijven heeft nog steeds een ruimtevraag. In 2009 hebben 15 bedrijven bij de gemeente aangegeven (nog steeds) behoefte te hebben aan nieuwe/extra vestigingsruimte. Deze bedrijven zijn verspreid over de verschillende kernen in de gemeente gevestigd en hebben een voorkeur voor een nieuwe vestigingslocatie in de eigen kern. Als er aanbod beschikbaar komt zullen deze bedrijven alsnog willen verhuizen en/of uitbreiden. De urgentie tot uitbreiding / verhuizing bij de verschillende ondernemers is divers. Op basis van de lijst van bedrijven met interesse in bedrijfsgrond is het de verwachting dat deze **latente ruimtevraag 1-2 hectare netto** kan beslaan.

Deze ruimtevraag komt dus bovenop de voor de periode 2010-2020 geraamde autonome ruimtevraag (zie paragraaf 3.2). Immers de latente vraag is ruimtevraag die al voor 2010 bestond, maar niet op de markt is gerealiseerd vanwege het ontbreken van passend aanbod. Met andere woorden, onze gemeente dient deze latente ruimtevraag van 1-2 hectare uit de voorbije jaren nog te compenseren door nu alsnog passende vestigingsmogelijkheden te bieden.

### 3.5 Bovenlokale vraag

De markt in Olst-Wijhe wordt gekenmerkt door lokaal gemengde bedrijvigheid. Vanwege de relatief perifere ligging wordt niet direct ruimtevraag vanuit andere gemeenten verwacht. Wesepe vormt hierop een uitzondering gezien de strategische ligging aan de N348 tussen Deventer en Raalte. Bovenlokale vraag vanuit deze twee gemeenten is incidenteel mogelijk. Hierbij kan worden gedacht aan bedrijven die in het buitengebied in deze gemeenten zijn gevestigd. Overigens voert de gemeente Olst-Wijhe geen actief beleid om dergelijke bedrijven aan te trekken. Bij eventuele interesse van bedrijven van buiten de gemeente zal de gemeente Olst-Wijhe dit per geval afstemmen met Raalte en/of Deventer. Voor de periode tot en met 2020 wordt uitgegaan van een mogelijke **bovenlokale ruimtevraag** van buiten Olst-Wijhe van **0 tot 1 hectare netto**.

### 3.6 Totaal kwantitatieve ruimtevraag

De totale toekomstige ruimtevraag voor Olst-Wijhe in 2010-2020 beslaat ongeveer 9-14 netto hectare aan bedrijventerrein. Gezien de sectorstructuur van Olst-Wijhe mag verwacht worden dat de ruimtevraag voornamelijk komt van lokaal gemengde bedrijvigheid in de sectoren bouwnijverheid, productie en handel.

Tabel 3.3 Totale ruimtevraag Olst-Wijhe 2010-2020

Ruimtevraag in Olst-Wijhe 2010-2020	
Totale autonome ruimtevraag	7 - 9 ha
Vraag door transformatie	1 - 2 ha
Latente vraag	1 - 2 ha

Bovenlokale vraag	0 - 1 ha
<b>Totale ruimtevraag</b>	<b>9 - 14 ha</b>

### 3.7 Kwaliteit ruimtevraag<sup>6</sup>

De markt in Olst-Wijhe wordt gekenmerkt door lokaal gemengde bedrijvigheid in de sectoren bouwnijverheid, productie en handel. Het bedrijfsleven in Olst-Wijhe heeft vooral behoefte aan functionele bedrijfsruimte. Daarnaast is er vooral behoefte aan de aanwezigheid van vestigingsruimte in de eigen kern, een redelijke prijs en goede bereikbaarheid (op lokaal niveau).

De vraag spitst zich voornamelijk toe op kleinschalige bedrijven zoals kantoor-halcombinaties (verhouding 20:80). De bedrijvigheid in Olst-Wijhe kent een sterke lokale gebondenheid op kernniveau en er bestaan weinig tot geen relaties met andere marktgebieden. Er wordt dan ook alleen ontwikkeld voor lokale bedrijven.

De vraag naar bedrijfsruimte spitst zich met name toe op kleinschalige bedrijfsunits (kantoor met hal) met een omvang van ca. 1.000 tot 2.000 m<sup>2</sup> en woon-werkunits.

De lokale bedrijventerreinenmarkt is vooral een koopmarkt. Dit betreft zowel de grond als de bedrijfsbebouwing. De beperkte vraag naar huur komt voornamelijk vanuit starters en ZZP'ers. Met name de groep ZZP'ers groeit de afgelopen jaren. Dit zijn vooral ondernemers die vanuit huis werken of ingehuurd worden bij bedrijven.

De ruimtevraag van deze groep is vooral gericht op de mogelijkheden om vanuit huis te werken. ZZP'ers die doorgroeien zijn echter wel een potentiële doelgroep voor de bedrijventerreinen en voor bedrijfsverzamelgebouwen.

Op dit moment beschikt de gemeente niet over een bedrijfsverzamelgebouw. Wel loopt er momenteel een particulier initiatief daartoe op het bedrijventerrein de Meente. Verder wordt het voormalige RVV pand aan de Industrieweg in Olst tijdelijk in gedeelten te huur aangeboden voor startende ondernemers. De gemeente staat positief tegenover initiatieven om te komen tot bedrijfsverzamelgebouwen en vervult daarbij een faciliterende rol. Een bedrijfsverzamelgebouw is met name geschikt voor startende ondernemers en voor ZZP'ers.

<sup>6</sup> De tekst in deze paragraaf is gebaseerd op onderzoek van ECORYS uit 2007, "Marktanalyse bedrijventerreinen Olst-Wijhe"

## 4 Aanbod aan bedrijventerreinen in Olst-Wijhe

### 4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een analyse van het aanbod aan bedrijventerreinen in Olst-Wijhe. Hierbij wordt eerst ingegaan op de bestaande bedrijventerreinen in de gemeente en daarna op de plannen voor nieuwe terreinen (inclusief uitbreidingen van bestaande terreinen).

### 4.2 Bestaand aanbod aan bedrijventerreinen

In de gemeente Olst-Wijhe liggen zeven bestaande bedrijventerreinen. Op deze terreinen zijn vrijwel geen uitgeefbare bedrijfsgronden beschikbaar. Uitzondering is het private bedrijventerrein Boerhaar. Het is op dit moment echter onduidelijk of en zo ja wanneer deze gronden voor de vrije markt beschikbaar komen. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de bestaande terreinen.

Tabel 0.1 Huidig aanbod aan bedrijventerreinen in de gemeente Olst-Wijhe

Bedrijventerrein	Bruto	Netto	Totaal uitgeefbaar		Totaal niet-terstond uitgeefbaar
			Gemeente	Particulier	
Boerhaar <sup>7</sup>	2,7	2,7	0	0,3	0,3
De Enk Wijhe	18,9	17	0	0	0
Noordmanshoek Wijhe	6,1	6,1	0	0	0
Industrieweg Olst	16,4	5,8	0	0	0
De Meente Olst	11,4	8,5	0	0	0
Veerweg – Olst	8,4	6,2	0	0	0
Wesepe	2,3	2,3	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>66,2</b>	<b>48,6</b>	<b>0</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>

Bron: IBIS 2009 en Provincie Overijssel

### 4.3 Nieuw aanbod

Er bestaan plannen voor de uitbreiding van twee bestaande bedrijventerreinen (De Meente en Noordmanshoek) en de aanleg van nieuwe bedrijfslocaties (Wesepe) in de gemeente Olst-Wijhe. De volgende tabel geeft een overzicht van de plannen voor nieuw bedrijventerreinoppervlak.

<sup>7</sup> In totaal is 1,2 hectare netto beschikbaar (particulier eigendom), maar circa 0,9 hectare hiervan is bedoeld voor een mogelijk toekomstige uitbreiding van de al gevestigde bedrijven en komt niet voor de vrije markt beschikbaar.

Tabel 0.2 Gepland aanbod in de gemeente Olst-Wijhe

Bedrijventerrein	Bruto	Netto	Totaal uitgeefbaar		Totaal niet-terstond uitgeefbaar
			Gemeente	Particulier	
Noordmanshoek (uitbreiding) Wijhe	24	10	10	0	10
De Meente (uitbreiding) Olst	1,9	1,8	0	0	1,8
Wesepe (nieuwe locaties)	5	3	3	0	3
<b>Totaal</b>	<b>30,9</b>	<b>14,8</b>	<b>14,8</b>	<b>0</b>	<b>14,8</b>

De ontwikkeling van de locaties in Wesepe is al begonnen en er is al circa een halve ha netto verkocht. Voor bedrijventerrein De Meente is een uitbreiding met bijna 2 ha netto voorzien. De uitbreiding van Industrierrein Noord - Noordmanshoek in Wijhe betreft maximaal 10 ha netto. Het totale mogelijke oppervlak nieuw bedrijventerrein beslaat hiermee ruim 15 ha netto.

#### 4.4 Ruimtwinst door herstructurering

De Enk is een verouderd bedrijventerrein in Wijhe, dat geherstructureerd wordt. De beeldkwaliteit laat te wensen over en er liggen meerdere percelen braak. Bedrijventerrein De Enk moet in de toekomst weer een aantrekkelijke en duurzame vestigingslocatie worden voor bedrijven. Het terrein wordt opgeknapt en geïntensiveerd. De te realiseren ruimte op Noordmanshoek kan bij de herstructurering van De Enk fungeren als “schuifruimte” voor hervestiging en uitbreiding van bedrijven van De Enk. Verwacht wordt dat met de herstructurering circa 1,5 hectare ruimtwinst kan worden geboekt. Deze ruimte kan vervolgens opnieuw door andere bedrijven worden gebruikt als vestigingslocatie. Of en wanneer deze ruimtwinst precies wordt geboekt is echter nog niet zeker. Dit is mede afhankelijk van de marktomstandigheden en de beschikbare middelen voor de herstructurering.

#### 4.5 Totaal toekomstig aanbod aan bedrijventerreinen in Olst-Wijhe

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het mogelijke aanbod aan bedrijventerreinen in Olst-Wijhe.

Tabel 0.3 Totaal (gepland) aanbod in Olst-Wijhe

Bedrijventerrein	Aanbod ha netto	Opmerking
Boerhaar	0 - 0,3 ha	Bestaand terrein, privaat eigendom, direct uitgeefbaar, maar niet duidelijk of en zo ja wanneer voor de vrije markt beschikbaar
Noordmanshoek	10 ha	Planvorming (nog geen vastgesteld bestemmingsplan)
Uitbreiding de Meente	1,8 ha	Hard plan, direct uitgeefbaar
Wesepe uitbreiding	3 ha	Hard plan, direct uitgeefbaar
Herstructurering De Enk	0 - 1,5 ha	Ruimtwinst (ambitie), nog niet duidelijk hoeveel en wanneer gerealiseerd
<b>Totaal</b>	<b>14,8 – 16,6 ha</b>	

Door de geplande ontwikkeling van bedrijventerreinen en de herstructurering van De Enk, zal circa 14 tot 17 hectare netto aanbod beschikbaar komen. Het enige aanbod in de gemeente met een harde status betreffen uitbreidingen van de Meente en Wesepe. De locaties Wesepe Noord is inmiddels op de markt en de locatie Wesepe Zuid volgt gedurende 2010. De gronden in Boerhaar (totaal 1,2 ha) zijn in particuliere handen en voornamelijk bedoeld voor de uitbreidingsbehoefte van de twee zittende bedrijven (bouwmarkt en landbouwmechanisatie) die beide onder de firma G.J. van Gurp B.V. vallen. Het is niet duidelijk of het resterende deel (max. 0,3 ha.) voor de vrije markt beschikbaar komt. Voor Noordmanshoek is nog geen bestemmingsplan vastgesteld en de ruimtewinst op de Enk moet nog worden gerealiseerd en is van meerdere aspecten afhankelijk. Het totale (mogelijke) aanbod aan bedrijfsgronden is geografisch verspreid over de gemeente. Dit past goed bij de vestigingswensen van het lokaal gewortelde bedrijfsleven.

## 5 Confrontatie ruimtevraag en aanbod

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het in hoofdstuk vier beschreven aanbod aan bedrijventerreinen afgezet tegen de ruimtevraag zoals behandeld in het hoofdstuk drie. Hierbij wordt bij de verdeling van de ruimtevraag over de locaties met aanbod gewerkt conform de SER-ladder.

### 5.2 Confrontatie vraag en aanbod

In de onderstaande tabel is een overzicht weergegeven van de confrontatie van vraag en het aanbod zoals behandeld in de vorige hoofdstukken.

Tabel 5.1 Overzicht van vraag en aanbod in de gemeente Olst-Wijhe 2010-20 (in hectaren netto)

Ruimtevraag	2010-2020	Opmerking
Totale autonome ruimtevraag	7 - 9	
Vraag door transformatie	1 - 2	Mogelijk toch enkele hectaren (Industrieweg Zuid)
Latente vraag	1 - 2	Door langdurig gebrek aan aanbod
Bovenlokale vraag	0 - 1	Op locatie in Wesepe
<b>Totale ruimtevraag</b>	<b>9 – 14</b>	
<b>Beschikbaar Aanbod</b>		
Bestaande terreinen (Boerhaar, particulier eigendom)	0 – 0,3	Niet zeker of en wanneer op de vrije markt, zie toelichting paragraaf 4.5
Ruimtelijke winst door herstructurering (De Enk)	0 - 1,5	Realisatie en timing nog niet zeker
Uitbreiding bestaande terreinen (Wesepe en De Meente)	4,8	Bestemmingsplannen gereed
<b>Totaal aanbod (harde planologische status<sup>8</sup>)</b>	<b>4,8– 6,6</b>	<b>Aanbod exclusief Noordmanshoek</b>
Uitbreiding Industrierrein Noord – Noordmanshoek	10	Nog geen bestemmingsplan
<b>Totale aanbod (harde en zachte planologische status)</b>	<b>14,8 – 16,6</b>	<b>Aanbod inclusief Noordmanshoek</b>

Ten aanzien van de confrontatie van vraag en aanbod aan bedrijventerreinen in de periode tot 2020 worden de volgende conclusies getrokken:

1. De ruimtevraag tot en met 2020 ligt in de bandbreedte van 9 tot en met 14 ha netto.

<sup>8</sup> De gronden hebben in het vastgestelde bestemmingsplan de functie bedrijfsgrond.

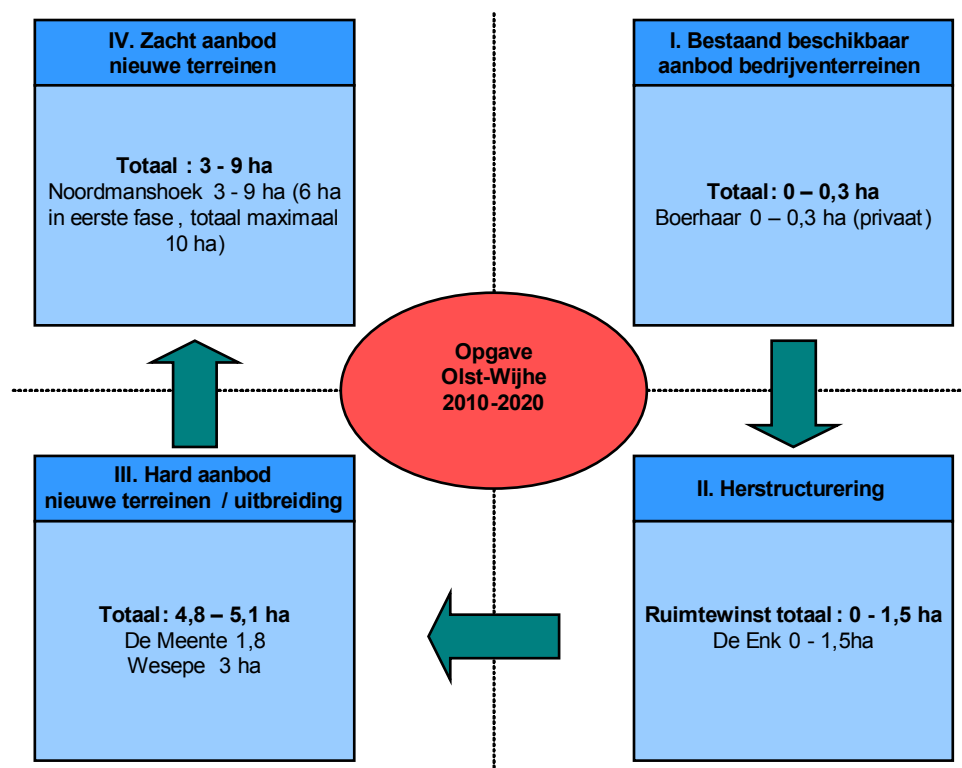


2. Het aanbod aan bedrijfsgronden (als alle locaties/plannen worden meegenomen) bedraagt 15 tot en met 17 ha netto. Het aanbod met een harde planologische status bedraagt circa 5,0 tot en met 6,5 ha netto<sup>9</sup>.
3. Op basis van de bandbreedte van de ruimtevraag is er naast het aanbod met een harde planologische status nog circa 3 tot en met 9 ha extra aanbod aan bedrijfsgronden nodig.
4. Deze ruimte kan worden gecreëerd op de locatie Noordmanshoek in Wijhe. Daarnaast is het creëren van vestigingsruimte op Noordmanshoek ook gewenst omdat er naast de geambieerde ruimtewinst op De Enk verder geen aanbod met een harde planologische status in Wijhe beschikbaar is. Ook kan Noordmanshoek de functie van schuifruimte vervullen ten behoeve van de herstructurering van De Enk.

### 5.3 Toepassing van de SER ladder

Onderstaande figuur geeft de verdeling van de vraag over de locaties met aanbod conform de SER-ladder.

Figuur 5.1 Opvang ruimtevraag Olst-Wijhe conform SER-ladder 2010-2020



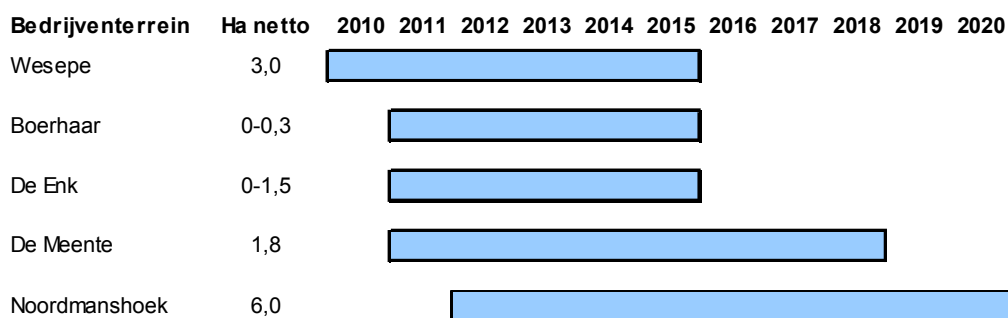
De verdeling van de ruimtevraag in de periode tot en met 2020 is als volgt.

<sup>9</sup> Afgerond op halve hectare netto

1. Op de bestaande terreinen is 0-0,3 hectare uitgeefbare grond beschikbaar. De beschikbaarheid van deze gronden voor de vrije markt is echter niet zeker. De gronden zijn in privaat eigendom en voor het grootste deel bedoeld voor de uitbreiding van de reeds gevestigde bedrijven, zie ook paragraaf 4.5..
2. De ruimtevraag in Olst-Wijhe wordt in de periode tot 2020 in eerste instantie voor zover mogelijk opgevangen door de ruimtewinst die wordt behaald door herstructurering op bedrijventerrein De Enk.
3. Vervolgens wordt de resterende ruimtevraag opgevangen op de locaties met hard aanbod, ofwel met een harde planologische status in de vorm van de functie van bedrijfsgrond in het bestemmingsplan. Dit betreft de uitbreiding van de locaties in Olst (De Meente) en Wesepe en mogelijk een zeer beperkte toevoeging in Boerhaar.
4. De resterende ruimtevraag van 3 tot en met 9 hectare netto wordt tenslotte opgevangen op de locatie Noordmanshoek in Wijhe, zie daarvoor wat betreft de planning met name ook de toelichting in paragraaf 6.6.

Onderstaande figuur geeft indicatief een schematische weergave van de uitgifteperiodes van de verschillende bedrijventerreinen met uitgeefbare bedrijfsgronden in Olst-Wijhe. Hierbij is nu nog niet precies aan te geven hoe lang de ontwikkeltijd van de verschillende locaties zal zijn. De weergegeven ontwikkelperiodes van de locaties betreffen inschattingen op basis van de omvang van de locaties en de verwachte ruimtevraag. Sommige terreinen zijn tegelijkertijd beschikbaar in verband met de sterk plaatsgebonden behoefte.

Figuur 5.2 Indicatie van de uitgifteperiode bedrijventerreinen in Olst-Wijhe, 2010-2020



## 6. Bedrijventerreinenstrategie 2010-2020

Dit afsluitende hoofdstuk bevat de bedrijventerreinenstrategie van de gemeente Olst-Wijhe voor de periode 2010-2020.

### 6.1 Uitgangspunten

De gemeente hanteert de volgende uitgangspunten bij de bedrijventerreinenstrategie:

- bedrijventerreinen in de gemeente zijn primair gericht op lokale, kleinschalige bedrijvigheid;
- de ruimtevraag naar bedrijventerreinen wordt zoveel mogelijk in de eigen kern geacommodeerd;
- de bedrijventerreinen zijn allemaal te typeren als lokaal gemengde bedrijventerreinen, waarbij er wel de nodige verschillen kunnen bestaan tussen de terreinen wat betreft (niet) toegestane bedrijvigheid (dit wordt later in dit hoofdstuk verder uitgewerkt);
- de bedrijventerreinontwikkeling dient duurzaam te geschieden en samen te gaan met een ruimtelijke kwaliteitsimpuls. Hierbij dient ook te worden ingezet op intensief grondgebruik. Het nieuwe aan te leggen terrein, dat onderdeel is van het bedrijventerrein Noordmanshoek, vervult daarbij een voorbeeldfunctie.
- Bij de opvang van de ruimtevraag wordt uitgegaan van de SER-ladder (zie ook hoofdstuk 5).
- Bij de uitgifte van bedrijfsgronden hanteert onze gemeente de vigerende “beleidsnota uitgifte bedrijventerreinen”. Daarnaast zal het college eind 2010 een uitgifteprotocol vaststellen die de concrete spelregels bevat bij het uitgeven van bedrijfsgronden. In het protocol zal aandacht worden besteed aan een zorgvuldig en efficiënt grondgebruik en wordt aansluiting gezocht met de opzet van de SER-ladder.

### 6.2 De strategie in 2010-2020

De gemeente zet de komende periode in op de volgende punten.

1. Herstructureren De Enk
2. Uitbreiding De Meente
3. Ontwikkeling twee nieuwe bedrijfslocaties in Wesepe
4. Uitbreiding Industrierrein Noord – Noordmanshoek
5. Afbakening doelgroepen bedrijventerreinen
6. Monitoren ruimtevraag en aanbod
7. Inzet op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid

In de onderstaande paragrafen worden deze beleidspunten achtereenvolgens uitgewerkt.

### 6.3 1. Herstructureren De Enk

Bedrijventerrein De Enk wordt de komende periode geherstructureerd. De opgave spitst zich met name toe op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar gebied. Tevens wordt waar mogelijk overgegaan tot herkaveling, zodat de gronden efficiënter kunnen worden gebruikt en bedrijven hun activiteiten niet meer over verschillende vestigingen op dit terrein hoeven te verdelen. De verwachting is dat als gevolg van de herstructurering tot circa 1,5 ha netto ruimtewinst geboekt kan worden. Ten behoeve van de herstructurering inclusief herkaveling en ruimtewinst is mogelijk schuifruimte nodig op andere bedrijventerreinen en bij voorkeur in Wijhe. De aanvankelijke raming van 2 ha ruimtewinst lijkt niet haalbaar, omdat er onvoldoende zicht is op intensivering danwel uitplaatsing. Ook blijkt in de praktijk dat ondernemers die ruimer in het jasje zitten terughoudend zijn met het verkopen van gronden. De Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO) brengt samen met de gemeente en ondernemers in beeld op welke wijze de herstructurering in gang kan worden gezet. De rol van HMO daarbij is dat zij bereid zijn om in voorkomende gevallen expertise en middelen beschikbaar te stellen om de herstructurering ook daadwerkelijk te kunnen realiseren. In de praktijk blijkt dit nog wel een lastig proces te zijn, omdat de ondernemers ook zelf belangrijke investeringen moeten doen.

### 6.4 2. Uitbreiding De Meente

De uitbreiding van De Meente in Olst met circa 1,8 ha netto. De uitbreiding van dit terrein heeft een belangrijke functie bij de opvang van bedrijven uit Olst bij transformatie van hun huidige bedrijfslocaties. Gezien de verwachting dat de behoefte aan nieuw bedrijventerrein in Olst beperkter zal zijn dan in Wijhe wordt slechts een relatief beperkte uitbreiding van dit terrein voorzien. Hierbij wordt uitgegaan van een kwalitatieve afronding aan de zuid- en noordzijde van het terrein. Verbetering van de beeldkwaliteit kan hier samengaan met de beperkte uitbreiding. Een grotere uitbreiding aan de noordzijde is niet gepland, maar wordt planologisch niet onmogelijk gemaakt.

### 6.5 3. Ontwikkeling twee nieuwe bedrijfslocaties in Wesepe

Op de bedrijfslocaties in Wesepe wordt de komende tijd nog 3 ha netto ontwikkeld. Dit terrein is bestemd voor lokale bedrijvigheid uit Wesepe en bedrijfsverplaatsingen vanuit het landelijke gebied. Daarnaast is incidenteel de vestiging van bedrijven van buiten Olst-Wijhe mogelijk. Hierop wordt geen actief beleid gevoerd. Daarnaast zal indien er interesse van buiten de gemeente komt, dit worden afgestemd met de buurgemeenten. Gerichte gronduitgifte en grondprijnsbeleid dienen te voorkomen dat de bedrijfslocaties worden ingevuld met grote ruimtevragers die niet passen in het landschap en nauwelijks werkgelegenheid met zich meebrengen. Overigens geldt dit beleid niet alleen voor de nieuwe bedrijfslocaties in Wesepe, maar voor alle bedrijventerreinen in de gemeente.

## 6.6 4. Uitbreiding Noordmanshoek

Ontwikkeling van de eerste fase van Noordmanshoek van 6 ha netto. Uit de marktanalyse (zoals opgenomen in dit document) blijkt dat na aftrek van de beschikbare ruimte op de andere locaties er in Olst-Wijhe een ruimtevraag van 3 tot 9 hectare netto resteert. Deze ruimtevraag dient te worden opgevangen op Noordmanshoek. Een eerste fase van 6 ha netto biedt ruimte om (een deel van) deze ruimtevraag op te vangen en om schuifruimte te bieden voor de herstructurering van De Enk. Gezien het huidige gebrek aan vestigingsruimte in de kern Wijhe zet de gemeente in op directe ontwikkeling van de eerste fase van de uitbreiding van Noordmanshoek.

Ten aanzien van de ontwikkeling van Noordmanshoek wordt in overleg met de provincie bekeken of dit bedrijventerrein als een voorbeeldlocatie kan worden ontwikkeld op het gebied van duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Er zal vooral hoog worden ingezet als het gaat om energiegebruik, CO2 uitstoot en landschappelijke inpassing. Lopende de procedure voor het bestemmingsplan wordt bekeken welke instrumenten daarvoor ingezet kunnen worden.

## 6.7 5. Afbakening doelgroepen bedrijventerreinen

Zoals bij de uitgangspunten in paragraaf 6.1 al behandeld zijn alle bestaande en nieuwe bedrijventerreinen in de Olst-Wijhe te typeren als lokaal gemengde bedrijventerreinen. Dit houdt in dat de terreinen in beginsel een functie hebben voor alle type bedrijven. Ten aanzien van de volgende marktsegmenten bestaan er echter verschillen tussen de bedrijventerreinen. De onderstaande segmenten zijn alleen op de specifiek daarvoor aangewezen bedrijventerreinen toegestaan:

### a) *Perifere detailhandel (PDV)*

In beginsel is detailhandel op geen van de bedrijventerreinen toegestaan. De vestiging van PDV is wel toegestaan op De Enk (de Noordrand is specifiek beoogd als PDV-locatie) en de nieuwe bedrijfslocaties in Wesepe. Nog onderzocht zal worden of in het kader van een mogelijke transformatie van de Industrieweg in Olst ook deze locatie een functie kan krijgen voor PDV. Indien dit niet het geval is of voordat dit bekend is, bestaat in Olst de mogelijkheid om middels een wijzigingsbevoegdheid van het college van B&W (opgenomen in het bestemmingsplan) PDV op de locatie De Meente toe te staan.

### b) *Woonwerk-units*

In beginsel zijn woningen op geen van de bedrijventerreinen toegestaan. De combinatie van wonen en werken in de vorm van woonwerk-units zijn echter wel toegestaan op de bedrijventerrein De Enk ( met name de Enkweg), Wesepe Noord en Noordmanshoek.

### c) *HMC (bedrijven met een milieucategorie vanaf categorie 4)*

Op de bedrijventerrein in Olst-Wijhe zijn alleen bedrijven tot en met maximaal milieucategorie 3 toegestaan. Bedrijven met een milieucategorie van 4 zijn alleen onder voorwaarden (zoals opgenomen in het bestemmingsplan) toegestaan op bedrijventerrein De Enk. Op dit bedrijventerrein zijn momenteel echter geen

uitgeefbare gronden beschikbaar. Zoals eerder al aangegeven wordt het bedrijventerrein de komende jaren geherstructureerd. Hierbij wordt ook nadrukkelijk gekeken naar een herkaveling en ruimtewinst. Er wordt uitgegaan van een ruimtewinst tot 1,5 ha netto opnieuw uit te geven bedrijfsgrond. Het is de inzet van de gemeente om bedrijven met milieucategorie 4 alleen te huisvesten op De Enk. Gezien de beperkte beschikbaarheid van bedrijfsgrond op dit terrein zal echter op de uitbreiding van Industrierrein Noord – Noordmanshoek op incidentele basis voor zwaarwegende gevallen ook de mogelijkheid worden gecreëerd voor bedrijven in milieucategorie 4. Hiertoe wordt in het bestemmingsplan van dit terrein een wijzigingsbevoegdheid voor het college van B&W opgenomen, waarmee de maximaal toegestane milieucategorie voor een deel van het terrein kan worden verhoogd tot 4.

*d) Grootschaliger bedrijven*

Het bedrijfsleven in Olst-Wijhe bestaat voornamelijk uit het MKB en vooral kleinschalige bedrijvigheid. Gezien deze structuur van het lokale bedrijfsleven en het feit dat het aanbod van bedrijfsgrond op de meeste bedrijventerreinen relatief beperkt is, worden op de meeste terreinen alleen kleinere kavels aangeboden (tot 1.500 m<sup>2</sup>). Toch zijn er ook grotere bedrijven in de gemeente gevestigd en ook voor deze bedrijven dient er nu en in de toekomst ruimte te zijn. De enige locatie met uitgeefbare gronden waar het ruimtelijk mogelijk is om grotere kavels uit te geven is Industrierrein Noord – Noordmanshoek. Dit terrein heeft dan ook een functie in de incidentele opvang van middelgrote bedrijven. Dit zal voornamelijk bestaande bedrijven in Olst-Wijhe betreffen die vanaf een ander bedrijventerrein, een dorpskern of het buitengebied komen.

*e) Bedrijvigheid in het buitengebied*

Naast de in deze nota genoemde formele bedrijventerreinen zijn ook de nodige bedrijven gevestigd op solitaire locaties in het buitengebied van de gemeente. Zolang de huidige gebruikers op deze locaties actief blijven kunnen deze bedrijfslocaties in deze vorm worden gehandhaafd. Bij het vertrek van bedrijven met een milieucategorie van 3 of hoger is het de inzet van de gemeente om indien er bedrijvigheid terugkomt dit te beperken tot bedrijven in maximaal milieucategorie 1 of 2.

## 6.8 6. Monitoren ruimtevraag en aanbod

De komende periode zal de gemeente de ruimtevraag en het aanbod in de gemeente monitoren. Het doel hiervan een gezonde balans tussen vraag en aanbod te waarborgen. Uit de analyse van vraag en aanbod zoals opgenomen in het voorliggende document blijkt dat de nodige onzekerheden bestaan omtrent zowel bepaalde onderdelen van de ruimtevraag als van het aanbod. Daarom zijn beiden ook in bandbreedtes uitgedrukt. Door monitoring van vraag en aanbod is de gemeente in staat te zorgen dat er niet te veel of te weinig bedrijfsgrond op de markt komt. Concreet is dit gericht op de fasering van de ontwikkeling van Noordmanshoek.

## 6.9 7. Inzet op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid

De gemeente Olst-Wijhe hecht belang aan kwalitatief goede bedrijventerreinen en de inpassing van deze terreinen in hun omgeving. Hierbij wordt ten eerste ingezet op de herstructurering van verouderd bestaand bedrijventerreinoppervlak. Ten tweede wordt zorg gedragen voor de kwalitatief goede ontwikkeling van nieuwe bedrijfsgronden. Bij zowel de herstructurering van bestaande terreinen als de aanleg van nieuwe terreinen besteedt de gemeente aandacht aan de duurzaamheid van de terreinen. Hierbij is er aandacht voor economische, sociale en ecologische duurzaamheid. Onderstaand worden de verschillende onderdelen van de kwaliteit van bedrijventerreinen behandeld.

### *Duurzaamheid op bestaande en nieuwe terreinen*

De gemeente Olst-Wijhe zet de komende jaren uitbreid in op de herstructurering van bedrijventerrein De Enk. Dit oudere bedrijventerrein ligt in de kern van Wijhe. Naast de kwaliteit op het terrein zelf is met name de kwalitatieve aansluiting op de omliggende bebouwing van de kern Wijhe van belang. Naast ingrepen gericht op het verbeteren van de beeldkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit zet de gemeente ook in op ruimtewinst. Voorlopig wordt er vanuit gegaan dat tot 1,5 hectaren netto aan bedrijfsoppervlak kan worden gewonnen door de herstructurering van dit terrein.

Bij de herstructurering van De Enk zet de gemeente ook sterk in op duurzaamheid. In het plan van aanpak van het terrein is hierover het volgende opgenomen:

#### **Duurzaamheid**

De Enk wordt duurzamer. Duurzaamheid is onder te verdelen in acht thema's. Per thema zijn voorbeelden gegeven die voor De Enk als kansrijk worden verondersteld of die onderzoekswaardig zijn. In de bijgevoegde tabel is aangegeven welke thema's kansrijk zijn en welke thema's verder onderzocht kunnen worden. Sommige thema's versterken elkaar of zijn overlappend. Ruimtelijke kwaliteit, groen, water en mobiliteit zijn nauw met elkaar verbonden. Zij bieden goede kansen om De Enk van meer kwaliteit te voorzien. Door enkele fysieke ingrepen kunnen op korte termijn enkele potenties worden benut.

Duurzaamheid is niet alleen gekoppeld aan ruimtelijk-fysieke elementen. Energie en materiaalgebruik zien niet direct zichtbaar, maar zijn elementen die voor het milieu van groot belang zijn. Door gezamenlijk energie in te kopen en efficiënt met afval om te gaan, kunnen bedrijven flink op hun kosten besparen.....

**Tabel. Thema's duurzaamheid herstructurering De Enk**

Thema's	Kansrijk	Onderzoekswaardig
Ruimtelijke kwaliteit	Verhogen beeldkwaliteit, compact bouwen, intensiveren	Meervoudig ruimtegebruik
Groen	Koppeling groen westzijde, eenheid particulier en privaat groen	Recreatieve routes
Mobiliteit	Verkeersveiligheid, selectieve ontsluitingsroutes	Terugdringen verkeer, openbaar vervoer, gezamenlijk parkeren
Water	Gescheiden watersysteem	Groene daken, beperken verhard opp.
Energie	Zonne-energie, isolatie	WKK, biogas, windenergie
Materiaalgebruik	Cradle to cradle, verminderen afval	Afval als grondstof, kringloop

Sociaal	Wegnemen conflicterend gebruik, leerwerkplekken, binding met Wijhe	Sociale veiligheid
Identiteit		Versterken identiteit De Enk en Wijhe

*Bron: Herstructureringsplan De Enk,*

De ervaringen die in de Enk met duurzaamheid worden opgedaan zullen worden meegenomen bij de aanpak van andere bestaande bedrijventerreinen. Belangrijk is om bij de andere bestaande bedrijventerreinen onder het aanwezige bedrijfsleven interesse en draagvlak te creëren voor participatie aan dit thema. Goede communicatie is daarvoor onontbeerlijk.

Ook bij nieuwe terreinen wordt duidelijk ingezet op duurzaamheid. Zo zal bij de aanleg van elk nieuw bedrijventerrein verplicht een energiescan worden uitgevoerd. Bij de uitbreiding van Industrieterrin Noord - Noordmanshoek wordt conform de intenties van het coalitieakkoord een hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid geformuleerd. De bijzonderheden hiervan worden nog uitgewerkt. De gemeente zet in ieder geval in op de thema's energie, water en groen. Voor energie wordt onder meer gedacht aan het gebruik en mogelijk ook het opwekken van duurzame energie op het terrein. Hiertoe wordt onder meer een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden van het opwekken van duurzame energie middels een vergistinginstallatie. Daarnaast worden in de bouwvoorschriften ook duurzaamheidseisen opgenomen. Ten aanzien van water gekeken naar de mogelijkheden om te bufferen. Duurzaamheidsprincipes die hier bij passen zijn: water zo lang mogelijk in het gebied vasthouden (groen dak, bufferen), ontkoppelen van regenwater van de riolering (groen dak, bufferen), waar mogelijk grijs water en proceswater (lastiger) in het gebied zelf reinigen door bijvoorbeeld voorzieningen in en rond de gebouwen en op grotere schaal in het gebied door middel van bijvoorbeeld een helofytenfilter. Uiteindelijk moet zo min mogelijk water het gebied in (drinkwater) en uit (grijs water en proceswater via riolering) gaan.

Noordmanshoek moet vooral een duurzaam bedrijventerrein worden met veel aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing. Vanuit het oogpunt van duurzaamheid kan dat op verschillende manieren worden aangevlogen. Een natuurlijke groene omgeving is goed voor de werksfeer, vangt fijnstof af en neemt CO2 op. Bij het ontwerp van het terrein wordt rekening gehouden met natuurlijke overgangen tussen het bedrijventerrein Noordmanshoek en de omgeving (corridors door middel van singels, houtwallen, sloten, bermen, bomenrijen etc.). In de volgende paragraaf gaan we verder in op de landschappelijke inpassing van het terrein.

Om de bedrijven die zich gaan vestigen of verplaatsen te stimuleren om duurzaamheidsmaatregelen te nemen kan een revolving fund in het leven worden geroepen. Via een revolving fund is het mogelijk om investeringen in duurzaamheid tegen een gunstig tarief te financieren. Op dit moment beschikt onze gemeente nog niet over een specifieke regeling voor bedrijven. De mogelijkheden voor een dergelijk fonds zullen binnen een half jaar nader worden onderzocht. Daarbij is met name de vraag aan de orde binnen welke kaders steun aan bedrijven gegeven mag worden en welke limieten daaraan gekoppeld zijn.



### *Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing*

Een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen is de beeldkwaliteit. Hoe ziet een terrein eruit? De gemeente Olst-Wijhe vindt het van belang dat de beeldkwaliteit van de bedrijventerreinen past bij de gevestigde bedrijvigheid en de omgeving van het terrein. Voor nieuwe bedrijventerreinen stelt de gemeente beeldkwaliteitplannen op welke leidend zijn bij de ontwikkeling en inrichting van de terreinen inclusief de private kavels en bedrijfspanden. Dit geldt voor de nieuwe terreinen in Wesepe en voor de uitbreidingen van de Meente en Noordmanshoek.

Samen met de beeldkwaliteit van terreinen hecht de gemeente ook belang aan kwalitatief goede landschappelijke inpassing van bedrijventerreinen. Zo wordt er bij de uitbreiding van Noordmanshoek uitgebreid aandacht besteed aan een zo optimaal mogelijk inpassing in het landschap. Gezien het groene en open karakter van de omgeving is er voor gekozen om het bedrijventerrein ook zo op te zetten. Het terrein krijgt een zeer open karakter door de relatief grote inbreng van groen in het plan. Dit komt mede tot uitdrukking in de verhouding van de bruto en netto oppervlakten. Met een netto oppervlak van 10 ha netto bij een bruto oppervlak van circa 25 ha bruto.

### *Parkmanagement*

Om de kwaliteit van de bedrijventerreinen in de gemeente te waarborgen zet de gemeente in op parkmanagement. Samen met de ondernemers zal de gemeente de mogelijkheden voor parkmanagement onderzoeken. Hierbij denkt de gemeente naast diensten en voorzieningen (door en) voor de ondernemers nadrukkelijk ook aan het waarborgen van het beheer en onderhoud van de terreinen op een niveau dat aansluit bij de wensen en ook de inzet van het lokale bedrijfsleven. Parkmanagement is niet alleen een goede kapstok voor borging van het behouden en versterken van de veiligheid en kwaliteit van bedrijventerreinen, het kan ook betekenis hebben voor de invoering en versterking van de duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Gezien de relatief beperkte schaal van de bedrijventerreinen en het bedrijfsleven in Olst-Wijhe zal bij het opzetten van parkmanagement worden gekeken naar de mogelijkheid om samen te werken met andere gemeenten.

# Bijlage: Het SPECTRA model

## *Methodiek*

De ruimtebehoefte raming middels het SPECTRA-model is gebaseerd op de terreinquotiëntenmethode. In deze methode wordt het toekomstige ruimtegebruik gerelateerd aan de werkgelegenheidsontwikkeling en de verplaatsingsdynamiek. De lange termijn verkenningen van de **toekomstige werkgelegenheid** (uitgedrukt in werkzame personen) worden omgezet in de ruimtevrage (hectare). Om te komen van werkgelegenheidscijfers tot de toekomstige ruimtevrage vindt een omrekening plaats met behulp van de **terreinquotiënten** en **locatievoorkeuren**. De terreinquotiënt is het ruimtegebruik per werkzame persoon (uitgedrukt in vierkante meter<sup>10</sup>). De locatievoorkeur geeft per sector aan welk gedeelte van de werkgelegenheid (uitgedrukt in procenten) zich vestigt op bedrijventerreinen.

## *Achterliggende (economische) groei*

Voor de werkgelegenheidsraming zijn regiospecifieke gegevens gehanteerd afkomstig van het CPB en CBS. Het SPECTRA-model is afgestemd op de lange termijnscenario's van het CPB. Hierbij is in lijn met de beleidskeuze van het Rijk en de Provincie uitgegaan van het Transatlantic Market Scenario (het een na hoogste groeiscenario van de WLO lange termijn scenario's van het CPB). Naast werkgelegenheid zijn de terreinquotiënten en locatievoorkeuren de cruciale indicatoren voor de ruimtebehoefte raming. De locatievoorkeuren en terreinquotiënten zijn grotendeel gebaseerd op de Bedrijfslocatie Monitor<sup>11</sup>.

## *Terreinquotiënt*

De terreinquotiënt is de hoeveelheid gebruikte ruimte in vierkante meter per werkzame persoon. Per sector is de terreinquotiënt, zoals die in de BLM gehanteerd wordt afgestemd op de verschillende sectoren die in de bepaling van de ruimtebehoefte worden onderscheiden. Door deze verbijzondering per sector wordt rekening gehouden met ruimte-extensieve sectoren (bijvoorbeeld logistiek en distributie) en ruimte-intensieve sectoren (bijvoorbeeld horeca en zakelijke dienstverlening). De terreinquotiënt is sterk sectoraal bepaald, regionale verschillen spelen vooral een rol als er verschillen in ruimteschaarste zijn tussen regio's.

## *Locatievoorkeur*

De vraag naar ruimte uit een economische sector bestaat uit vraag naar ruimte op verschillende type vestigingslocaties: bedrijventerreinen, kantorenlocaties, zeehaventerreinen en overige locaties. Met de locatievoorkeur indicator wordt de

---

<sup>10</sup> Ter illustratie: een terreinquotiënt van 200 m<sup>2</sup> = 50 werkzame personen per hectare (10.000 m<sup>2</sup>)

<sup>11</sup> Gebaseerd op, "De BLM: de vraag naar ruimte voor economische activiteit tot 2040", CPB, 2005.

verdeling van de ruimte over verschillende type locaties verdeeld. Voor locatievoorkeuren zijn gegevens op het niveau van Zuidwest Overijssel gehanteerd. Voor de te verwachten ontwikkeling zijn CPB prognoses op provinciaalniveau gehanteerd.