

Convenant bedrijventerreinen Noordoost Fryslân 2018-2025

Gemeente Achtkarspelen

Gemeente Dantumadiel

Gemeente Dongeradeel

Gemeente Ferwerderadiel

Gemeente Kollumerland c.a.

Gemeente Tytsjerksteradiel

4 juni 2018, definitief convenant

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

1.2 Uitgangspunten

1.3 Status rapport

1.4 Proces

2. De economie van Noordoost Fryslân

2.1 Trends

2.2 Het regionale profiel

2.3 Het regionale perspectief

2.4 Segmentatie bedrijventerreinen

3. Vraag en aanbod

3.1 Uitgiftepatroon in Noordoost Fryslân 2007-2017

3.2 Kwantitatieve vraag 2018-2030 (bureau Louter)

3.3 Kwantitatief aanbod aan terreinen tot en met eerste kwartaal 2018

3.4 Aandacht voor bestaande voorraad

3.5 Bedrijventerreinen in evenwicht

3.6 Harde plannen en voornemens

3.7 Programmering bedrijventerreinen 2018-2025 Noordoost Fryslân

4. Aanvullende agenda

4.1 Regionale overlegstructuur

4.2 Herstructurering

4.3 Grondprijzenbeleid

4.4 Nadere afspraken vestiging en uitgifte

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In 2010 heeft de regio Noordoost Fryslân een convenant bedrijventerreinen gesloten met de provincie Fryslân. Dit was een regionale uitwerking van het landelijk gesloten Convenant Bedrijventerreinen 2010 - 2020 tussen IPO, VNG en het Rijk. Het doel is om te komen tot een efficiënt ruimtegebruik en verbetering van de kwaliteit van de bedrijventerreinen.

Voor de periode 2010-2020 zijn door de regio met de provincie Fryslân afspraken gemaakt voor de uitbreiding van 52 ha. bedrijventerreinen (zie onderstaand overzicht en exclusief Ferwerderadiel). Er zijn bij de ondertekening afspraken gemaakt voor de eerste fase (2010-2016) van 26 ha, verdeeld over een aantal kernen in de regio.

	Fase 1 (2010 t/m 2015)	Fase 2 (2016 t/m 2020)
Dokkum	10 ha	10 ha
Burgum	5 ha	5 ha
Surhuisterveen	5 ha	5 ha
Kollum	2,5 ha	2,5 ha
Feanwâlden	2,5 ha	2,5 ha
Trynwâlden	1 ha	1 ha
Totaal	26 ha	26 ha

Naast de afspraken over programmering van nieuwe terreinen zijn er ook afspraken gemaakt om afstemming te zoeken op kwalitatieve aspecten. Het ging daarbij met name om uitgiftebeleid, grondprijsmethodiek en kwaliteitsverbetering van verouderde bedrijventerreinen. De laatste mede in relatie tot het toenmalige Provinciale Herstructureringsprogramma (PHP).

Hoewel het landelijke convenant geen werking meer heeft, hechten de gemeenten in Noordoost Fryslân en de provincie aan voortzetting van een regionale aanpak en afstemming. In dit document leggen we op hoofdlijnen nieuwe afspraken vast voor de periode 2018-2025, waarbij we met regelmaat tussentijds evalueren en mogelijk bijstellen. In eerste instantie worden er nu voor de periode 2018-2020 concrete afspraken vastgelegd.

Evaluatie, analyse en onderzoek

Door de financieel economische crisis is de vraag naar bedrijventerreinen in de periode 2010-2016 nagenoeg stilgevallen. Ondernemers in Noordoost Fryslân waren in deze periode vooral aan het 'overleven' en de financiële instellingen waren zeer terughoudend met het verstrekken van kredieten. In de achterliggende periode heeft derhalve alleen de gemeente Dongeradeel gebruik gemaakt van de afgesproken ontwikkelruimte en heeft 9.5 ha aan bedrijventerreinen toegevoegd in Dokkum (Betterwird). De andere gemeenten hebben, gegeven de situatie, een pas op de plaats gemaakt.

In de achterliggende periode hebben de gemeenten in Noordoost Fryslân een verkenning gedaan naar het uitgiftebeleid van de afzonderlijke gemeenten. Geconcludeerd is dat de onderlinge verschillen zeer beperkt zijn en geen verdere 'uitlijning' behoeven. Voor de grondprijsmethodiek heeft de regio geparticipeerd in een provinciaal traject. Daarbij is onder andere onderzoek gedaan om een plus op de grondprijs te zetten ter financiering van herstructurering van verouderde terreinen. Uiteindelijk is gebleken dat er onvoldoende draagvlak bij de Friese gemeenten was om een dergelijke systematiek te omarmen. Dit vooral tegen de achtergrond van de concurrentiepositie ten opzichte van andere provincies.

In 2014 heeft de provincie aan onderzoeksbureau Louter opdracht gegeven voor een nieuwe prognose over de behoefte aan bedrijventerreinen. Het rapport van Louter (2015) geeft een prognose voor de periode 2014 t/m 2029, per regio en gemeente, gebaseerd op drie economische scenario's. De prognose is mede gebaseerd op de kwalitatieve vraagraming per segment.

Op basis van deze prognose heeft de provincie, in een eerste ruwe bewerking, vraag naar en aanbod van terreinen per regio en per gemeente naast elkaar gelegd, op basis van het meest waarschijnlijke, economische scenario (Transatlantic Market). Geconstateerd werd dat, in Fryslân als geheel, het kwantitatieve aanbod aan 'terstond uitgeefbare bedrijventerreinen' ongeveer voldoende zou kunnen zijn om de vraag tot 2030 te kunnen bedienen. Maar ook werd geconstateerd dat, om tot een goede afstemming te komen tussen vraag en aanbod, andere factoren van belang zijn, zoals de regionale spreiding van de terreinen, de schaal, de locatie en de kwaliteit van het aanbod, mede gelet op de beoogde bedrijfssegmenten. Bij brief van 8 april 2015 hebben Gedeputeerde Staten uitgesproken daarin samen met de gemeenten in regionaal verband stappen te willen zetten.

In lijn daarvan is, als onderdeel van de provinciale evaluatie van het bedrijventerreinenbeleid, door de STEC-groep in 2016/2017 een aantal maatregelen aanbevolen om te komen tot nieuwe, actuele regionale afspraken. Ook is een nadere analyse gemaakt van de kwalitatieve vraag, met name voor het segment distributie/transport & logistiek, dat een hoofdaandeel zal hebben, ook volgens de prognose Louter, in de toekomstige vraag.

Tenslotte is door Panteia in 2016/2017 in opdracht van de provincie een onderzoek gedaan naar de ontwikkeling van vaarwegen en vaarweggebonden werklocaties. Dat onderzoek geeft voor de gemeenten Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel een globale verwachting ten aanzien van de vraag naar nat, vaarweggebonden terrein, in relatie tot goederenoverslag.

Deze ingrediënten samen vormen de basis voor nieuwe afspraken tussen de gemeenten in de regio Noordoost Fryslân en de provincie.

Regionale afstemming en regie

Het maken van regionale afspraken over bedrijventerreinen past in de beleidslijn zoals deze is ontwikkeld vanaf 2010, mede op grond van het landelijke Convenant Bedrijventerreinen en zoals die zijn doorwerking heeft gekregen in de provinciale Verordening Romte. Daarin is vastgelegd dat ruimtelijke plannen voor nieuwe bedrijventerreinen moeten passen in een bedrijventerreinenplan waarmee Gedeputeerde Staten hebben ingestemd. Daarmee geeft de provincie (samen met de gemeenten) invulling aan de bestuurlijke afspraken met het Rijk over de programmering van stedelijke functies, in dit geval bedrijventerreinen. Het Rijk verwacht dat gemeenten, in regionaal verband, afspraken maken om vraag en aanbod van terreinen in evenwicht te houden en verwacht van de provincies een regisserende rol.

Ook Provinciale Staten zien de programmering van bedrijventerreinen als belangrijk aandachtspunt. De economische doelstellingen (voldoende en kwalitatief goed aanbod) en het uitgangspunt van zuinig ruimtegebruik moeten in een goede samenhang staan.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De beleidsopdracht van het Rijk is juridisch neergelegd in de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, laatste versie 1 juli 2017, opgenomen in het Besluit Ruimtelijke Ordening. Nieuwe ruimtelijke plannen voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen moeten voorzien in een aantoonbare behoefte. In het geval van bedrijventerreinen vraagt dat in ieder geval om een analyse van de regionale behoefte.

Voor de regio Noordoost Fryslân ligt daarbij het zwaartepunt op het faciliteren van het bestaande bedrijfsleven in de regio, in combinatie met het bieden van ruimte aan starters. Dat sluit overigens niet uit dat er voor bepaalde segmenten (niches) goede kansen zijn voor acquisities. Bijvoorbeeld de vestigingslocaties voor watergebonden bedrijvigheid aan de hoofdvaarverbinding; het Prinses Margrietkanaal. De gemeenten Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel hebben hiervoor een aantal jaren geleden een marktverkenning uitgevoerd.

De regio Noordoost Fryslân heeft in meerdere opzichten belang bij een goede afstemming tussen vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen. Daarvoor heeft de regio eerder keuzes gemaakt om zich voor nieuwe (regionale) bedrijventerreinen vooral te concentreren op de kernen Dokkum, Burgum en Surhuisterveen.

1.2 Uitgangspunten

Uitgangspunt: versterking van de economie

Uitgangspunt voor de gemeenten en provincie is het faciliteren en stimuleren van de lokale en regionale werkgelegenheid. Om dat te bereiken wordt er door de gemeenten en de provincie samengewerkt. Zo is in 2016 de Centrale As gereedgekomen. Deze nieuwe en hoogwaardige infrastructuur levert een positieve bijdrage aan het behouden en het versterken van de regionale werkgelegenheid. De eerste effecten daarvan zijn inmiddels duidelijk merkbaar. Vooral in Dokkum is dit het geval met veel uitbreidingsinvesteringen bij het bedrijfsleven. Ook de verbinding tussen Kollum-Buitenpost met de A7, De Skieding, krijgt een opwaardering.

Noordoost Fryslân heeft mee gedaan aan de landelijke Proeftuin 'Maak het Verskil'. De regio Noordoost Fryslân, bestaande uit ondernemers, onderwijsinstellingen en gemeenten, heeft in samenwerking met de provincie Fryslân en het Rijk een ambitieus plan (Regiodeal) geformuleerd dit moet bijdragen aan het versterken van de economische vitaliteit van de regio en een toename van de werkgelegenheid.

De Fryske Akademy heeft met de Vitaliteitsscan inzicht gegeven in het DNA van de regio en de stuwende sectoren (agrifood, maakindustrie met in het bijzonder metaal en bouwnijverheid). Public Result heeft vervolgens met de Economische Transformatiemonitor inzicht gegeven in de maximale potentie van deze stuwende sectoren. Op basis hiervan is de ambitie van de regio Noordoost Fryslân geformuleerd: 'het toevoegen van € 400 mln. extra aan het Bruto Regionaal Product (BRP) in 2025 door volop in te zetten op de stuwende sectoren'.

Om dit te bereiken wordt in Noordoost Fryslân ingezet op drie programmalijnen:

- 1) Hervorming arbeidsmarkt
- 2) Innovatie en ondernemerschap
- 3) Organisatie van het partnership

Een belangrijk deel van deze werkgelegenheid wordt in de regio gefaciliteerd via bedrijventerreinen. Het is daarom belangrijk dat er kwantitatief en kwalitatief voldoende aanbod van terreinen beschikbaar is, afgestemd op de vraag vanuit de markt.

Uitgangspunt: zorgvuldig ruimtegebruik

Die economische doelstelling koppelen we aan de doelstelling van zuinig ruimtegebruik. We willen met zorg om gaan met het landschap. In Noordoost Fryslân zijn mooie landschappen die een belangrijke landbouwkundige en recreatieve functie hebben. Die hebben eveneens een grote economische betekenis.

Dat vergt ons op een zorgvuldige ruimtebenutting. Adaptieve programmering in de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen past daarin. Daarnaast blijven wij kritisch kijken naar de kwaliteiten van bestaande terreinen en de leegstand van gebouwen of kavels. Ons streven is dat bestaande terreinen optimaal worden benut. We gaan de feitelijke stand van zaken, na een eerdere analyse, als uitwerking van dit afspraken document, met enige regelmaat actualiseren.

1.3 Status rapport

Inzet

De afspraken in dit programmeringsdocument zijn gericht op:

- Het in balans brengen van vraag en aanbod van bedrijventerreinen voor de periode tot 2025, met een doorkijk tot 2030.
- Het leveren van een bijdrage aan de onderbouwing voor de zachte plannen die in de periode 2018-2020 hard worden gemaakt.
- Het agenderen van nader uit te werken maatregelen en eventuele nadere afspraken.

Met deze afspraak, aan te merken als het regionale bedrijventerreinenplan, wordt invulling gegeven aan artikel 4.1.1, eerste lid, van de Verordening Romte Fryslân 2014.

In deze afspraken gaat het om bedrijventerreinen van 1 ha of meer. Individuele bedrijven die willen uitbreiden of een nieuwe locatie zoeken van minder dan 1 ha, vallen buiten de afspraken en worden op grond van bestaand beleid van gemeente en provincie beoordeeld. Op deze wijze kan werkgelegenheid in de dorpen worden gefaciliteerd voor die bedrijven die daaraan 'verbonden' zijn. Solitaire bedrijfsvestigingen van meer dan 1 ha zijn wel onderdeel van de afspraken. Specifieke kantorenlocaties en perifere detailhandelslocaties (PDV) maken geen onderdeel van uit deze afspraken. Dat geldt ook voor natte industrieterreinen aan het Prinses Margrietkanaal. Deze terreinen vormen een bijzondere categorie voor specifieke watergebonden bedrijvigheid.

Looptijd en herijking

Het ijkpunt van de regionale afspraken is 1-1-2018. De regionale afspraken hebben een reikwijdte tot 2030, maar zijn gelet op de economische omstandigheden per definitie tijdelijk van aard. Vertrekpunt nu zijn de genoemde rapporten en onderzoeken (Bedrijventerreinen in Fryslân, Vraagprognoses tot 2030 van Bureau Louter in 2015 en Evaluatie van het bedrijventerreinenbeleid door de STEC-groep in 2016/2017).

We weten dat de economische werkelijkheid op dit moment een andere dynamiek kent dan ten tijde van het opstellen van de genoemde rapporten en onderzoeken. We blijven alert op veranderingen in de economie die van invloed kunnen zijn op de vraag naar bedrijvenlocaties. Daarom is monitoring en periodieke herijking van de afspraken opnieuw een belangrijk onderdeel van de afspraken. De nu voorliggende afspraken worden gemaakt voor de periode 2018-2019 en dat deze (indien nodig) herijkt worden in de eerste helft van 2020 op basis van de uitgiftecijfers 2018 en 2019.

Voor de vestiging van bedrijven op bedrijventerreinen hanteren we voornamelijk de uitgangspunten omtrent kavelomvang en milieucategorie zoals opgenomen in het Streekplan Fryslân en de Verordening Romte Fryslân 2014. Op dit moment zijn, mede in het kader van 'De Friese Aanpak', Omgevingsvisies in voorbereiding voor de provincie en de Friese gemeenten. Nieuwe beleidsuitgangspunten daarin zullen geïmplementeerd moeten worden in de nu gemaakte afspraken en kunnen aanleiding zijn voor bijstelling van die afspraken.

Flexibel en adaptief

Genoemde trends en de economische perspectieven, zie ook hierna in hoofdstuk 2, onderstrepen de noodzaak om 'adaptief' te zijn in de programmering van werklocaties. Adaptief betekent dat we nu zekere behoefte planologisch hard regelen, maar voor het nog minder zekere deel van de behoefte uitgaan van een voorlopige reservering, die indien nodig snel kan worden geactiveerd (agrarische bestemming met wijzigingsbevoegdheid). We vinden het belangrijk om snel planologisch in te kunnen spelen op veranderingen in de vraag: toevoeging van locaties als dat kwalitatief nodig is, met gelijktijdige aanpassing of functieverandering van 'oude' locaties als daaraan geen behoefte meer is. Het uit de markt halen van minder gewenste locaties is overigens niet altijd mogelijk. Bijvoorbeeld als het individuele kavels betreft die 'opgesloten' zijn in een bestaand bedrijventerrein.

1.4 Proces

Dit document legt vast wat de afspraken zijn met betrekking tot de programmering van terreinen. Het document wordt vastgesteld in de colleges van B&W en ter instemming aan Gedeputeerde Staten voorgelegd. Gemeenteraden en Provinciale Staten worden geïnformeerd over de gemaakte afspraken.

Het document zal waar nodig en mogelijk worden aangevuld, dan wel uitgewerkt in vervolgstappen. De agenda daarvan is opgenomen in dit document.

2. De economie van Noordoost Fryslân

2.1 Trends

Bedrijvigheid, met name in de sectoren industrie en transport heeft soms behoorlijke milieueffecten en is daarom voornamelijk gehuisvest op bedrijventerreinen. Gelet op de schaal van de bedrijvigheid in plattelandsregio's zijn de meeste bedrijventerreinen 'modern gemengd'. De laatste decennia zijn daar andere functies aan toegevoegd zoals grootschalige detailhandel en sportfuncties. Door de schaal van de bedrijvigheid, veel kleinere familiebedrijven en starters zijn er redelijk veel locaties met 'werken & wonen'.

In Noordoost Fryslân zijn daarnaast van oudsher ook veel grotere bedrijven, met een zwaardere milieucategorie, gevestigd. We vinden deze bedrijven voornamelijk op de bedrijventerreinen in Dokkum, Hallum en langs het Prinses Margrietkanaal. Over het algemeen betreft het gezonde bedrijventerreinen. Maar ook daarbuiten komen deze bedrijven veelvuldig voor.

Ondanks het feit dat er de komende decennia veranderingen zullen zijn in productieprocessen en (keten)netwerkstructuren, zien wij in de periode tot 2025-2030, een blijvende behoefte over het bredere pallet aan bedrijventerreinen, zoals dat ook nu aanwezig is in de regio. Voor transport en logistiek is het belangrijk dat er grotere kavels beschikbaar zijn.

Het zwaartepunt voor een adequaat vestigingsbeleid in Noordoost Fryslân ligt bij het faciliteren van de uitbreidingsvraag/hervestigingsvraag van het bestaande bedrijfsleven en het faciliteren van starters en doorgroeiers. Vanzelfsprekend worden ook nieuwe bedrijven van buiten de regio gefaciliteerd in hun vestigingswensen.

Dit vraagt om een verantwoord bedrijventerreinenbeleid met een ruimtelijke strategie die snel kan inspelen op nieuwe economische ontwikkelingen, die bijdragen aan de ambities en welvaart van Noordoost Fryslân.

2.2 Het regionale profiel

In Noordoost Fryslân staan in 2017 39.716 banen (groot en klein) geregistreerd. Dat is ongeveer 14% van de provinciale werkgelegenheid.

Tabel 1: Werkgelegenheid in de regio versus de provincie.

Werkgelegenheid 2017	Banen NOF	Aandeel	Banen FRL	Aandeel
Landbouw/visserij	3040	7,7	13946	4,8
Industrie/delfstoffenwinning	6054	15,2	36396	12,6
Nutsbedrijven	67	0,2	2350	0,8
Bouwnijverheid	4075	10,3	17460	6,0
Handel en reparatie	7081	17,8	47804	16,5
Vervoer, opslag en communicatie	2072	5,2	16630	5,7
Horeca	1476	3,7	13845	4,8
Financiële instellingen	425	1,1	7048	2,4
Zakelijke dienstverlening	3641	9,2	35241	12,2
Openbaar bestuur en overheid	1150	2,9	13615	4,7
Onderwijs	2602	6,6	20327	7,0
Gezondheids- en welzijnszorg	6300	15,9	51673	17,9
Overige dienstverlening	1733	4,4	12930	4,5
Totaal	39716	100	289265	100

Hieruit blijkt dat de industrie en de bouwnijverheid (relatief) sterk vertegenwoordigd zijn in de regio. Juist deze sectoren zijn gevestigd op de diverse bedrijventerreinen in Noordoost Fryslân.

De werkgelegenheid in Dongeradeel en Dantumadiel is de afgelopen jaren iets afgenomen, maar laat inmiddels weer gunstig herstel zien. Vooral de werkgelegenheid in de zorg met het faillissement van Pasana, waaronder het ziekenhuis De Sionsberg, had een groot effect op de werkgelegenheid. De bereikbaarheidsproblemen van de regio zijn met de aanleg van De Centrale As voor een belangrijk deel weggenomen en de regio kan met het huidige economisch gunstig tij hiervan profiteren. In het onderliggende wegennet zijn overigens nog wel een aantal knelpunten.

De ligging van de regio, nabij het stedelijk netwerk Leeuwarden – Drachten – Groningen en de goede infrastructuur via weg en water op het landelijke wegen- en waternetwerk, maakt dat ondernemers ook goed in kunnen haken op de dynamiek van het stedelijk gebied.

2.3 Het regionale perspectief

Er wordt al langere tijd door de gemeenten op economisch terrein samengewerkt in Noordoost Fryslân. Ook de ondernemers hebben op dat schaalniveau hun krachten gebundeld in de Ondernemers Federatie Noordoost Fryslân (ONOF).

In 2017 is door de Fryske Akademy een economische vitaliteitsscan in Noordoost Fryslân uitgevoerd. De regio staat voor een nieuwe fase in het regionaal-economisch beleid. Veel infrastructurele knelpunten zijn nu opgelost en de regio is zowel per weg, spoor als water optimaal verbonden met het stedelijk netwerk in Noord-Nederland. Ook voor de digitale ontsluiting van de regio worden op korte termijn stappen gezet. De opening van De Centrale As maakt ruimte om te concentreren op kansenbeleid gericht op innovatie en 'human capital'. Hiervoor zijn in de uitwerking van de Regiodeal ontwikkelsporen opgesteld voor de stuwende sectoren bouw, metaal, landbouw & levensmiddelenindustrie en recreatie & toerisme. De belangrijkste ontwikkelsporen zijn 'innovatie & ondernemerschap' en 'onderwijs & arbeidsmarkt'.

We zien een regio met een goed economisch ontwikkelpotentieel, maar dat vraagt een actieve inzet van alle partners. De demografische veranderingen (vergrijzing en ontgroening) kunnen in de weg staan van een gezonde arbeidsmarkt. Tegen die achtergrond is het initiatief van de Regiodeal door de regio ambitieus opgepakt. Met een goed economisch perspectief kunnen jongeren aan de regio verbonden blijven en kan onnodige 'krimp' worden voorkomen.

De voorwaarden om dat potentieel te benutten zijn via het traject Regiodeal georganiseerd. Er is een goede samenwerking tussen ondernemers, onderwijs (en onderzoek) en overheden. Dat uit zich onder andere in het Kennis en Innovatiecentrum KEI, maar ook in de netwerken Kenniswerkplaats, Kennislab en Technetkringen. Een bundeling van deze platforms en uitvoeringsorganisaties wordt voorgestaan. Op deze wijze is ook de gehele onderwijskolom goed aangesloten bij het bedrijfsleven in de regio.

2.4 Segmentatie bedrijventerreinen

Belangrijk onderdeel van de regionale economie zijn de werklocaties: dat zijn nog steeds voor de meeste de bedrijven dé plekken waar hun kernactiviteiten plaatsvinden. Als we de economie willen blijven stimuleren, dan moet er niet alleen geïnvesteerd worden in kennisontwikkeling en de arbeidsmarkt, maar dan moeten we ook zorgen voor goede werklocaties op de bedrijventerreinen. Voor Noordoost Fryslân is het belangrijk dat er voldoende en kwalitatief goede bedrijventerreinen op de goede locaties liggen. Bij goede infrastructuur en over het algemeen bij de grotere kernen.

De beschikbare locaties van dit moment liggen lang niet altijd op de juiste plek. In veel gevallen is dat ook niet eenvoudig oplosbaar. Zeker in die situaties waarin het kavels betreffen op een bestaand bedrijventerrein die grotendeels zijn uitgegeven. In sommige gevallen kan er een alternatieve invulling aan worden gegeven of is de huidige functie (veelal agrarisch) de beste oplossing. In Noordoost Fryslân zijn de kavels in beeld gebracht en voor een aantal is een alternatieve functie (energieopwekking), dan wel functieverandering naar agrarisch een goede optie.

Het belangrijkste aandachtspunt is om er naar de toekomst voor zorg te dragen dat nieuwe bedrijfslocaties op de juiste plek en met de juiste kwaliteit worden ontwikkeld. Dat is in lijn met de uitgangspunten die de regio in 2010 met de provincie Fryslân heeft afgesproken. Maar vraagt ook flexibiliteit van overheden om snel te kunnen inspelen op veranderende situaties.

We onderscheiden in Noordoost Fryslân meerdere typen bedrijventerreinen. De belangrijkste zijn “modern gemend” en de “functionele bedrijventerreinen. In een enkel geval is sprake van “hoogwaardige” terreinen (deel van de Zuiderschans in Dokkum). Bij de “functionele” terreinen kennen we aan het Prinses Margrietkanaal waaronder de zwaardere milieucategorieën en de specifiek watergebonden bedrijventerreinen.

We blijven die indeling hanteren, maar benaderen het noodzakelijke aanbod vooral vanuit een andere, meer pragmatische indeling:

Lokaal terrein, vooral gericht op het lokale MKB (dorp en enkele nabije dorpen), dat niet zozeer op zoek is naar een bijzondere plek, maar zich vooral graag wil vestigen op een goede locatie nabij de plek van herkomst. Voor de doelgroep is het vooral van belang dat het terrein dichtbij is en goed onderhouden is. In enkele dorpen, zoals in De Westereen en Birdaard ligt een dergelijk terrein met enige voorraad. Voor de dorpen in de Trynwâlden wordt een dergelijk terrein ingericht. Aanvullend kunnen individuele bedrijven, tot maximaal 1 ha, ruimte krijgen. Een enkel terrein in de regio is specifiek gericht op de watersport (Kollum).

Regionaal terrein, dat voorziet in het middelgrote aanbod voor bedrijven die niet strikt lokaal gebonden zijn, met een goede bereikbaarheid en gunstig ontsloten. De plek biedt meer bouwmogelijkheden dan het reguliere terrein bij de kern en heeft een aantrekkelijk aanbod met onder meer zichtlocaties en locaties met een hoogwaardige uitstraling. Een enkel terrein is specifiek hoogwaardiger ingericht. Voor Noordoost Fryslân ligt de focus bij Dokkum, Burgum en Surhuisterveen. Afhankelijk van economische ontwikkelingen kan aanvullend geprogrammeerd worden bij Kollum, Feanwâlden en Hallum. In Feanwâlden wordt binnenkort 1,5 ha in ontwikkeling genomen.

Specifiek, grootschalig terrein dat alleen of overwegend ruimte biedt voor grootschaliger vestigingen, vooral in het segment transport & logistiek, met een goede ligging aan de nationale vervoersassen en nabij de arbeidsmarkt, met ruime bouwmogelijkheden in hoogte, omvang en milieu-categorisering, en zonder onnodig beperkend welstandsbeleid. Voor onze regio denken wij daarbij in het bijzonder aan regiostad Dokkum, Hallum en ontwikkelkansen aan het Prinses Margrietkanaal. Maar mogelijk ook bij de regionale kernen Burgum en Surhuisterveen.

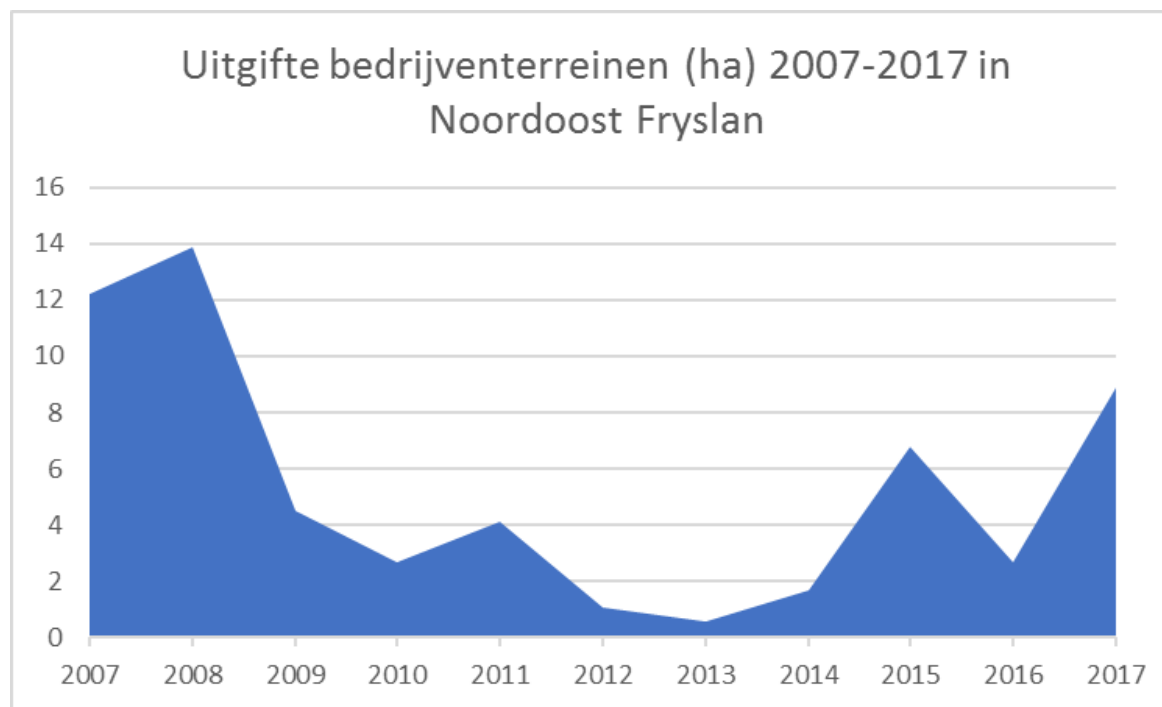
In hoeverre er in de toekomst behoefte is en/of ontwikkelingen ontstaan voor een meer thematische ontwikkeling (specials) zoals bijvoorbeeld het Ecommunitypark in Oosterwolde of de Energiecampus in Leeuwarden, is op dit moment nog niet duidelijk. Wellicht dat er regionale initiatieven ontstaan voor duurzame bouw en/of circulair bouwen. Wij willen een dergelijke speciale ontwikkeling in onze regio nu niet uitsluiten.

3. Analyse van vraag en aanbod

3.1 Uitgiftepatroon in Noordoost Fryslân

In grafiek 1 is het uitgiftepatroon in de regio weergegeven voor de periode 2007 t/m 2017. Uit de tabel blijkt een sterk dalend uitgiftepatroon sinds het uitbreken van de financiële en economische crisis in 2008. De uitgifte lag tot en met 2016 ook nog steeds op een lager niveau dan bijvoorbeeld in de jaren 2000 t/m 2006 (gemiddeld 10,7 ha). Vanaf 2016 stijgt de uitgifte van bedrijfskavels weer. De uitgifte over 2017 is 8,9 ha. en de verwachting voor 2018 is, gelet op de belangstelling, fors (ca. 14 ha).

Grafiek 1: Uitgifte bedrijventerrein (ha's) regio Noordoost Fryslân 2007 t/m 2017 (bron: IBIS)



In tabel 2 is een overzicht opgenomen van de uitgifte van bedrijventerreinen per gemeente over de periode 2010-2017. De gemiddelde uitgifte in deze periode komt het gemiddelde uit op 3,58 ha.

Tabel 2

Uitgifte oppervlakte bedrijventerreinen Noordoost Friesland per gemeente (2010-2017)								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Achtkarspelen	0,3	1,4	0,63	0	0	2,65	1,22	1,21
Dantumadiel	0	0	0	0,6	0	0	0,39	0,38
Dongeradeel	0,7	0,93	0	0	0,6	1,4	0,24	1,05
Ferwerderadiel	0	1,32	0,43	0	0,3	1,5	0,4	4,49
Kollumerland c.a.	0,95	0,14	0	0	0	1,03	0,13	0,8
Tytsjerksteradiel	0,82	0,28	0	0	0,8	0,2	0,37	0,99
Totaal	2,77	4,07	1,06	0,6	1,7	6,78	2,75	8,92
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Totaal NOF	2,77	4,07	1,06	0,6	1,7	6,78	2,75	8,92
								3,58125

Jaar	Uitgifte (ha)
2010	2,77
2011	4,07
2012	1,06
2013	0,6
2014	1,7
2015	6,78
2016	2,75
2017	8,92

3.2 Kwantitatieve vraag 2018-2030 (bureau Louter)

In onderstaande tabel 3 is de prognose van bureau Louter weergegeven. Louter verwacht dat de jaarlijkse uitgifte in de regio Noordoost Fryslân in de periode tot 2025 ongeveer 3,4 ha zal zijn. Na 2025 zakt de vraag naar bedrijventerreinen volgens de prognose verder in naar geen vraag. Of dat ook daadwerkelijk zo is, is zeer de vraag.

Tabel 3: Prognosevraag bedrijventerreinen (ha's) regio Noordoost Fryslân 2018 t/m 2029

	2018 t/m 2024	2025 t/m 2029	2018 t/m 2029
Regio totaal	23,8	0	23,8

In de afgelopen periode is de regionale uitgifte, ondanks de crisisjaren, iets hoger uitgevallen dan bureau Louter had voorzien. Op zich is dat gegeven nog geen aanleiding tot een herprogrammering.

Op basis van een actuele inventarisatie van de verkopen en de uitgegeven korte opties in de periode 1-1-2018 – 1-4-2018, wordt verwacht dat in de regio Noordoost Fryslân in het jaar 2018 14 ha bedrijventerrein zal worden verkocht aan bedrijven. Bij de korte opties gaan wij ervan uit dat het terrein dat in optie is gegeven binnen een half jaar na het verstrekken van de optie is verkocht. Wanneer de uitgifte van 2018 wordt meegewogen in de gemiddelde uitgifte, dan komt deze op 4,7 ha. Dat is significant hoger dan de prognose van bureau Louter. Dat gegeven is wel aanleiding tot een aanpassing van de prognose.

3.3 Kwantitatief aanbod aan terreinen tot en met eerste kwartaal 2018

In de regio is per 1 januari 2018 bruto nog 39,2 ha bedrijventerrein in de regio beschikbaar. Deze oppervlakte dient gecorrigeerd te worden met 1,87 ha (PDV-locatie Dokkum). Daarmee komt de bruto voorraad uit op 37,3 ha. In de eerste kwartaal van 2018 is 4,32 ha verkocht. Daarnaast zijn er korte opties op 9,76 ha bedrijventerrein. Deze zullen naar verwachting tot verkopen leiden in 2018. Daarmee komt de voorraad beschikbare bedrijventerreinen per 1 april 2018 uit op 23,25 ha. Daarvan is 5,79 ha ondergebracht in langer lopende opties.

In tabel 4 is een overzicht van het aanbod aan bedrijventerreinen in de regio weergegeven. Het betreft de stand van zaken per 1 april 2018.

Tabel 4: Aanbod bedrijventerreinen (m²) regio Noordoost per 1-4-2018,

Gemeente	RIN	NAAM	PLAATS	BRUTO	NETTO	UITGEGEVEN	Uitgeefbaar	Terstond	NietTerstond	Uigifte 2016	Uigifte 2017	Uitgeefbaar 1-1-2018 IBIS	Bijzondere aftrek	Verkocht 2018	korte opties	lange opties	Voorraad min verkocht 2018	Voorraad min verkocht 2018 min korte opties
Achtkarspelen	110146	Bedrijvenlocatie Mûnewyk	Buitenpost	3,29	2,18	1,87	0,31	0,31				0,31			0,19		0,31	0,12
Achtkarspelen	110013	De Swadde II	Buitenpost	10,57	6,87	5,04	1,83	1,83			0,67	1,83			1,4	0,4	1,83	0,43
Achtkarspelen	110027	Quakkenburg	Harkema	15,27	12,38	11,38	1		1		0,13	1				0,15	1	1
Achtkarspelen	270	Oostkern	Kootstertille	48,94	41,02	35,52	5,5	5,5		0,5	0,03	5,5		0,5	0,4		5	4,6
Achtkarspelen	271	Westkern	Kootstertille	36,38	31,5	28	3,5	3,5				3,5			3		3,5	0,5
Dantumadiel	110137	Oostersingel II	De Westereen	3,92	3,45	1,19	2,26	2,26		0,27	0,38	2,26		0,22	0,37		2,04	1,67
Dantumadiel	110237	Oostersingel III	De Westereen	1,78	1,21	0,23	0,98	0,98		0,12		0,98					0,98	0,98
Tytsjerksteradiel	110037	Bedriivenpark Burqum West	Burqum	19,01	14,99	13,35	1,64	1,64			0,67	1,64			0,17		1,64	1,47
Tytsjerksteradiel	110038	Uitbreiding Swarte Mar	Noardburgum	2,88	2,65	2,51	0,14	0,14		0,1		0,14		0,14			0	0
Tytsjerksteradiel	2923	Jisteboerewei	Jistrum	1,49	1,3	0,33	0,97	0	0,97			0,97				0,23	0,97	0,97
Ferwerderadiel	110036	Bedrijvenpark Burdaard	Burdaard	4,07	3,49	1,67	1,82	1,82		0,4	0,36	1,82		0,4			1,42	1,42
Ferwerderadiel	110184	Hegebeintumerdyk	Ferwert	1,22	1,17	0,77	0,4	0,4				0,4			0,25		0,4	0,15
Ferwerderadiel	4595	Nieuweweg Marrum	Marrum	8,16	7,55	6,33	1,22	1,22			1,55	1,22					1,22	1,22
Ferwerderadiel	212017001	Doniaweg	Hallum	1,65	1,47	0,96	0,51	0,51			0,41	0,51		0,4			0,11	0,11
Kollumerland c.a.	110155	Harm Smidswei Fase 3	Kollumerzwaag	3,15	2,96	2,56	0,4	0,4		0,13	0,58	0,4		0,14	0,14		0,26	0,12
Kollumerland c.a.	110193	Dwarsried	Kollum	10,48	5,11	1,63	3,48	3,48				3,48			0,65		3,48	2,83
Kollumerland c.a.	110071	Jumaheerd	Kollum	12,64	8,21	7,61	0,6	0,6				0,6		0,6			0	0
Dongeradeel	212015002	Betterword 3, fase 1a	Dokkum	12,93	9,11	1,48	7,63	7,63		0,08	0,53	7,63		0,71	1,91	5,01	6,92	5,01
Dongeradeel	268	Hogedijken	Dokkum	43,83	36,24	34,09	2,15	2,15			0,39	2,15		1,09	1,06		1,06	0
Dongeradeel	110160	Zuiderschans	Dokkum	19,29	8,52	6,65	1,87	1,87				1,87	1,87				0	0
Dongeradeel	110093	De Streng	Ternaard	2,94	2,25	1,26	0,99	0,99				0,99		0,12	0,22		0,87	0,65
TOTAAL												39,2	1,87	4,32	9,76	5,79	33,01	23,25

3.4 Aandacht voor bestaande voorraad

Strategische leegstand

Er is verkenning gemaakt naar nog niet in gebruik genomen percelen, welke wel in bezit zijn van ondernemers. Het betreft hier nagenoeg alleen uitbreidingsruimte voor toekomstige groei. Uit de verkenning is naar voren gekomen dat ondernemers die nog beschikking hebben over uitbreidingsruimte deze niet willen afstaan. Deze is bedoeld voor de (toekomstige) ontwikkelruimte van de bedrijven. Er is op dat gebied in Noordoost Fryslân geen serieuze ruimtewinst te boeken. Uiteraard blijven we hier alert op en wanneer er intensiveringskansen zijn, zullen wij deze proberen te benutten. In 2019 zal er een nieuwe inventarisatie worden uitgevoerd. We proberen nieuwe strategische leegstand te voorkomen. Maar tegelijkertijd moet beseft worden dat mede afhankelijk is van de groeiambities van een bedrijf. Ter illustratie; een goed voorbeeld daarvan treffen wij aan bij een snelgroeiend bedrijf in Dokkum. Desondanks blijft zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk aandachtspunt.

Transformatie naar andere functie (afwaarderen)

In Noordoost Fryslân is ook een verkenning uitgevoerd naar de beschikbare bedrijventerreinen. Daarbij is onder andere gekeken naar terreinen die uit voorraad zouden kunnen worden gehaald. Het blijkt dat in de regio ca. 3 ha bedrijventerrein (bij Quakenburg Harkema wordt door de gemeente de wijzigingsbevoegdheid eraf gehaald. Daarnaast wordt er bij Kootstertille (3 ha.) bedrijventerrein aangewend voor energietransitie. Dit is verwerkt in de kortlopende opties. Deze ha zijn in mindering gebracht op de voorraad. Meer afwaarderen en is niet realistisch, ter meer omdat in veel gevallen percelen betreft die 'ingesloten' zijn binnen een bestaand bedrijventerrein.

Herstructurering

In de regio zijn de afgelopen jaren een aantal bedrijventerreinen gerevitaliseerd. Een lichtere vorm van herstructurering. Hierbij is gebruik gemaakt van de provinciale regelingen. De afgelopen jaren is hiervoor minder aandacht geweest. Dat heeft ook te maken met het gevoel van urgentie en beschikbaarheid van middelen. De mogelijkheid om de financiering van herstructurering op provinciale schaal te koppelen aan het grondprijzenbeleid is eerder mislukt.

Overigens verwachten wij dat er in de regio Noordoost Fryslân geen sprake is van sterke veroudering van terreinen, dat vraagt om een robuuste herstructurering. Wel zijn er een aantal meer locatie specifieke uitdagingen, zoals de oude Prinslocatie in Dokkum en de oude zuivelfabriek in Burgum. In samenspraak met de provincie en andere regio's kan dit thema de komende periode opnieuw aan de orde komen.

Leegstaande gebouwen

Daarnaast is sprake van bebouwde leegstand: gebouwen op terreinen die zijn vrijgekomen, maar momenteel leeg staan. Daarvan hebben wij geen actuele inventarisatie. Een deel van de gebouwde leegstand maakt deel uit van de noodzakelijke frictieleegstand.

We willen, hoewel de leegstand niet onevenredig hoog is, hebben wij al jaren aandacht voor leegstaande panden. Bij verzoeken naar nieuwe locaties, wordt ook de beschikbare voorraad onder de aandacht gebracht van de geïnteresseerde ondernemers. De ervaringen hierover zijn zeker positief. Wij hanteren vooralsnog voor ons programma een benadering waarin we de bovengenoemde effecten niet verdisconteren in de netto-behoefte.

3.5 Bedrijventerreinen in evenwicht

Ogenschijnlijk lijkt het erop dat het bestaande aanbod kwantitatief de theoretische vraag tot en met 2025 zou moeten kunnen bedienen. Maar dat is niet het geval. Dat heeft vooral te maken met de geografische ligging, de aard van de vraag, de oppervlakte van de percelen en de benodigde milieucategorie.

Van de nog vrij beschikbare 23,25 ha is 2,9 ha zogenaamde Woon-Werklocaties en 20,3 ha ligt verspreidt over de regio. Het betreft in hoofdzaak locaties voor de lokale vraag. De bedrijfskavels hebben in het algemeen een daarbij passende kleinere oppervlakte.

In lijn met de eerdere keuzes voor het faciliteren van met name de regionale vraag is in het eerste regionale bedrijventerreinenconvenant al gekozen voor een concentratie van de regionale bedrijventerreinen (met ook zwaardere milieucategorieën) in de regiostad Dokkum en de

regionale centra Burgum en Surhuisterveen. Daarnaast was er sprake van een kleinschaliger bundeling in Kollum, Feanwâlden en Oentsjerk. Ook Hallum zou hieraan daaraan kunnen worden toegevoegd.

Kijkend naar de regionale kernen moeten we concluderen dat er nauwelijks (tot geen) aanbod beschikbaar is. Dat geldt voor Surhuisterveen. In Burgum is alleen nog zeer beperkt aanbod bedrijventerrein met lage milieucategorie (2), gericht op de lokale vraag. Er is geen aanbod milieucategorie 3 en 4. In Dokkum is er eveneens sprake van een beperkte voorraad.

Gevolg hiervan is dat er in de regio niet alleen een behoorlijke onbalans in het aanbod bedrijventerreinen aanwezig is, maar ook een acute schaarste aan de juiste bedrijventerreinen, met de juiste oppervlakte en op de goede plek. In de kernen waar wij de (regionale) bedrijven willen en moeten faciliteren is het (juiste) aanbod niet beschikbaar. Het gaat daarbij vooral om vestigingslocaties voor de grotere (productie)bedrijven met een zwaardere milieucategorie en bedrijven die gericht zijn op transport en logistiek.

Ook de potentie van het watergebonden bedrijventerrein Skûlenboarch-Westkern moet hier worden genoemd.

Kavels welke zijn ingesloten op bestaande bedrijventerreinen kunnen niet uit voorraad worden gehaald. Wij zien overigens dat, onder de huidige economische omstandigheden, de vraag naar deze kavels aan het toenemen is.

De verwachting is dat bij de huidige economische omstandigheden er ook de komende jaren een aanzienlijke vraag blijft naar nieuwe vestigingslocaties voor bedrijven en dat deze trend zich voorzet. In Noordoost Fryslân moet vraag en aanbod daarom in een nieuw evenwicht worden gebracht.

3.6 Harde plannen en voornemens

- Achtkarspelen

De gemeente is bezig met de planologische voorbereiding van de uitbreiding van een bedrijventerrein aan de Skieding bij Surhuisterveen. Het betreft een oppervlakte van **4,1 ha** modern gemengd (cat. 3.1). Alle kavels zijn op voorhand in optie en/of reservering genomen. Er wordt voor de langere termijn nog rekening gehouden met een uitbreiding van 4 ha.

- Dongeradeel

In Dongeradeel is op dit moment 6 ha in optie gegeven op bedrijventerrein Betterwird fase 3 in Dokkum. Indien dit wordt verkocht, zal een volgende fase in ontwikkeling moeten worden genomen. De gemeente is bezig met de voorbereiding van de uitbreiding van bedrijventerrein Betterwird. De uitbreiding betreft een oppervlakte van 10 ha modern gemengd (cat. 3-4), waarvan **6 ha** concreet is en 4 ha (langere termijn).

- Dantumadiel

De gemeente is bezig met de planologische voorbereiding van de uitbreiding van bedrijventerrein De Zwette in Feanwâlden. Het betreft een oppervlakte van **1,5 ha** modern gemengd. Er wordt voor de langere termijn nog rekening gehouden met een uitbreiding van 2 ha.

- Tytsjerksteradiel

De gemeente is bezig met de voorbereiding van een nieuwe modern gemengd bedrijventerrein ten zuiden van Burgum (Garyp-Noord). In de eerste fase wil de gemeente **4,2 ha** modern gemengd (cat. 3-4) op voorraad ontwikkelen. Er wordt voor de langere termijn nog rekening gehouden met een uitbreiding van 4 ha.

Daarnaast loopt de planologische procedure van het lokale bedrijventerrein Sanjesfjild voor de ondernemers in de Trynwâlden. Hiervoor hebben zich inmiddels 10 ondernemers aangemeld. De kavels zijn voor hen gereserveerd ten behoeve van de planologische procedure. In totaliteit betreft het circa **2 ha**. Op later moment is nog beperkte uitbreiding (1 ha) mogelijk.

- Achtkarspelen/Tytsjerksteradiel

De gemeenten hebben samen met de provincie Fryslân gewerkt aan een planologisch traject voor een watergebonden industrieterrein bij Skûlenboarch-Westkern. In het kader van de Ruimtelijk-Economische studie naar de vaarwegen in Fryslân is deze vooreerst in de wacht gezet door Provinciale Staten. De locatie van maximaal 8 ha (cat. 4-5.1) wordt in het onderzoek van Panteia gezien als een kansrijke locatie aan de hoofdvaarwegen in de provincie. Bestuurlijk is de afspraak schriftelijk vastgelegd dat wanneer er concrete belangstelling is de planologische procedure kan worden gestart.

De kleinere locaties, minder dan 1 ha zijn niet meegenomen, conform de provinciale uitgangspunten. Hiervoor worden maatwerkoplossingen voorgesteld, waarbij kavels niet op voorraad worden aangelegd. Indicaties zijn Kollumerzwaag en Damwâld.

3.7 Programmering bedrijventerreinen 2018-2025 Noordoost Fryslân

In tabel 5 is een overzicht opgenomen van de voorraad bedrijventerreinen (harde capaciteit), de plannen om concreet bedrijventerreinen (harde capaciteit) toe te voegen en de confrontatie met de prognose(s) bureau Louter. Tevens zijn toekomstige uitbreidingen in de vorm van zachte capaciteit weergegeven.

Tabel 5: Programmering bedrijventerreinen 2018-2025

	Harde capaciteit		Zachte capaciteit (adaptief)	
Afspraken bedrijventerreinen Noordoost Fryslân				
Aanbod (inclusief langlopende opties: 5,79 ha)	23,2			
Totaal (sub)		23,2		
Toe te voegen ha.				
Lauwerskwartier	4,2			
Lauwerskwartier adaptief			4	
Betterwird	6			
Betterwird adaptief			4	(wijzig. bev.)
Burgum	4,2			
Burgum adaptief			4	
Sanjesfjild	2			
Sanjesfjild			1	
De Zwette	1,5			
De Zwette adaptief			2	
Nat industrieterrein Skûlenboarch-Westkern			8	
Totaal (sub)		17,9		23
Totaal		41,1		
Verschil met aanbod op basis Louter (3,4 * 7= 23,8)		17,3		
Als Louter te laag zit, kijkend naar uitgifte van laatste jaar				
Louter opgeplust (5 * 7 jaar)	35			
Verschil met aanbod		6,1		

De gemeenten en de provincie zijn op basis van de voorleggende gegevens tot overeenstemming gekomen dat we de programmering conform voorgaande tabel bekrachtigen.

Daarbij wordt rekening gehouden dat belangrijke delen van nieuwe ontwikkeling (Surhuisterveen en Oentsjerk) direct na beschikbaarheid zijn uitgegeven. In 2018 zal waarschijnlijk meer dan 14 ha worden uitgegeven in de regio. De verwachting is dat deze lijn zich de komende jaren doorzet.

Tegen die achtergrond zijn partijen het eens geworden dat de prognose van Louter (opgesteld in de crisisperiode) voor de regio Noordoost Fryslân te behoudend is.

Afspraak

De prognose van bureau Louter wordt voor de periode 2018-2020 verhoogd van 3,4 naar 5,0 ha per jaar.

Door een (tijdelijk) opgepluste Louter-prognose van een jaarlijkse uitgifte van 5 ha te hanteren, is er voor de periode 2018-2025 sprake van een beperkte overschrijding van ruim 6 ha. Partijen achten deze overschrijding acceptabel omdat deze 6 ha versnipperd is over verschillende kleine kavels in de regio. De inspanning om deze kavels te deprogrammeren is relatief groot in verhouding tot de opbrengst. Voorts houden we rekening met de effecten van de verbeterde infrastructuur in de regio, de economische situatie van dit moment en de ambities van de regio in het perspectief van de Regiodeal.

Afgesproken wordt om in 2020 opnieuw te evalueren op basis van de daadwerkelijke uitgiftecijfers over 2018 en 2019 en de afspraken indien nodig te herijken.

4. Aanvullende agenda

4.1 Regionale overlegstructuur

De gemeenten blijven binnen de afspraken van het bedrijventerreinenconvenant met elkaar samenwerken. De betrokken ambtenaren treffen elkaar met regelmaat om informatie uit te wisselen en zaken af te stemmen. Eén keer per jaar wordt de provincie uitgenodigd voor een toelichting op ontwikkelingen en uitwisseling van informatie.

In deze overleggen gaat het om het programma, de aanpak van leegstand en de hierna te benoemen aanvullende agendapunten.

De ambtenaren rapporteren aan hun portefeuillehouders. Als daar aanleiding toe is kan een gezamenlijke vergadering van de portefeuillehouders, al of niet met de gedeputeerden Economie en RO worden belegd.

4.2 Herstructurering

Herstructurering is ook een vorm van zorgvuldig ruimtegebruik: als de bestaande terreinen op orde zijn of ondernemers op verouderde terreinen een duidelijk perspectief hebben op revitalisering van het terrein voorkomt dit onnodige verhuisbewegingen naar voornamelijk nieuwe bedrijventerreinen. Met de provincie is daarom afgesproken dat provincie en regio's een (hernieuwd) inzicht geven in de veroudering van de bedrijventerreinen. Dit proces moet binnenkort worden gestart. De provincie neemt het voortouw.

Op grond van de bevindingen wil de provincie opnieuw bekijken of daarvoor stimuleringsregelingen nodig zijn.

4.3 Grondprijzenbeleid

Verhuisbewegingen van bedrijven worden in de hand gewerkt als te lage grondprijzen worden gehanteerd om de werkgelegenheid aan te trekken. Daardoor zijn op bestaande bedrijventerreinen relatief weinig investeringen gepleegd waardoor deze bedrijventerreinen verouderen. Het gevolg kan zijn dat de kwaliteit van de vastgoedvoorraad op bedrijventerreinen laag is en daardoor de waarde van de opstallen minimaal. Het wordt voor ondernemers zo financieel onaantrekkelijk om te herinvesteren. Deze notie was in 2011 aanleiding om na te gaan of nadere afspraken over het grondprijzenbeleid gewenst zouden zijn, niet alleen in de regio maar in heel Fryslân. Dat was punt van nadere provincie brede uitwerking, met de provincie als trekker.

De aanpak daarvan heeft niet geresulteerd in nadere afspraken. Gemeenten delen de notie dat onnodige concurrentie en prijsdumping moeten worden voorkomen, maar geconstateerd is dat er onvoldoende juridische basis en politiek draagvlak is voor het maken van bindende afspraken over de methodiek van de prijsvorming.

Binnen de regio Noordoost Fryslân liggen de prijzen van bedrijventerreinen binnen een acceptabele bandbreedte.

4.4 Nadere afspraken vestiging en uitgifte

Bedrijfswoningen

Sommige bedrijven willen graag een bedrijfswoning op het terrein realiseren. Beveiliging en de sociale structuur vormen vaak het argument. Bedrijfswoningen kunnen vanuit het oogpunt van milieuwetgeving problemen geven. Desondanks zien wij hiervoor kansen bij de meer lokale bedrijventerreinen met een lagere milieucategorie. Voor de uitgifte van de beschikbare kavels in Kollum zou dit een mogelijke optie kunnen zijn om de aantrekkelijkheid te vergroten. Voor de regionale bedrijventerreinen bij Dokkum, Burgum en Surhuisterveen gaan wij bedrijfswoningen niet faciliteren. Dat past ook minder/niet bij de beoogde functies.

Afspraak

Wij vinden in zijn algemeenheid dat we terughoudend moeten zijn met bedrijfswoningen op bedrijventerreinen. Op nog toe te voegen regionale terreinen is de vestiging van bedrijfswoningen niet aan de orde, gelet op de aard van die terreinen, met name gericht op midden- en grootschaliger bedrijven.

Grenzen aan de strategische reserves

Bij lage grondprijzen is het voor veel ondernemers eenvoudig tegen relatief weinig risico te anticiperen op een mogelijke toekomstige groei van hun activiteiten. Als die ruimte uiteindelijk niet wordt ingezet, leidt dit tot inefficiëntie. We gaan hier als gemeenten terughoudend mee om. Wij vinden het niet nodig hierover regionale afspraken te maken.

Reserverings- en optietermijnen

Om te voorkomen dat langdurig claims op de beschikbare ruimte worden gelegd, worden termijnen gesteld aan reserveringen en opties. Wij vinden het niet nodig hierover regionale afspraken te maken.

Duurzaam beheer

Voorwaarde voor het vasthouden van kwaliteiten op de terreinen is duurzaam terreinbeheer.

Afspraak

De gemeenten zullen individueel zorg dragen voor een goed beheer van de bedrijventerreinen. Waar nodig en/of gewenst worden hierover afspraken gemaakt met de (vereniging van) ondernemers op de terreinen over het gezamenlijk oppakken van het onderhoud en beheer op de verschillende terreinen (b.v. middels beheerteams, jaarlijkse schouw e.d.).

Ruimtelijke kwaliteit

Als regio besteden we veel aandacht aan de ruimtelijke kwaliteit op onze bedrijventerreinen. Een goede landschappelijke inpassing vinden we belangrijk. Ook zorgvuldig ruimtegebruik streven we (waar dat zinvol is) via adaptief programmeren na.

Afspraak

In het kader van eventuele herstructurering/revitalisering is de ruimtelijke landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit onderdeel van de aanpak. Bij ontwikkeling van de nog toe te voegen terreinen besteden we aandacht aan de landschappelijke inpassing en aan duurzaamheid.

Bedrijfsverplaatsingen

In de regio Noordoost Fryslân ontstaan zo nu en dan situaties waar er sprake is van grotere bedrijfsverplaatsingen. In de regio zijn beperkt grotere kavels beschikbaar in Dokkum en (zouden beschikbaar moeten zijn aan het Prinses Margrietkanaal). Om een bedrijf in de regio te houden (met de daaraan verbonden werkgelegenheid) is aanvullend maatwerk nodig. Dat vraagt een constructieve samenwerking tussen de gemeenten en provincie enerzijds en het bedrijf anderzijds, welke gericht is op het behoud van het bedrijf voor de regio. Naast Dokkum komen hiervoor de regionale kernen Burgum en Surhuisterveen en Hallum (met de aanwezige industrie) vooral in aanmerking.

Afspraak

In die situatie waar dit voorkomt wil de provincie meedenken hoe we het bedrijf voor Fryslân zouden kunnen behouden en faciliteren. Daarbij wordt uiteraard ook gekeken naar een oplossing binnen de regio Noordoost Fryslân.