

VISIE OP TOEKOMST BEDRIJVENTERREINEN

onderzoek naar bedrijventerreinen in Heino

Samenvatting



VISIE OP DE TOEKOMST BEDRIJVENTERREINEN

Bedrijventerreinen zijn van groot belang voor de arbeidsmarkt en de lokale economie. Het zijn broedplaatsen voor innovatie, vernieuwing en genereren van werkgelegenheid. Tegelijkertijd sluit de ruimtelijke opzet van bestaande bedrijventerreinen en bedrijvigheid niet altijd meer aan bij hedendaagse en toekomstige vraag. Hoe worden de kansen van terreinen en panden benut? Welke functies passen wel en welke niet?

LOCATIE ANALYSE - OMGEVING

Er zijn grofweg drie typen bedrijventerreinen te onderscheiden. De bedrijventerreinen van Heino vallen onder het type welke een meer dorpskarakter beschikt. Hier is gevarieerde bedrijvigheid te vinden zoals een autogarage, een tankstation, etc. Heino heeft drie bedrijventerreinen: Blankenfoort, 't Zeegsveld en De Weerd.

Deze bedrijventerreinen voorzien allen in diensten en werkgelegenheid op lokale schaal, en waar specifieke bedrijven gevestigd zijn met wellicht een groter bereik. De terreinen zijn goed bereikbaar via de N35 of voor bewoners vanuit het dorp. De wegen ten westen van Heino zijn sterk noord-zuid georiënteerd, waardoor Heino lastiger te bereiken is. Door de infrastructurele voorzieningen kan een samenwerkingsverband tussen Heino, Raalte en Zwolle gezien worden als kans.

Ten zuiden van Heino zijn zowel in als om het dorp veel recreatieve routes en verblijfsplekken aanwezig. Het noordelijk gedeelte van Heino heeft geen duidelijk uitloopgebied; het buitengebied is minder toegankelijk en binnen het dorp zijn minder groene ruimtes aanwezig. Recreatie in en rond bedrijventerreinen vormen voor het ene bedrijf een bedreiging en voor het andere juist een kans.

LOCATIE ANALYSE - ONTWIKKELING EN BELEID

In en rondom Heino zijn veel ontwikkelingen gaande, zoals water- en bouwopgaven, versterken van de dorps- en landschapsstructuren en infrastructurele plannen, zoals een nieuwe oprit aan de N35. Het aantal en diversiteit aan documenten kunnen voor verwarring en onduidelijkheden zorgen. Welke documenten zijn leidend en wanneer moeten deze regelgevingen worden toegepast? Eenduidigheid en structuur ontbreekt enigszins, waardoor het noodzakelijk is om een heldere visie te bepalen.

LOCATIE ANALYSE - OPZET EN INRICHTING

Bedrijventerreinen in Heino zijn grotendeels ontstaan tot 1990 ('t Zeegsveld en De Weerd) en tussen 1990 en 2000 (Blankenfoort); na 2010 heeft er nauwelijks een ontwikkeling plaatsgevonden. Alle terreinen zijn gevarieerd, waarbij geen verbanden te leggen zijn tussen de grootte van het pand en de invulling hiervan. Grotere gebouwen bedienen meestal de zakelijke markt, die publiekelijk ontvangst niet als hoofdzaak hebben; bedrijven met een particuliere markt hebben daarentegen vaker ontvangst als hoofddoel.

Op 't Zeegsveld en De Weerd zijn bedrijven enigszins geclusterd naar het al dan niet ontvangen van frequent bezoek; bedrijven die frequent publiek ontvangen bevinden zich meer aan de doorgaande wegen, de bedrijven zonder frequent bezoek zijn meer gevestigd aan de doodlopende wegen.

Door het gevarieerde ontvangst op Blankenfoort zullen wegprofielen en uitstraling zowel de zakelijke als particuliere bezoekers moeten bedienen en daarnaast ook geschikt zijn voor bedrijven waar geen ontvangst, of logistiek ontvangst gewenst is. Inmiddels zijn meerdere bedrijven gevestigd in een pand, maar de bedrijfsvoering gaat nog in op het reclamevoeren van 1 bedrijf per pand en biedt geen alternatieve oplossingen.

Bedrijventerreinen 't Zeegsveld en De Weerd hebben van nature een meer logische clustering van bedrijven op gebied van publieke ontvangst.

De relatief groene omgeving op het bedrijventerrein bestaat voornamelijk uit kijk- en siergroen. Er wordt daarnaast veel gebruik gemaakt van hekwerk waarbij geen eenheid in uitstraling is te herkennen. Inrichtingsmaatregelen gebeuren 'ad hoc', zonder begeleidende visie, waardoor elementen als opzichzelfstaand worden ervaren en eenheid ontbreekt.

MARKTANALYSE - ONTWIKKELINGEN

Welke ontwikkelingen zijn er in de markt gaande? Voor dit onderzoek is het van belang dat ontwikkelingen die direct of indirect van invloed zijn op het bedrijventerrein van Heino worden waargenomen. Vanuit deze ontwikkelingen zijn de volgende kansen en bedreigingen vanuit de markt bepaald:

Een bedreiging op demografisch vlak is de stijging van vergrijzing onder de inwoners en ondernemers van Heino. Een kans dat is waargenomen vanuit de markt is het creëren van ruimte op bedrijventerreinen voor kleine bedrijven en dienstverlenende bedrijven. Een economische waarneming is het feit dat de inwoner van Heino bereid is om een langere afstand naar werkgebieden af te leggen.

Daarnaast stijgt het gemiddelde inkomen van de ondernemer en inwoner van Heino wat als kans wordt gezien. Een ontwikkeling vanuit de markt is een stijging in de werkgelegenheid voor hoogopgeleiden. Heino kan hierop inspelen door een leeromgeving te creëren. Dit kan onder andere worden gerealiseerd door gezamenlijk meer stageplekken te bieden voor hoogopgeleiden.

Op het gebied van technische ontwikkelingen zijn er een aantal kansen die voor het grijpen liggen; het verbeteren van de digitale infrastructuur, bedrijfsinitiatieven blijven ontwikkelen in de vorm van ondernemersverenigingen, online platvormen etc. en het flexibeler invullen van vastgoed. Een ecologische ontwikkeling is het samenwerken van bedrijven op bedrijventerreinen t.b.v. duurzaamheid. Daarnaast is er een trend gaande waarbij efficiënt werken centraal staat.

Bedrijfsfaciliteiten ruilen en delen kan een grote bijdrage leveren aan deze efficiëntie. Als laatste zijn de politiek-juridische ontwikkelingen in kaart gebracht. Hieruit blijkt dat weinig aandacht vanuit gemeenten is voor herstructurering van bedrijventerreinen. Dit is een grote bedreiging voor Heino. Gemeente Raalte zal initiatief moeten tonen om een integraal bedrijventerreinbeleid te ontwikkelen.

MARKTANALYSE - DOELGROEPENANALYSE

Ondernemers van Heino zijn middels een online enquête benaderd om hun visie en mening te delen met betrekking tot het huidige bedrijventerrein en de toekomst hiervan. Op basis van dit onderzoek zijn drie typen ondernemers onderscheiden:

1. De ondernemer die betrokken is bij de regionale markt en zijn of haar stem wil laten gelden in een onderzoek naar een bedrijventerrein voor de toekomst.
2. De ondernemer die zich richt op zowel de regionale als landelijke markt en zich daardoor minder betrokken voelt bij hetgeen zich lokaal voordoet.
3. De ondernemer, niet op het bedrijventerrein gevestigd, die zich betrokken voelt bij het bedrijventerrein. Redenen hiervoor kunnen toekomstplannen zijn of verantwoordelijkheidsgevoel om een steentje bij te dragen aan ontwikkelingen binnen Heino.

Kansen voor de huidige ondernemers op het bedrijventerrein zijn;

- samenwerking, delen van faciliteiten,
- samenbrengen van ondernemers om te ontdekken of er ruilmogelijkheden zijn en/of verhuizen naar een beter passend pand mogelijk is,
- beleid ontwikkelen dat geschreven is naar de wensen van de ondernemer en ruimte creëren voor groei en wensen van de huidige ondernemers.

Daarentegen zijn bedreigingen dat diverse ondernemers niet tot nauwelijks betrokken zijn met het bedrijventerrein. Er zijn weinig kavels beschikbaar voor de groeiende ondernemingen met wensen, de vergrijzing onder de ondernemer is groeiend en de groei van het aantal dienstverlenende bedrijven zal in de toekomst het parkeerprobleem vergroten.

Uit het onderzoek onder de 'overige' ondernemers van Heino kwamen een aantal, niet te verwaarlozen kansen. Het aanpassen van het huidige beleid waardoor iedere sector, met name detailhandel en dienstverlening, ruimte krijgt om op het bedrijventerrein te vestigen, is grote kans. Zo ook het creëren van ruimte voor werklocaties waarin bedrijven kunnen samenwerken en faciliteiten kunnen delen. Binnen het beleidsplan kan worden bepaald dat huurcontracten flexibeler moeten worden opgesteld. Hierdoor krijgen startende en kleine ondernemingen kansen om, zonder grote risico's, zich gemakkelijker te vestigen op het bedrijventerrein. Het huidige bedrijventerrein wordt momenteel bedreigt door te weinig kavelaanbod voor groeiende ondernemingen. Dit kan ervoor zorgen dat, bij handhaving van het huidige beleid, ondernemers weg zullen trekken naar bedrijventerreinen in de omgeving van Heino.

Diepte-interviews hebben aanvullende inzichten gegeven aan de voorgaande enquête-onderzoeken. Er werd in deze interviews veelvuldig gesproken over kansen. Zo werden een aantal kansen herhaaldelijk benoemd:

De gemeente Raalte kan met eenvoudige middelen zorgen voor een verbeterde bereikbaarheid van het bedrijventerrein. Echter is het verder aan de ondernemers zelf! Laat de ondernemers de meerwaarde van verenigingen inzien, betrek dienstverleners, ZZP-ers. Betrek ook de particulier meer bij het bedrijventerrein. Te vaak moet er gezocht worden naar ondernemers voor de leegstaande panden. Het zou andersom moeten zijn. Mensen en bedrijven moeten graag op het bedrijventerrein willen verblijven en vestigen. Denk daarom aan gezamenlijke panden waar meer dienstverleners zitten waarbinnen wordt gedeeld in gebruiken, zoals receptie, kantine en vergaderruimten. Met een combinatie van dienstverleners en productie bedrijven krijgt Heino een dynamisch bedrijventerrein die diversiteit in traffic creëert. Daarbij wordt geadviseerd te kijken naar omliggende bedrijventerreinen.

'De Marslanden' in Zwolle is door iedere geïnterviewde genoemd als goed voorbeeld voor Heino. Eenduidigheid in uitstraling, bewegwijzering en veel samenwerkingsinitiatieven.

"Geloof niet in een hek eromheen. Je kunt elkaar uitnodigen om elkaar te leren kennen en te laten zien wat je doet. Qua exposure moet je daarom meer aan de weg timmeren. Samen naar buiten treden zorgt voor meer collectivisme"

CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

De conclusies van dit onderzoek zijn in een SWOT-analyse gevisualiseerd. Deze analyse is ingevuld aan de hand van vier factoren; uitstraling en identiteit, ontwikkelingen en beleid, ruimtegebruik en vestigingsklimaat en ontsluiting en vindbaarheid. Er volgen hieruit aanbevelingen die kunnen bijdragen aan een toekomstbestendig bedrijventerrein. Anticipatie op deze aanbevelingen is van belang om nu al in te spelen op de ontwikkelingen die zullen komen.

Uitstraling en identiteit:

Een toekomstbestendig bedrijventerrein is een plaats waar individuele ondernemers zich onderdeel voelen van een collectief terrein. Het creëren van een gezamenlijke uitstraling en identiteit zal hieraan bijdragen. Dit kan door het optimaliseren van de locatie en het voeren van samenwerkingsverbanden.

Ontwikkelingen en beleid:

Bedrijventerreinen zijn volop in ontwikkeling wat betreft beleidsvoering. Doordat de huidige beleidsstukken niet synchroon lopen met de vraag vanuit de markt ontstaat er stilstand. Structuurvisies gaan in op ontwikkeling voor de toekomst terwijl die ontwikkeling nu al spelen. Gemeenten richten zich vooral op uitbreiding van bedrijventerreinen terwijl dit gecombineerd zal moeten worden met inbreiding en herstructurering. Daarbij moet eerst binnen de huidige situatie naar mogelijkheden gezocht worden waarna uitgeweken kan worden naar nieuwe locaties.

Ruimtegebruik en vestigingsklimaat:

Een bedrijventerrein moet inspelen op vragen vanuit de markt. Bij het inrichten of herstructurering van bedrijventerreinen moet de wens van de ondernemer voorop staan. Daar waar mogelijk kan het terrein ruimte bieden voor de wens vanuit de maatschappij. Het huidige terrein voldoet over het algemeen aan de vraag naar locaties voor opslag en logistiek. Echter vraagt de markt om meer diversiteit en flexibiliteit van ruimte en vestigingen. Zowel het beleid als vestigingsklimaat voldoen niet aan deze wens.

Ontsluiting en vindbaarheid:

Ondernemers kiezen veelal een bedrijventerrein als vestigingslocatie omdat deze een gunstige ligging heeft en makkelijk bereikbaar en goed vindbaar voor de doelgroep is. Het huidige bedrijventerrein met een breed wegprofiel biedt ruimte voor bedrijven met logistiek en opslag. Een zwakte van het bedrijventerrein is dat voorgenoemde bedrijvigheid gevaarlijke situaties oplevert voor de recreant en bezoeker. De zichtlocaties moeten beter worden benut. Hierdoor wordt het terrein ook aantrekkelijker voor de ondernemer met publiekelijk ontvangst als hoofddoel zoals de dienstverlener en detaillist.

VISIE EN DOELSTELLINGEN

Dit rapport omvat een onderzoek naar de visie op de toekomst van de bedrijventerreinen. Gedurende het marktonderzoek zijn drie typen ondernemers omschreven. Deze ondernemers zijn allen verbonden met het bedrijventerrein maar binnen het huidige beleid en visie past niet ieder type ondernemer. Daarom is in het volgende hoofdstuk een nieuwe overkoepelende visie opgesteld voor de bedrijventerreinen. Om te kunnen voldoen aan de vraag van de ondernemer en meer uitsluiting te kunnen vinden met de directe omgeving zijn deelgebieden gedefinieerd. Voor ieder deelgebied zijn specifieke doelstellingen opgezet.

Visie: Toekomstbestendig bedrijventerrein moet ruimte bieden voor iedere ondernemer, aansluitend aan de behoefte van de directe omgeving. Doelstelling bij inbreiding: Versterken van bestaande economie en bedrijven waarbij de aansluitende deelgebieden niet uit het oog worden verloren.

Doelstelling bij herstructurering: herstructureren om nieuwe bedrijvigheidssectoren ruimte te bieden

Doelstelling nieuwbouw: ruimte creëren voor nieuwe bedrijvigheid aangepast op de wensen van deze nieuwe ondernemer

ACTIEPROGRAMMA

Het bereiken van de doelstelling waarbij de visie niet uit het oog wordt verloren is een van de meest belangrijke onderdelen uit dit onderzoek. Een actieprogramma helpt om stap voor stap de doelen te bereiken. In dit hoofdstuk is voor de volgende factoren een actieprogramma opgesteld:

- uitstraling en identiteit
- ontwikkelingen en beleid
- ruimtegebruik en vestigingsklimaat
- ontsluiting en vindbaarheid

Per actieprogramma is de actie met bijbehorende taken uitgelicht, hoe deze taken uit moeten worden gevoerd en wie daarvoor verantwoordelijk zijn. De volgorde binnen de actieprogramma's is aflopend van hoogste prioriteit naar laagste prioriteit. De gehele actielijst is te vinden in hoofdstuk 6 van dit onderzoek. Tevens is dit document van grote waarde als werkdocument bij initiatieven voortkomend uit kansen uit dit onderzoek.