

Samenvatting 'Bedrijventerreinen in Ooststellingwerf'

Probleemstelling: Wat is de vraag naar bedrijventerreinen in Ooststellingwerf en hoe verhoudt deze zich tot het huidige 'aanbod'? De nadruk ligt daarbij op Venekoten en daarnaast op De Turfsteker.

Met deze samenvatting informeren we u over de uitkomsten van het onderzoek en de vraag en aanbod van bedrijventerreinen met als titel: "Bedrijventerreinen 2025-2039" dat wij recent hebben laten uitvoeren. Het rapport is een analyse van beschikbare bedrijventerreinen in Ooststellingwerf, een doorkijk en behoefte raming naar de toekomst en de onderbouwing voor te voeren gesprekken met de provincie om te komen tot duidelijke actuele programmeringsafspraken en de toekomstige ontwikkeling van bedrijventerreinen in Ooststellingwerf.

Daarnaast willen met het onderzoek invulling geven en aansluiten bij de Toekomstvisie.

Het onderzoeksrapport, de complete analyse van de bedrijventerreinen is als bijlage toegevoegd.

Voorgeschiedenis en afstemmingsopdracht

Om meer zicht te krijgen op de verwachte behoefte aan bedrijventerreinen op de lange termijn en de beschikbaarheid op korte termijn in Ooststellingwerf, en dan met name in Oosterwolde en Haulerwijk heeft de provincie enkele jaren geleden een behoefteraming opgesteld. Concreet heeft de provincie aangegeven dat Ooststellingwerf nog 15Ha aan bedrijventerreinen mag realiseren binnen de gemeente. Dat was echter een periode waarin de uitgifte in Ooststellingwerf historisch laag was ondanks het beperkte aanbod. In de periode 2024-2025 zijn er in Oosterwolde en Haulerwijk acht kavels te koop aangeboden en intussen verkocht. Voor een toekomstige groei, en dat is tevens de conclusie in het rapport zal na 2028 een tekort aan bedrijventerrein ontstaan.

Om zicht te krijgen op de ontwikkeling van vraag en aanbod op de markt voor bedrijventerreinen zijn er verschillende benaderingswijzen toegepast.

Tabel 1 Ontwikkeling uitgifte en in gebruik nemen per jaar, hectares per jaar

Type analyse	Periode	De Turfsteker	Venekoten	Ooststellingwerf
Prognose, laag	2025-2029	0.17	0.67	0.84
Prognose, midden	2025-2029	0.31	1.25	1.56
Prognose hoog	2025-2029	0.46	1.84	2.30
Verkocht	2020-2024	0.0	2.09	2.09
Verkocht	2025-2027	1.15	0.33	1.47
Verkocht	2020-2027	0.43	1.43	1.86
In gebruik nemen, basisscenario	2020-2024	0.05	0.78	0.83
In gebruik nemen, basisscenario	2025-2027	1.15	1.36	2.51
In gebruik nemen, Remonsscenario	2025-2027	1.15	2.62	3.76
In gebruik nemen, basisscenario	2020-2027	0.46	1.00	1.46
In gebruik nemen, Remonsscenario	2020-2027	0.46	1.47	1.93

Daarbij is steeds onderscheid gemaakt tussen De Turfsteker, Venekoten en Ooststellingwerf totaal. Weergegeven zijn de resultaten voor:

- de prognose voor de ontwikkeling van de vraag in de komende vijf jaar volgens de Bedrijven Locatie Monitor (BLM), met een onderscheid naar een laag, midden en hoog scenario
- verkoop van kavels (inclusief twee particulier uitgeefbare kavels) in de afgelopen vijf jaar (realisatie) en de komende drie jaar (verwachting)
- in gebruik nemen van kavels in de afgelopen vijf jaar (realisatie) en in de komende drie jaar (verwachting).

Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Leegstand was zowel in 2021 als 2025 ongeveer 0.5%. Gangbaar is om leegstandspercentages van 4 à 5% als aanvaardbaar te beschouwen. Er is dus sprake van een uiterst krappe markt voor bedrijventerreinen.
- Er is tijdelijk sprake geweest van substantiële leegstand bij Tyson Foods. Die locatie is recentelijk overgenomen door Scandi Standard. Hier was dus sprake van tijdelijke leegstand, niet van 'structurele leegstand'. Ook de Arrivallocatie is niet als leegstand beschouwd, omdat daar nog sprake is van 'opslag'.
- De koop van de voormalige Frisialocatie door Machandel is niet als 'in gebruik nemen' beschouwd, omdat dit samenging met een even grote afname van in gebruik zijnde ruimte (door het sluiten van Frisia). Wel heeft daardoor geen verkoop van de uitgeefbare kavels plaatsgevonden (waar in het rapport uit 2021 wel van was uitgegaan).
- Er is van uitgegaan dat de nieuwe locatie van ActiFood (de 'Buismanlocatie') in gebruik zal worden genomen.
- Er is van uitgegaan dat van de vijf uitgeefbare kavels op De Turfsteker er vier in 2025 worden verkocht, en in 2026min gebruik genomen zullen worden.
- Er is van uitgegaan dat de onbebouwde reserves bij een bestaande bedrijven dus onbebouwd zullen blijven, dit is namelijk al jaren zo (gronden direct grenzend aan het bedrijf en in eigendom).
- Er is van uitgegaan dat van de voor de markt beschikbare onbebouwde reserves en in eigendom van derden niet voor 2028 verkocht zullen worden.
- Er is geen rekening gehouden met allerlei 'leads', dus vragen zonder concrete plannen van derden die met grote waarschijnlijkheid tot verkoop leiden.
- Wat betreft Panelen Holland zal een verplaatsing naar Ecommunitypark (2.25 hectare) leiden tot 2.07 aan vrijkomende ruimte op Venekoten (op drie kavels). Dat biedt ruimte voor diverse van de 'leads' met belangstelling voor wat kleinere kavels.
- Er zijn twee scenario's voor de ontwikkelingen tot 2028. In het 'basisscenario' wordt ervan uitgegaan dat er niet voor 2028 een stroomaansluiting zal komen voor Remon. Deze kavel blijft dan onbebouwde reserve. In het Remonscenario komt die stroomaansluiting er wel en wordt ervan uitgegaan dat het kavel van Remon gedurende 2026 in gebruik zal worden genomen.

Analyses over verplaatsingen en rijtijden naar De Turfsteker en Venekoten maken duidelijk dat het bij die terreinen om 'gescheiden markten' gaat. Daarom is in tabel 1 een onderscheid gemaakt tussen De Turfsteker en Venekoten.

Conclusies op basis van tabel 1 (waarbij de genoemde hectares steeds betrekking hebben op jaargemiddelden in de beschouwde periode):

- Op middellange termijn wordt op grond van 'structurele factoren' voor Venekoten een vraag van 1.25 hectare per jaar voorzien en 0.31 hectare voor De Turfsteker.
- De afgelopen vijf jaar lag de uitgifte van terreinen iets boven het hoge scenario, maar lag het in gebruik nemen rond het lage scenario. Dat hangt samen met het feit dat er sprake is van een vertraging tussen koop en bouw, onder andere door problemen rond stroomaansluitingen.
- Tot 2028 wordt verkoop voorzien van alle kavels op De Turfsteker en Venekoten.
- Het 'in gebruik nemen' tot 2028 ligt ruim boven het hoge scenario op De Turfsteker. Voor Venekoten wordt een mate van in gebruik nemen voorzien die iets boven het middenscenario ligt.

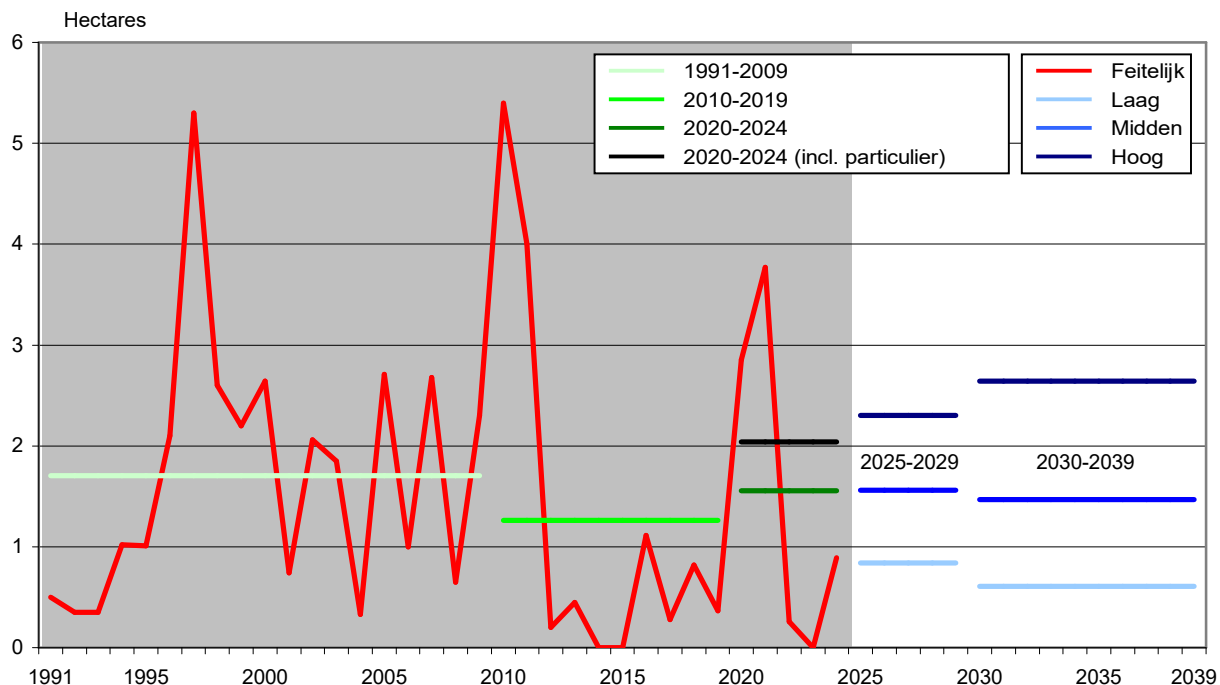
De conclusie is duidelijk:

In 2028 is er geen grond meer uitgeefbaar, terwijl er op De Turfsteker mogelijk sprake zal zijn van een kleine halve hectare vraag per jaar (volgens het hoge scenario) en voor Venekoten (conservatief geschat) van vraag volgens het middenscenario (en mogelijk nog wat meer). Tot 2040 is er dan sprake van een tekort van naar verwachting 6 hectare voor De Turfsteker en minstens 15 hectare op Venekoten.

Enkele illustratieve figuren

In figuur 1 staat de jaarlijkse uitgifte van bedrijfskavels (zoals overall in deze notitie exclusief Ecomunitypark). Duidelijk is dat soms sprake was van (op de schaal van Ooststellingwerf) omvangrijke 'incidentele' uitgiftes, zoals recentelijk aan Remon en daarnaast nog drie maal jaarlijkse uitgiftes van 4 à 5 hectare per jaar. Meerjaars gemiddelden liggen voor de periode 1991-2009 iets boven het middenscenario, voor 2010-2019 iets onder het middenscenario en voor de afgelopen vijf jaar rond het middenscenario (en indien de twee particuliere uitgiftes worden meegerekend iets onder het hoge scenario).

Figuur 1 Uitgifte en prognose vraag naar bedrijventerreinen, Ooststellingwerf, 1991-2039



	Gemiddelde jaarlijkse vraag (hectares)	
	2025-2029	2030-2039
Laag	0.84	0.61
Midden	1.56	1.47
Hoog	2.30	2.64

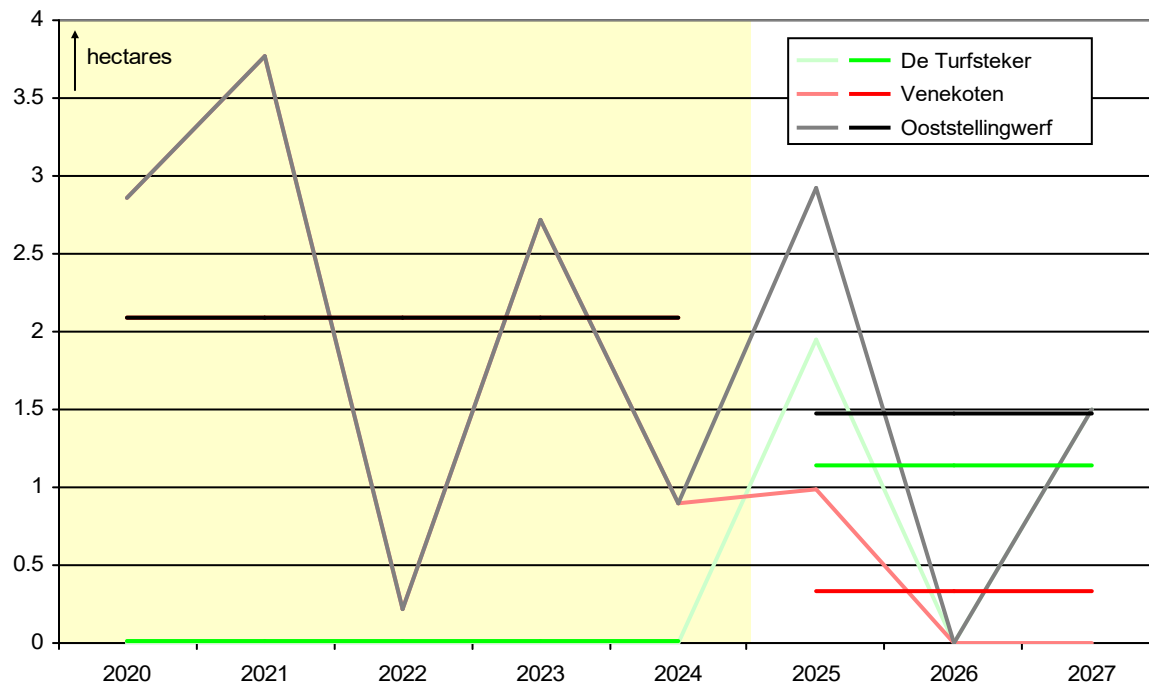
Op Venekoten was in 2000 nog ruim elf hectare uitgeefbaar, maar per begin 2026 is daar nagenoeg niets meer van over. In eerste instantie werd de gekochte grond slechts gedeeltelijk in gebruik genomen ('bebouwd'), waardoor de voorraad onbebouwde reserves snel steeg, maar de in gebruik zijnde ruimte slechts beperkt. De hoeveelheid beschikbare grond leek daardoor nog ruim, maar in de praktijk was dat niet het

geval. Energie, of liever gezegd geen energie is op dit moment de oorzaak van enkele onbebouwde kavels in Venekoten.

In figuur 3 staan de resultaten van een andere benaderingen, namelijk vanuit een 'transactieperspectief'. Hierbij staat niet de situatie (de 'stand') centraal, maar de jaarlijkse veranderingen, in dit geval de jaarlijkse verkoop van grond (figuur 3). Het zal duidelijk zijn dat uitschieters naar boven of beneden hier grote invloed hebben. Daarom zijn ook meerjaarsgemiddelden weergegeven (historisch voor 2020-2024 en prognoses voor 2025-2027). Bij de prognoses worden de jaarlijkse gemiddelden mede beïnvloed door de aannames wanneer bepaalde gebeurtenissen plaats zullen vinden, maar dat wordt 'weg-gemiddeld' via de 3-jaars scores.

Met een onderliggend duidelijk patroon van pieken en dalen (opvallend genoeg zelfs exact om het jaar) ligt de historische uitgifte iets boven de twee hectare (zie ook tabel 1), overigens uitsluitend dankzij Venekoten. De verwachte uitgifte ligt rond de 1.5 hectare (voornamelijk op De Turfsteker, mede omdat - zoals al eerder aangegeven - er in die periode nog maar één kavel beschikbaar was op Venekoten).

Figuur 3 Ontwikkeling uitgifte van bedrijventerreinen/ jaarlijkse verkoopgrond



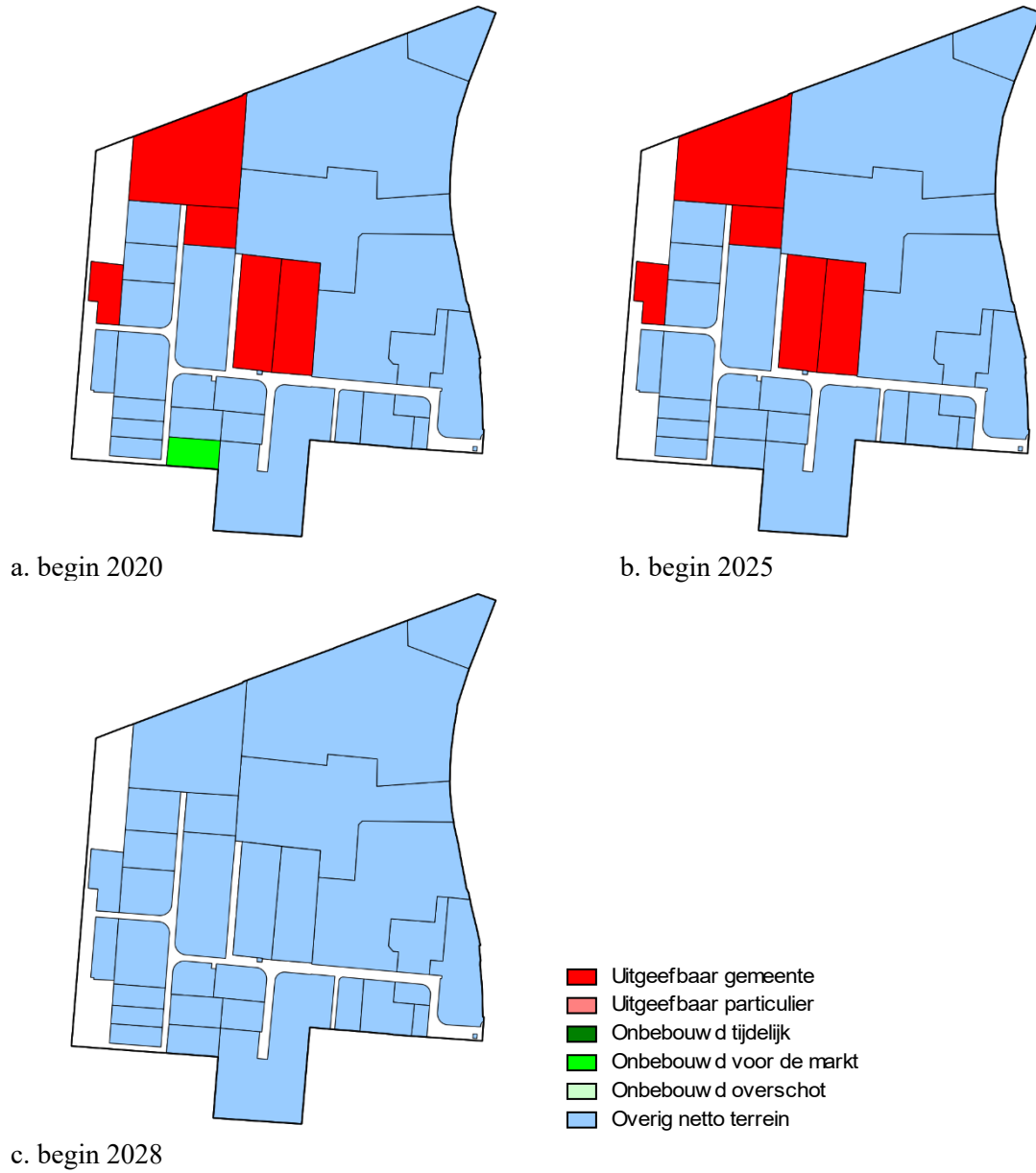
figuur 5.1 *Situatie kavels Kern Appelscha, 2020, 2025 en 2028*



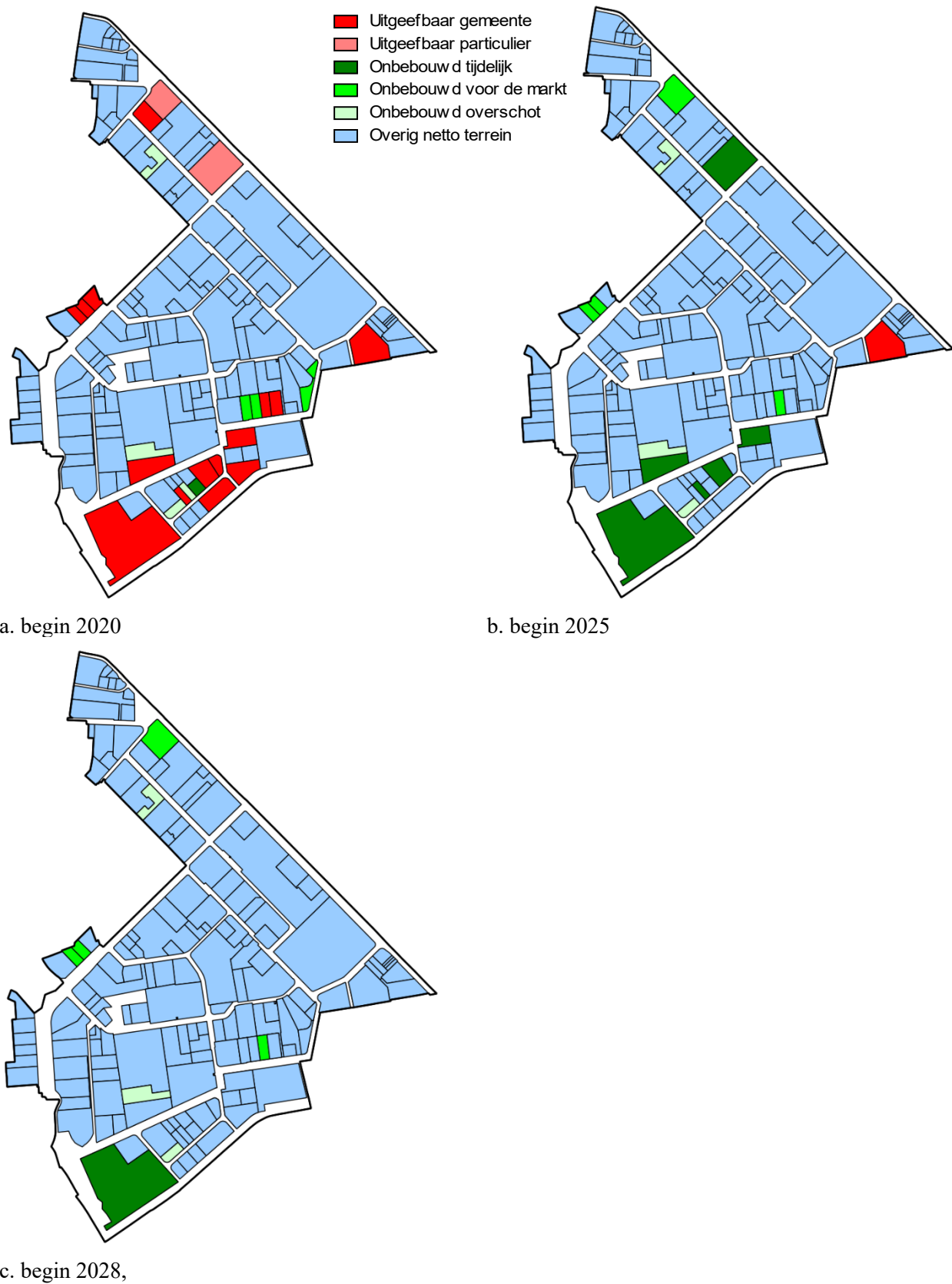
Toelichting:

- Onbebouwd tijdelijk: al gekocht door een bedrijf, maar (tijdelijk) nog niet bebouwd. Er is vaak enige vertraging tussen koop en bouwen ('in gebruik nemen').
- Onbebouwd voor de markt. Dit is door een ontwikkelaar gekocht met als doel ruimte te verkopen aan bedrijven. Hoe snel dat lukt, hangt af van de vraag op de markt en het aansluiten van het aanbod bij die vraag. De huidige voorraad aan 'onbebouwd voor de markt' betreft voornamelijk units.
- Onbebouwd overschot. Dit is eigendom van het gevestigde bedrijf. Dit zou gebruikt kunnen worden voor uitbreiding van het bedrijf, maar eventueel ook voor verkoop aan derden. In dat laatste geval hangt de 'courantheid' mede af van de toegang tot de weg.

Figuur 5.2 Situatie kavels De Turfsteker, 2020, 2025 en 2028

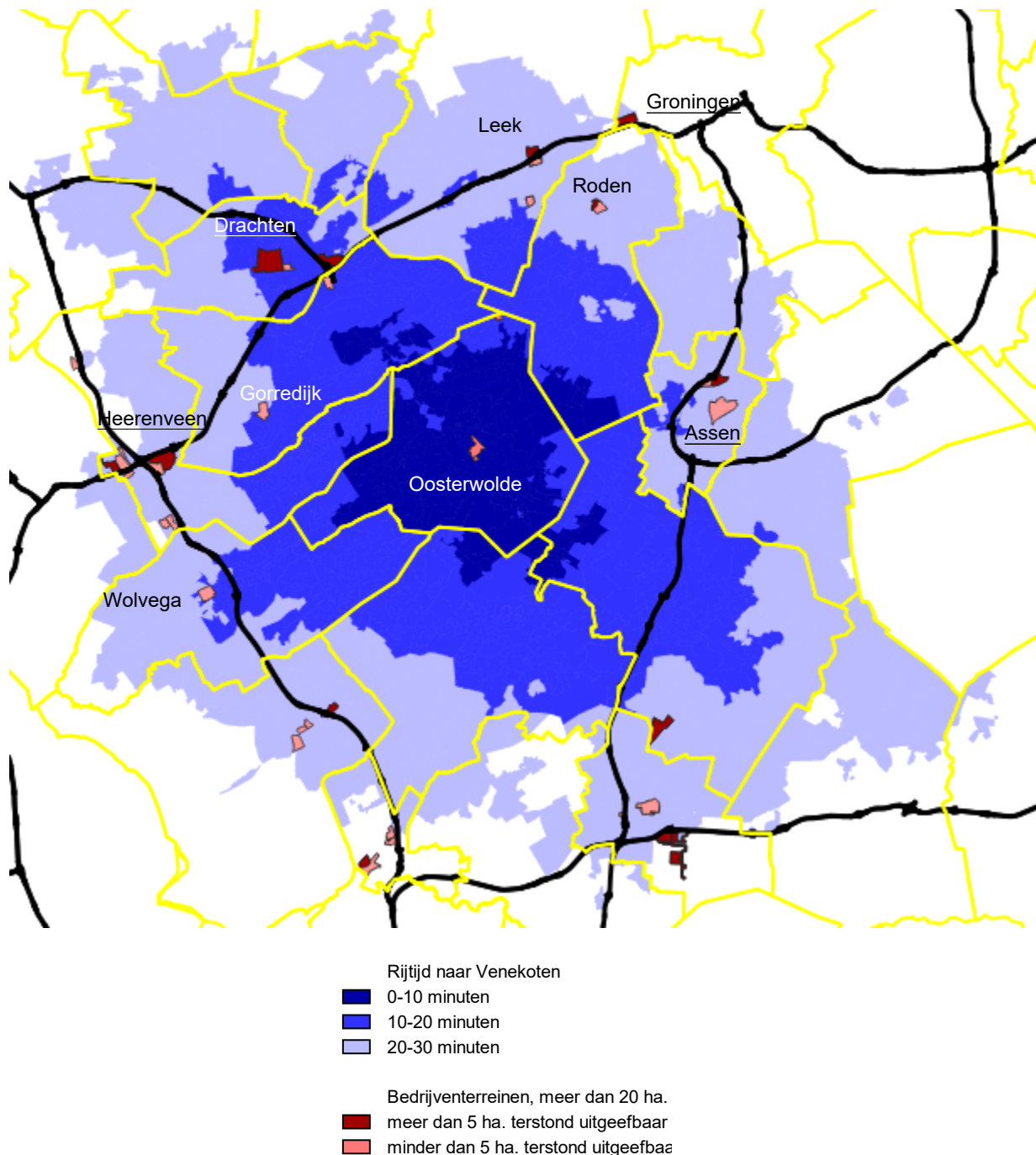


Figuur 5.3 Situatie kavels Venekoten, 2020, 2025 en 2028



Wanneer er geen extra ruimte op bedrijventerreinen komt, zal groeiende bedrijvigheid of bedrijvigheid die in woonbebouwing of het buitengebied is gevestigd uit moeten wijken naar elders. Het personeel bij op bedrijventerreinen gevestigde bedrijven bestaat voor een relatief groot deel uit laag of middelbaar opgeleiden. Bekend is dat de gemiddelde reistijden voor woon-werk verkeer daarvoor (aanzienlijk) lager zijn dan de gemiddelde reistijden voor hoog opgeleiden. Werk op vrij korte reistijd is daarom van belang voor de kansen op werk voor laag en middelbaar opgeleiden. In figuur 6 staan de reistijden over de weg vanaf Venekoten.

Figuur 6 *Rijtijd naar Venekoten*



Uit de figuur blijkt dat er (met uitzondering van Drachten) nauwelijks bedrijfsruimte uitgeefbaar is binnen twintig minuten reistijd van Venekoten. In Drachten gaat het daarbij om twintig hectare terstond uitgeefbaar terrein per begin 2023. Dat is ongeveer gelijk aan de verwachte vraag vanuit de gemeente Ooststellingwerf (Venekoten en De Turfsteker) in de periode 2028-2039, terwijl er uiteraard vanuit Drachten en andere plaatsen in de omtrek ook zeer veel vraag zal zijn.

Uitgeefbare grond in Heerenveen en Messchenveld ligt op nog meer reistijd. En ook hier gaat het om beperkte hoeveelheden terstond uitgeefbaar terrein en een omvangrijke lokale vraag. Kortom, de 'oplossing' voor het ruimtetekort in Ooststellingwerf dat bedrijven dan maar naar grotere kernen in de omgeving verplaatsen werkt in de praktijk niet: de reistijden zijn voor veel laag en middelbaar opgeleiden niet aantrekkelijk. Dit leidt tot bedrijven die hun groeipotentieel niet kunnen benutten. Hierdoor ontstaan er minder baankansen voor de lokale bevolking.

De analyse van het bedrijventerrein heeft de behoefte aangetoond en sluit daarmee naadloos aan bij de Toekomstvisie waarin we vastleggen en afspreken dat Ooststellingwerf inzet op een sterke samenhang tussen natuur, landschap, economie en verduurzaming. Bij het ontwerp en inrichting van de toekomstige bedrijventerreinen zal dan ook zoveel mogelijk rekening gehouden worden met de hiervoor omschreven kernwaarden.

Tot slot

In het rapport “De bedrijventerrein analyse Ooststellingwerf 2025- 2039” is bevestigd dat er de komende jaren een blijvende en groeiende behoefte is aan bedrijventerreinen in Ooststellingwerf, zowel bij De Turfsteker als op Venekoten. Naar verwachting is in 2028 alle beschikbare grond uitgegeven. Met een plan van aanpak kunnen we nieuwe uitbreidingslocaties in beeld brengen, voorbereiden en daardoor toekomstbestendig zijn.