

College van burgemeester en wethouders**GOEDGEKEURD**

Vergadering van 16 mei 2023

Beleid en Uitvoering - Team Economie
en Recreatie

20 2023_B&W_00389 Beantwoording raadsvragen CDA economische prestaties 2**Samenstelling:**

Aanwezig:

de heer J.H. Bats, Burgemeester en voorzitter; de heer M. Smit, Wethouder; mevrouw T. Jongman, Wethouder; de heer B. Harmsma, Wethouder; de heer M. Scheringa, Wethouder; de heer M.W. de Graaf, Gemeentesecretaris

Nota van antwoord

Vraag en antwoord

Op 17 januari 2023 stelde het CDA, n.a.v. de publicatie economische toplocaties, enkele vragen over de economische prestaties van Steenwijkerland. De beantwoording van 14 maart vond het CDA teleurstellend en riep een aantal vervolgvragen op.

Vervolg

1. Is het juist dat het college genoeg neemt met een rapportcijfer van 5,7-6,1 terwijl bv. Noordoostpolder 6,5-7,1 en Meppel zelfs 7,1-7,4 scoort?

In de beantwoording van de eerder door u gestelde vragen over dit onderwerp hebben wij getracht de feitelijke onderbouwing te geven van onze score t.o.v. de overige door u genoemde gemeenten, zonder daarbij een oordeel te geven. Onze ambitie is het realiseren van een excellent vestigingsklimaat, o.a. door ruimte te bieden voor ondernemersinitiatieven en te voorzien in de (duurzame) ruimtebehoefte van bedrijven.

2. U schrijft dat u een economische agenda opstelt. Maar nu al geeft u aan dat andere dan economische indicatoren belangrijker zijn, omdat u naar de zgn. brede welvaart kijkt. Het gaat dan om sociaal-maatschappelijke en ecologische aspecten. Om tot brede welvaart te komen is een sterke economie met bij de gemeente passende werkgelegenheid onmisbaar. In een gezond lokaal ecosysteem staan bedrijven voorop, ook in de toekomst, en hiervan is vervolgens de industrie een belangrijk onderdeel. Is en blijft dit de prioriteit van het college?

In het coalitieakkoord en het bouwplan hebben we onze ambities m.b.t. werk en economie uiteengezet. Een sterke economie met passende werkgelegenheid is daarbij inderdaad onmisbaar. Daar werken we ook aan. We zetten in op voldoende ruimtelijke mogelijkheden voor bedrijven, dit

geldt zeker voor onze industrie. We investeren in veilige en toekomstbestendige bedrijventerreinen, wat ook ten goede komt voor de industrie.

3. Graag ontvangen wij de door bureau Stec uitgevoerde verkenning 2022 inzake de ruimtebehoefte.

Het rapport treft u als bijlage aan. Dit rapport is pro actief opgesteld vooruitlopend op de te maken bestuursafspraken over de werklocaties met de provincie in West Overijssel.

4. De krapte op de arbeidsmarkt wordt uiteraard ook in andere (buur) gemeenten die in het EW-onderzoek wel goed presteren gevoeld. Maar dat kan niet betekenen dat het college op de handen gaat zitten. Immers (bestaande) nieuwe bedrijven kunnen medewerkers meebrengen en de bevolkingsgroei zal zonder extra bedrijvigheid de uitgaande pendelsaldo verder vergroten. Welke concrete inzet pleegt het college om tijdig nieuwe bedrijfskavels te kunnen aanbieden?

Een belangrijke stap om nieuwe bedrijfskavels te kunnen aanbieden is laatst gezet. Op 16 mei jl. hebben wij ingestemd met de bestuurlijke afspraken over de werklocaties. Een belangrijke mijlpaal om ook in de toekomst over voldoende bedrijfskavels te kunnen beschikken. Met de bestuurlijke instemming, ook die van Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel, kunnen wij stappen zetten om de daarin opgenomen ruimtebehoefte te kunnen realiseren. Eerste concrete stap is de uitbreiding in Vollenhove. Volledigheidshalve voegen wij deze bestuurlijke afspraken toe aan de beantwoording (zie bijlage).

5. Uit uw beantwoording van onze vragen maken wij een bepaalde mate van gelatenheid op. Er zijn weliswaar ambities, maar het ontbreekt voor zover onze fractie waarneemt aan het maken van heldere keuzes en het uitvoeren van concrete stappen. Is de conclusie juist dat het college inzet op een koerswijziging en Steenwijkerland steeds meer wil laten verworpen tot een woongemeente? En zo ja, wanneer komt u naar de raad met voorstellen om deze beleidswijziging te bespreken?

Wij delen uw conclusie over de koerswijziging niet. We zetten in op een duurzame, inclusieve en bestendige economische groei en werk voor iedereen. In het coalitieakkoord hebben we aangegeven dat we de hierin ingeslagen koers voortzetten: integraal, proactief en samenwerkend met andere partners.

Besluit

Het college stelt de vervolg beantwoording raadsragen over de economische prestaties vast.

Bijlagen

1. 21.181 Gemeente Steenwijkerland Ontwikkelperspectief Bedrijventerreinen definitief.pdf
2. Programmeringsafspraken bedrijventerreinen West-Overijssel 2023-2026 DEF.pdf
3. 20230502 - Schriftelijke vragen CDA - Economische presaties Steenwijkerland (2).pdf



Verkenning ruimtebehoefte bedrijventerreinen

Stec Groep aan de gemeente Steenwijkerland

Juriën Poulussen & Anneloes Bouma
9 maart 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Aanpak	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Analyse van de bedrijventerreinen	5
2.1	Ruimtelijk-economisch beeld van de bedrijventerreinen.....	5
2.2	Ontwikkeling van de uitgifte en de prognose.....	8
2.3	Beschikbare kavels en aangeboden vastgoed.....	12
3	Vraagvorming	14
3.1	Top-down.....	14
3.2	Kwantitatieve bottom-up vraag	17
3.3	Kwalitatieve bottom-up vraag.....	18
4	Conclusies	22
4.1	Conclusies.....	22
4.2	Adviezen	23
	Bijlage	25
	Sectorverdeling	25

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Steenwijkerland constateert dat het aantal uitgeefbare bedrijfskavels in de afgelopen paar jaar snel is afgenomen. Daarmee bestaat het risico dat de gemeente ondernemers met een uitbreidingsvraag naar verwachting over enkele jaren niet meer kan faciliteren. In enkele kernen is er bovendien al geen aanbod meer beschikbaar voor de zeer lokaal georiënteerde ruimtevraag. In samenwerking met de Business Club Steenwijkerland oriënteert de gemeente zich daarom op het realiseren van extra ontwikkelruimte.

Daarvoor is het belangrijk dat de gemeente inzicht krijgt in de kwantiteit en kwaliteit van de ruimtevraag: wat is de behoefte op (middel)lange termijn, wat voor type kavels worden er dan gezocht en in welke kernen doet deze behoefte zich voor? Om daar inzicht in te krijgen, heeft de Business Club Steenwijkerland (hierna: BCS) daarom recent een enquête uitgevoerd onder het bedrijfsleven in de gemeente. De gemeente heeft ons, Stec Groep, gevraagd om de resultaten hiervan te analyseren en aanvullend een eigen verdiepende analyse van de ruimtevraag uit te voeren. De resultaten van dit onderzoek moeten de gemeente en BCS helpen om met een goede onderbouwing concrete vervolgstappen te kunnen zetten.

ONDERZOEKSVRAGEN

- Hoeveel behoefte is er de komende jaren aan bedrijfskavels in de gemeente Steenwijkerland?
- Welk type bedrijven vraagt ruimte en wat voor type ruimte vragen zij?
- In welke kernen doet deze behoefte zich voor?

1.2 Aanpak

Voor het beantwoorden van de onderzoeksvragen hebben we een drietal analyses uitgevoerd:

- Als eerste hebben we een deskanalyse uitgevoerd naar de lange termijn ruimtebehoefte naar bedrijfskavels op bedrijventerreinen op basis van modelscenario's. Voor deze analyse is aangesloten bij de methodiek van de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen. Deze modelmatige analyse geeft een geobjectiveerd beeld van de lange termijn ruimtevraag. Door de resultaten hiervan te combineren met de enquêteresultaten krijgen we een goed en zo betrouwbaar mogelijk beeld van de kwantitatieve én kwalitatieve ruimtebehoefte.
- Als tweede heeft de BCS, ter inventarisatie van de ambities en plannen van het lokale bedrijfsleven, een online enquête uitgevoerd, die bedrijven gedurende een periode van zes weken in oktober en november 2021 konden invullen. Om de enquête in te vullen zijn de ondernemers op de bedrijventerreinen op verschillende manieren door de gemeente benaderd. De enquête is verspreid via de BCS, gemeentelijke nieuwsbrieven en het lokale nieuws om een zo hoog mogelijke respons te genereren. In de enquête stelden we ondernemers vragen over hun ambities en eventuele plannen voor uitbreiding of verplaatsing, aard en omvang van de benodigde kavel en vastgoed, eventuele voorkeurslocaties en -kernen, en voor de bedrijven relevante afwegingen en motieven.
- Als derde hebben we het bestaande kavel- en vastgoedaanbod in beeld gebracht en geïnventariseerd waar herontwikkelingsmogelijkheden op bestaande bedrijventerreinen zich voordoen. De resultaten hiervan zijn geconfronteerd met de vraaganalyse om tot onze definitieve conclusies en advies te komen.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 stellen we een overzicht op van de bedrijventerreinen in de gemeente Steenwijkerland. We gaan daarbij als eerste in op enkele ruimtelijk-economische aspecten, zoals werkgelegenheid, sectorverdeling, arbeidspendel en de marktregio. Ook zetten we het beschikbare aanbod en de actuele leegstand uiteen. In hoofdstuk 3 werken we de vraaganalyse uit. Daarbij zetten we de resultaten uiteen van de geprognosticeerde vraag naar kern en de 'bottom-up' aanpak, waarvoor we een enquête onder lokale ondernemers hebben uitgevoerd. We gaan daarbij in op de kwantitatieve én kwalitatieve behoefte. In hoofdstuk 4 geven we tot slot antwoord op de geformuleerde onderzoeksvragen.

2 Analyse van de bedrijventerreinen

In dit hoofdstuk geven we een beeld van de bedrijventerreinen en economie in de gemeente Steenwijkerland. Daartoe gaan we in de eerste paragraaf in op de activiteiten op de bedrijventerreinen, de doelgroepen, de marktregio die zij bedienen en het ruimtegebruik. In de tweede paragraaf kijken we naar enkele relevante ontwikkelingen op de bedrijventerreinen van de laatste jaren. In de derde paragraaf gaan we in op het bestaande aanbod en de leegstand op de bedrijventerreinen.

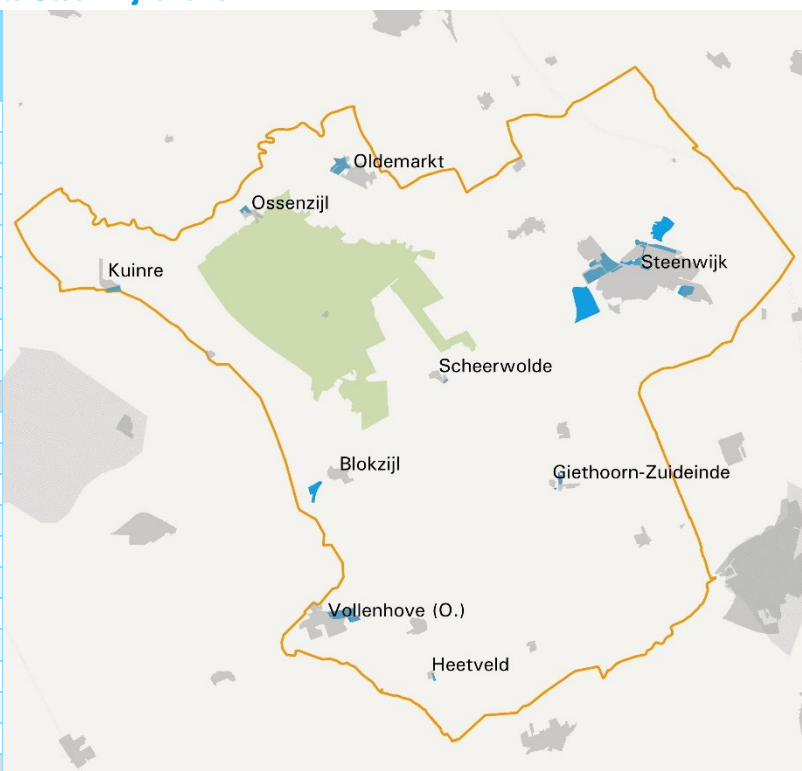
2.1 Ruimtelijk-economisch beeld van de bedrijventerreinen

Circa 225 netto hectare bedrijventerrein in de gemeente Steenwijkerland

De gemeente Steenwijkerland telt 23 bedrijventerreinen, zie onderstaand overzicht en kaartbeeld. In totaal hebben de terreinen (d.d. januari 2022) een netto uitgegeven oppervlakte van circa 225 hectare. De meerderheid van het oppervlakte ligt in de kern Steenwijk (circa 69%).

Figuur 1: Bedrijventerreinen in de gemeente Steenwijkerland

Kern	Bedrijventerrein	Uitgegeven netto opp. In 2022 (ha)
Blokzijl	Kanaalweg	12,9
Giethoorn	Giethoorn Zuid	4,9
Heetveld	Heetveld	1,8
Kuinre	Kuinre	5,6
Scheerwolde	Scheerwolde	1,2
Ossenzijl	Ossenzijl	5,4
Oldemarkt	Boterberg-Noord	5,9
	Malle Gat II	6,3
	Weerdijk	4,0
Totaal Oldemarkt		16,2
Steenwijk	Concrelitlocatie	1,7
	Dolderkanaal	23,7
	Eeserwold	14,1
	Eesveenseweg	4,6
	Groot Verlaat	60,0
	Hoodijk	23,9
	Kornelis	4,1
	Novac-terrein	4,2
	Oostermeentherand	9,8
	Woldmeenthe	4,1
	Woldmeentherand	3,8
Totaal Steenwijk		153,8
Vollenhove	De Weyert	11,3
	Schaarkampen	6,7
	Schaarkampen - Zuid	4,8
Totaal Vollenhove		22,8
Gemeente Steenwijkerland		224,6

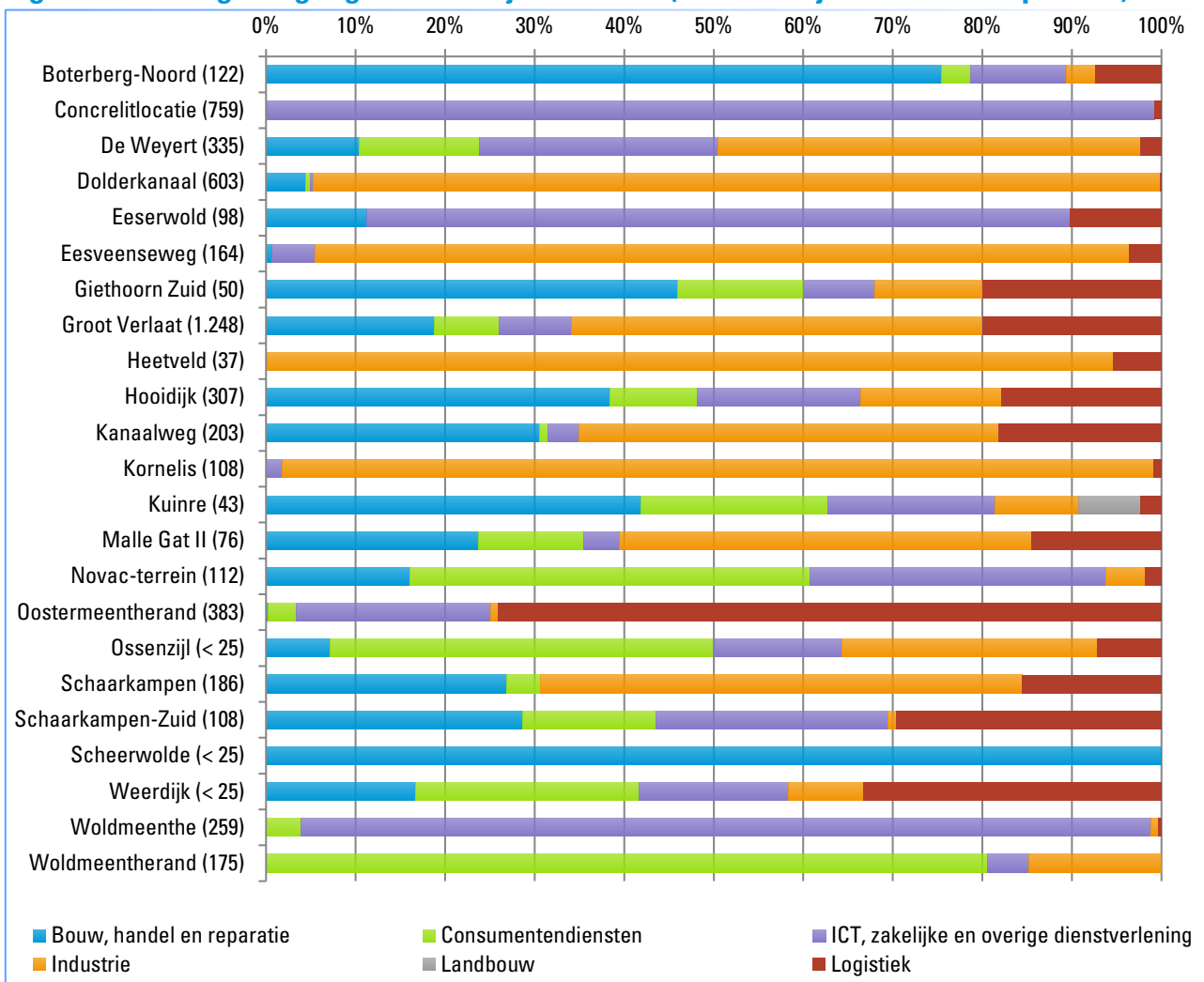


Bron: IBIS (2020), aangevuld met de meest recente beschikbare uitgiftecijfers (gemeente Steenwijkerland 2022)

Profiel van de bedrijven op bedrijventerreinen in Steenwijkerland

Onderstaande figuur geeft de opbouw van de sectorverdeling van de banen op de bedrijventerreinen weer. We zien dat het profiel per terrein sterk kan verschillen. Daarbij moet gezegd worden dat Steenwijkerland relatief veel kleine en middelgrote bedrijventerreinen kent, waar de cijfers in relatief hoge mate beïnvloed worden door één of enkele grotere werkgevers. Het aantal bedrijventerreinen ligt bijvoorbeeld een stuk hoger dan in veel andere gemeenten. De oorzaak hiervan ligt waarschijnlijk voor een belangrijk deel in het grote aantal kernen in de gemeente – ieder met van oudsher een eigen gevormde economische identiteit – en de relatief grote afstand tussen kernen onderling.

Figuur 2: Verdeling werkgelegenheid bedrijventerreinen (tussen haakjes aantal arbeidsplaatsen)

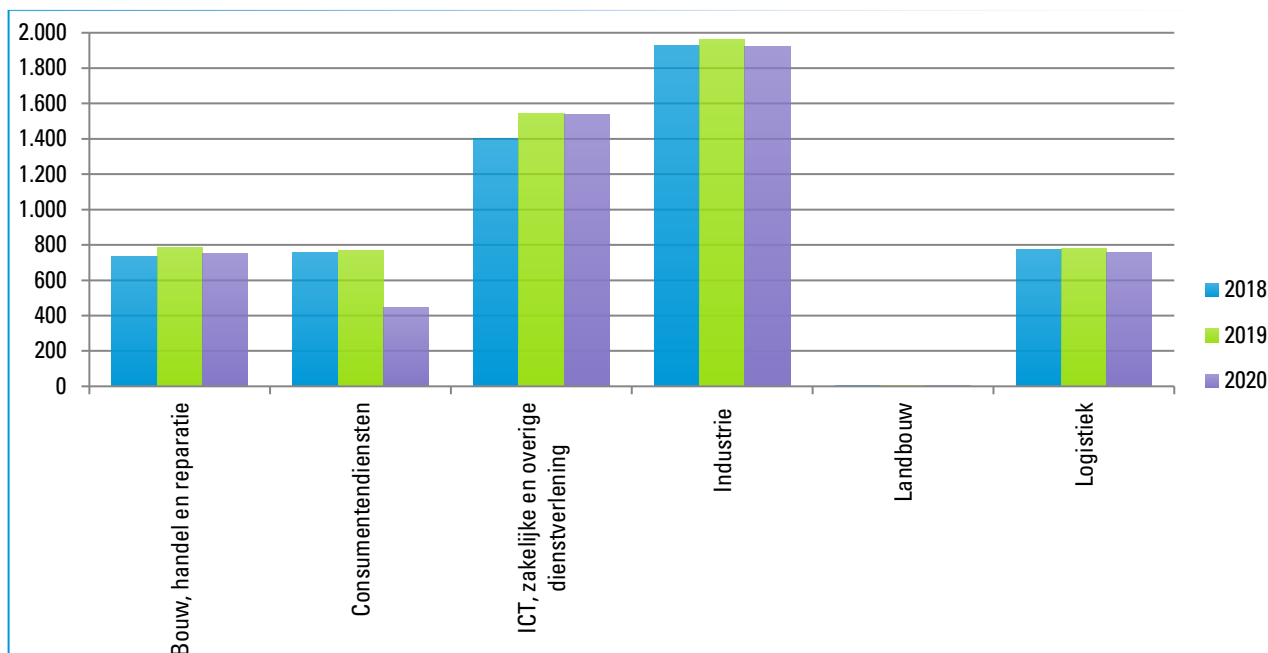


Bron: BIRO (2020).

Industrie is de grootste werkgever op bedrijventerreinen in Steenwijkerland

Van de circa 5.400 banen op de bedrijventerreinen in Steenwijkerland bevindt ruim 35% zich in de industriële sector. Daaropvolgend bevinden circa 28% van de banen zich in de ICT, zakelijke en overige dienstverlening. De sector bouw, handel en reparatie is een sector die zich traditioneel gezien vaak op een bedrijventerrein vestigt, deze sector is goed voor circa 14% van de banen op bedrijventerreinen in de gemeente. In figuur 3 is de ontwikkeling van het aantal banen per sector op bedrijventerreinen in de afgelopen drie jaar weergegeven. Het aantal banen in de sector consumentendiensten liep terug. Het aantal banen in de industriële en de logistieke sector is de afgelopen jaren nagenoeg gelijk gebleven. In de overige sectoren nam het aantal banen de laatste jaren juist licht toe.

Figuur 3: Ontwikkeling sectorverdeling banen op bedrijventerreinen in Steenwijkerland



Bron: BIRO (2020).

Het marktverzorgingsgebied van de bedrijventerreinen in Steenwijkerland is lokaal

De meerderheid van de bedrijven op de bedrijventerreinen heeft een lokale oriëntatie. Dat baseren we op een analyse van verhuisbewegingen en arbeidspendel, zie hieronder:

- We zien voor de gemeente Steenwijkerland als geheel in zowel verhuisbewegingen als arbeidspendel enige relatie met omliggende gemeenten, maar het gaat om relatief beperkte cijfers. Het gros van de bedrijven blijft binnen de gemeentegrenzen. We zien in onze Database Bovenregionale Locatiebeslissingen Nederland (Stec Groep, 2000 – heden) dat grootschalige bedrijfsdynamiek tussen Steenwijkerland en andere gemeenten nauwelijks is voorgekomen in de afgelopen 20 jaar. Wel zien we dat een aantal grote bedrijven (Kornelis Caps & Closures en Agrifac Machinery BV) op hun bestaande locatie zijn uitgebreid. Dit zien wij als signaal dat deze grote bedrijven een zekere verbintenis met Steenwijkerland ervaren. Dit kan komen doordat het personeel uit de omgeving komt en/of doordat belangrijke leveranciers of afnemers in de omgeving gevestigd zijn.
- In tabel 1 is de top vijf van gemeenten met de meeste bedrijfsverplaatsingen in de afgelopen tien jaar van en naar bedrijventerreinen in de gemeente weergegeven. We zien verhuisdynamiek met nabijgelegen gemeenten als Zwolle, Weststellingwerf, Almere en Zwartewaterland in de cijfers terug. Wanneer bedrijven over de gemeentegrens verplaatsen, is de provinciegrens geen belemmering, constateren we. De relatie van Steenwijkerland met gemeenten in West-Overijssel is vergelijkbaar als de relatie met Friese, Drentse en Flevolandse gemeenten. Nota Bene: Het gaat uitsluitend om verhuizingen over de gemeentegrenzen. Het aantal verhuizingen over de gemeentegrenzen is in deze periode redelijk beperkt geweest. Verhuizingen binnen de gemeentegrenzen zijn de afgelopen 10 jaar vaker voorgekomen. Daarnaast zijn alleen verhuizingen meegenomen in onderstaande gegevens waarbij het bedrijf zich in zijn geheel verplaatste naar of vanuit de gemeente Steenwijkerland. Bedrijfsuitbreidingen met bijvoorbeeld een nieuwe vestiging in de gemeente zijn dus niet meegenomen in onderstaande gegevens.

Tabel 1: Top 5 gemeenten met de meeste verhuisdynamiek in de periode 2011 t/m 2021

Verhuizingen naar Steenwijkerland vanuit...	Aantal bedrijfsverplaatsingen	Verhuizingen vanuit Steenwijkerland naar...	Aantal bedrijfsverplaatsingen
Meppel	3	Meppel	2
Almere	2	Zwolle	2
Weststellingwerf	2	Apeldoorn	1
Zwartewaterland	2	De Friese Meren	1
Broekhuizen	1	De Wolden	1

Bron: Vastgoeddata.nl (peildatum december 2021)

- In de arbeidspendel zien we eenzelfde relatie met de omliggende buur- en regiogemeenten terug. In totaal is het dagelijkse pendelsaldo van de gemeente Steenwijkerland circa - 6.900. Er gaan dus dagelijks 6.900 meer personen de gemeente uit om te werken dan dat er personen van buitenaf naar Steenwijkerland komen. In onderstaande tabel zijn de tien gemeenten met de meest omvangrijke dagelijkse arbeidspendel weergegeven. De sterkste relatie heeft Steenwijkerland met Zwolle, Meppel, de Noordoostpolder en Weststellingwerf. De provinciegrens is ook voor werkenden niet relevant, constateren we. NB. Deze gegevens gaan over het jaar 2019, er is dus geen vertekening van de gegevens als gevolg van de coronapandemie.

Tabel 2: Gemeenten met een sterke inkomende en uitgaande arbeidspendel naar Steenwijkerland

Gemeente	Inkomende pendel	Uitgaande pendel	Arbeidspendel saldo
Zwolle	500	2.200	-1.700
Meppel	700	1.100	-400
Noordoostpolder	400	1.200	-800
Weststellingwerf	600	400	200
Zwartewaterland	300	700	-400
Heerenveen	200	600	-400
Westerveld	400	400	0
Apeldoorn	0	500	-500
Kampen	200	300	-100
Groningen	100	300	-200

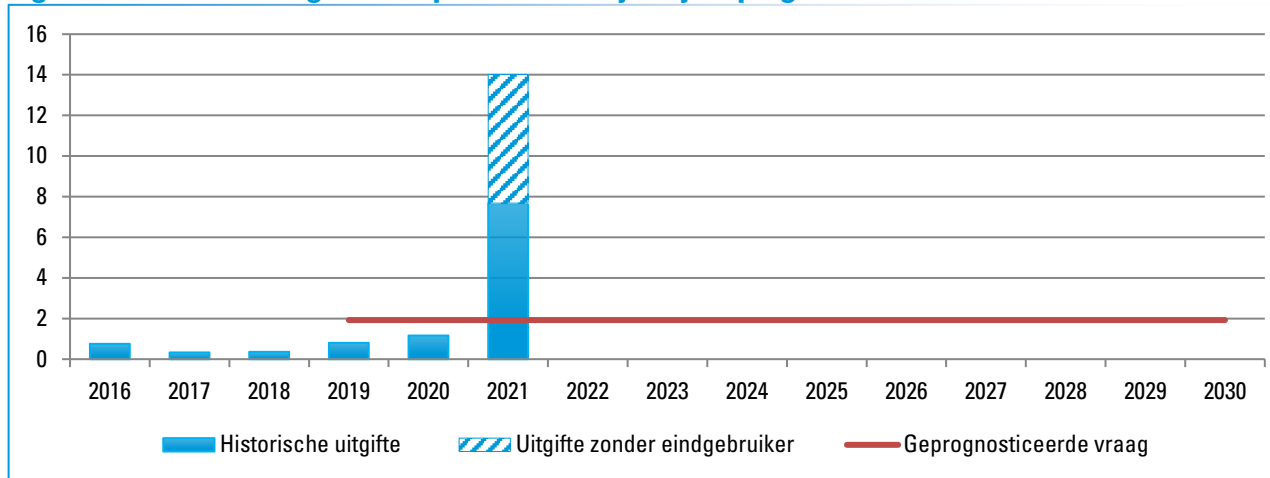
Bron: CBS (2019)

2.2 Ontwikkeling van de uitgifte en de prognose

Uitgifte van bedrijfskavels gaat sneller dan verwacht

Op basis van de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen (2019) hebben de West-Overijsselse gemeenten regionale programmeringsafspraken gemaakt, waarin zij vraag naar- en aanbod van bedrijfskavels met elkaar hebben afgestemd. In deze programmeringsafspraken werd voor de gemeente Steenwijkerland in de periode 2019 t/m 2030 een uitbreidingsvraag van 23,1 hectare verwacht. Dat wil zeggen: de verwachting was dat er tot en met 2030 in totaal 23,1 hectare aan bedrijfskavels nodig was om in de uitbreidingswensen van bedrijven te kunnen voorzien, ervan uitgaande dat er geen sprake was van een kwalitatieve mismatch (bijv. in omvang of locatie van de kavel). Dit houdt in dat er gemiddeld een jaarlijkse uitgifte van 1,9 hectare werd verwacht. Deze programmeringsruimte kon, zo blijkt uit de afspraken, volledig gefaciliteerd worden op de beschikbare kavels op de bedrijventerreinen. Met name voor bedrijventerrein Eeserwold (nabij Steenwijk, aan de A32) werd verwacht dat er nog minstens tot 2030 voldoende kavels beschikbaar zouden zijn.

Figuur 4: Historische uitgifte ten opzichte van de jaarlijkse prognose



Bron: Gemeente Steenwijkerland (2021)

De afgelopen jaren is de uitgifte echter snel gegaan. In totaal is in de afgelopen drie jaar tijd (2019 t/m 2021) circa 17 hectare netto bedrijventerrein uitgegeven. Van deze 17 hectare werd 14 hectare in het jaar 2021 uitgegeven, zie figuur 4. De eerste drie jaren sinds de prognose stijgt de uitgifte dus boven de geprognosticeerde jaarlijkse 1,9 hectare vraag uit. Daarbij moet gezegd worden dat een deel van deze uitgifte (ca. 6 hectare) toegerekend moet worden aan logistiek vastgoedontwikkelaar Panattoni. Het is op dit moment nog niet bekend of zij ook al een gebruiker – daar hebben de ramingen immers betrekking op – in beeld hebben. Daarnaast is een andere grote kavel verkocht aan één eindgebruiker.

Niettemin, op basis van de verwachtingen van twee jaar geleden is de ruimte tot en met 2030 dus nu al voor een groot deel vergeven en valt de uitgifte de komende jaren weer relatief mee. Het gaat om ca. 11 van de 23,1 hectare in het geval Panattoni nog geen eindgebruiker heeft, en ca. 17 van de 23,1 hectare in het geval Panattoni wel al een eindgebruiker heeft. Ongeveer 50 tot 75% van de geprognosticeerde vraag tot 2030 is op dit moment (Q1 2022) uitgegeven.

In theorie vormen de prognose daarmee nog steeds een reëel scenario. De afgelopen jaren was er sprake van hoogconjunctuur, waren de kapitaalrentes laag en daarmee de investeringspotentie hoog. Het is zeer redelijk mogelijk dat de markt op termijn weer afkoelt en de uitgiftes daarmee terugvallen naar het niveau van de afgelopen jaren. Tegelijkertijd zien we dat er nog verschillende kavels in optie zijn vergeven en weten we dat de gemeente en de BCS over een lijst van leads beschikt. Met name lokaal laten ondernemers horen dat er krapte wordt ervaren: er zijn geen geschikte kavels meer beschikbaar en de leegstand is laag.

Regeren is vooruitzien, en daarom is het relevant om ook een beleidsmatig antwoord te formuleren op alternatieve scenario's. Daarvoor kijken we hieronder eerst naar de redenen waarom de uitgifte afwijkt van de prognose. Daarvoor analyseren we de drie parameters van de provinciale prognose: werkgelegenheidsontwikkeling, locatietypevoorkeur en de terreinquotiënt

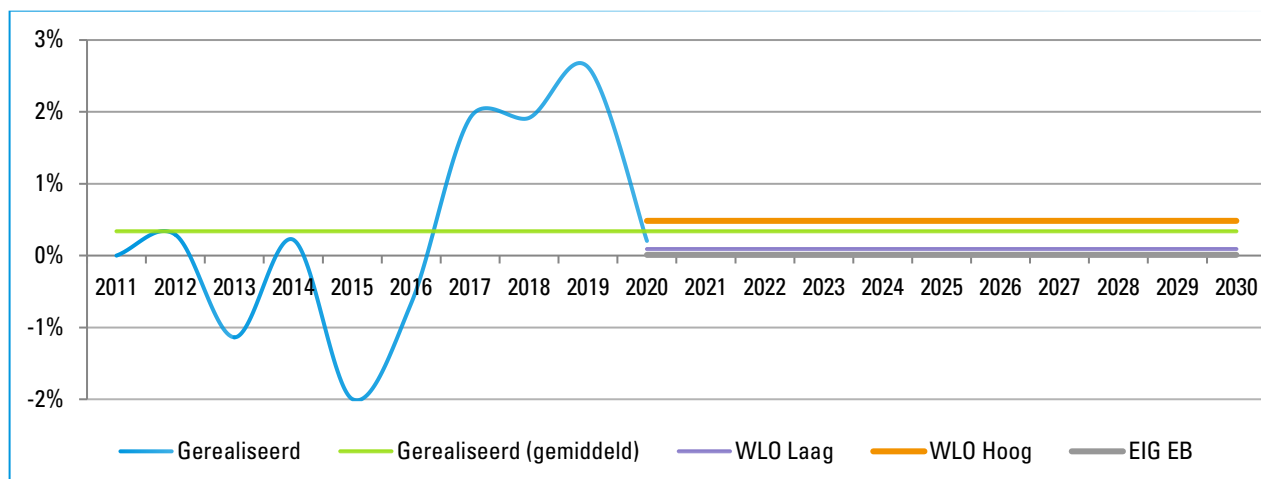
Werkgelegenheid in de gemeente schommelt maar laat gemiddeld groei zien

Sinds 2011 schommelt de totale werkgelegenheid in de gemeente Steenwijkerland. Gemiddeld genomen zien we wel een stijging in de periode 2011 t/m 2020. In de laatste 10 jaar (2011 t/m 2020) is de werkgelegenheid in de gemeente Steenwijkerland gemiddeld 0,3% per jaar toegenomen, waarbij we zien dat met name sinds 2017 sprake is van een toename. Deze gemiddelde ontwikkeling past binnen de bandbreedte van provinciale prognose, waar wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse groei van 0,01% tot 0,48% in de regio West-Overijssel.

De goede prestaties van de gemeente in met name 2017 (1,9%), 2018 (+ 1,9%) en 2019 (+ 2,6%) geven nog niet direct aanleiding om de prognose te herzien, maar wel om dit aspect goed te blijven monitoren. De prestaties in de regio West-Overijssel hoger dan in de gemiddelde Steenwijkerland en geven bij een vergelijkbare prestatie in 2021 – waarvoor nog geen data beschikbaar is – in ieder geval aanleiding om de prognose als regio tegen het licht te houden.

Tegelijk met deze groei van de werkgelegenheid is het werkloosheidscijfer in de gemeente (en de regio) de laatste jaren gedaald. Inmiddels is er zelfs sprake van een historisch lage werkloosheid. Dat maakt het steeds lastiger om de werkgelegenheidsgroei vol te houden. Het is hierdoor steeds moeilijker om in de vraag naar arbeid te voorzien met lokaal beschikbare krachten. Om het ‘aanbod van arbeid’ niet de bottleneck voor economische groei te laten worden is nodig om talent in de regio te behouden, mensen elders uit de regio te mobiliseren en/of mensen van buiten de regio te mobiliseren.

Figuur 5: Gerealiseerde jaarlijkse werkgelegenheidsontwikkeling ten opzicht van de prognose



Bron: BIRO (2020); Stec Groep (2019)

TOELICHTING SCENARIO'S BEDRIJVENTERREINENPROGNOSE PROVINCIE OVERIJSSSEL

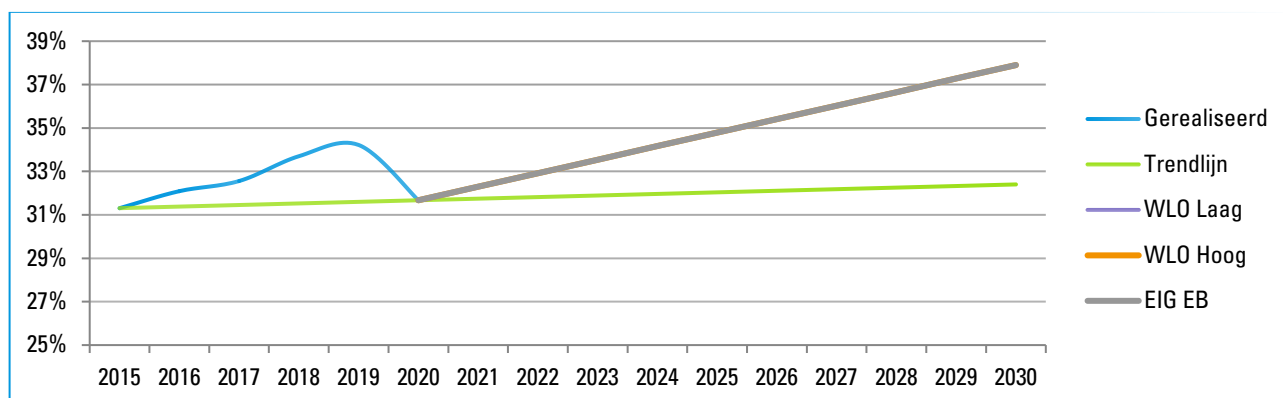
Er is in de provinciale prognose uitgegaan van een drietal werkgelegenheidsprognoses. Het gaat om de scenario's hoog en laag van Welvaart en Leefomgeving (WLO), opgesteld door het CPB en PBL (2015) en de werkgelegenheidsprognose van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB). In de regio West-Overijssel is het WLO Hoog-scenario gekozen als basis voor de regionale programmering bedrijventerreinen.

Werkgelegenheid op bedrijventerreinen groeit harder dan het gemeentelijk gemiddelde

De tweede parameter van de prognose is de locatietypevoorkeur: het aandeel van de werkgelegenheid dat zich op bedrijventerreinen bevindt. Dat aandeel is in de gemeente Steenwijkerland lager: in 2020 ongeveer 31,7% ten opzichte van een regionaal gemiddelde van ongeveer 36%. Bedrijventerreinen hebben in de gemeente Steenwijkerland dus een relatief kleiner aandeel in de economie dan elders in de regio, gemeten in werkgelegenheid.

De werkgelegenheid op de bedrijventerreinen is de laatste jaren iets sneller gegroeid dan de totale werkgelegenheid in de gemeente. De locatietypevoorkeur heeft zich van circa 31,3% in 2015 naar circa 31,7% in 2020 ontwikkeld en is dus nagenoeg gelijk gebleven. De ontwikkeling van de locatietypevoorkeur in Steenwijkerland ligt daarmee onder de verwachtingen van de provinciale behoefteraming voor de komende jaren, zie figuur 6. Een belangrijke reden hiervoor is dat de economie van de gemeente Steenwijkerland voor een groter deel uit de toeristische en recreatieve sector bestaat dan het regionale gemiddelde.

Figuur 6: Gerealiseerde locatietypevoorkeur ten opzichte van de prognoses

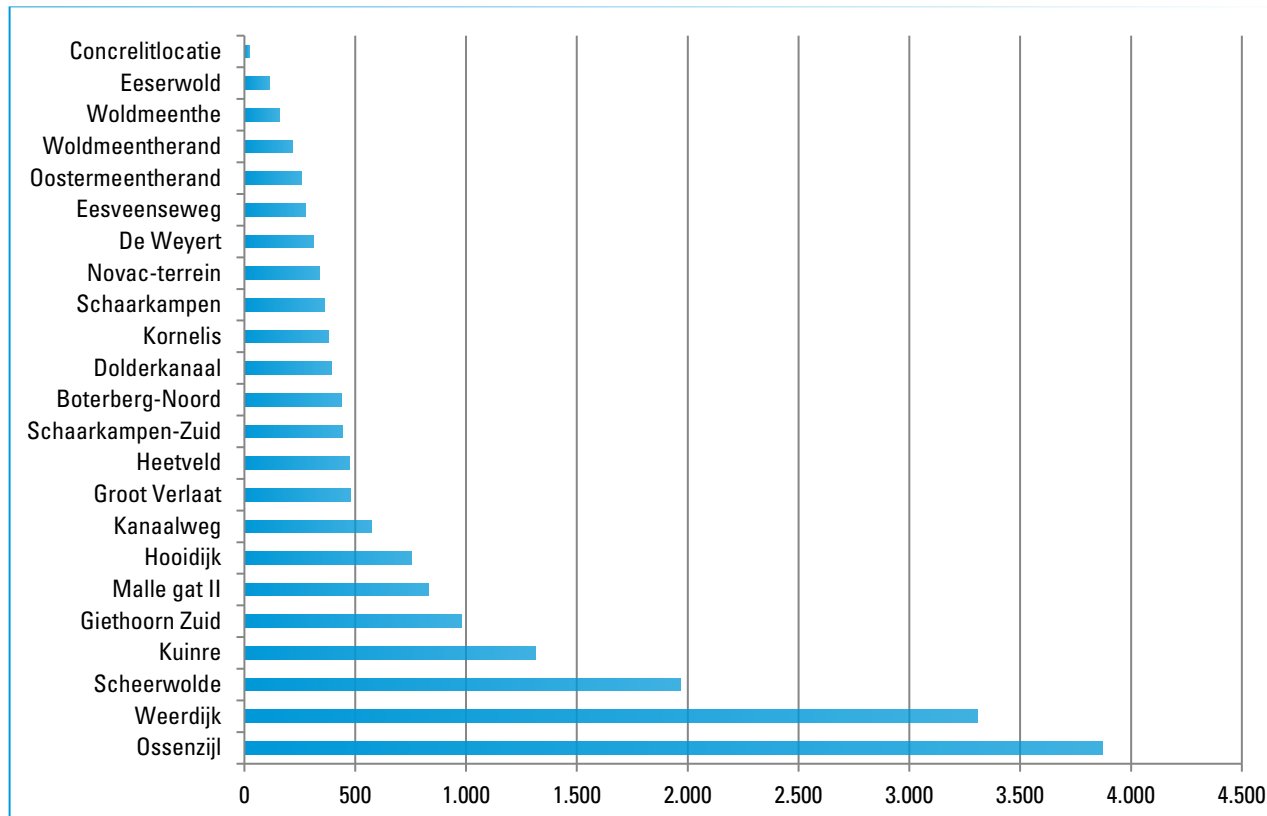


Bron: BIRO (2020); Stec Groep (2019)

Bedrijven in de gemeente Steenwijkerland zijn relatief arbeidsextensief

De bedrijven op de bedrijventerreinen in Steenwijkerland zijn gemiddeld arbeidsextensiever (367 m² kavel per werknemer) dan het regionaal gemiddelde (240 m² kavel per werknemer). Dat is een fors verschil. Ook het terrein met de meeste (circa 23%) werkgelegenheid in de gemeente (Groot Verlaat in Steenwijk) heeft een relatief hoge terreinquotiënt (480 m²). In onderstaand figuur is het aantal vierkante meters kavel per werknemer naar bedrijventerrein weergegeven.

Figuur 7: Aantal vierkante meters kavel per werknemer naar bedrijventerrein in 2020



Bron: BIRO (2020), IBIS (2020)

Het gevolg van de relatief hoge terreinquotiënt is dat werkgelegenheidsgroei in de gemeente Steenwijkerland een relatief grotere impact heeft op het ruimtegebruik dan gemiddeld in de regio. Eén baan neemt immers meer ruimte in dan elders. Dat heeft impact op de prognose en uitgifte.

Deze relatief hoge ‘terreinquotiënt’ is enerzijds het gevolg van de economische structuur van de gemeente: in de gemeente Steenwijkerland is bijvoorbeeld relatief minder dienstverlening en individuele kantoorruimte op de bedrijventerreinen gevestigd, en juist meer industrie en logistiek. Tegelijkertijd roept een hoge terreinquotiënt de vraag op in hoeverre de beschikbare ruimte nog efficiënter kan worden gebruikt, bijvoorbeeld door bedrijfsprocessen te intensiveren, door meerlaags te bouwen, door bijvoorbeeld kantoorruimte van bedrijven op de verdieping te realiseren of door opslag meerlaags te realiseren. Het is verstandig (in hoeverre niet al gebruikelijk) om, op zowel de bestaande terreinen als bij eventuele nieuwe ontwikkelingen, aandacht te (blijven) geven aan intensief ruimtegebruik.

De vraag of de beschikbare ruimte nog efficiënter kan worden gebruikt wordt luider wanneer we kijken naar de ‘floor space index’ (FSI) van bedrijven. De FSI is de verhouding tussen m² vloeroppervlakte van het vastgoed en de oppervlakte (in m²) van de kavel. Waar de FSI op bedrijventerreinen landelijk gemiddeld tussen de 50% en 60% bedraagt, ligt deze in de gemeente Steenwijkerland op ongeveer 21%. Dat is aanzienlijk lager dan de regionale en landelijke gemiddelden en werpen de vraag in hoeverre bestaande kavels goed benut worden voor de noodzakelijke bedrijfsbebouwing.

2.3 Beschikbare kavels en aangeboden vastgoed

Er zijn in de gemeente nog op verschillende bedrijventerreinen en in verschillende kernen kavels uitgeefbaar. In totaal is er in januari 2022 nog circa 13,1 hectare netto uitgeefbaar. Dit aanbod is divers en bestaat uit bedrijfskavels (met en zonder zichtlocatie), woon-werkkavels en een gebied dat gereserveerd is voor de ontwikkeling van een zonnepark. Wel gaat het ten hoogste om kleinere snipperkavels in de kleinere kernen.

Het grootste deel van het aanbod ligt in de kern Steenwijk en is privaat uitgeefbaar, op bedrijventerrein Eeserwold. Het gaat om in totaal ca. 8 hectare, waarvan een groot deel reeds in optie is genomen. Daarnaast is er nog de ca. 6 hectare in eigendom van Panattoni, waar waarschijnlijk nog een eindgebruiker voor moet worden gevonden. In onderstaande tabel is de hoeveelheid beschikbaar aanbod per bedrijventerrein weergegeven.

Tabel 3: Beschikbaar uitgeefbaar bedrijventerrein in de gemeente Steenwijkerland

Bedrijventerrein	Eigendom	Type kavel	Omvang beschikbaar oppervlakte*
Oostermeenterand	Gemeente	Bedrijfskavel	0,4 ha
Ossenzijl	Gemeente	Woon-werkkavel	0,1 ha
Hooijdijk	Gemeente	Bedrijfskavel	0,03 ha
Kanaalweg	Gemeente	Bedrijfskavel	1,0 ha
Concrelit locatie	Gemeente	Bedrijfskavel	0,5 ha
Boterberg Noord	Gemeente	Bedrijfskavel (zichtlocatie)	0,5 ha
		Bedrijfskavel	0,8 ha
		Gereserveerd voor zonnepark	1,6 ha
De Weyert	Gemeente	Woon-werkkavel	0,2 ha
Eeserwold	Privaat	Bedrijfskavel	8,0 ha
Gemeente Steenwijkerland			13,1 ha

Bron: Gemeente Steenwijkerland (2022), Roelofsgroep (2022). Peilmoment januari 2022 *Afgerond op 1.000 m²

Leegstand bedrijfstvastgoed ligt rond de 2,8%

Tabel 4 geeft de omvang van de vastgoedvoorraad en de leegstand per bedrijventerrein weer. In totaal worden er 21 panden aangeboden, het totale aanbod van bedrijfspanden op bedrijventerreinen in de gemeente bedraagt circa 12.240 m² bvo (peildatum Q3 2021). Hiermee komt het aanbodpercentage op bedrijventerreinen in de gemeente op circa 2,8%. Het aangeboden vastgoed is over het algemeen courant, de meerderheid van het aanbod wordt nog niet lang aangeboden. Daarnaast heeft de meerderheid van het aanbod een recent bouwjaar.

Met de gemiddelde 2,8% ligt de leegstand onder het frictieniveau. Over het algemeen wordt een leegstandspercentage van 5% in de markt beschouwd als een gezond percentage. Een gezond

leegstandsniveau is belangrijk voor het behouden van voldoende schuifruimte voor bedrijven. Een gezond leegstandsniveau geeft bedrijven bijvoorbeeld ruimte om te groeien binnen het bestaande vastgoed en helpt daarmee om de markt in beweging te houden. Met een combinatie van zowel weinig aanbod van bouwgrond als weinig aanbod in het bestaande vastgoed, komt de markt op slot te zitten.

Om de urgentie hiervan te illustreren: in theorie zou er ruim 9.400 m² vastgoed aanvullend leeg mogen staan op de bedrijventerreinen om tot een gezond percentage van 5% te komen. Bij de huidige verhouding tussen vastgoed en kavel op de bedrijventerreinen, komt dat overeen met ca. 4,5 hectare¹ bedrijventerrein die kwantitatief nog bovenop de huidige behoefte zou moeten worden gerekend, alleen al om tot een gezonde markt te komen. De provinciale behoefteraming en de behoefteraming uit het volgende hoofdstuk gaan namelijk uit van een gelijkblijvend leegstandsniveau. Disclaimer: dat is overigens geen pleidooi om dat ook zonder meer te doen. Uiteraard spelen er ook kwalitatieve factoren mee: een nieuwe ontwikkeling moet daadwerkelijk kwalitatief wat toevoegen. Alleen omwille van kwantiteit nieuwe m² bedrijventerrein realiseren is uiteraard niet het advies.

Tabel 4: Leegstand op bedrijventerreinen

Bedrijventerrein	Omvang aangeboden vastgoed (m ² bvo)*	Aandeel aanbod totale voorraad
Boterberg-Noord	0	0%
Concrelitlocatie	0	0%
De Weyert	0	0%
Dolderkanaal	5.270	10,1%
Eeserwold	40	1,2%
Eesveenseweg	0	0%
Giethoorn Zuid	0	0%
Groot Verlaat	3.000	2,8%
Heetveld	0	0%
Hooijdijk	1.070	2,0%
Kanaalweg	720	3,4%
Kornelis	0	0%
Kuinre	0	0%
Malle Gat II	0	0%
Novac-terrein	0	0%
Oostermeentherand	2.140	7,1%
Ossenzijl	0	0%
Schaarkampen	0	0%
Schaarkampen-Zuid	0	0%
Scheerwolde	0	0%
Weerdijk	0	0%
Woldmeenthe	0	0%
Woldmeentherand	0	0%
Gemeente Steenwijkerland	12.240	2,8%

Bron: Aanbodmonitor Stec Groep (peilmoment Q3 2021), BAG (2021) *Afgerond op tientallen

3 Vraagraming

In het vorige hoofdstuk constateerden we dat de ontwikkelingen in de gemeente Steenwijkerland in 2021 aanleiding geven voor het onderzoeken van alternatieve scenario's voor de ruimtevrage. In dit hoofdstuk werken we deze uit op basis van twee methoden: een top-down raming op basis van modelcijfers en een bottom-up raming op basis van een enquête onder ondernemers.

3.1 Top-down

Doorrekening van drie prognosevarianten

In het vorige hoofdstuk constateerden we enerzijds dat de uitgifte van bedrijfskavels harder gaat dan verwacht op basis van het hoogste groeiscenario in de regionale programmering en anderzijds dat de prognoseparameters en de recente ontwikkeling hiervan in de gemeente Steenwijkerland significant afwijken van het regionaal gemiddelde. Deze constatering gaven nog geen aanleiding om de bestaande prognose en programmering volledig te herzien, maar wel om alternatieve varianten door te rekenen.

In deze paragraaf rekenen we drie verschillende prognosevarianten door, die samen een robuuste bandbreedte geven van de ruimtevrage in de gemeente Steenwijkerland voor de komende jaren. We rekenen met een tijdshorizon t/m 2035: ruim 10 jaar vooruit. Binnen ieder van de drie varianten rekenen we drie scenario's door, die vergelijkbaar zijn met de scenario's uit de provinciale behoefte-raming: WLO Laag, WLO Hoog en EIB. Hieronder de drie varianten:

1. Bestaande prognose en programmering

Deze variant is het basisscenario en het meest pessimistische scenario. In deze variant blijven de bestaande provinciale behoefte-raming en regionale programmering in stand. Dat betekent dat de ruimtevrage van bedrijven in de gemeente Steenwijkerland de komende periode netto niet meer groeit. Voor ieder bedrijf dat meer ruimte nodig heeft, zal ook een bedrijf minder ruimte nodig hebben. Het huidige aanbod volstaat kwantitatief om in de vrage op lange termijn te voldoen. Aanvullend is er hoogstens maatwerk nodig om concrete initiatieven te faciliteren die in de knel komen, omdat de beschikbare ruimte kwalitatief niet voldoet. Bijvoorbeeld omdat het in een andere kern is gesitueerd of versnipperd ligt.

In deze variant bedraagt de ruimtevrage in de gemeente Steenwijkerland voor de periode 2019 t/m 2030 in totaal 23,1 hectare. Daarvan is reeds circa 17 hectare uitgegeven in de periode 2019 t/m 2021, dus voor de periode 2022 t/m 2030 blijft nog 6,1 hectare ruimtevrage over. Daarnaast is er nog de ca. 6 hectare in eigendom van Panattoni, waar waarschijnlijk nog een eindgebruiker voor moet worden gevonden. Voor de periode 2031 t/m 2035 wordt er geen aanvullende ruimtevrage verwacht.

Scenario	Uitbreidingsvraag (2022 t/m 2035)
WLO Hoog	6,1 ha

2. De bedrijfsruimtemarkt normaliseert

In deze variant beschouwen we de extreem hoge uitgifte in 2021 als een unicum, ingegeven door enkele jaren van historisch lage rentestanden, waardoor een uniek 'nu-of-nooit'-sentiment bij ondernemers naar boven is gekomen. In deze variant gaan we ervan uit dat de markt zich de komende jaren weer normaliseert en zich alsnog conform de groeiscenario's uit de bestaande provinciale behoefte-raming zal gaan ontwikkelen. Daarbij houden we echter wel rekening met specifieke kenmerken van de bedrijventerreinenmarkt in de gemeente Steenwijkerland (i.t.t. de regionale gemiddelden), in het bijzonder het relatief extensieve ruimtegebruik op de bedrijventerreinen. Met intensivering van ruimtegebruik wordt in dit scenario geen rekening gehouden.

Scenario	Uitbreidingsvraag (2022 t/m 2035)
WLO Laag	11,2 ha
WLO Hoog	20,9 ha
EIB	17,3 ha

3. Steenwijkerland zet de positieve lijn van de laatste jaren door

In deze variant gaan we ervan uit dat de gemeente Steenwijkerland de positieve ontwikkelingen van de laatste jaren door kan blijven zetten, in het bijzonder de hogere werkgelegenheidsgroei. In deze variant weet de gemeente Steenwijkerland een antwoord te vinden op de in de prognoses verwachte afnemende groei van de beroepsbevolking en blijven de bedrijven groeien. De trend van de laatste jaren zet echter niet lineair door: de groeicijfers zijn een gemiddelde van datgene wat de laatste jaren is gerealiseerd en datgene wat er in de prognose werd verwacht, omdat achterliggende marktontwikkelingen uit de provinciale behoefte-raming wel bewaarheid worden. Daar hoort ook een zekere mate van intensivering van ruimtegebruik bij.

Scenario	Uitbreidingsvraag (2022 t/m 2035)
WLO Laag	8,6 ha
WLO Hoog	12,8 ha
EIB	12,9 ha

Verwachtingen op kernniveau

Variant 2 en 3 zijn dus varianten waarbij de huidige prognose is geactualiseerd. Binnen variant 2 en 3 hebben we drie groeiscenario's in beeld gebracht (WLO Laag, WLO Hoog, EIB). Het WLO Hoog-scenario is het maximale scenario in de tweede prognose variant, dit scenario (WLO Hoog) wordt door de regio nu ook als uitgangspunt gehanteerd voor de programmering. Het EIB scenario is het maximale scenario in de derde prognosevariant. Voor de overzichtelijkheid zullen we in het vervolg van deze paragraaf telkens deze maxima gebruiken in tabellen en toelichting. Dit maximum geeft aan wat we in de hoogste ontwikkelscenario's verwachten. We stellen de scenario's niet op met de gedachte om er één te kiezen, maar met de gedachte om hier het strategische gesprek over te voeren: hoe gaan we deze vraag faciliteren als de toekomst zich zou ontwikkelen als in de hoge scenario's?

In dat kader kan het bijvoorbeeld verstandig zijn om juist niet direct de verwachtingen uit het hoge scenario vast te leggen in plancapaciteit, maar juist gefaseerd te werken. Door niet direct op het hoge scenario te programmeren is de gemeente minder kwetsbaar bij economische tegenslag en houdt zij ruimte om flexibel in te spelen op nieuwe marktontwikkelingen en initiatieven die zich aandienen. Met name dat laatste is moeilijk als het hoge scenario reeds in plancapaciteit is vastgelegd.

De totale (bovenkant) van de scenario's bedragen dan:

- Scenario 'laag' 6,1 hectare netto van 2022 t/m 2035
- Scenario 'midden' 12,9 hectare netto van 2022 t/m 2035
- Scenario 'hoog' 20,9 hectare netto van 2022 t/m 2035

Op basis van historische marktaandelen, de economische structuur van de kernen en toekomstverwachtingen per sector maken we een indicatieve inschatting van de ruimtevrage voor de verschillende kernen in de gemeente Steenwijkerland, zie hieronder. Op basis van deze analyse verwachten we dat het grootste deel van de uitbreidingsvraag (ca. 71%) zich in een beleidsarm scenario manifesteert in Steenwijk, ongeveer 12% in Vollenhove, ongeveer 6% in Blokzijl en in de overige kernen hooguit 3% van de vraag. In de laatste kolom van tabel 5 is de uitbreidingsvraag in het midden en het maximale scenario per kern weergegeven.

Tabel 5: Indicatief marktaandeel van de kernen op basis van de verschillende indicatoren

Kern	% totaal areaal uitgegeven bedrijven-terreinen in m ²	% banen op bedrijven-terreinen	% banen in kern als geheel	Gemiddelde van voorgaande indicatoren	% groei-verwachting op basis van prognose per sector ²	Gemiddelde totaal	Netto uitbreidingsvraag 2022 t/m 2035 in hectare	
							Midden	Hoog
Blokszijl	5%	4%	5%	5%	7%	6%	0,8	1,3
Giethoorn	2%	1%	9%	4%	1%	3%	0,3	0,6
Heetveld	1%	1%	5%	2%	1%	1%	0,2	0,3
Kuinre	3%	1%	2%	2%	0%	1%	0,2	0,2
Scheerwolde	7%	4%	5%	5%	0%	3%	0,3	0,6
Ossenzijl	3%	0%	1%	1%	0%	1%	0,1	0,2
Oldemarkt	1%	0%	1%	1%	3%	2%	0,3	0,4
Steenwijk	68%	78%	60%	69%	74%	71%	9,2	14,9
Vollenhove	10%	12%	12%	11%	12%	12%	1,5	2,5
Gemeente Steenwijkerland	100%	100%	100%	100%	100%	100%	12,9	20,9

Bron: BIRO (2020); Provincie Overijssel & Stec Groep (2018).

Vervangingsvraag

Voor zover bekend is er geen beleidsvoornemen om bestaand bedrijventerrein te transformeren naar een andere functie. Mocht zich transformatie voordoen, dan heeft dit uiteraard invloed op de ruimtevraag omdat hierdoor vervangingsvraag kan ontstaan. Deze vervangingsvraag is niet in de provinciale prognose meegenomen.

Additionele vraag

In deze vraagraming is nog geen rekening gehouden met een zogenaamde 'additionele vraag' als gevolg van beleidsambities. De additionele vraag is de vraag die voortkomt uit lokale ambities en die zich niet op basis van autonome groei en de bestaande regionale positionering voordoet, maar die wel gewenst is. Bijvoorbeeld om een gewenste verhouding tussen beroepsbevolking en werkgelegenheid in de gemeente te bewerkstelligen, om 'overloop' vanuit gemeenten zonder aanbod op te vangen en/of vanuit de wens om een andere positie in de regio aan te nemen.

Eén van de aanleidingen om bij het opstellen van beleid rekening te houden met een additionele vraag kan de 'verstedelijking' van de gemeente en regio zijn. Wanneer er extra inzet wordt gepleegd op woningbouw om de 'overloop' vanuit het westen te ondervangen, groeit potentieel ook de beroepsbevolking. Het is dan legitiem om de afweging te maken over economie. Werken deze mensen elders en vormt mobiliteit de brug tussen woonplaat en werklocatie, of zetten we naast woningbouw ook in op het aantrekken van aanvullende economische functies (al dan niet op bedrijventerreinen gevestigd)? Wanneer er met het laatste rekening wordt gehouden, spreken we van een zogenaamd beleidsrijk scenario.

Om te kwantificeren om hoeveel banen en ruimte dat potentieel gaat, is een verdieping nodig op basis van de concrete verstedelijkingsscenario's die voorliggen. Ook vergt nader onderzoek naar de (toekomstige) positionering van de gemeente om te bepalen welke sectoren en branches in dat kader aantrekkelijk zouden zijn voor Steenwijkerland. Over het algemeen zien we overigens dat middelgrote tot grote bedrijven met bovenregionaal of landelijk verzorgingsgebied het meest kansrijk zijn. Het gaat bijvoorbeeld om logistieke bedrijven die elders moeilijk een plek kunnen vinden diverse industriële functies. Zo zien we bijvoorbeeld dat de vestigingsdynamiek van prefab woningbouwfabrieken zich, niet toevalligerwijs, voornamelijk clustert in het oosten en noorden van Nederland.

² Hiervoor is per kern gekeken naar de economische structuur: het aandeel van verschillende bedrijfssectoren in de lokale economie. Per bedrijfssector is aan de hand van de regionale groeiverwachtingen (bron: provinciale behoefte-raming bedrijventerreinen) een indicatie gemaakt van de verwachte ruimtelijke groei (in hectares) t/m 2035. Deze kolom geeft hiervoor het aandeel per kern in de gehele gemeente weer.

3.2 Kwantitatieve bottom-up vraag

Online enquête

Aan de hand van een online enquête van de BCS, die bedrijven gedurende een periode van circa vijf weken in het najaar van 2021 konden invullen, vullen we de data-analyse uit de vorige paragraaf aan. De resultaten van de enquête geven met name informatie over de omvang van de ruimtevraag die nu al in beeld is en geeft veel kwalitatieve input over de overwegingen, aard, termijn en omvang van uitbreidings- en/of verhuisplannen en voorkeurslocaties van bedrijven. De mogelijkheid om de enquête in te vullen is onder de aandacht gebracht bij bedrijven via de post, de lokale krant en via de communicatiekanalen van de ondernemersvereniging. In totaal hebben 68 ondernemers uit de gemeente Steenwijkerland de enquête volledig ingevuld.

Kwantitatieve ruimtevraag op basis vanuit drie perspectieven

Als eerste gaan we in op de kwantitatieve ruimtevraag die uit de enquête volgt. In de enquête is aan iedere respondent gevraagd of zij uitbreidings- en/of verhuisplannen hebben, wat de huidige omvang van het bedrijf is, wat de beoogde omvang van het bedrijf is, hoe concreet deze plannen zijn en op welke termijn deze plannen zich naar verwachting vertalen in een concrete vraag. In totaal gaven 48 respondenten aan op korte termijn (binnen nu en vijf jaar) een uitbreidings- en/of verhuishwens te hebben. Op basis van deze informatie is een taxatie gemaakt van de concrete ruimtevraag die voor de komende jaren al in beeld is. Deze informatie kan worden beschouwd als een concretisering van de lange termijnprognose van de provincie uit de vorige paragraaf. Het geeft voornamelijk inzicht in het deel van de ruimtevraag dat nu al concreet in beeld is en waar derhalve zonder al te grote risico's plannen voor ontwikkeld kunnen worden.

De resultaten van deze analyse presenteren we in drie perspectieven, die samen een compleet beeld geven van de omvang van de marktvraag voor de komende jaren. Hieronder een toelichting op de drie perspectieven:

1. Volledig nieuwbouw

Dit perspectief geeft een beeld van de volledige omvang van de ruimtevraag die op basis van de enquête nu in beeld is. Daarvoor rekenen we fictief met het scenario waarop alle ruimtevraag die zich voordoet op een nieuwbouwkavel wordt gefaciliteerd. Bestaand, vrijkomend vastgoed wordt niet opnieuw ingevuld en iedereen krijgt alle ruimte. Dat maakt dit perspectief ook direct niet realistisch. In de praktijk wil niet ieder bedrijf nieuwbouwen en is het vanuit ruimtelijke ordeningsperspectief ('Ladder voor duurzame verstedelijking') ook helemaal niet wenselijk en mogelijk dat iedereen gaat nieuwbouwen.

2. Maximaal benutten van vrijkomende bebouwing

In dit perspectief gaan we ervan uit dat vrijkomende bebouwing, mits kwalitatief ook passend (omvang, kern), opnieuw wordt ingevuld. Alleen dat deel van de bedrijven die kwalitatief geen geschikte ruimte kan vinden, worden gefaciliteerd op een nieuwbouwkavel. Dit perspectief is vanuit ruimtelijke ordeningsperspectief ('Ladder voor duurzame verstedelijking') het meest wenselijk en geeft de meest realistische weergave van de benodigde ruimte om de initiatieven te kunnen faciliteren die op dit moment concreet zijn.

3. Netto ontwikkeling

In dit perspectief kijken we alleen naar de netto groei van bedrijven, ofwel de ruimte die zij meer nodig hebben dan in de bestaande situatie. In dit scenario wordt ervan uitgegaan dat vrijkomend vastgoed maximaal wordt ingevuld én/of geherstructureerd om tot een passende invulling te komen: volledig efficiënt ruimtegebruik dus. Van de drie perspectieven zijn de cijfers uit dit perspectief het beste één-op-één te vergelijken met de 'uitbreidingsvraag' die in de vorige paragraaf modelmatig is berekend.

de huidige, concrete ruimtevraag gaan we primair uit van het tweede perspectief om de hierboven genoemde reden.

We constateren daarmee dat op basis van de enquête 4,1 à 7,4 hectare van de ruimtevraag op dit moment concreet in beeld is. Dat zijn cijfers die corresponderen met de cijfers van de bestaande provinciale behoeftebehoefte bedrijventerreinen en regionale programmering. Deze vraag kan grotendeels binnen het bestaande aanbod worden ingevuld, behoudens maatwerk in de kern Vollenhove (waar niet voldoende ruimte beschikbaar is). Met andere woorden, de enquêteresultaten pleiten hooguit voor het realiseren van extra aanbod als 'maatwerk' voor concrete eindgebruikers, maar wijzen niet op een noodzaak tot het realiseren van nieuw aanbod 'op risico' om in de lokale behoefte te voorzien.

Deze conclusie kan wijzigen als er ook rekening wordt gehouden met instroom van buiten de gemeente – we hebben in de enquête immers alleen lokale ondernemers geënquêteerd – maar de historische gegevens wijzen niet op een sterke bovenlokale aantrekkingskracht van Steenwijkerland. Instroom zal naar verwachting vooral het gevolg zijn van een aanbodmarkt: aanbod beschikbaar maken om daarmee een alternatief te zijn voor bedrijven die elders niet aanmerking komen of (te) lang moeten wachten op een beschikbare nieuwbouwkavel. We zien echter geen goede reden om hierop in te zetten.

Tabel 6: Overzicht kwantitatieve ruimtevraag op basis van de enquête

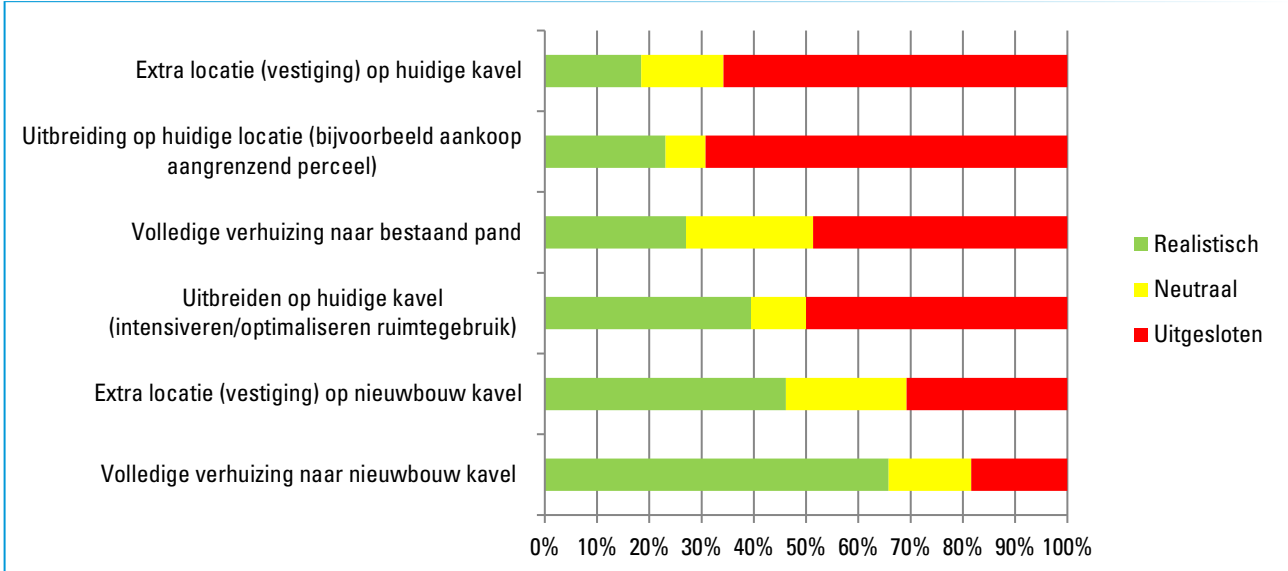
Voorkeurskern	1. Volledig nieuwbouw		2. Maximaal benutten		3. Netto ontwikkeling	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Blokszijl	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0	0,1
Giethoorn	-	-	-	-	-	-
Heetveld	-	-	-	-	-	-
Kuinre	-	-	-	-	-	-
Scheerwolde	-	-	-	-	-	-
Ossenzijl	-	-	-	-	-	-
Oldemarkt	0,5	1,0	0,5	0,9	0,4	0,8
Steenwijk	0,8	1,6	0,6	1,1	0,1	0,3
Vollenhove	0,7	1,4	0,6	1,1	0,5	0,9
Onbekend	2,7	4,6	2,5	4,2	2,2	3,6
Totaal	4,6 ha	8,7 ha	4,1 ha	7,4 ha	3,2 ha	5,7 ha

Bron: Stec Groep (2021)

3.3 Kwalitatieve bottom-up vraag

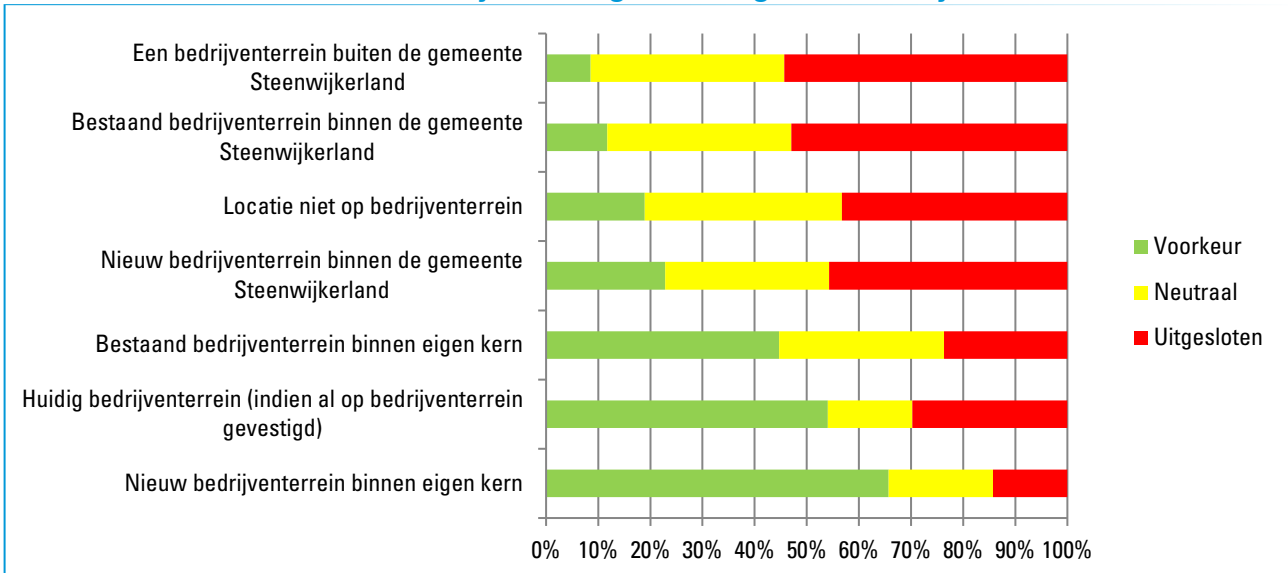
In deze paragraaf gaan in op de kwalitatieve aspecten van de ruimtevraag die door middel van de enquête van de BCS in beeld zijn gebracht. In het bijzonder kijken we naar de locatievoorkeuren, beweegredenen voor de uitbreidings- en/of verhuisplannen en het gewenste vastgoedtype van de respondenten met een verhuishwens. In totaal hebben 48 respondenten aangegeven een verhuis- en/of uitbreidingsvraag te hebben.

Welke opties vindt u realistisch bij verhuizing/uitbreiding van uw bedrijf?



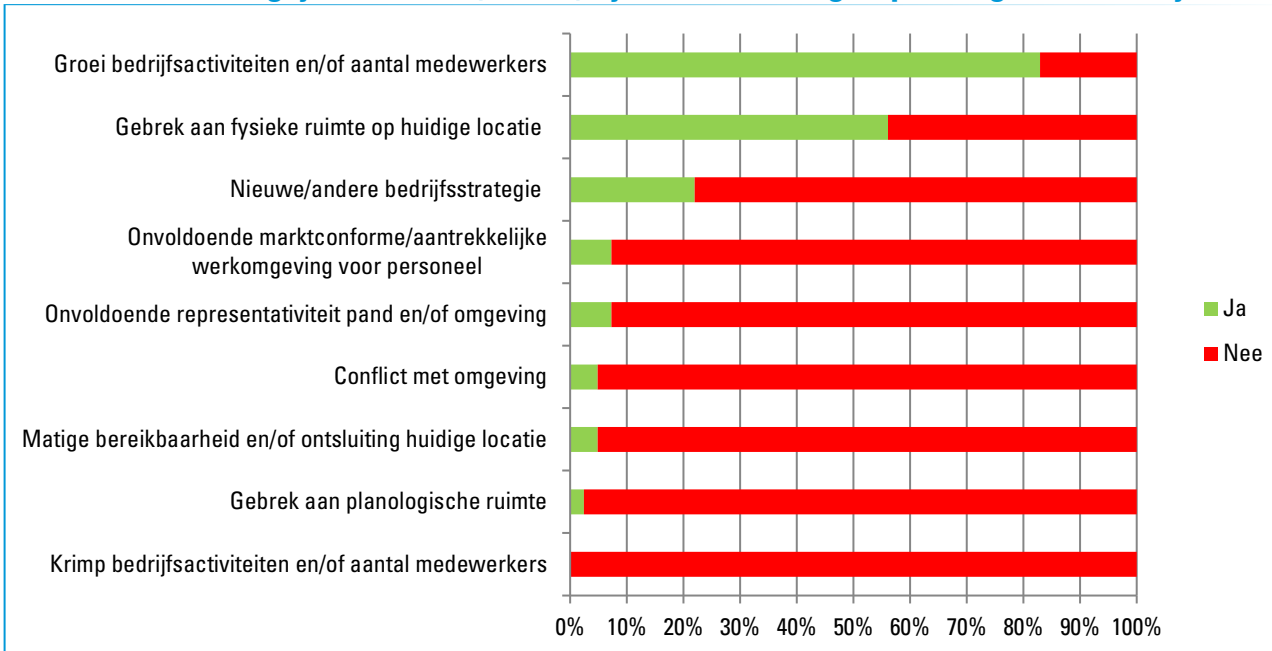
Over het algemeen vinden de ondernemers nieuwbouw in tegenstelling tot bestaand vastgoed realistischer. Circa 66% van de ondernemers vindt het realistisch om te verhuizen naar een nieuwbouw kavel, slechts circa 18% van de ondernemers sluit dit uit. We zien geen wezenlijke verschillen in de voorkeuren tussen de ondernemers die gevestigd zijn in de verschillende kernen.

Welke locaties hebben uw voorkeur bij verhuizing/uitbreiding van uw bedrijf?



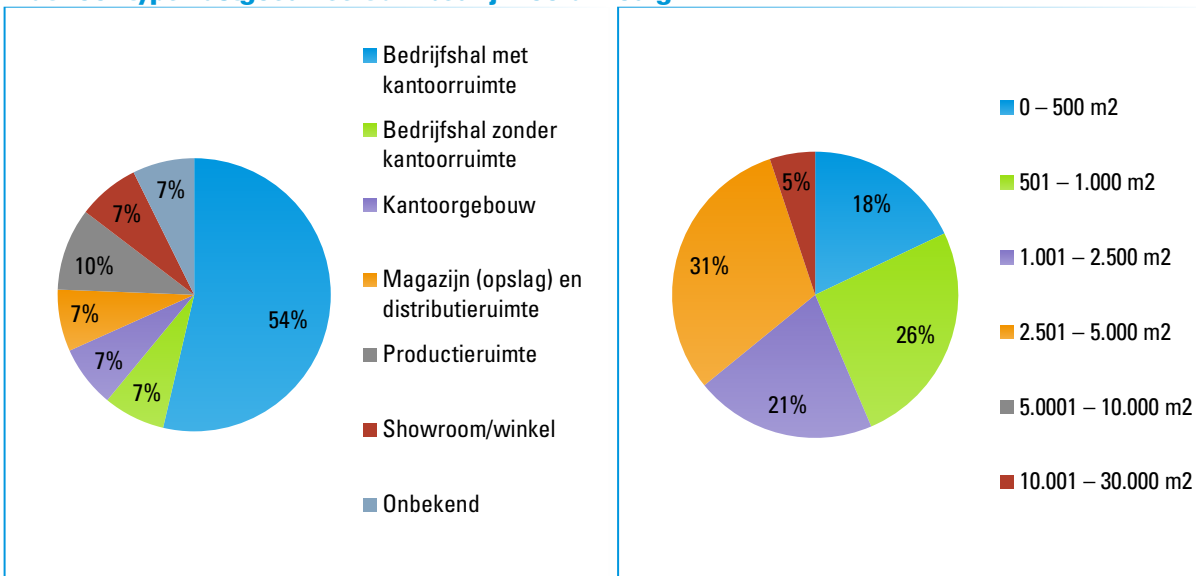
De meerderheid van de ondernemers heeft een voorkeur voor een locatie op een bedrijventerrein in de huidige kern. De meerderheid van deze groep ondernemers heeft voorkeur voor een nieuw bedrijventerrein. Het valt op dat met name ondernemers uit de kern Steenwijk deze voorkeur hebben. Ondernemers uit Vollenhove sluiten dit juist uit, zij hebben vaker voorkeur voor uitbreiding op hun huidige bedrijventerrein of een ander bestaand bedrijventerrein in Vollenhove zelf.

Wat zouden de belangrijkste redenen (kunnen) zijn voor uitbreiding/verplaatsing van uw bedrijf?



De voornaamste reden (89%) voor bedrijven om uit te breiden of te verhuizen is simpelweg de groei van het bedrijf. Voor circa 61% van de ondernemers is een gebrek aan fysieke ruimte namelijk een belangrijke reden om uit te breiden en/of te verplaatsen. Daarnaast wordt ook de wens voor een aantrekkelijkere werkomgeving (8%), een representatievere locatie (8%), een conflict met de omgeving (5%) en een matige bereikbaarheid (5%) genoemd. Hier zit niet altijd overlap in. Voor het deel van de bedrijven dat niet noodzakelijkerwijs méér ruimte nodig heeft (11%), maar wel representatiever wil vestigen, is het interessant om met de betreffende ondernemer en vastgoedeigenaar te inventariseren wat de mogelijkheden zijn tot herontwikkeling of upgradering van het vastgoed. Dat is vanuit ruimtelijke ordeningsperspectief wenselijker dan nieuwbouw.

Wat voor type vastgoed heeft uw bedrijf vooral nodig?



We zien dat de overgrote meerderheid (95%) van de ondernemers vraag heeft naar een relatief klein pand (< 5.000 m²). Daarnaast heeft circa 5% van de respondenten (het gaat om 2 ondernemers) vraag naar een groter pand (> 10.000 m²). Deze vraag komt voort uit het samenvoegen van meerdere vestigingen en/of groei van het bedrijf. Omdat dit om enkele gevallen gaat met individuele voorkeuren is het verstandig om

hiervoor voor de initiatiefnemer(s) maatwerk te realiseren en niet (op risico) plekken te ontwikkelen waar dergelijke bedrijvigheid kan vestigen. Deze twee ondernemers met een grotere ruimtevraag hebben beide voorkeur voor uitbreiding op de huidige kavel. Van deze ondernemers is er één gevestigd op een bedrijventerrein in Steenwijk en één in het buitengebied op een solitaire bedrijfslocatie.

Het gros van de ruimtevragers (78%) heeft behoefte aan een bedrijfshal met of zonder ondergeschikte kantoorruimte, productieruimte en/of opslag- en distributieruimte. Dat zijn activiteiten die goed passen op een bedrijventerrein. Het overige deel (22%) geeft aan kantoorruimte, showroom-/winkelruimte of andersoortige ruimte te willen realiseren. Daarvoor adviseren we om kritisch te zijn. Ruimtelijk is het doorgaans wenselijker om dergelijke ontwikkelingen niet op bedrijventerrein, maar op andere locaties binnen de bebouwde kom te faciliteren. Ofwel, op locaties die mogelijk beter aansluiten op de ontwikkeling van de kern als geheel en/of in de toekomst ook voor andere functies een rol kunnen vervullen. We adviseren om hiervoor breder te kijken dan alleen de mogelijkheden op bedrijventerreinen.

4 Conclusies

In dit hoofdstuk geven we expliciet antwoord op de onderzoeksvragen die aan ons zijn gesteld. Daarvoor zullen we in enkele gevallen samenvatten wat er al eerder in dit rapport is geschreven. In andere gevallen geven we hier een aanvullende interpretatie op de hiervoor gepresenteerde resultaten.

4.1 Conclusies

Hoeveel behoefte is er aan nieuwe bedrijfskavels in de gemeente Steenwijkerland, en in welke kernen doet deze behoefte zich voor?

In onderstaande tabel confronteren we het midden scenario en het maximale scenario van de netto vraag voor de periode 2022 t/m 2035 zoals geraamd in paragraaf 3.1 met het beschikbare aanbod per kern in januari 2022. Over de gehele gemeente zien we dat er d.d. januari 2022 in de hoogste scenario's een resterende behoefte van maximaal 8 hectare netto te verwachten is, zie hieronder:

Tabel 7: Confrontatie vraag en aanbod naar kern in hectare in 2022 t/m 2035*

Kern	Omvang beschikbaar oppervlakte (1-1-'22)	Netto vraag 2022 t/m 2035		Resterende behoefte 2022 t/m 2035	
		Midden	Hoog	Midden	Hoog
Blokszijl	1,0	0,8	1,3	-0,3	0,2
Giethoorn	0,0	0,3	0,6	0,3	0,6
Heetveld	0,0	0,2	0,3	0,2	0,3
Kuinre	0,0	0,2	0,2	0,2	0,2
Scheerwolde	0,0	0,3	0,6	0,3	0,6
Ossenzijl	0,1	0,1	0,2	0,0	0,0
Oldemarkt	2,8	0,3	0,4	-2,6	-2,4
Steenwijk	8,9 ³	9,2	14,9	0,3	6,0
Vollenhove	0,2	1,5	2,5	1,3	2,3
Gemeente Steenwijkerland	13,1	12,9	20,9	-0,2	7,8

Bron: BIRO (2020), Provincie Overijssel & Stec Groep (2018), Gemeente Steenwijkerland (2022). *Afgerond op 1.000 m²

Daarover de volgende conclusies en adviezen:

- Op basis van de enquête worden de hoogste prognoses scenario's niet gehaald en kan de behoefte de komende jaren binnen het bestaande aanbod worden ingevuld, behoudens maatwerk in de kern Vollenhove. Met andere woorden, de enquêteresultaten pleiten hooguit voor het realiseren van extra aanbod als 'maatwerk' voor concrete eindgebruikers, maar wijzen niet op een noodzaak tot het realiseren van nieuw aanbod 'op risico' om in de lokale behoefte te voorzien. Kanttekening is dat de enquête met name ziet op de korte tot middel(lange) termijn.
- De modelmatige raming ziet meer op middel(lange) tot lange termijn. Daarbij zien we dat in de alternatieve scenario's met name in Steenwijk en Vollenhove is kans op toekomstige tekorten groot is. Het is verstandig om daarop te anticiperen, bijvoorbeeld door te inventariseren waar nieuw aanbod beschikbaar kan worden gemaakt, maar absoluut ook door te inventariseren waar de bestaande ruimte beter benut kan worden. Qua uitbreiding staat de gemeente voor deze kernen voor de keuze om hier ofwel kleinschalig, aanvullend aanbod te realiseren, ofwel bedrijven door te verwijzen naar een bedrijventerrein elders in de gemeente. Gezien de reisafstand tussen bijvoorbeeld Vollenhove en Steenwijk (als ook verschillende andere kernen) lijkt de laatste optie de meest logische. Ook vanuit het perspectief van vitale kernen – waarin zowel gewoond als gewerkt kan worden – kan het wenselijk zijn om de ruimte vraag zoveel als mogelijk op kernniveau te faciliteren.

- Voor alle kernen met een geraamde behoefte < 3 hectare adviseren we om niet een terrein 'op risico' te realiseren, maar om in plaats daarvan maatwerk te leveren voor de concreet geïnteresseerde eindgebruikers. Daarmee wordt gewaarborgd dat de ontwikkeling ook aansluit op de (zeer) lokale vraag. De enquêteresultaten, alsmede de ruwe data hierachter, bieden handvatten hiervoor.
- De bedrijventerreinen in de gemeente Steenwijkerland worden relatief extensief ingevuld, blijkt uit de hoge terreinquotiënt en de lage FSI. Mogelijk kan een deel van de vraag worden ingevuld door het beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen. Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik, bescherming van het landschap en de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' adviseren we om de mogelijkheden hiertoe goed in beeld te brengen.
- De ramingen gaan uit van een autonome groei en een vooral lokale bedrijfskavelmarkt voor Steenwijkerland, zoals dat in de laatste jaren altijd het geval is geweest. Er is geen rekening gehouden met een verhoogde aantrekkingskracht voor regionaal of bovenregionaal georiënteerde bedrijven, bijvoorbeeld als gevolg van tekort aan aanbod elders. Eén of enkele grote partijen van buiten de gemeente kunnen de vraag/aanbod-verhouding een wezenlijk ander beeld geven. De gemeente beschikt niet over beschikbaar aanbod om dergelijke partijen te huisvesten (behoudens de reeds in optie vergeven kavels op bedrijventerrein Eeserwold). Tegelijkertijd zien we ook geen reden om daarop in te zetten.

Welk type bedrijven heeft een behoefte en om wat voor type ruimte gaat het dan?

Het grootste deel (> 70%) van de bedrijven uit Steenwijkerland met een ruimtevraag is afkomstig uit de 'klassieke' bedrijventerreinsectoren, bouw, (groot)handel, industrie, logistiek en transport. Daarnaast is nog een deel van de bedrijven (> 10%) afkomstig uit de sectoren ICT en de (zakelijke) dienstverlening.

De overgrote meerderheid (95%) van de ruimtevraag is kleinschalig van aard, tot een pand van maximaal 5.000 m². Ook heeft een grote meerderheid (78%) behoefte aan een bedrijfshal, al dan niet met kantoorruimte, productieruimte en/of opslag- en distributieruimte. In enkele gevallen komt de behoefte naar solitaire kantoorruimte, een showroom of buitenopslag naar voren. In veel gevallen wordt daarover opgemerkt dat een vestiging elders in de bebouwde kom of in het buitengebied ook tot de mogelijkheden behoort. Ook vanuit ruimtelijke ordeningsperspectief zijn dat type ontwikkelingen die niet noodzakelijkerwijs op een bedrijventerrein gefaciliteerd hoeven te worden, maar ook elders in de bebouwde kom of in de centra kunnen worden gefaciliteerd. Ofwel, op locaties die beter aansluiten op de ontwikkeling van de dorpen als geheel en/of in de toekomst ook voor andere functies een rol kunnen vervullen. We adviseren voor dergelijke ruimtevragers breder te kijken dan alleen de mogelijkheden op bedrijventerreinen en ook alternatieven af te wegen op bijvoorbeeld de bestaande locatie van het bedrijf of in het centrum van de kernen.

Tot slot is er sprake van één bedrijf met behoefte aan meer planologische ruimte en/of twee bedrijven met behoefte aan een kavel met een relatief grote omvang (> 10.000 m²). Vanwege de uiteenlopende individuele voorkeuren van de verschillende initiatieven is het verstandig om hiervoor met de initiatiefnemer(s) maatwerk te realiseren en niet (op risico) plekken te ontwikkelen waar dergelijke 'zware' of grote bedrijvigheid kan vestigen.

4.2 Adviezen

Stuur actief op efficiënt en intensief gebruik van de (schaarse) grond

De zogenaamde 'terreinquotiënt' (m² kavel per werknemer) en is in de gemeente Steenwijkerland fors hoger ten opzichte van de rest van de regio West-Overijssel. Daarnaast is ook de zogenaamde 'floor space index' (m² vloeroppervlakte bebouwing per m² kavel) fors lager dan het gemiddelde op bedrijventerreinen in Nederland. Dit komt deels door de aanwezige sectoren in de gemeente, maar ertoe te kijken waar de beschikbare ruimte slimmer en beter benut kan worden. De ruimte voor uitbreiding van bedrijventerreinen ten koste van het landschap is schaars en wordt steeds schaarser. Het is dus belangrijk om zuinig met de bestaande grond om te gaan. Mogelijk kan een deel van de vraag ingevuld worden door intensivering van bestaande terreinen.

Het is daarom wenselijk om te sturen op zo intensief mogelijk gebruik van de beschikbare ruimte op de bedrijventerreinen (met de juiste inpassing van parkeer- en groenvoorzieningen). Dat kan bijvoorbeeld door bij individuele initiatieven tot uitbreiding en/of verhuizing actief mee te denken en -helpen over de mogelijkheden tot intensivering op de bestaande kavel of herontwikkeling van naastgelegen kavels. Daarnaast kunnen strengere eisen worden gesteld aan nieuwbouw. Niet alleen ten aanzien van aantal werknemers per hectare, maar bijvoorbeeld ook ten aanzien 'floor space index'.

Denk breder dan bedrijventerreinen: wat draagt bij aan een sterke en robuuste kern?

Uitgifte en groei van bedrijventerreinen moet nooit een doel op zichzelf zijn. Het is het resultaat van het willen faciliteren van groeiende economie, groeiende bedrijven of verhuizende bedrijven. Vanuit de klassieke ruimtelijke ordening wordt dan snel naar bedrijventerreinen gekeken, maar er is geen regel die dat verplicht. Sterker nog, voor sommige functies (kantoren, opslag, showrooms, winkels) kan het juist ruimtelijk heel aantrekkelijk zijn om alternatieven te overwegen: het centrum of herontwikkelingslocaties. Uiteraard altijd indien dat geen problemen veroorzaakt ten aanzien van zaken als omgevingshinder en ontsluiting. Vestiging van dergelijke functies buiten bedrijventerreinen kan bijdragen aan een levendige, vitale kern en helpt om zuinig om te gaan met de (schaarse) grond die beschikbaar is om bedrijventerreinen te realiseren. Bij voorkeur worden bedrijventerreinen dus primair benut voor bedrijven die écht niet op een andere plek passen. Dat gaat weliswaar ten koste van het uitgiftecijfer, maar draagt bij aan het creëren van een sterke en robuuste kern.

Hanteer duurzame uitgiftevoorwaarden: maak een nieuwe ontwikkeling de moeite waard

Door de drempel voor nieuwbouw en uitbreiding in het groen hoog (doch realistisch) te leggen, wordt een dubbelslag geslagen. Nieuwe ontwikkelingen hebben ook écht meerwaarde: niet alleen economisch, maar ook ten opzichte van andere opgaven (ruimte, klimaat, etc.). Daarnaast wordt investeren in de toekomstbestendigheid en intensivering van bestaande bedrijventerreinen relatief aantrekkelijker, wat over het geheel genomen zorgvuldiger ruimtegebruik oplevert. Waar het over drempels gaat, kan het bijvoorbeeld gaan over verplicht parkmanagement, duurzame mobiliteit (fietsvoorzieningen, elektrische laadpalen, deelfaciliteiten, etc.), energie (groen, neutraal of zelfs opwekkend), circulair materiaalgebruik, klimaatadaptatie in de openbare ruimte, om hittestress en wateroverlast tegen te gaan, meervoudig en gedeeld ruimtegebruik, een gezonde werkomgeving, met ruimte voor een ommetje, recreatief groen en/of logische openingen om gebruik te maken van de recreatieve waarde van het omliggende landschap.

Programmeer adaptief

Momenteel is de markt voor bedrijventerreinen in West-Overijssel gespannen, er is nauwelijks beschikbaar aanbod. Houdt er rekening mee dat dit kan veranderen. Ook de vraag naar bedrijventerreinen kan veranderen: door veranderende vestigingseisen verandert het type en de omvang van de vraag van ondernemers voortdurend. Onderliggend aan deze verandering zijn vaak next-economy trends zoals automatisering, robotisering, de opkomst van e-commerce en van de circulaire economie. Veel gemeenten in de omgeving hebben de wens met de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein te starten. Probeer daarin zoveel mogelijk fasering aan te brengen en stem onderling af. Dat maakt de programmering flexibel. Wanneer de markt voor bedrijventerreinen regionaal zou ontspannen, is het belangrijk dat er enige druk op de bestaande terreinen blijft bestaan, zodat investeringen in de bestaande voorraad aantrekkelijk blijven.

Bijlage

Sectorverdeling

Sector	Bedrijfsactiviteiten	SBI Afdeling
Landbouw	Landbouw, bosbouw en visserij	1, 2, 3
Bouw, handel en reparatie	Bouwnijverheid, handel in en reparatie van auto's, motorfietsen en aanhangers	41, 42, 43, 45
Consumentendiensten	Detailhandel, horeca, leisure, cultuur, sport & recreatie, overige dienstverlening	47, 55, 56, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 99
Zakelijke en overige dienstverlening	ICT, financiële diensten, vastgoed, advies, R&D, zakelijke diensten, verhuur, overheid, onderwijs en zorg	58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 84, 85, 86, 87, 88
Industrie	- Aardolieverwerking, chemische producten, farmaceutische industrie, rubber en kunststofindustrie. - Winning van delfstoffen, nutsbedrijven, winning en distributie van water, afval(water)beheer en sanering. - Metaalindustrie, elektrotechnische industrie, transportmiddelenindustrie, machine-industrie. - Textielindustrie, productie van leer(producten) en schoenen, productie van kleding. - Papier- en kartonindustrie, drukkerijen, hout- en meubelindustrie, productie van o.a. glas, cement, beton; sociale werkvoorzieningen. - Voedingsmiddelenindustrie, productie van dranken, tabaksindustrie	6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39
Logistiek & groothandel	Groothandel en handelsbemiddeling, vervoer en opslag, logistieke dienstverlening, e-commerce, pakketdiensten	46, 49, 50, 51, 52, 53

Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen Regio West-Overijssel

2023 t/m 2026

DEFINITIEF

1 april 2023

1 Inleiding

Programmeringsafspraken: voortzetting bestaande samenwerking en werkwijze

Voor u liggen de programmeringsafspraken bedrijventerreinen voor de regio West-Overijssel voor de periode 2023 tot en met 2026. Deze afspraken bouwen voort op de bestaande samenwerking van de West-Overijsselse gemeenten en de provincie in het Bestuurlijk Overleg Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen West-Overijssel. In dit overleg hebben de deelnemers zich bij het opstellen van de eerste regionale programmeringsafspraken in 2017 tot doel gesteld om te streven naar een balans in vraag en aanbod van bedrijventerreinen (bestaand en nieuw) en te voorzien in de (boven)regionale en de lokale vraag naar ruimte voor nieuwvestiging en/of uitbreiding. Daarmee dragen we namelijk bij aan waarde behoud van bedrijventerreinen en een zuinig en zorgvuldig gebruik van de kostbare ruimte in onze regio. Omdat dit bij uitstek om een gezamenlijke inspanning vraagt – de economische dynamiek gaat immers over gemeentegrenzen heen – maken de gemeenten en de provincie periodiek regionale programmeringsafspraken over de ontwikkeling van bedrijventerreinen en de kaders die daarbij gelden.

Ten tijde van de eerste programmeringsafspraken in 2017 stonden het voorkomen van overaanbod aan nieuwe plannen en de wettelijke vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking centraal. Op hoofdlijnen houdt de Ladder in dat de gemeenten de vraag voor nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen volgens een vast stramien moeten onderbouwen, en dat aangetoond moet worden dat deze vraag niet gefaciliteerd kan worden binnen bestaande plannen elders in de regio. De afgelopen jaren is gebleken dat de regionale programmeringsafspraken het opstellen van deze onderbouwing sterk vergemakkelijken en dat op die manier snel en adequaat kan worden ingespeeld op de actuele vraag vanuit de markt.

Door snel en sterk veranderde marktomstandigheden – o.a. economische groei, toenemende vraag naar grotere kavels en schaarste in het midden en westen van het land – is de situatie gekanteld. Er zijn nu juist zorgen over de beschikbaarheid van bedrijventerreinen in alle segmenten: klein- en grootschalig, lokaal en regionaal. We zien dat economische groei en de ontwikkeling van een lineaire economie naar een circulaire economie leidt tot een nieuwe ruimtevraag, nieuwe businessmodellen en andere locatiekeuzes- en eisen van bedrijven. Tegelijkertijd staan we voor grote maatschappelijke opgaven die hun weerslag hebben op de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen, zoals de klimaatopgave en de opgaven rondom bodem en water. Daarnaast zijn er meer functies die ruimte vragen – o.a. woningbouw, energie, landbouw en natuur – en dat dwingt ons steeds vaker om keuzes te maken en slimmer om te gaan met de ruimte die er is. Al deze ontwikkelingen vragen om regionale programmeringsafspraken met een vernieuwde insteek: adaptief, flexibel en ambitieus. We hebben behoefte aan een regionale lijn om antwoord te geven op de grotere vraagstukken, maar moeten ruimte hebben voor lokaal maatwerk en afwegingen en ook snel in kunnen springen op veranderende wet- en regelgeving. Deze nieuwe regionale programmeringsafspraken voorzien daarin. Behoud van een gezonde balans tussen vraag en aanbod als basis voor een krachtige regionale en lokale economie is nog steeds een uitgangspunt, maar daarnaast ligt de nadruk op de ambitie van de gemeenten om toekomstbestendige bedrijventerreinen te ontwikkelen en ondernemers te kunnen bedienen.

Programmeringsafspraken: resultaat van een gezamenlijk proces

Deze programmeringsafspraken zijn het resultaat van een gezamenlijk proces van de West Overijsselse gemeenten en de provincie Overijssel, onder begeleiding van Stec Groep. Aan de basis van de afspraken liggen het analyserapport 'Behoefteraming bedrijventerreinen Overijssel', een advies van de Stichting Building for Good, en het Fundament van de Provinciale Omgevingsvisie. De programmeringsafspraken zijn in de periode van september 2022 t/m februari 2023 uitgewerkt tijdens diverse regionale ambtelijke en bestuurlijke overleggen meerdere themawerksessies en een marktpanel (bedrijfsleven, HMO en Saxion).

Samen aan de slag met een regionale ruimtelijk-economische visie

Gedurende het opstellen van deze regionale programmeringsafspraken zijn we tot de constatering gekomen dat een ruimtelijk-economisch toekomstbeeld van de regio ontbreekt: hoe geven we ruimtelijk invulling aan onze economische ambities, welke bedrijven willen we wel en niet kunnen huisvesten en onder welke voorwaarden, en wat zijn dan in onze regio de beste ontwikkellocaties voor deze bedrijven? In deze programmeringsafspraken zijn we al een richting ingeslagen voor de beantwoording van deze vragen, maar een uitgewerkt antwoord hierop geeft ons de handvatten om de afspraken de komende jaren verder in te kleuren. Daarom spreken we als eerste af om met de gemeenten en provincie gezamenlijk een ruimtelijk-economische visie voor de regio op te stellen. Wanneer deze ruimtelijk-economische visie vervolgens aanleiding geeft om de inhoud van deze regionale programmeringsafspraken te herzien, doen we dit.

2 Context

Fundament van de Provinciale Omgevingsvisie

De grote opgaven voor verstedelijking, mobiliteit, landbouw, natuur, klimaat en de energietransitie leiden tot nieuwe beleidsinzichten bij zowel het Rijk, provincies als gemeenten. Deze onderwerpen komen terug in de omgevingsvisies van gemeenten, verstedelijkingsstrategieën, de NOVI en NOVEX, en ook in de nieuwe Provinciale Omgevingsvisie¹. De provincie Overijssel heeft de uitgangspunten en beleidsprincipes voor de grote opgaven vastgelegd in het Fundament van de Provinciale Omgevingsvisie, dat als voorgenomen beleid is vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Voor de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen zijn hierin de volgende principes opgenomen:

- Maximaal benutten van bestaande locaties (inbreiding);
- Sturen op het verbeteren van het bodem- en watersysteem;
- Sturen op duurzaamheid en een gezonde leefomgeving;
- Sturen op het clusteren van grootschalige bedrijvigheid op goed bereikbare, multimodale locaties.

Hierbij staat voorop dat er ruimte is voor economische ontwikkeling op duurzame en toekomstbestendige werklocaties als basis voor een optimaal economisch vestigingsklimaat.

Meer specifiek zijn in het Fundament van de Provinciale Omgevingsvisie de volgende beleidskeuzes opgenomen die richtinggevend zijn voor deze nieuwe programmeringsafspraken:

- We werken mee aan grootschalige nieuwe bedrijventerreinen voor kavelgrootte > 5 ha als de sociaaleconomische regionale meerwaarde is aangetoond (ja, mits);
- We werken niet mee aan nieuwe bedrijventerreinen voor datacentra > 5 ha, tenzij de sociaaleconomische regionale meerwaarde is aangetoond (nee, tenzij);
- We hanteren 'clustering' als uitgangspunt voor nieuwe terreinen voor grootschalige kavels >5 ha op de regionale (multimodaal bereikbare) bedrijventerreinen in stedelijk gebied gelegen aan de corridors A1/A35 en A28;
- We werken mee aan nieuwe bedrijventerreinen voor regionale en lokale ruimtevraag voor kavelgrootte < 5 ha als de actuele marktvraag is aangetoond en herontwikkeling van bestaande locaties is uitgesloten;
- We maken regionale afspraken over de kwaliteitseisen aan de fysiek-ruimtelijke inpassing om en op nieuwe bedrijventerreinen zodat de ruimtelijke impact zo klein mogelijk is;
- We maken regionale afspraken over vergelijkbare ontwikkel- en uitgiftevoorwaarden op het vlak van energie, klimaat, groen, circulariteit, duurzame brandstof, voorzieningen (o.a. parkeren, huisvesting arbeidsmigranten), verplicht lidmaatschap parkmanagement en koppeling tussen oude en nieuwe locaties.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking² is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. De Ladder is er om het risico op overaanbod te beperken en onnodig ruimtebeslag op de groene omgeving tegen te gaan. De motivering van de Ladder moet worden opgenomen in het bestemmings- of omgevingsplan. In de huidige wetgeving is de Ladder opgenomen in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

De Ladder is van toepassing op vrijwel ieder plan voor een nieuw bedrijventerrein. Dat betekent dat de behoefte aan dit plan gemotiveerd moet worden volgens de gebruikelijke richtlijnen en jurisprudentie. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Didam-arrest

In november 2021 heeft de Hoge Raad het zogenaamde Didam-arrest gewezen. Dit arrest bepaalt dat overheidsorganen ook bij het uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel, in acht dienen te nemen. Uit dit gelijkheidsbeginsel volgt dat een overheid bij de uitgifte van een onroerende zaak, waaronder bouw kavels voor bedrijven, alle (potentiële) gegadigden een gelijke kans moet bieden. Dat betekent dat een voornemen tot bijvoorbeeld de verkoop van bouw kavels voor bedrijven tijdig openbaar bekend moet worden gemaakt en dat er vooraf objectieve, redelijke en toetsbare criteria worden geformuleerd op basis waarvan, bij meerdere gegadigden voor dezelfde bouw kavel, een keuze wordt gemaakt wie de eerste optie tot koop (of huur of erfpacht) krijgt. Voor de exacte reikwijdte en uitzonderingsregels verwijzen we naar het advies van de landsadvocaat³.

3 Afspraken

Werkwijze voor adaptief programmeren

1. De programmering⁴ is opgebouwd uit plannen waarvan we vinden dat deze de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio⁵ en de gemeenten op een goede manier invullen. Ofwel, dat het gaat om ontwikkelingen die toekomstbestendig zijn en die bijdragen aan het realiseren van de regionaal economische ambities. Deze programmering bestaat uit een overzicht van plannen die een verschillende (kleuren)status hebben:
 - *Groen*: het plan heeft kwantitatief en kwalitatief bestuurlijke instemming verkregen conform de programmeringsafspraken, en de betreffende gemeente voldoet daarmee aan het onderdeel 'programmering' binnen de planologische procedures;
 - *Geel*: het plan heeft (eventueel onder voorwaarden) kwantitatief bestuurlijke instemming verkregen conform de programmeringsafspraken, maar de invulling van de kwalitatieve afspraken moet nog bestuurlijk regionaal afgestemd worden;
 - *Oranje*: het plan is nog niet akkoord en moet zowel kwantitatief als kwalitatief nog regionaal afgestemd worden.

De programmering wordt ieder half jaar geactualiseerd en vastgesteld in het regionale bestuurlijke overleg. Op die manier hebben we een doorlopend en actueel overzicht van plannen die in de pijplijn zitten. De gemeenten zijn hierbij gezamenlijk verantwoordelijk voor het op groen, geel en oranje zetten van nieuwe plannen. Het is aan het regionaal bestuurlijk overleg om daar, aan de hand van deze afspraken, een gedeeld oordeel over te vormen.

2. We zetten in op het zoveel mogelijk faseren van ontwikkelingen, zodat er ruimte blijft in de programmering en er flexibel ingespeeld kan worden op veranderende marktomstandigheden, acute principeverzoeken en nieuwe initiatieven. Op die manier wordt zorgvuldig omgegaan met de kostbare ruimte in de regio en wordt voorkomen dat Ladder voor duurzame verstedelijking een obstakel gaat vormen. Als richtlijn voor fasering gaan we uit van een maximale omvang van 10 hectare netto per ontwikkelfase, maar hier kan per plan gemotiveerd van worden afgeweken.
3. Een plan met een totale netto omvang ≥ 3 hectare wordt afgestemd in het regionaal bestuurlijk overleg, zodat daar een besluit kan worden genomen over of deze ontwikkeling op 'geel' en vervolgens 'groen' komt te staan in de regionale programmering.
4. Voor een plan met een totale netto omvang < 3 hectare hoeft enkel een melding te worden gemaakt in het regionaal bestuurlijk overleg, waarna deze opgenomen kan worden in de programmering. Op die manier kunnen we bij kleinere plannen sneller schakelen. Daarbij mogen gemeenten op elkaar vertrouwen dat een dergelijk plan wel aan alle afspraken over kwaliteit uit deze programmeringsafspraken (afpraak 6 t/m 8) voldoet.
5. Een plan dat in het regionaal bestuurlijk overleg wordt voorgelegd om op 'geel' of 'groen' gezet te worden, wordt geaccordeerd als geen van de gemeenten een tegenstem heeft uitgebracht. Indien één of meerdere gemeenten tegen een verzoek stemt om een plan op 'geel' of 'groen' te zetten, bepaalt de provincie of het plan wordt aangehouden voor nadere uitwerking en/of overleg, of dat het alsnog op 'geel' of 'groen' komt te staan.

Afspraken over kwaliteitsambities

6. We streven naar toekomstbestendige bedrijventerreinen, met een kwaliteitsniveau dat aansluit bij de landelijke en Europese ambities ten aanzien van duurzaamheid en daaruit volgende wet- en regelgeving. Daarmee dragen we bij aan een goed vestigingsklimaat voor de bedrijven in onze regio. Deze stip op de horizon hebben we geoperationaliseerd in een overzicht van ambities voor nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen, zie bijlage C.

Een plan dat in het regionaal bestuurlijk overleg wordt voorgelegd om op 'groen' gezet te worden, wordt voorzien van een toelichting op hoofdlijnen over hoe op deze ambities zal worden gestuurd. Wanneer een ambitie om welke reden dan ook niet geheel haalbaar is voor het betreffende plan, motiveert de betreffende gemeente waarom dat het geval is.

7. Het bodem- en watersysteem is sturend voor de locatie en ruimtelijke invulling van plannen. Hierbij staan vijf principes centraal. De toepassing van deze principes vraagt om maatwerk per plan en de afweging hiervoor wordt op zijn minst gemaakt op het schaalniveau van de gemeente die het plan opstelt. Een plan dat in het regionaal bestuurlijk overleg wordt voorgelegd om op 'groen' gezet te worden, wordt voorzien van een toelichting op hoofdlijnen over hoe aan deze principes zal worden voldaan:
 - Problemen omtrent het bodem- en watersysteem worden bij ontwikkelingen niet afgewenteld in ruimte, tijd en geld, maar opgelost in de gebiedsontwikkeling zelf;
 - Functies volgen het bodem- en watersysteem, zodat wordt voorkomen dat situaties op lange termijn niet houdbaar of aanpasbaar zijn;
 - Er wordt gekozen voor een aanpasbare inrichting, waarin rekening wordt gehouden met de lange termijn (klimaat)omstandigheden in het gebied;
 - Kansen voor herstel van de natuurlijke situatie worden benut, zodat bodemdaling, uitputting van ecosystemen en kwaliteitsverslechtering van de natuur wordt tegengegaan;
 - Verstoor de bodem zo min mogelijk en verwerk grond zoveel mogelijk lokaal en hoogwaardig.
8. In het verlengde van voorgaande afspraak, vermijden we voor nieuwe plannen zoveel als mogelijk locaties die buitendijks, in het laagste punt van een polder en in de beekdalen liggen.

Afspraken over uitgifte

9. We hanteren een marktconforme grondprijs voor onze bedrijventerreinen.
10. We bespreken met ondernemers met een nieuwbouwvraag actief in hoeverre de beoogde plannen ook gerealiseerd kunnen worden door middel van het toekomstbestendig maken en/of beter benutten van de bestaande kavel van het betreffende bedrijf, en faciliteren hen hier zoveel als mogelijk in. Daarmee houden we de kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen op peil.
11. Het Didam-arrest vraagt ons om bij de verkoop van nieuwe kavels een transparant proces in te richten, waarbij we, in het geval er meerdere geïnteresseerden zijn voor dezelfde kavel, aan de voorkant op basis van heldere toetsingscriteria duidelijk moeten maken hoe we kiezen welke potentiële koper de eerste optie tot koop (of huur of erfpacht) krijgt. We vinden het verstandig om daarvoor als gemeenten gezamenlijk in de basis dezelfde lijn te hanteren. Door uniform te werken maken we het gronduitgifteproces voor de bedrijven in onze regio duidelijk en minder complex. Daarom hebben we richtlijnen voor dergelijke toetsingscriteria uiteengezet in bijlage D. Het is aan iedere gemeente waarin de ontwikkeling wordt gerealiseerd om deze richtlijnen nader uit te werken en een plek te geven in het gronduitgiftebeleid en -proces.

Afspraken over kwantiteit

12. Een plan dat in het regionaal bestuurlijk overleg wordt voorgelegd om op 'geel' of 'groen' gezet te worden, moet zijn voorzien van een goede onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking⁶, met inachtneming van de nadere invulling die aan de Ladder wordt gegeven in de provinciale Omgevingsverordening.
13. De cijfers uit de provinciale behoefteaming bedrijventerreinen (en uiteengezet in bijlagen A en B van deze regionale programmeringsafspraken) vormen in beginsel de kaders voor de onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Aanvullend kan op basis van een gedegen lokaal of regionaal onderzoek een nader gespecificeerde uitbreidingsvraag, vervangingsvraag of additionele vraag onderbouwd worden. Van een dergelijk onderzoek wordt verwacht dat deze dezelfde rekenmethode hanteert als de provinciale behoefteaming bedrijventerreinen, en dat expliciet wordt gemaakt hoe de resultaten zich verhouden tot de provinciale behoefteaming bedrijventerreinen.
14. In een onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking worden altijd expliciet de Ladder-risico's voor andere gemeenten afgewogen. Wanneer de nieuwe ontwikkeling enkel bedrijven met een individuele kavelomvang van < 3 hectare netto faciliteert, hoeven enkel de Ladder-risico's voor de aangrenzende gemeenten te worden afgewogen. Wanneer de nieuwe ontwikkeling bedrijven met een individuele kavelomvang van ≥ 3 hectare netto faciliteert, dienen de Ladder-risico's voor de regio als geheel te worden afgewogen.

Overige afspraken

15. We spreken af om halfjaarlijks het overzicht van transformatieplannen te actualiseren en vast te stellen in het regionale ambtelijke en bestuurlijke overleg, zodat er doorlopend een actueel overzicht beschikbaar is van de potentieel te programmeren vervangingsvraag.
16. Binnen een jaar na ondertekening van deze programmeringsafspraken starten de gemeenten en de provincie Overijssel gezamenlijk een onderzoek naar de mogelijkheden tot intensivering en beter benutten van het bestaande bedrijventerreinenareaal, teneinde meer zicht te krijgen op de mogelijkheden hiertoe, de termijn waarbinnen dit welk resultaat op kan leveren, en welk instrumentarium kan worden ingezet om ook daadwerkelijk resultaat te boeken. De mogelijkheden die voortkomen uit het hiervoor genoemde onderzoek worden door de gemeenten in het vervolg altijd afgewogen in de onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking voor nieuwe plannen.
17. In het regionaal ambtelijk en bestuurlijk overleg (en eventueel in aanvullende bijeenkomsten) worden actief kennis en ervaringen uitgewisseld rondom het toekomstbestendig maken, intensiveren en beter benutten van bedrijventerreinen. Op die manier wordt voorkomen dat iedere gemeente zelf het wiel moet uitvinden en profiteren we van de onderlinge samenwerking. De provincie organiseert en faciliteert deze bijeenkomsten.

Om het goede inhoudelijke gesprek met elkaar te kunnen voeren en het hiervoor genoemde leerdoel te bereiken, leggen gemeenten hun plannen met een netto omvang ≥ 3 hectare voor aan een Commissie van Expertise en Advies (CEA). Het exacte moment van voorleggen is aan de gemeente, maar gebeurt in ieder geval voordat instemming wordt gevraagd om een plan op 'groen' te zetten. De CEA geeft een eenmalig, niet-bindend advies over de wijze waarop in het plan wordt beoogd invulling te geven aan de in deze regionale programmeringsafspraken geformuleerde kwaliteitsambities, en doet eventueel aanbevelingen voor de nadere uitwerking hiervan bij het opstellen van het definitieve plan dat aan de regio wordt voorgelegd om de status 'groen' te krijgen. Het advies van de CEA wordt in het regionaal ambtelijk en bestuurlijk overleg met de andere gemeenten gedeeld.

⁶ <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/>

Voor zeer grootschalige ontwikkelingen – die een doelgroep van bedrijven met een omvang ≥ 5 hectare netto faciliteren – gelden aanvullend de landelijke en provinciale richtlijnen die mogelijk nog volgen uit het landelijke traject 'Grip op grootschalige bedrijfsvestigingen', waarin interprovinciale afspraken worden gemaakt over de wijze waarop grootschalige ruimtevraag de komende jaren wordt gefaciliteerd in Nederland.

Op het moment van ondertekenen van deze afspraken is de samenstelling van de CEA nog niet bekend. De gemeenten en provincie spreken af binnen een half jaar na ondertekening van deze afspraken een commissie van ten minste drie personen te hebben ingesteld. Deze samenstelling wordt bepaald door het regionaal bestuurlijk overleg.

18. Binnen een jaar na ondertekening van deze programmeringsafspraken starten de gemeenten, de provincie gezamenlijk een onderzoek naar de wenselijkheid, mogelijke opzet, inhoud en governance van een regionaal fonds ten behoeve van het toekomstbestendig maken, intensiveren en beter benutten van het bestaande bedrijventerreinareaal.
19. Binnen een half jaar na ondertekening van deze programmeringsafspraken stellen de gemeenten en de provincie gezamenlijk een sjabloon/format op, dat voor de regionale ambtelijke en bestuurlijke overleggen wordt gebruikt voor onderbouwing van de kwantitatieve afspraken en beschrijving van de wijze waarop de gemeenten invulling geven aan de kwaliteitsambities.

4 Programmering

Hieronder is de programmering van nieuwe plannen opgenomen voor de komende jaren. Dit is een dynamisch overzicht, dat halfjaarlijks bij het regionaal bestuurlijk overleg wordt geactualiseerd. Op die manier hebben we een doorlopend overzicht van plannen die in de pijplijn zitten. Het overzicht bevat alle plannen die op 'geel' en 'oranje' staan. Plannen die op 'groen' staan komen ook in onderstaande tabel voor, wanneer het bestemmings-/omgevingsplan voor deze ontwikkeling nog niet onherroepelijk is. Op het moment dat het bestemmings-/omgevingsplan voor deze ontwikkeling onherroepelijk is, worden een 'groen' plan overgeheveld naar de lijst van harde plannen (bijlage A, tabel 4).

Tabel 1: Overzicht regionale programmering van nieuwe plannen

Gemeente	Indicatie vraag tot 2040 ⁷	Hard aanbod per 1-1-2023 ⁸	Plan	Omvang	Termijn	Status ⁹	Voorwaarde
Grootschalige vraag ¹⁰							
Hardenberg	143 – 244 ha	-	Broeklanden Zuid III	13,0 ha	n.n.b.		Reeds in de vorige programmering (2019) op 'groen' gezet.
			Rollepaal Oost I	10,0 ha	n.n.b.		Reeds in de vorige programmering (2019) op 'groen' gezet.
			Rollepaal Oost II	11,0 ha	n.n.b.		
Mogelijke andere plekken in de regio's Zwolle en Stedendriehoek		-	De programmering voorziet nog niet in voldoende ruimte voor de grootschalige vraag. In het traject van de ruimtelijk-economische visie zal hierover verder worden gesproken.	-	-	-	-
Kleinschalige vraag ¹¹							
Dalfsen	5 – 15 ha	-	't Febriek Zuid II	6,0 ha	n.n.b.		Reeds in de vorige programmering (2019) op 'groen' gezet.
			't Febriek Zuid III	2,0 ha	n.n.b.		-
Deventer	20 – 45 ha	19,14 ha	Zoekgebied	45,0 ha	n.n.b.		Regionale instemming over omvang en beoogde profiel van de ontwikkeling
Hardenberg	10 – 30 ha	46,87 ha	Heemserpoort	16,4 ha	n.n.b.		Reeds in de vorige programmering (2019) op 'groen' gezet.
			Zoekgebied	20-40 ha	n.n.b.		
Kampen	10 – 25 ha	14,61 ha	-	-	n.n.b.	-	-
Olst-Wijhe	0 – 10 ha	2,55 ha	-	-	-	-	-
Ommen	0 – 10 ha	4,86 ha	Zoekgebied	10,0 ha	n.n.b.		Op dit moment wordt in opdracht van de gemeente Ommen in samenwerking met de Ondernemingsvereniging Ommen onderzoek

⁷ Deze vraag wordt niet enkel ingevuld met de nieuwe plannen die op deze lijst staan, maar ook met de plannen die reeds in de tabel met hard planaanbod zijn opgenomen. Zowel de kolom 'aanbod' als de kolom 'omvang' zijn dus van belang.

⁸ Dit betreft het harde planaanbod (exclusief 'in optie' en 'bij notaris'), zoals opgenomen in bijlage A, tabel 4/kolom totaal. Dit overzicht wordt halfjaarlijks geactualiseerd aan de hand van de Monitor Overijsselse Bedrijventerreinen.

⁹ Zie voor toelichting op de kleuren, afspraak 1 op pagina 8 van deze programmeringsafspraken

¹⁰ Dit betreft de vraag van bedrijven met een individuele omvang ≥ 3 hectare voor de regio West-Overijssel als geheel, zoals deze is geraamd in de nieuwe provinciale behoefteeraming bedrijventerreinen (2023).

¹¹ Dit betreft de vraag van bedrijven met een individuele omvang < 3 hectare, indicatief onderverdeeld naar gemeente. Deze verdeling is gemaakt door de omvang van de huidige aanwezige sectoren in iedere gemeente te confronteren met de regionale verwachte groei van deze bedrijfssectoren. Deze indicatieve verdeling is dus geen harde wetenschap en dient dan ook hooguit als handvat voor de gesprekken in de regionale ambtelijke en bestuurlijke overleggen over welke ontwikkelingen de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio op een goede manier kunnen faciliteren. Indien inhoudelijk onderbouwd, kan van deze verdeling worden afgeweken en kan de ruimtevraag ook in samenwerking met bijvoorbeeld buurgemeenten worden ingevuld.

Gemeente	Indicatie vraag tot 2040 ⁷	Hard aanbod per 1-1-2023 ⁸	Plan	Omvang	Termijn	Status ⁹	Voorwaarde
							gedaan naar de vraag naar een nieuw bedrijventerrein. Als de wens of noodzaak is aangetoond, zal er een nieuw gebied gezocht en aangewezen moeten worden.
Raalte	10 – 20 ha	4,6 ha	Telgen III	3,27 ha	n.n.b.		-
			Uitbreiding Heeten	0,22 ha	n.n.b.		-
			Zoekgebied	27,0 ha	n.n.b.		Regionale instemming over omvang en beoogde profiel van de ontwikkeling.
Staphorst	10 – 20 ha	0,28 ha	CEL I	11,5 ha	n.n.b.		Reeds gedurende dit traject – in het BO van februari – op ‘groen’ gezet.
			CEL II	18,5 ha	n.n.b.		Regionale instemming over omvang en beoogde profiel van de ontwikkeling
			De Esch 0	3,9 ha	n.n.b.		-
			De Esch V	11,6 ha	n.n.b.		-
			Uitbreiding Bullingerslag	5,3 ha	n.n.b.		-
Steenwijkerland	10-20 ha	18,36 ha	Boterberg Noord	1,6 ha	n.n.b.		Op het moment dat de huidige exploitatie van het zonnepark eindigt, wordt een nieuwe afweging gemaakt over de benutting van de bedrijfsbestemming alhier.
			Schaarkampen Zuid	3,5 ha	n.n.b.		Reeds gedurende dit traject – in het BO van januari – op ‘groen’ gezet.
			Zoekgebied	7 ha	n.n.b.		Intentieplan uit de vorige programmering (2019)
Zwartewaterland	10 – 30 ha	7,66 ha	Euroweg Noord	3,0 ha	n.n.b.		-
			Zevenhont Oost	15,0 ha	n.n.b.		Reeds in de vorige programmering (2019) op ‘groen’ gezet.
			Zevenhont Midden	7,0 ha	n.n.b.		Reeds in de vorige programmering (2019) op ‘groen’ gezet.
			Zwartsluis	2,0 ha	n.n.b.		-
Zwolle	45 – 85 ha	97,62 ha	Hessenpoort III	10,0 ha	n.n.b.		Reeds in de vorige programmering (2019) op ‘groen’ gezet.
			Hessenpoort IV	30,0 ha	n.n.b.		Reeds in de vorige programmering (2019) op ‘groen’ gezet.
			Hessenpoort	6,6 ha	n.n.b.		Op het moment dat de huidige exploitatie van het zonnepark eindigt, wordt een nieuwe afweging gemaakt over de benutting van de bedrijfsbestemming alhier.

5 Juridisch kader

Deze programmeringsafspraken leggen de afspraken van de gemeenten in West Overijssel en de provincie Overijssel vast over de programmering van gemeentelijke plannen die voorzien in de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein. Daarin zijn ook afspraken vastgelegd over de kwaliteitsambities die de gemeenten in West Overijssel nastreven bij de ontwikkeling en uitgifte van de bedrijventerreinen. Daarmee richten de programmeringsafspraken zich in deze ronde niet alleen op de hoeveelheid te ontwikkelen nieuw bedrijventerrein, maar ook op de kwalitatieve aspecten van het aanbod.

Bij 'nieuw bedrijventerrein' gaat het om locaties waarvoor eerst het geldende bestemmingsplan moet worden aangepast voordat de vestiging van bedrijvigheid kan worden toegestaan.

De programmeringsafspraken gaan uit van het principe van adaptief programmeren. Dat betekent dat een deel van de totale regionale behoefte aan bedrijventerrein nog niet is toebedeeld aan de gemeenten, maar op een later moment in regionale afstemming kan worden toebedeeld. Daarmee kan worden ingespeeld op actuele ontwikkelingen in de markt.

De programmeringsafspraken worden vastgesteld door de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in West Overijssel en door Gedeputeerde Staten van Overijssel en indien nodig door de raad van deze gemeenten.

De programmeringsafspraken bestaan uit bestuurlijke afspraken waarmee partijen zich verbinden aan de gezamenlijk gemaakte programmeringsafspraken voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerrein in West Overijssel. Deze afspraken gelden voor de periode 2023-2026.

De programmeringsafspraken bevatten de afspraken over de regionale programmering bedrijventerrein als bedoeld in artikel 2.3. 1 onder e van de provinciale Omgevingsverordening Overijssel. Op grond van artikel 2.3.2, lid 4 van Omgevingsverordening wordt de behoefte aan nieuw bedrijventerrein geacht te zijn aangetoond als de ontwikkeling daarvan past binnen de programmeringsafspraken. In dat geval wordt ook voldaan aan de verplichting op grond van de Omgevingsverordening om regionaal af te stemmen. Voor de overige relevante instructieregels van de Omgevingsverordening zal nog wel onderbouwd moeten worden hoe daarmee rekening wordt gehouden.

De programmering bedrijventerreinen is aangemerkt als provinciaal belang. In het ruimtelijk (voor)overleg met de provincie is dit een van de aspecten waarop de provincie gemeentelijke plannen beoordeelt.

Doel van de programmeringsafspraken bedrijventerreinen regio West Overijssel is:

- duidelijkheid bieden over het kader dat van toepassing is op de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein binnen de gemeenten in de regio, zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht;
- input leveren voor de onderbouwing van gemeentelijke plannen die voorzien in nieuw bedrijventerrein in het kader van de Ladder voor Duurzame verstedelijking;
- duidelijkheid bieden over de wijze van afstemmen van gemeentelijke plannen voor bedrijventerreinontwikkeling die nieuw of afwijkend zijn ten opzichte van de gemeentelijke plannen waarvoor in het kader de RPB instemming is verleend;

Met de vaststelling van de Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen Regio West Overijssel 2023-2026 vervalt het tot dan geldende afsprakenkader 'Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2019-2022'.

Bijlagen

A. Provinciale behoefteeraming bedrijventerreinen

De nieuwe provinciale behoefteeraming bedrijventerreinen¹² vormt het uitgangspunt voor in ieder geval het kwantitatieve deel van deze afspraken. De behoefte definiëren we als de totale ruimtevraag minus het netto harde planaanbod. Het harde planaanbod definiëren we daarbij het totaal aan kavels dat over een bedrijfs- of bedrijventerreinbestemming beschikt, maar nog niet in eigendom is van een eindgebruiker met concrete bouwplannen. De totale ruimtevraag onderscheiden we daarbij in uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en additionele vraag.

Hieronder lichten we deze aspecten afzonderlijk nader toe. Voor een uitgebreide toelichting op de methodiek, de definities van begrippen en de resultaten van de provinciale behoefteeraming bedrijventerreinen verwijzen we naar het betreffende rapport.

Uitbreidingsvraag

De uitbreidingsvraag betreft de verwachte groei van de regionale economie, op basis van de autonome groei van de diverse sectoren en de verwachte bedrijfsmigratie. In de nieuwe provinciale behoefteeraming bedrijventerreinen is voor de regio West-Overijssel voor de periode van 2023 tot en met 2040 een uitbreidingsvraag geraamd van 221 hectare (laag scenario) tot 443 hectare (hoog scenario). Uitgesplitst naar verschillende marktsegmenten geeft de behoefteeraming het volgende beeld:

Tabel 2: Uitbreidingsvraag West-Overijssel van 2023 tot en met 2040 naar marktsegmenten en grootteklassen

Marktsegment	Laag	Hoog	Grootteklasse	Laag	Hoog
Campus / Innovatiedistrict	4 ha	11 ha	0 tot 3 hectare	143 ha	267 ha
Gemengd-stedelijk	26 ha	46 ha	3 tot 5 hectare	43 ha	77 ha
Regulier	83 ha	146 ha	> 5 hectare	100 ha	167 ha
Grootschalige productie (> 1 ha)	67 ha	143 ha	Totaal	286 ha	511 ha
Grootschalige distributie (> 3 ha)	106 ha	165 ha			
Totaal	286 ha	511 ha			

Vervangingsvraag

Bovenop de hiervoor genoemde uitbreidingsvraag is er de komende jaren mogelijk ook nog sprake van een vervangingsvraag, die voortkomt uit onttrekking van bestaand bedrijventerreinaanbod. Hieronder is de vervangingsvraag voor de komende jaren uiteengezet, voor zover deze op dit moment bekend is. Dit overzicht wordt ieder half jaar geactualiseerd in het regionale ambtelijke overleg en bestuurlijke overleg. Verschillende plannen in verschillende gemeenten hebben immers uiteenlopende plannen. Door het overzicht regelmatig te actualiseren, maken de gemeenten altijd keuzes op basis van de meest recente cijfers.

Tabel 3: Vervangingsvraag West-Overijssel (ter halfjaarlijkse actualisatie)

Gemeente	Locatie	Planning	Vervangingsvraag
Deventer	Bergweide 2 en 3	Onbekend	20,0 ha NB. Maximaal, transformatie vindt organisch plaats
Steenwijkerland	Meppelerweg	2023/2024 Ontwerp bestemmingsplan	8,0 ha Transformatie naar woningen
Kampen	Spoorlanden	Onbekend	0,3 ha Transformatie naar woningen
Totaal			14,4 ha

Additionele vraag

Bovenop de hiervoor genoemde uitbreidingsvraag en vervangingsvraag is er de komende jaren mogelijk ook nog sprake van een additionele vraag, die bestaat uit economische groei die geen onderdeel is van in de uitbreidingsvraag meegenomen autonome groei van sectoren in de regio en de verwachte bedrijfsmigratie. Het betreft onder meer evident uitzonderlijke ontwikkelingen, zoals hyperscale datacenters, de vestiging van een uitzonderlijk grootschalig, (inter)nationaal bedrijf. Daarnaast kan een additionele vraag ook voortkomen uit beleidskeuzes en actieve ingrepen die beogen een nieuwe bedrijfsdoelgroep faciliteren of een bestaande bedrijfsdoelgroep aanzienlijk beter te faciliteren dan dat op dit moment gebeurt. Het gaat bijvoorbeeld om het realiseren van uniek aanbod dat een voor de regio nieuwe doelgroep aantrekt, de circulaire transitie van een haven of de realisatie van een spoorterminal.

De additionele vraag is niet geraamd in de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen. De gemeenten bepalen én onderbouwen gezamenlijk wanneer een ontwikkeling aanspraak maakt op het toekennen van ‘additionele vraag’ binnen de programmeringsafspraken. Daarvoor is een goede onderbouwing noodzakelijk en is de definitie van additionele vraag uit de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen leidend.

Hard planaanbod

Het harde planaanbod omvat de op dit moment vrij beschikbare kavels met een bedrijfsbestemming, waaronder de kavels die reeds in optie zijn genomen door een potentiële eindgebruiker. De kavels waarvoor de grondeigenaar in (verregaand) gesprek is met een potentiële eindgebruiker en de kavels die reeds zijn verkocht, maar waarvan de akte nog niet is gepasseerd bij de notaris.

Op de volgende pagina is het harde planaanbod uiteengezet, voor zover deze op dit moment bekend is. Dit overzicht wordt ieder half jaar geactualiseerd in het regionale ambtelijke overleg en bestuurlijke overleg op basis van de Monitor Overijsselse Bedrijventerreinen van de provincie Overijssel. Door het overzicht regelmatig te actualiseren, maken de gemeenten altijd keuzes op basis van de meest recente cijfers.

Tabel 4: Overzicht van harde plannen in West-Overijssel (d.d. 1 januari 2023)

Gebaseerd op de Monitoring Overijsselse Bedrijventerreinen (MOB)

Gemeente	Bedrijventerrein	Status	Omvang			
			Vrij	In optie	Bij notaris	Totaal
Deventer	Bedrijvenpark A1	Hard	16,09	-	-	16,09
	Bergweide	Hard	0,19	0,50	-	0,69
	Bergweide (buitendijks)	Hard	2,17	-	-	2,17
	Looweg	Hard	0,19	-	-	0,19
Hardenberg	Broeklanden	Hard	-	5,31	-	5,31
	Broeklanden Zuid II	Hard	3,12	11,01	-	14,13
	De Boschkamp	Hard	6,43	-	-	6,43
	De Krim II	Hard	6,90	-	-	6,90
	Gezondheidspark	Hard	1,69	-	-	1,69
	Katingerveld	Hard	0,09	1,76	0,63	2,48
	Mercator	Hard	8,16	-	-	8,16
	Rollepaal Zuid	Hard	1,77	-	-	1,77
Kampen	BP Rijksweg 50	Hard	4,40	-	-	4,40
	Zuiderzeehaven	Hard	1,90	4,0 ha	-	5,90
	Koekoekspolder	Hard	4,31 ¹³	-	-	4,31
Olst-Wijhe	De Meente Noord	Hard	1,84	-	-	1,84
	Wesepe Uitbreiding Zuid	Hard	0,71	-	-	0,71
Ommen	De Rotbrink	Hard	4,86	-	-	4,86
Raalte	De Zegge VII	Hard	4,10	-	0,5	4,60
Staphorst	Bullingerslag	Hard	0,28	-	-	0,28
Steenwijkerland	Boterberg Noord	Hard	0,84	-	-	0,84
	Concretitlocatie	Hard	0,78	-	-	0,78
	Eeserwold	Hard	5,30	1,59	8,13	15,02
	Oostermentherand	Hard	-	0,44	-	0,44
	Ossenzijl	Hard	0,14	-	-	0,14
	Woldmeenthe	Hard	1,14	-	-	1,14
Zwartewaterland	Schaarkampen Zuid	Hard	3,50	-	-	3,50
	Meppelerdiep	Hard	3,59	-	-	3,59
	Zevenhont I + II	Hard	0,57	-	-	0,57
Zwolle	Hessenpoort	Hard	93,0	-	-	93,0
	Marslanden	Hard	0,11	-	-	0,11
	Scholtenssteeg	Hard	1,06	-	-	1,06
	Voorst	Hard	3,45	-	-	3,45
Totaal			182,68	24,61	9,26	216,55

B. Indicatieve verdeling van de uitbreidingsvraag naar gemeenten

In de nieuwe manier van (kwantitatief) programmeren wordt de ruimtevraag niet onderverdeeld naar individuele gemeenten, zoals dat in het verleden wel is gedaan. Wel is als handvat voor de regionale gesprekken een indicatieve verdeling gemaakt van de ruimtevraag, exclusief de vraag vanuit bedrijvigheid met een individuele kavelomvang van ≥ 3 hectare. Deze verdeling is gemaakt door de omvang van de huidige aanwezige sectoren in iedere gemeente te vermenigvuldigen met de regionale verwachte groei van deze bedrijfssectoren. Deze indicatieve verdeling gaat dus uit van een vergelijkbare economische groei van iedere individuele gemeente en houdt geen rekening met beleidsambities en regionale ruimtelijke ordening. Deze indicatieve verdeling is dan ook geen harde wetenschap en dient dan ook hooguit als handvat voor de gesprekken in de regionale ambtelijke en bestuurlijke overleggen over welke plannen de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio op een goede manier kunnen faciliteren. Indien inhoudelijk onderbouwd, kan van deze verdeling worden afgeweken.

Tabel 5: Indicatieve verdeling van de uitbreidingsvraag van 2023 tot en met 2040, exclusief de vraag vanuit bedrijvigheid met een individuele kavelomvang van ≥ 3 hectare

Gemeente	Indicatieve, kleinschalige vraag (in scenario laag en hoog)	Hard planaanbod ¹⁴	Plannen op groen
Dalfsen	5 – 15 ha	-	6,0 ha
Deventer	20 – 45 ha	19,14 ha	-
Hardenberg	10 – 30 ha	46,87 ha	16,4 ha
Kampen	10 – 25 ha	14,61 ha	-
Olst-Wijhe	0 – 10 ha	2,55 ha	-
Ommen	0 – 10 ha	4,86 ha	-
Raalte	10 – 20 ha	4,6 ha	3,49 ha
Staphorst	10 – 20 ha	0,28 ha	11,50 ha
Steenwijkerland	10 – 20 ha	18,36 ha	3,5 ha
Zwartewaterland	10 – 30 ha	7,66 ha	22,0 ha
Zwolle	45 – 85 ha	97,62 ha	40,0 ha

¹⁴ Dit betreft de cijfers met een peildatum 1 januari 2023 (per 1 april 2023: 24,61 ha in optie en 9,26 ha bij notaris).

C. Overzicht van kwaliteitsambities voor nieuwe plannen

Voor alle nieuwe plannen – ongeacht omvang en doelgroep – hebben we onderstaande kwaliteitsambities geformuleerd. Het is aan de betreffende gemeente waarin de ontwikkeling wordt gerealiseerd om deze ambitie te sturen via het bestemmings-/omgevingsplan, anterieure overeenkomsten, het grondbeleid en/of andere manieren van formele, informele sturing. Voor ieder plan staat het de gemeente vrij om aanvullende of zwaardere ambities te formuleren.

Tabel 6: Kwaliteitsambities voor alle nieuwe plannen

Thema	Kwaliteitsambitie
Bodem en water	Bedrijven gebruiken voor hun bedrijfsactiviteiten zo min mogelijk drink- en zoetwater, maken daarbij gebruik maken van de laatste stand van duurzame techniek en streven circulair watergebruik na.
Circulair bouwen	Gemeenten stimuleren bedrijven actief om circulair te bouwen vooruitlopend op aanscherping van wet- en regelgeving. (De verwachting is dat ook bij bedrijfspanden de MilieuPrestatieGebouwen (MPG) in het bouwbesluit opgenomen gaat worden. De MPG is nu al een vereiste om in aanmerking te komen voor fiscaal voordeel of subsidies).
Duurzaam gebruik	Voor de inrichting van het gebied en de gebouwen wordt zichtbaar nagedacht over de manier waarop grondstoffen hoogwaardig in de grondstofketen kunnen worden teruggebracht.
Gezonde en groene leefomgeving	- Het plan voor de nieuwe bedrijventerreinontwikkeling houdt rekening met het creëren van een aantrekkelijke, toekomstbestendige en gezonde leefomgeving voor mens en dier. - Het plan voor de nieuwe bedrijventerreinontwikkeling bevat maatregelen ten aanzien van voldoende waterberging, het voorkomen van hittestress en versterking van biodiversiteit.
Groene energie	- Een nieuwe bedrijventerreinontwikkeling beschikt niet over een aardgas aansluiting, tenzij dat gemotiveerd noodzakelijk is voor de betreffende bedrijfsvoering. In het laatstgenoemde geval gaat een nieuwe bedrijventerreinontwikkeling altijd gepaard met een strategie voor een niet-fossiele alternatieve energiebron op termijn. - PV-panelen zijn verplicht voor zover het energienetwerk dit toelaat. In ander gevallen stellen we als eis dat de dakconstructie van nieuwe bebouwing geschikt is gemaakt voor het dragen van PV-panelen. - Bij de inrichting van de bedrijfskavel is de opwek van groene energie het uitgangspunt, tenzij dit gemotiveerd onmogelijk is. Het plan voor de nieuwe bedrijventerreinontwikkeling houdt rekening met de (mogelijke) realisatie van smart-grid oplossingen en/of smart energy-hubs, teneinde netcapaciteitsproblematiek te beperken.
Zorgvuldig ruimtegebruik	- Gronden worden in erfpacht uitgegeven en/of enkel verkocht aan eindgebruikers, al dan niet in combinatie met een ontwikkelaar die met hen gezamenlijk ontwikkelt, teneinde grip te houden op de voorraad. - De minimale FSI (bruto vloeroppervlakte hoofdbebouwing t.o.v. netto omvang kavel) van individuele kavels bedraagt 50%, tenzij dat goed gemotiveerd onmogelijk is voor de betreffende, gewenste bedrijfsvoering.

Voor plannen met een totale netto omvang ≥ 3 hectare waar meer dan één bedrijf wordt gehuisvest, hebben we een aanvullende kwaliteitsambitie geformuleerd.

Tabel 7: Aanvullende kwaliteitsambities voor alle plannen met een totale netto omvang ≥ 3 hectare waar meer dan één bedrijf wordt gehuisvest

Thema	Kwaliteitsambitie
Organisatiegraad	Opzet en verplicht lidmaatmaatschap van een collectief op het bedrijventerrein, zoals een ondernemersvereniging of parkmanagement Als platform voor versterking van toekomstbestendige doelen en gezamenlijke belangen in de openbare ruimte.

Tot slot hebben we voor plannen die deels of geheel moeten voorzien in de ruimtevraag van grootschalige bedrijven – hier gedefinieerd als bedrijven met een individuele kavelomvang van ≥ 3 hectare netto – nog eens twee aanvullende kwaliteitsambities geformuleerd¹⁵.

¹⁵ Voor zeer grootschalige ontwikkelingen – die een doelgroep van bedrijven met een omvang ≥ 5 hectare netto faciliteren – gaan mogelijk aanvullend de landelijke en provinciale richtlijnen gelden die volgen uit het landelijke traject 'Grip op grootschalige bedrijfsvestigingen'. In dit traject worden interprovinciale afspraken gemaakt over de wijze waarop grootschalige ruimtevraag de komende jaren wordt gefaciliteerd in Nederland.

Tabel 8: Aanvullende kwaliteitsambities voor alle plannen deels of geheel moet voorzien in de ruimtevrage van grootschalige bedrijven

Thema	Kwaliteitsambitie
Goede huisvesting	Voor de huisvesting van arbeidsmigranten wordt bij de ontwikkeling integraal zorg gedragen, of moet op een andere manier gewaarborgd zijn, en wordt voldaan aan de SNF-norm voor huisvesting van arbeidsmigranten .
Tegengaan van congestie	Voor het lang- en nachtparkeren van vrachtwagens wordt bij de ontwikkeling integraal zorg gedragen, of moet op een andere manier gewaarborgd zijn.

D. Overzicht van richtlijnen bij de verkoop van kavels

Voor alle nieuwe kavels die moeten voorzien in de ruimtevraag van kleinschalige bedrijven – hier gedefinieerd als bedrijven met een individuele kavelomvang < 3 hectare netto – hebben we onderstaande richtlijnen geformuleerd voor de kavelverkoop of -verpachting. Deze richtlijnen vormen voor alle gemeenten het fundament om invulling te geven aan het Didam-arrest. Deze richtlijnen wijzen naar prioriterende criteria, waarop enkel zal worden getoetst wanneer, conform het Didam-arrest, een transparante keuze moet worden gemaakt tussen meerdere geïnteresseerden voor hetzelfde kavel. Op basis van deze richtlijnen worden er dus geen bedrijven op voorhand uitgesloten van vestiging.

NB. Het staat het een gemeente vrij om op basis van de lokale situatie aanvullende criteria te formuleren op hetgeen waar deze richtlijnen naar verwijzen. Denkbaar is bijvoorbeeld een voorrangsregeling voor bedrijven die moeten verplaatsen vanwege een knelpunt op hun bestaande locatie.

Tabel 9: Richtlijnen voor kavels die voorzien in de ruimtevraag van kleinschalige bedrijven

Ambitie	Richtlijn	Meeteenheid	Type richtlijnen
Bijdragen aan een sterke, toekomstbestendige regio	Het bedrijf levert met haar activiteiten een bijdrage aan de belangrijkste regionale opgaven en economische ambities zoals deze zijn geformuleerd in de ruimtelijk-economische visie of andere actuele documenten	Ja / Nee	Prioriterend
	Samenwerking of bereidheid om samen te werken met lokale en regionale onderwijsinstellingen	Ja / Nee	Prioriterend
Lokale binding	Het bedrijf biedt werk aan mensen die in de gemeente of vlakbij wonen	Het % werknemers dat woonachtig is in de gemeente van vestiging en aangrenzende gemeenten	Prioriterend
Sturen op symbiose	Het bedrijf heeft voor haar bedrijfsactiviteiten baat bij direct samenwerking met andere, reeds gevestigde bedrijven op het bedrijventerreinen (indien al aanwezig)	Ja / Nee	Prioriterend
Versterken van regionale clusters en ketens	Het bedrijf werkt direct samen met andere bedrijven uit de regio, bijvoorbeeld afnemers, dienstverleners en/of toeleveranciers	Absolute (in €) omzet en kosten	Prioriterend

Voor alle nieuwe kavels die moeten voorzien in de ruimtevraag van grootschalige bedrijven – hier gedefinieerd als bedrijven met een individuele kavelomvang van ≥ 3 hectare netto – hebben we onderstaande richtlijnen voor toetsingscriteria geformuleerd. De richtlijnen wijzen, naast prioriterende criteria ook naar enkele uitsluitende criteria. Dat betekent dat grootschalige bedrijven die hier niet aan voldoen, zich ook niet in de regio kunnen vestigen.

Tabel 10: Richtlijnen voor kavels die voorzien in de ruimtevraag van grootschalige bedrijven

Ambitie	Criterium	Meeteenheid	Type criterium
Bijdragen aan een sterke, toekomstbestendige regio	Het bedrijf levert met haar activiteiten een bijdrage aan de belangrijkste regionale opgaven en economische ambities zoals deze zijn geformuleerd in de ruimtelijk-economische visie of andere actuele documenten	Ja / Nee	Uitsluitend
	Samenwerking of bereidheid om samen te werken met lokale en regionale onderwijsinstellingen	Ja / Nee	Uitsluitend
Regionale binding	Het bedrijf biedt werk aan mensen die in de regio wonen	Het % werknemers dat woonachtig is in West-Overijssel	Prioriterend
Sturen op symbiose	Het bedrijf heeft voor haar bedrijfsactiviteiten baat bij direct samenwerking met andere, reeds gevestigde bedrijven op het bedrijventerreinen (indien al aanwezig)	Ja / Nee	Prioriterend
Versterken van regionale clusters en ketens	Het bedrijf werkt direct samen met andere bedrijven uit de regio, bijvoorbeeld afnemers, dienstverleners en/of toeleveranciers	Absolute (in €) omzet en kosten	Prioriterend

Voor alle nieuwe kavels met een unieke kwaliteit of een uniek profiel wordt, aanvullend op voorgaande richtlijnen, als richtlijn geformuleerd om deze unieke kwaliteiten of dit uniek profiel ook als toetsingscriterium te hanteren voor het bepalen welk bedrijf zich hier mag vestigen. In hoeverre er sprake is van een unieke kwaliteit of een uniek profiel wordt per plan individueel afgewogen. Op voorhand denken we bijvoorbeeld aan een mogelijkheid voor op- en overslag via water of spoor, de mogelijkheid tot vestiging van een hoge milieucategorie, een zichtlocatie of bedrijventerreinen met een specifiek campusprofiel en/of het predicaat Topwerklocatie.

De richtlijn wijst op deze kavels naar een uitsluitend toetsingscriterium. Dat betekent dat bedrijven die hier niet aan voldoen, zich ook niet op deze kavel kunnen vestigen. Op die manier benutten we de kostbare ruimte in de regio op de best mogelijke manier.

Tabel 11: Aanvullende richtlijn voor kavels met een unieke kwaliteit

Ambitie	Criterium	Meeteenheid	Type criterium
Goed benutten van unieke locatiekwaliteiten	Het bedrijf benut (bijvoorbeeld) de aanwezige mogelijkheden voor op- en overslag via water of spoor, de mogelijkheid tot vestiging van een hoge milieucategorie, de zichtlocatie en/of campusfaciliteiten voor haar bedrijfsactiviteiten	Ja / Nee	Uitsluitend



Onderwerp: Vragen ex art. 39 RvO gemeenteraad Steenwijkerland inzake de **Economische prestaties van Steenwijkerland (2)**

Steenwijk, 1 mei 2023

Geachte college,

Op 17 januari 2023 stelde onze fractie u vragen over de economische prestaties van Steenwijkerland. Aanleiding was de publicatie in weekblad EW van 10 december 2022 waarin in samenwerking met Bureau Louter uit Delft de Toplocaties 2022 worden beschreven.

Opvallend is dat Steenwijkerland op geen enkele lijst van goed presterende gemeenten in de diverse sectoren voor komt. Industrie is in de onderscheiden sectoren vaak een belangrijk onderdeel van een evenwichtig lokaal ecosysteem. In het onderzoek wordt beschreven hoe deze ecosystemen ontstaan. Gemeenten in de regio die hoog scoren zijn onder meer

- Top 50 industrie: Zwartewaterland (12), Urk (21), Staphorst (23) en Meppel (60)
- Top 10 kleine industrie, mkb tot 50 mdw: Zwartewaterland (5)
- Top 100 gemeenten alle sectoren gecombineerd: Meppel (70).

Ook in de lijst van landelijke kernen zien we Meppel (6) en Noordoostpolder (19). Zo zijn er nog een aantal lijsten, waarop gemeenten uit de regio wel voorkomen, maar Steenwijkerland niet.

Uw college laat in de perspublicatie over het bouwplan 2022-2026 door wethouder Bram Harmsma optekenen dat Ondernemend Steenwijkerland veel in huis heeft. Volgens de wethouder is Steenwijkerland sterk in de innovatieve industrie.

Met uitzondering van Weststellingwerf scoren alle buurgemeenten echter (aanzienlijk) beter dan Steenwijkerland op het gebied van de economische prestaties, ondanks een aantal bedrijven in o.a. de kunststofsector, elektrotechniek, machinebouw en scheepswerven.

Uw beantwoording d.d. 14 maart 2023 van de vragen die wij stelden, vinden wij teleurstellend en roept een aantal vervolgvragen op.

1. Is het juist dat het college genoeg neemt met een rapportcijfer van 5,7-6,1 terwijl bv. Noordoostpolder 6,5-7,1 en Meppel zelfs 7,1-7,4 scoort?
2. U schrijft dat u een economische agenda opstelt. Maar nu al geeft u aan dat andere dan economische indicatoren belangrijker zijn, omdat u naar de zgn. brede welvaart kijkt. Het gaat dan om sociaal-maatschappelijke en ecologische aspecten. Om tot brede welvaart te komen is een sterke economie met bij de gemeente passende werkgelegenheid onmisbaar. In een gezond lokaal ecosysteem staan bedrijven voorop, ook in de toekomst, en hiervan is vervolgens de industrie een belangrijk onderdeel.
Is en blijft dit de prioriteit van het college?

3. Graag ontvangen wij de door bureau Stec uitgevoerde verkenning 2022 inzake de ruimtebehoefte.
4. De krapte op de arbeidsmarkt wordt uiteraard ook in andere (buur) gemeenten die in het EW-onderzoek wel goed presteren gevoeld. Maar dat kan niet betekenen dat het college op de handen gaat zitten. Immers (bestaande) nieuwe bedrijven kunnen medewerkers meebrengen en de bevolkingsgroei zal zonder extra bedrijvigheid de uitgaande pendelsaldo verder vergroten. Welke concrete inzet pleegt het college om tijdig nieuwe bedrijfskavels te kunnen aanbieden?
5. Uit uw beantwoording van onze vragen maken wij een bepaalde mate van gelatenheid op. Er zijn weliswaar ambities, maar het ontbreekt voor zover onze fractie waarneemt aan het maken van heldere keuzes en het uitvoeren van concrete stappen. Is de conclusie juist dat het college inzet op een koerswijziging en Steenwijkerland steeds meer wil laten verworden tot een woongemeente?
En zo ja, wanneer komt u naar de raad met voorstellen om deze beleidswijziging te bespreken?

Met vriendelijke groet,

Namens de CDA-fractie Steenwijkerland,
Clazinus Netjes

