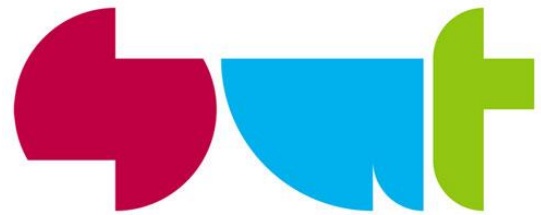


Regionale afspraak bedrijventerreinen Zuidwest Fryslân



DE FRYSKE MARREN



Gemeente
Súdwest-Fryslân



1. Inleiding
 - 1.1 Aanleiding en context
 - 1.2 Uitgangspunten
 - 1.3 Status rapport
 - 1.4 Proces
2. De economie van Zuidwest Fryslân
 - 2.1 Trends
 - 2.2 Het regionale profiel
 - 2.3 Het regionale perspectief
 - 2.4 Segmentatie bedrijventerreinen
3. Analyse van vraag en aanbod
 - 3.1 Uitgifte 2006-2016
 - 3.2 Kwantitatieve vraag 2017-2030
 - 3.3 Kwalitatieve vraag 2017-2030
 - 3.4 Kwantitatief aanbod aan terreinen per 1-1-2017
 - 3.4.1 Hard aanbod
 - 3.4.2 Zacht aanbod, voornemens en bijzonderheden
 - 3.5 Kwalitatief aanbod aan terreinen
4. Confrontatie vraag en aanbod: ontwikkelingsstrategie
 - 4.1 Regionaal: kwantiteit en kwaliteit
 - 4.2 Strategie programma gemeente Súdwest Fryslân
 - 4.3 Strategie programma gemeente De Fryske Marren
 - 4.4 Strategie bestaande terreinen
 - 4.5 Programma 2017-2030
5. Aanvullende agenda
 - 5.1 Regionale overlegstructuur
 - 5.2 Aanpak herstructurering
 - 5.3 Acquisitie / grondprijzenbeleid
 - 5.4 Nadere afspraken vestiging en uitgifte

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en context

Aanleiding

De toenmalige vier gemeenten in de regio Zuidwest Fryslân (colleges van B&W) hebben in 2011 afspraken gemaakt over bedrijventerreinen voor de periode 2010 t/m 2020. De afspraken zijn opgenomen in het 'Bedrijventerreinenplan regio Zuidwest Fryslân'. Gedeputeerde Staten hebben met die afspraken ingestemd.

Afspraken hadden enerzijds betrekking op de programmering van nieuwe terreinen, kwantitatief en kwalitatief. Anderzijds over de aanpak van herstructurering van bestaande terreinen, als inbreng naar het toenmalige Provinciale herstructureringsprogramma (PHP). Daarnaast zijn kwalitatieve afspraken gemaakt over het zorgvuldig omgaan met de uitgifte van terreinen, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Tenslotte is geagendeerd om nader te kijken naar de wenselijkheid van een uitgifteprotocol en afspraken over de methodiek van grondprijzen.

De afspraken vloeiden o.a. voort uit het landelijke Convenant bedrijventerreinen, van 2010. Het convenant van 2010 heeft geen werking meer. Toch hechten beide gemeenten en de provincie aan voortzetting van de regionale aanpak en afstemming. Dat is in bestuurlijk overleg van 5 april 2017 bevestigd, met als inzet om najaar 2017 tot afspraken te komen. In dit afspraakdocument leggen we nieuwe afspraken vast voor de periode 2017-2025/2030.

Evaluatie, analyse en onderzoek

Onderdeel van de regionale afspraken in 2011 was het monitoren van ontwikkelingen en om periodiek, om de twee jaar, samen met de provincie te bekijken of de planning bijstelling behoeft. Afspraak was om in 2013 een evaluatie te doen van de werkzaamheden en het effect daarvan.

In lijn met die afspraak heeft de provincie aan onderzoeksbureau Louter opdracht gegeven voor een prognose over de behoefte aan bedrijventerreinen. Het rapport 'Bedrijventerreinen in Fryslân, Vraagprognose tot 2030' is begin 2015 opgeleverd. Het rapport geeft een prognose, per regio en gemeente, gebaseerd op de vier Lange Termijn scenario's van het Centraal Planbureau. De prognose is mee gebaseerd op de kwalitatieve vraagraming per economische sector.

Op basis van die 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 Markets). Geconstateerd werd dat het kwantitatieve aanbod aan 'terstond uitgeefbare bedrijventerreinen' in Fryslân als geheel 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.

Als vervolg is, als onderdeel van de provinciale 'Evaluatie beleid bedrijventerreinen Fryslân', door de STEC-groep in december 2016 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 hoofd-aandeel zal hebben, ook volgens de prognose Louter, in de toekomstige vraag.

Als vervolgstap naar nieuwe afspraken is voor de regio Zuidwest Fryslân in juni-oktober 2017 in overleg met beide gemeenten, in opdracht van de provincie, door Land Insight een Quick Scan uitgevoerd naar de kwantitatieve en kwalitatieve match tussen het bestaande en geprogrammeerde aanbod aan terreinen in de regio en de te verwachten kwalitatieve vraag. Dit rapport is als *bijlage* bij deze afspraken gevoegd.

Tenslotte is door Panteia in opdracht van de provincie een onderzoek gedaan naar de ontwikkeling van vaarwegen en vaarweggebonden werklocaties. Dat onderzoek ('Brede ruimtelijke-economische analyse van de Friese havens en vaarwegen', december 2016) geeft voor beide gemeenten een globale verwachting aan nat, vaarweggebonden terrein, in relatie tot goederenoverslag.

Deze vier ingrediënten samen vormen de basis voor nieuwe afspraken tussen de beide gemeenten en de provincie.

Regionale afstemming en regie

Het maken van regionale afspraken over bedrijventerrein past in de provinciale beleidslijn zoals deze is ontwikkeld vanaf 2010, mede op grond van het landelijke Convenant bedrijventerreinen, en doorwerking heeft gekregen naar de provincie 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 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 ontwikkeling van een bedrijventerrein moeten voorzien in een aantoonbare behoefte. In geval van bedrijventerreinen vraagt dat in ieder geval om een analyse van de regionale behoefte.

Daarbij is het nuttig om ook over de grens van de regio te kijken. Voor de regio Zuidwest is met name de afstemming met de vier grotere gemeenten (F4), waaronder de gemeente Heerenveen, aangrenzend langs de A7, relevant. Daarom is de inzet van dit document afgestemd met de F4-gemeenten. Zij ondersteunen de uitgangspunten en de programmering.

Een disbalans tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen in de regio kan leiden tot planologische 'verstoring' in de lange(re) termijn programmering van bedrijventerreinen. We lopen als gemeenten het risico dat we nieuwe plannen die moeten worden ontwikkeld omdat er actuele en concrete behoefte vanuit de markt is, niet kunnen uitvoeren als er in de regio meer aanbod dan vraag is aan harde plancapaciteit. Dat zou niet optimaal bijdragen aan economische groei. Door locaties waar geen actuele vraag naar is op de markt te houden, belemmeren we onszelf als regio in flexibiliteit en vermogen om in te spelen op verplaatsingen, uitbreidingen en nieuwe vestigingen van bedrijven. Dit noodzaakt tot het maken van bestuurlijke afspraken.

1.2 Uitgangspunten

Uitgangspunt: versterking van de economie

Uitgangspunt voor het bevorderen van de balans in vraag en aanbod van bedrijventerreinen is het versterken van de economie van de regio Zuidwest. Een kwantitatief en kwalitatief voldoende aanbod van terreinen, afgestemd op de vraag vanuit de markt.

We volgen dit uitgangspunt, wetende dat de economische ontwikkeling in diverse sectoren niet steeds of alleen afhankelijk is van bedrijventerreinen. Met name de economie van zakelijke en niet zakelijke dienstverlening manifesteert zich meer dan voorheen in gemengde milieus van en rond de binnensteden. Maar nog steeds zit een belangrijk deel van de economie (ca 30-35 % van de werkgelegenheid) op bedrijventerreinen. Dat aandeel zal naar verwachting richting 2030 afnemen, maar ook in die periode willen we een voldoende en goed op de vraag toegespitst aanbod.

Uitgangspunt: zorgvuldig ruimtegebruik

Die economische doelstelling koppelen we aan de doelstelling van zuinig ruimtegebruik. We willen niet meer landbouwgrond en waardevol landschap investeren in bedrijventerreinen dan nodig is. De regio kenmerkt zich door kwalitatief waardevolle landschappen met daarin een belangrijke landbouwkundige en recreatieve functie. Die hebben eveneens een grote economische betekenis.

Dat vergt ons op een zorgvuldige ruimtebenutting. Daarin past het om kritisch te kijken naar de kwaliteiten van bestaande terreinen en de leegstand van gebouwen of terreinen aldaar. Bestaande terreinen moeten optimaal worden benut.

Meerwaarde regionale samenwerking

We onderschrijven dus de meerwaarde van samenwerking. Van belang is om als regio samen het gewenste brede aanbod aan type terreinen te kunnen aanbieden. In het verlengde daarvan bekijken we ook of promotie en acquisitie, eventueel in het verband van de F4/F5-gemeenten gezamenlijk kan worden opgezet. Een zekere mate van afstemming van uitgifte is nuttig, om negatieve effecten van onderlinge concurrentie tegen te gaan.

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 2017-2020 hard worden gemaakt.
- Het agenderen van nader uit te werken maatregelen en eventuele nadere afspraken.

Uit de analyses blijkt dat op dit moment in de regio Zuidwest geen urgente aanleiding is om bestaande, harde plancapaciteit terug te dringen. Wel is er aanleiding om te kijken in hoeverre bestaande terreinen ook op termijn voorzien in de kwalitatieve behoefte.

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 bij dorpen 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.

Solitaire bedrijfsvestigingen of -uitbreidingen die leiden tot een terrein van meer dan 1 ha zijn wel onderdeel van de afspraken.

Kantorenlocaties zijn geen onderdeel van deze afspraken.

Looptijd en herijking

Regionale afspraken hebben een reikwijdte naar 2025/2030, maar zijn per definitie tijdelijk van aard. Vertrekpunt nu zijn de genoemde rapporten en onderzoeken. Maar de economische werkelijkheid staat niet stil. 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 afspraken opnieuw een belangrijk onderdeel van de afspraken. Op grond van nieuwe inzichten worden afspraken om de vier jaar herijkt, of zo veel eerder als nodig. We beogen dat in 2019 een nieuwe provinciale prognose wordt opgesteld.

Voor de vestiging van bedrijven op bedrijventerreinen hanteren we voorsnog de uitgangspunten omtrent kavelomvang en milieucategorie zoals opgenomen in het Streekplan Fryslân en de Verordening Romte Fryslân 2014. Op dit moment zijn, mee 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

Beleid, trends en economische perspectieven, zie ook hierna in hoofdstuk 2, onderstrepen de noodzaak om 'adaptief' te zijn in de programmering van werklocaties. We willen planologisch snel kunnen inspelen op veranderingen in de vraag: toevoeging van locaties als dat kwalitatief nodig is. Adaptief betekent dat we de 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). Adaptief betekent ook dat we kijken of bij de ontwikkeling van een nieuwe locatie gelijktijdig aanpassing of functieverandering van 'oude' locaties nodig is, als daaraan geen behoefte meer is.

1.4 Proces

Dit document legt de basisafspraken vast met betrekking tot de programmering van terreinen. Het document wordt vastgesteld in beide 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 Zuidwest Fryslân

2.1 Trends

Bedrijvigheid, met name industrie en transport, heeft soms behoorlijke milieueffecten en werd en wordt daarom op afstand van woonwijken gehuisvest, op industrieterreinen. De laatste decennia is een ontwikkeling gaande waarin minder sprake is van productiebedrijven met milieueffecten. Sommige productie verdween naar lage lonen landen, andere ontwikkelde zich kleinschaliger en minder milieubelastend. Daarmee transformeerden industrieterreinen langzaam naar modern gemengde bedrijventerreinen, met daarop ook steeds meer kennis- en dienstverlenende ondernemingen. Daar kwamen andere functies bij, zoals grootschalige vormen van detailhandel en sportfuncties.

Het gevolg is dat er verschillende typen werklocaties zijn ontstaan. Naast specifieke bedrijventerreinen, die vanwege milieuruimte en bereikbaarheid voor tal van bedrijven geschikt zijn, zijn er (stedelijke) economische zones ontstaan waar bedrijvigheid onderdeel is van een qua functies gemengde omgeving. We zien ook bedrijvigheid ontstaan op plekken waar ontmoeting de leidende ‘vestigingsfactor’ is. Dit kunnen nieuwe campusachtige plekken zijn, zoals de Watercampus Leeuwarden. ‘Smart industry’ en innovaties vereisen flexibel en adaptief ruimtegebruik en mogelijkheden om te experimenteren, soms in hergebruikt industrieel erfgoed en binnensteden. Door de toenemende kleinschaligheid zien we ook het ‘werken aan huis’ terugkeren.

In de nabije toekomst zien we nieuwe internationale en technische ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op werklocaties. De gevolgen van internationale/ Europese veranderingen, protectionisme, met als mogelijk effect ‘reshoring’ van industrie kunnen effect hebben op de toekomstige ruimtevrage. Automatisering en robotisering hebben effect op ruimtevrage en locatie. De ontwikkeling van 3D-printing zal effecten hebben op de (de)centralisatie en daarmee de locatie van productie. De circulaire economie, speerpunt voor Fryslân, kan ook om specifieke ruimte gaan vragen, wellicht ook in de vorm van functieverandering van verouderde industriële locaties.

Al in zicht is de ontwikkeling van transport & logistiek, gekenmerkt door opschaling van bedrijven. Die sector vraagt om terreinen met grootschaliger kavels. Die ontwikkeling is voor de regio nader in beeld gebracht en maakt deel uit van de nu te maken afspraken.

Op basis van de huidige analyses, in Fryslân, maar ook in vergelijkbare regio's elders in het land, lijkt de vraag naar nieuw bedrijventerrein richting 2030 af te nemen. Daarop baseren we ons basisprogramma. Maar genoemde nieuwe ontwikkelingen kunnen tot verandering leiden.

Op dit moment participeert de provincie in een onderzoek van de STEC-groep naar de industriële ontwikkeling in Nederland. Vraag is of de in de afgelopen decennia dalende trend qua industriële ontwikkeling gaat veranderen, zoals we bijvoorbeeld bij Philips Drachten zien. Vraag is of en zo ja hoe een mogelijke trend van (her-)industrialisatie zich in Fryslân en onze regio gaat manifesteren. We moeten daarom kiezen voor een ruimtelijke strategie die vlot en flexibel kan inspelen op mogelijke nieuwe economische ontwikkelingen.

2.2 Het regionale profiel

Als we kijken naar het economische fundament van de regio Zuidwest mogen we redelijk positief zijn. Bedrijven, locaties, overheden en onderwijs werken samen in een goed functionerende arbeidsmarkt. Van die markt maken ondernemers deel uit die internationaal op topniveau opereren: als regio huisvesten we een aantal grote, internationaal opererende bedrijven, zoals Lankhorst in Sneek, De Vries Feadship in Makkum, Jacobs Douwe Egberts, Imperial Tobacco en HZPC in Joure, Hytrans in Lemmer, Campina in Workum en Paques in Balk.

De bekende bedrijven binnen de regio gedijen goed door vaak onbekende vele ‘verborgen parels’ in deze regio: relatief onbekende, maar sterk gespecialiseerde bedrijven in de maakindustrie, zoals Ventura in Bolsward, AVK Plastics en Spaans Babcock in Balk, Polem en IJB in Lemmer, Kuipers in Woudsend, Roestvaststaal Westra in Elahuizen, Staalbouw Nagelhout in Bakhuizen, Spanninga Metaal en Vancore in Joure.

Het gaat ook om bedrijven in de food, die verspreid zijn gevestigd in de regio, gericht op primaire productie en de voedselverwerkende industrie, waaronder Van de Leur in Bolsward, Koninklijke Peijnenburg in Sintjohannesga, Hochwald in Bolsward, , Marine Harvest Sterk in Lemmer, Holiday Ice in Sint Nicolaasga en Campina in Workum. Zij vormen een belangrijk deel van het economisch fundament van de regio. Het zijn niet zelden familiebedrijven met een sterke lokale binding: jaren geleden begonnen en op de huidige locatie geworden tot het bedrijf dat het vandaag de dag is. Het zijn bedrijven die innovatief zijn op eigen kracht, goed zijn in wat ze doen, vaak een internationale markt aanboren, en die bovenal zorgen voor banen en lokale trots.

Het regionale bedrijfsleven kent een sterke vertegenwoordiging van kleine en middelgrote bedrijven. De meeste personen werken in bedrijven tot 50 personen. Het MKB is goed voor 80 tot 85 % van de arbeidsplaatsen in de regio. Daarmee vormt het MKB dé basis van de regionale economie. Het betreft vaak bedrijven die een sterke regionale binding hebben, maar toch veelal internationaal actief zijn.

2.3 Het regionale perspectief

Zuidwest-Friesland is een regio met een behoorlijk economisch **ontwikkelpotentieel**. Voorwaarden om dat potentieel te benutten zijn aanwezig. Zo is samenwerking in de regio tussen de vier O's – overheid, ondernemer, onderwijs en onderzoek – op gang gekomen en wordt deze steeds verder uitgebreid en versterkt. Daarnaast beschikt de Friese regio over een sterke HBO-kennisbasis en een stabiele voorziening van arbeidspotentieel.

Hoewel dat laatste wel aandachtspunt is: de ingezette demografische veranderingen (vergrijzing, ontgroening) kunnen in de weg staan aan een gezonde arbeidsmarkt. Juist met een economisch perspectief kunnen jongeren aan de regio verbonden blijven en kan onnodige ‘krimp’ worden afgeremd. De regio, met name de kernen Bolsward, Sneek, Joure en Lemmer liggen prima aan primaire nationale vervoersassen A6 en A7, de laatste met een doorgaande verbinding naar een groot Duits achterland. De verbetering bij Joure kan economisch positief uitwerken.

In deze kenschets staan we met beide benen op de grond. Fryslân en zeker de regio Zuidwest zijn goed ontsloten maar liggen niet op een grote internationale transportas. We hebben geen eigen, directe input vanuit het wetenschappelijke onderwijs. Maar we kunnen, op eigen schaal toch meeprofiten van genoemde trends en ontwikkelingen, als we aanhaken op speerpunten als circulaire economie, energie, water en gezondheid/recreatie.

2.4 Segmentatie bedrijventerreinen

Belangrijk onderdeel van de regionale economie zijn de werklocaties: dat zijn nog steeds voor de meeste bedrijven dé plekken waar hun kernactiviteiten plaatsvinden. Als we als regio de economie maximaal willen faciliteren, moeten we zorgen voor goede kwalitatief goede werklocaties. Niet alleen zorgt dat ervoor dat bedrijven zich op de optimale locatie kunnen vestigen, ook biedt dat vastigheid voor de lokale ondernemer, voor wie zijn pand vaak ook zijn pensioenvoorziening is.

De eerste stap richting een goed economisch beleid is de borging van een goed aanbod van werklocaties. Dat bestaat uit twee componenten:

- we zorgen dat er goede plekken op de markt zijn, en
- we zorgen dat de bestaande plekken goed onderhouden worden.

Locaties van nu voldoen kwalitatief niet altijd aan de vraag van de toekomst. Dat is primair een kwestie van goed programmeren, maar ook een kwestie van goed gebiedsmanagement, een scherpe profilering, gerichte acquisitie en goed accountmanagement. We moeten keuzes maken, sturen op meerwaarde van locaties ten opzichte van elkaar. Die lijn is in de regionale afspraken van 2011 al ingezet, maar willen we met nu twee gemeenten meer samenhangend doortrekken naar de toekomst.

In de afspraken van 2011 hebben we drie typen terrein onderscheiden: functioneel, modern en hoogwaardig. Met aan aanvullend onderscheid naar natte (water- en/of waterport-gebonden) en droge terreinen. We blijven die indeling hanteren, maar benaderen het noodzakelijke aanbod ook vanuit een andere 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 moderne, schone locatie nabij de plek van herkomst. Voor de doelgroep is het vooral van belang dat het terrein goed onderhouden, veilig en schoon is. In enkele dorpen ligt een dergelijk terrein met enige voorraad, dan wel in afronding. Aanvullend kunnen individuele bedrijven, tot 1 ha, ruimte krijgen. Enkele terreinen in de regio zijn specifiek gericht op natte bedrijven.
- **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 bouw mogelijkheden 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.
- **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, ruime bouw mogelijkheden in hoogte, omvang en milieu-categorisering, en geen onnodig beperkend welstandsbeleid.

Deze terreinen nemen wij op in ons basisprogramma.

Hoewel de prognose van Louter vooralsnog leidend is, onderkennen we dat veranderingen in de economie en het werklandschap, zoals hiervoor geschetst, tot nieuwe, aanvullende ruimte vraag kan leiden, die in die prognose nog niet is voorzien. Anticiperend op mogelijke ontwikkelingen hanteren wij het begrip 'specials':

- **'Special'**, gericht geprofileerd terrein, met een juridisch-planologisch strak kader om een specifiek segment te faciliteren. Het gaat om terreinen met een gerichte uitstraling en doelgroep, bijvoorbeeld op synergie en gezamenlijk gebruik van reststromen, bedrijven met een eensgezinde unieke locatievoorkeur of gezamenlijke kennisontwikkeling. Het kan gaan om een locatie die meerwaarde biedt ten opzichte van reguliere terreinen en een uniek vestigingsklimaat biedt.

Voorbeelden in Fryslân zijn Ecomunitypark-Oosterwolde en de Watercampus en Energie-campus in Leeuwarden. Een 'special' kan vragen om nieuw terrein buiten bestaand stedelijk gebied. Wij willen een dergelijke speciale ontwikkeling in onze regio niet uitsluiten. Wij gaan kijken of wij daarvoor een aanvullende ruimtelijke strategie moeten ontwikkelen.

3. Opgave regio Zuidwest : analyse van vraag en aanbod

3.1 Uitgifte 2006-2016

In tabel 1 is het uitgiftepatroon in de regio afgebeeld voor de periode 2007 t/m 2016. Uit de figuur 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 2002 t/m 2004, gemiddeld 8 ha. De uitgiftecijfers over 2017 en de verwachting 2018, gelet op de belangstelling, zijn naar verwachting hoger.

Tabel 1 Uitgifte bedrijventerrein (in ha's) regio Zuidwest Fryslân 2007 t/m 2016 (bron: IBIS)

2007	26,0	2012	0,3
2008	18,2	2013	3,0
2009	10,6	2014	2,8
2010	5,3	2015	6,4
2011	1,6	2016	3,9

3.2 Kwantitatieve vraag 2017-2030

In tabel 2 zijn cijfers opgenomen over de volgens de prognose Louter te verwachten uitgifte, op basis van het meest waarschijnlijke TM-scenario. De uitgifte in de jaren 2014 t/m 2016 is afgetrokken van de prognose 2014 t/m 2024. De prognose van de uitgifte in de periode 2014 t/m 2024 was 6,4 ha/jaar. De werkelijke uitgifte 2014 t/m 2016 bleef daar met gemiddeld 4,3 ha/jaar bij achter. Zoals gezegd lijkt de uitgifte in de jaren 2017 en 2018 weer aan te trekken. Een inhaalslag lijkt ook plausibel.

Verwacht wordt dat de jaarlijkse uitgifte in de regio in de periode 2017-2025 iets meer dan 7 ha zal zijn. Hoger, maar niet op het niveau van voor de crisis. Na 2025 zakt de verwachting volgens de prognose, bij de huidige inzichten, verder in.

Tabel 2 Prognosevraag bedrijventerreinen (ha's) regio Zuidwest en gemeenten 2017 t/m 2029

	2017 - 2024	2025 - 2029	2017- 2029
Gemeente De Fryske Marren	27,9	3,0	30,9
Gemeente Súdwest-Fryslân	29,5	4,5	34,0
Regio totaal	57,4	7,5	64,9

Vooralsnog gaan we voor de planologische programmering uit van deze verwachtingen. In het rapport Louter wordt erop gewezen dat de prognose per gemeente minder hard is dan per regio. Gegeven de omvang van beide gemeenten en de uitgiftes in het verleden gaan we er vanuit dat deze verhouding qua uitgifte tussen beide gemeenten vooralsnog reëel is.

3.3 Kwalitatieve vraag 2017-2030

Accent op Transport & logistiek

Volgens de prognose Louter zal in de komende jaren een groot deel van de vraag naar bedrijfsterrein (ca 80%) afkomstig zijn van bedrijven in de sector distributie (transport & logistiek, hierna T&L). Over de periode t/m 2029 zou, naast een kleine vraag naar perifere detailhandel en verzorgende diensten, een jaarlijkse vraag van 4,6 ha (tot 2025) en daarna 3,3 ha, specifiek afkomstig zijn van die sector. In totaal voor de resterende periode 2017-2025, respectievelijk 2030, kunnen we uitgaan van (afgerond) ca 37-53 ha.

In die sector is sprake van schaalvergroting. Volgens analyses van de STEC-groep zou het in Fryslân grotendeels gaan om bedrijven met een kavelomvang tot 3 ha, met incidenteel een vraag naar een grotere kavel. Nadere analyse voor de regio Noordwest Fryslân duidde erop dat in die regio ca 30% van de behoefte zich zou manifesteren in vraag naar bedrijfskavels > 2 ha. Wij achten die aanname voor de komende jaren, qua orde van grootte, ook voor Súdwest Fryslân reëel.

Daarvan uitgaande moet de regio voor de periode 2017 t/m 2024 respectievelijk t/m 2029 kunnen beschikken over ca 11-16 ha aan terreinen met uitgeefbare kavels > 2ha. We zijn van mening dat die vraag naar grotere kavels ook binnen de regio Zuidwest Fryslân moet kunnen worden opgevangen. Afwenteling van de vraag naar andere kernen langs de A7 (Heerenveen en Drachten), dan wel naar Leeuwarden, doet geen recht aan de specifieke economische positie van deze regio en kan ook leiden tot het missen van economische kansen voor onze, en de hele Friese regio.

Kenmerk van hiervoor benodigde terreinen is een goede, directe ontsluiting op het (inter)-nationale wegennet, een functionele inrichting en voldoende hoogte van bebouwing en milieuruimte.

Vaarweggebonden terrein

Panteia heeft becijferd dat de behoefte aan specifiek nat vaarweggebonden terrein bij een hoog scenario zou liggen op 4,2 ha Súdwest-Fryslân) en 3,5 ha De Fryske Marren. Bij een laag scenario op slechts 1, respectievelijk 0,6 ha. Deze verwachting van Panteia maakt deel uit van en ligt ruim binnen de prognose van Louter voor transport & logistiek.

Segmenten

In het Bedrijventerreinenplan 2011 werd er voor de planperiode t/m 2020 van uitgegaan dat een marktconform kwalitatief aanbod zou moeten bestaan uit een menging van globaal 70% functionele, 25% modern-gemengde en 5% hoogwaardige terreinen. Gegeven de markttrends en -ontwikkelingen verwachte Royal Haskoning dat deze verdeling in de toekomst zou verschuiven naar 50% functionele, 40% modern-gemengde en 10% hoogwaardige terreinen. Ambitie was om daar waar nieuw terrein wordt uitgegeven te bezien of die terreinen naar een modern kwaliteitsniveau getild kunnen worden, maar tegelijk zou het aandeel moderne terreinen in de regio niet te groot moeten worden in verhouding tot de andere kwaliteitsniveaus. Het aandeel functionele terreinen in de nog uit te geven voorraad en de plannen was namelijk relatief laag in verhouding tot moderne en hoogwaardige terreinen.

3.4. Kwantitatief aanbod aan terreinen per 1-1-2017

3.4.1 Hard aanbod

In tabel 3 is het 'harde' aanbod aan bedrijventerreinen in de regio weergegeven. Dat betekent terreinen die planologisch geregeld en terstond uitgifbaar zijn.

Tabel 3 Aanbod bedrijventerreinen (naar ha's en segment) regio Zuidwest per 1-1-2017, hard aanbod (bron: IBIS, na correctie)

Gemeente De Fryske Marren	hectares	segment
<u>Lokaal</u>		
De Burde-Bakhuizen	1,00	functioneel, droog
Slotmolen-Sint Nicolaasga	6,70	functioneel, droog
<u>Regionaal</u>		
De Ekers 2 - Joure	6,34	modern droog
De Woudfennen 3 - Joure	8,25	hoogwaardig, droog
Lemsterpark 2 – Lemmer	6,25	modern, droog
Totaal	28,54	
Gemeente Súdwest-Fryslân		
<u>Lokaal</u>		
Baarderbuorren- Arum	0,45	functioneel, droog
De Potstal – Witmarsum	0,31	functioneel, droog
It Joo -Oudega	1,30	functioneel, droog
De Poel – Koudum	0,60	functioneel, droog
De Skou Uitbr.- Heeg	5,90	hoogwaardig, nat
De Welle 2 – Woudsend	2,00	modern, nat
<u>Regionaal</u>		
De Hemmen-A7 1 en 2-Sneek	3,75	modern, droog
De Marne – Bolsward	4,13	modern, droog
Burevaart – Workum	5,71	functioneel, droog/nat
Houkesloot - Sneek	0,67	functioneel, droog/nat
Totaal	24,82	
Totaal regio	53,36	

3.4.2 Zacht aanbod, voornemens en bijzonderheden

Súdwest-Fryslân

Van de geplande terreinen In het regionale Bedrijventerreinenplan 2011 zijn de terreinen De Marne II, Gaastmeer, Oudega-It Joo en De Skou-uitbreiding gerealiseerd of in ontwikkeling. Daarnaast was sprake van het voornemen tot ontwikkeling van nieuwe terreinen in de periode tot en na 2020:

- Bolsward - Naast de Klokslag, geen omvang benoemd, later geduid als 8 ha;
- Makkum - Papiermolen, met 5 ha t/m 2015
- Scharnegoutum - Legedyk-uitbreiding, met 2 ha in 2015 t/m 2020
- Woudsend - It Skar, met 3 ha in 2015 t/m 2020
- Warns - Johan Friso, met 5 ha tot 2020;
- Sneek - 't Ges 2, met 3 ha tot 2015.
- De Hemmen-A7 fase III, 40 ha, in fasen: 16 ha t/m 2015, 14 ha t/m 2020 en 10 ha na 2020.

In totaal zou dat 66 ha aan bedrijventerrein betekenen.

De Fryske Marren

Van de geplande terreinen In het regionale Bedrijventerreinenplan 2011 zijn de terreinen Lemsterpark, fase 2 en Slotmolen-Uitbreiding in ontwikkeling.

Daarnaast was sprake van het voornemen tot ontwikkeling van nieuwe plannen/terreinen in de periode tot en na 2020:

- Joure-Zuid, met 20 ha, waarvan 10 ha na 2020
- De Ekers - 3, met 8 ha (nu ingemeten op 9,8 ha) in de periode t/m 2015;
- Woudfennen - IV, met 12 ha, na 2020
- Balk - Eigen Haard-uitbreiding, met 2 ha, fasering onbekend
- Lemsterhoek was opgenomen voor 20 ha, waarvan 10 ha uit te geven t/m 2020. In principe te ontwikkelen als nat terrein, gekoppeld aan aanleg sluis. Als dat niet zou doorgaan in het MIRT-traject werd geopteerd voor 10 ha droog terrein.

In totaal zou dit de ontwikkeling van maximaal 64 ha aan bedrijventerrein betekenen.

De uitbreiding van Lemsterhoek is inmiddels voorzien van een agrarische bestemming met een wijzigingsbevoegdheid. Het netto uitgeefbare zou bij natte invulling ca 19 ha bedragen. De gemeente wil de mogelijkheid open houden dat dit terrein als nat, watergebonden en watersportgebonden terrein kan worden ontwikkeld.

3.5 Kwalitatief aanbod aan terreinen per 1-1-2017

Segment

Het huidige harde aanbod aan terreinen in de regio is, volgens de indeling die in 2011 gemaakt is, als volgt:

Segment	ha's	%
Functioneel	16	30
Modern	22,5	43
Hoogwaardig	14	27

Hieruit blijkt dat het aandeel modern redelijk in balans is gekomen met het te verwachten, benodigde aanbod, dat richting 40% moest gaan. Het aandeel functioneel ligt nog steeds lager dan benodigd, het aandeel hoogwaardig zou te hoog liggen.

Kavelgrootte

Het huidige (rest)aanbod op de bestaande terreinen betreft overwegend klein- tot middel-schalige kavels, tot 0,5 ha, met een incidentele kavel tot ca 1ha. De kleinere en vrijwel afgeronde terreinen bieden geen grote kavels meer. Bij de terreinen die nog meer ruimte bieden is de kleinschaliger kavelling soms het gevolg van de stedenbouwkundige opzet en beoogde doelgroep en kwaliteiten. Dat geldt bijvoorbeeld voor de lokale en hoogwaardige terreinen, maar ook voor De Ekers waar verspreid, in kwaliteitszones is uitgegeven. Effect is dat nog slechts weinig grotere, aaneengesloten kavels beschikbaar zijn.

4. Confrontatie vraag en aanbod, ontwikkelingsstrategie

4.1 Regionaal: kwantiteit en kwaliteit

In de regio Zuidwest staat tegenover de verwachte vraag naar bedrijventerrein van 57,5 (2025) respectievelijk 65 ha (2030), een hard aanbod aan direct uitgeefbare terreinen van bijna 53,5 ha. Een tekort van 4-11,5 ha.

In de gemeente Súdwest-Fryslân staat tegenover een vraag van 29,5 respectievelijk 34 ha, een hard aanbod van 25 ha. Een kwantitatief tekort van 4,5-9 ha.

In de gemeente De Fryske Marren staat tegenover een vraag van 28 respectievelijk 31 ha, een hard aanbod van 28,5 ha. Een kwantitatief tekort van 0-2,5 ha.

Van belang is echter ook dat vraag en aanbod kwalitatief in balans zijn. Met name is daarin van belang dat er ook voldoende ruimte is voor de kwalitatieve vraag van de sector T&L in het grootschaliger segment, die hiervoor geraamd is op 11-16 ha. In de volgende paragrafen beschrijven we de kwalitatieve strategie per gemeente, die daarin moet voorzien.

4.2 Strategie programma gemeente Súdwest Fryslân

In de gemeente Súdwest-Fryslân moeten vraag en aanbod in een goede balans komen. Ca 8 ha van het bestaande aanbod betreft specifiek water(sport)gebonden terreinen (De Skou en De Welle). Ook Burevaart kan deels nat worden uitgegeven. Het rapport Louter maakt geen onderscheid tussen droog en nat terrein. In de categorieën distributie en verzorgende diensten zit ook een aandeel watergebonden. Daarin kunnen deze terreinen voorzien, op kleinschalige kavels. Ook het restaanbod op de vier lokale terreinen, van 2,7 ha kan een beperkt, lokaal aandeel distributie opvangen.

Workum-Burevaart biedt een aanbod aan de subregionaal gebonden en deels 'natte' vraag in de zuidwesthoek van de gemeente, ook op kleinere of middelschalige kavels. Vraag is of dat terrein in de huidige omvang benodigd is. De eerdere verwachting (2009) dat het terrein in 10 jaar zou worden uitgegeven is niet uitgekomen. Wij willen kijken welke rol Burevaart in het aanbod moet spelen. Dat maakt dan deel uit van de nadere analyse die we willen doen naar de vraag naar water(sport)gebonden terreinen. Vraag is of functieverandering van locaties gewenst is. We willen voorkomen dat we op termijn een niet courant aanbod op die locaties hebben, als gevolg waarvan uitbreiding van het noodzakelijk aanbod in het grootschaliger 'droge' T&L-segment bij Sneek, onmogelijk is zou zijn, gelet op de totale balans van vraag en aanbod.

Duidelijk is dat de hoofdmoot van de vraag naar T&L/distributie, ook gelet op de ligging van die terreinen aan de A7, zal moeten worden opgevangen in Sneek en Bolsward.

In Bolsward ging het begin 2017 om nog 4 ha aanbod, met kleinere en middelgrote kavels in het modern-gemengde segment tot 0,5 en incidenteel maximaal 1 ha.

De specifieke (boven-)regionale vraag naar grotere kavels, boven 1 ha zal, ook op grond van de huidige beleidsuitgangspunten van provincie en gemeente, in de regio Zuidwest worden ingevuld in Sneek. De Hemmen II kan nog slechts de onderkant van die vraag (kleinere en middelgrote kavels tot 1 ha) invullen. De vraag naar grootschaliger kavels >1 ha en >2 ha zal in een uitbreiding van bedrijventerreinen, op De Hemmen III moeten worden opgevangen.

We ontwikkelen De Hemmen III in twee fasen. Met een eerste fase van ca 12,5 ha willen we ruimte bieden aan de minimale te verwachten basisbehoefte in de komende jaren. Deze ontwikkeling biedt ruimte aan grootschaliger vestigingen en verplaatsingen, in principe voor bedrijven die een kavel van minimaal 1 ha nodig hebben. We constateren deze behoefte in

de vorm van concrete gegadigden met een grootschalige ruimtevraag. Met deze aanvulling wordt ook het aandeel functioneel terrein in de regio richting het gewenste niveau gebracht.

Van belang is om de concrete vraagontwikkeling, de snelheid van invulling van De Hemmen III en de effecten van die ontwikkeling te monitoren. Zo is van belang dat de na verplaatsing leegkomende terreinen/panden op de bestaande terreinen weer een goede invulling krijgen. Wij zullen onze acquisitie en uitgifte mede daarop richten.

Dit bepaalt mede het moment van ontwikkeling van een tweede fase op De Hemmen III. Voor een tweede fase van nog eens ca 12,5 ha doen we daarom een voorlopige reservering, in de vorm van een agrarische bestemming met wijzigingsbevoegdheid naar bedrijventerrein ('adaptief plannen'). Met die zachte reservering kan worden ingespeeld op mogelijke aanvullende ruimtevraag en nieuwe inzichten. De eerdere optie voor de ontwikkeling van De Hemmen III van 40 ha wordt hiermee vooralsnog teruggebracht naar 12,5 en op termijn 25 ha. Met de hier geschetste strategie krijgt de gemeente Súdwest-Fryslân een 'hard' aanbod aan terreinen van afgerond 37,5 ha, tegenover een vraag van 29,5-34 ha in 2025/2030. We vinden die balans passend, kijkend naar de noodzakelijke en beschikbare kwaliteiten van de terreinen. Met een aanvullend 'zacht' aanbod van 12,5 ha.

Dit betekent dat op dit moment geen zicht is op en ruimte voor toevoeging/uitbreiding van bedrijventerreinen in de andere kernen, zoals in het vorige regionale bedrijventerreinplan opgenomen. Na tussentijdse afweging waren 't Ges 2 en 't Skar-Woudsend al geschrapt als ontwikkellocaties. Bolsward-Naast de Klokslag, Makkum-Papiermolen, Scharnegoutum-Legedyk en Warns-Johan Friso hebben op dit moment niet onze prioriteit. We schrappen daarmee nog eens 26 ha aan 'zachte voornemens'.

4.3 Strategie programma gemeente De Fryske Marren

In de gemeente De Fryske Marren is met De Burd-Bakhuizen, maar met name vanwege de ruimte op Slotmolen in Sint Nicolaasga een tamelijk ruim aanbod van meer dan 7 ha aan lokale terreinen. Uitgangspunt is en blijft dat die terreinen lokaal invulling krijgen en niet meedoen in het regionale aanbod.

Het terrein Slotmolen is bouwrijp, als gevolg waarvan functieverandering of fasering op dit moment niet reëel is. Wel zullen we periodiek de uitgifte op Slotmolen evalueren. We willen voorkomen dat een eventuele noodzakelijke uitbreidingsbehoefte bij Joure-De Ekers zou worden belemmerd door een niet courant aanbod bij Sint Nicolaasga. Nagegaan kan dan worden of een tijdelijke invulling ten behoeve van duurzaamheid (zonnepanelen) voor de hand ligt.

De Woudfennen 3 heeft ook nog een ruim aanbod van 8 ha. Dit terrein blijft vooralsnog selectief geprogrammeerd voor de vestiging van hoogwaardiger bedrijven in het droge segment. We vinden het op dit moment niet opportuun om de omslag te maken naar regulier modern-gemengd, er vanuit gaande dat nog een specifieke (regionale) behoefte aan kleinschaliger kwaliteitskavels nodig is. Beide keuzes leggen beslag op de totale ontwikkelruimte.

De Ekers 2 en Lemsterpark bieden ruimte aan ca 12,5 ha modern-gemengd terrein, met name in het klein- tot middelgrote segment. Op die terreinen zijn vrijwel geen kavels vlak onder de 1 ha uitgeefbaar. Toch zal een deel van de vraag naar T&L zich kunnen richten op die kavelgrootte. Grotere bedrijfskavels >1 ha worden in principe alleen in Sneek (en Heerenveen) aangeboden, maar we zijn van mening dat Joure, aanvullend aan Sneek, vanwege zijn ligging op de kruising van A7 en A6 wel ruimte moet kunnen bieden aan middelgrote bedrijven tot 1 ha. Daartoe wordt een 1^e fase van De Ekers 3 ontwikkeld, met een nader te bepalen omvang van ca 4-5 ha. Voor een eventuele tweede fase van nog eens ca 4-5 ha doen we wel een voorlopige reservering, in de vorm van een agrarische

bestemming met wijzigingsbevoegdheid naar bedrijventerrein ('adaptief plannen'). Ontwikkeling daarvan zal afhangen van de vraagontwikkeling en nieuwe inzichten.

In beeld, maar als zachte reserve blijft de locatie Lemsterhoek. Wij willen een toekomstige ontwikkeling als nat, water(sport)gebonden terrein niet uitsluiten, als onderdeel van de recreatieve infrastructuur van Fryslân. Ook de Panteia-studie sluit in het hogere scenario een behoefte aan extra vaarweggebonden bedrijvigheid, bijvoorbeeld in de vorm van een fly-by-terminal in de regio niet uit. De locatie is voorzien van een zachte bestemming, in de vorm van een agrarische bestemming met wijzigingsbevoegdheid naar bedrijventerrein. Voorstellen voor ontwikkeling zullen, in overleg met de F4-gemeenten en de provincie, op hun meerwaarde voor de regio en de provincie worden beoordeeld.

Met de hier geschetste strategie krijgt de gemeente De Fryske Marren een 'hard' aanbod aan terreinen van afgerond ca 33 ha, tegenover een vraag van 28-31 ha in 2025/2030. We vinden die balans passend, kijkend naar de noodzakelijke en beschikbare kwaliteiten van de terreinen. Met een aanvullend 'zacht' aanbod van 4-5 ha en een mogelijke, zachte optie op een natte ontwikkeling van Lemsterhoek.

Dit betekent dat op dit moment geen zicht is op en ruimte voor uitbreiding van andere bedrijventerreinen, zoals in het vorige regionale bedrijventerreinplan opgenomen. Woudfenen IV is op dit moment buiten beeld: meer behoefte aan het hoogwaardige segment lijkt nu niet reëel. De optie van 20 ha bij Joure-Zuid als ontwikkelgebied was in het proces rond de aanpassing van de infrastructuur al verlaagd. Deze locatie blijft vooralsnog eveneens buiten beeld. Ook Eigen Haard wordt niet uitgebreid. We schrappen daarmee 34 ha aan 'zachte voornemens'.

4.4 Strategie bestaande terreinen

Een nieuw programma voor herstructurering nemen we nu niet op in de afspraken. We zullen de mogelijkheden voor een hernieuwde aanpak nader uitwerken, als vervolgagenda. Zie onder 5.2.

Twee aspecten zijn van belang:

Ten eerste gaat het in de cijfers van tabel 2 om een netto terreinbehoefte. 'Louter' ziet een overschot aan terrein (negatieve behoefte) ontstaan voor de sector industrie van ca 0,4 ha/jaar. Vraag zal zijn in hoeverre de theoretisch vrijkomende industriekavels in de tijd gezien, en qua kwaliteiten en ligging beschikbaar zijn voor en ingevuld worden met nieuwe bedrijven. Als aanbod vanwege het vrijkomen van kavels en de nieuwe ruimtevraag niet optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd, zou een theoretische behoefte tot ca 7 ha extra ontstaan in de regio.

Ten tweede is er sprake van leegstand op bestaande terreinen. Daarbij gaat het niet alleen om normale, tijdelijke leegstand, noodzakelijk voor een goed werkend systeem, maar ook om uitgegeven hectares die door bedrijven 'strategisch' in portefeuille worden gehouden (3 jaar sinds uitgifte niet gebruikt/bebouwd). In 2011 is geconstateerd dat in de regio sprake was van ca 16 ha aan leegstand. Het betrof vooral kleinere restkavels op vele terreinen. Het streven was om ca 7 ha te 'herwinnen'. Volgens een meer recente inventarisatie van beide gemeenten was in 2015 bij hertelling via GIS-meting, op de bestaande terreinen in de regio sprake van ca 27 ha leegstand. Dat is dus leegstand, naast hetgeen als terrein nog in de portefeuille 'uitgeefbaar' zit bij de gemeenten en op terreinen die particulier worden uitgegeven door projectontwikkelaars. Bij een regionale voorraad bedrijventerreinen van 870 ha is dat ca 3%. Uitgaande van een noodzakelijke frictieleegstand van 2% is dat niet onevenredig hoog. Toch is het van belang om na te gaan waar die leegstand uit bestaat, en of deze via gemeentelijke maatregelen zou kunnen worden verminderd.

Een deel van de leegstand is versnipperd en betreft ook kleine restpercelen bij bedrijven. Meer fundamentele leegstand verzamelt zich op vijf terreinen in de regio, met in totaal ca 20 ha:

- De Ekers 1+2, ca 2,3 ha
- Westermeer, ca 9 ha
- Lemsterpark fase 1, ca 1,9 ha
- De Marne 1, ca 1,7 ha
- De Hemmen 1+2, ca 5 ha

Een belangrijk deel daarvan is aan te merken als strategische leegstand. Een deel daarvan zit bij bedrijven die ruimte hebben gekocht voor toekomstige uitbreiding. Een deel bij ontwikkelaars die de markt hebben afgewacht. De afgelopen jaren zijn door beide gemeenten gesprekken gevoerd met als doel om terrein terug te kopen of de uitgifte te bevorderen. Gebleken is dat veel locaties niet makkelijk terug te verwerven zijn, zeker niet nu de Friese economie aantrekt en bedrijven weer positiever denken over nieuwe investeringen. We constateren op dit moment wel ontwikkelingen richting uitgifte of nieuwe bedrijfsuitbreiding.

Het grootste terrein, Westermeer, is voorzien van een bedrijfsbestemming, maar kan alleen ten dienste van Jacobs Douwe Egberts worden ontwikkeld, mede vanwege milieuredenen. Dit merken we aan als passief, niet herwinbaar terrein.

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, en er een tendens tot uitgifte/ontwikkeling is, specifiek aandacht besteden aan de aanpak van en het opnieuw benutten van vrijkomende en leegstaande panden en terreinen en het voorkomen van nieuwe leegstand:

- Het activeren van dit soort locaties maakt deel uit van onze acquisitiestrategie. Waar mogelijk geleiden wij nieuwe bedrijven naar geschikte lege kavels of gebouwen. Als een bestaand bedrijf in aanmerking wil komen voor een nieuw terrein gaat de gemeente met de ondernemer in gesprek om te kijken of er mogelijkheden zijn om uitbreiding op eigen terrein of nabij te realiseren, dan wel of nieuwbouw mogelijk is op een ander al bestaand terrein en pas daarna naar een nieuwe locatie.
- Wij zullen in periodiek overleg met eigenaren bezien of herwinning van lege (deel)kavels mogelijk is.
- Wij zullen met behulp van in ontwikkeling zijnde nieuwe leegstandmonitoring in de komende tijd een actuele inventarisatie doen van bebouwde leegstand en, waar dat nodig is samen met de ondernemers tot leegstandaanpak te komen. Dat kan onderdeel zijn van een nieuwe aanpak van herstructurering.
- Bij de uitgifte van nieuwe terreinen willen wij een methodiek volgen die voorkomt dat kavels langjarig onbenut blijven. We realiseren ons dat daar spanning op kan staan: nieuwe bedrijven willen perspectief op toekomstige doorgroei. Dat is dan een vestigingsvoorwaarde die moeilijk genegeerd kan worden. Met de manier van kaveluitgifte kan daar wellicht toch op in worden gespeeld. Zie onder 5.4.

Wij hanteren vooralsnog voor ons programma een benadering waarin we beide bovengenoemde effecten niet verdisconteren in de netto-behoefte.

We monitoren de ontwikkeling en bekijken periodiek of we tot een bijstelling van maatregelen moeten komen.

4.5 Programma 2017-2030

In de onderstaande tabel is het totale programma bedrijventerreinen 2017-2030 regio Zuidwest-Friesland opgenomen, zoals dat voortvloeit uit de gehanteerde strategieën. In rood zijn de nog niet bestaande terreinen aangegeven waar nieuwe voorraad wordt gepland. (hard danwel adaptief).

Enkele terreinen worden gefaseerd. We nemen echter geen nadere tijdsfasering op, zoals in het vorige plan. Daarvan is gebleken dat deze niet effectief is. Bovendien zijn de meeste terreinen al in ontwikkeling. De nog benodigde nieuwe terreinen plannen we 'adaptief'. De basisbehoefte, zoals beschreven, faciliteren we door de planologische ruimte daarvoor in bestemmingsplannen vast te leggen. De mogelijke aanvullende behoefte plannen we qua tempo aangepast aan de vraagontwikkeling.

Tabel 4: programma Zuidwest-Friesland

Gemeente De Fryske Marren	hectares hard	hectares adaptief	segment
<i>Lokaal</i>			
De Burde-Bakhuizen	1		fd
Slotmolen-Sint Nicolaasga	6,7		fd
<i>Regionaal</i>			
De Ekers 2 - Joure	6,34		md
De Woudfennen 3 - Joure	8,25		hwd
Lemsterpark 2 – Lemmer	6,25		md
Ekers III Joure	5	4	md
Lemsterhoek		19	fn
Totaal Fryske Marren	33,54	23	
Gemeente Súdwest-Fryslân	hectares hard	hectares adaptief	segment
<i>Lokaal</i>			
Baarderbuorren- Arum	0,45		fd
De Potstal – Witmarsum	0,31		fd
It Joo -Oudega	1,3		fd
De Poel – Koudum	0,6		fd
De Skou Uitbr.- Heeg	5,9		hwn
De Welle 2 – Woudsend	2		mn
<i>Regionaal</i>			
De Hemmen-A7 1 en 2-Sneek	3,75		md
De Marne – Bolsward	4,13		md
Burevaart – Workum	5,71		fd/n
Houkesloot - Sneek	0,67		fd/n
Hemmen III	12,5	12,5	fd
Totaal Súdwest-Fryslân	37,32	12,5	

Totaal regio Zuidwest

70,86

35,5

5. Aanvullende agenda

In het vorige Regionale bedrijventerreinplan zijn agenda-afspraken gemaakt, gericht op zorgvuldig ruimtegebruik, herstructurering, grondprijsbepaling, uitgifte- en vestigingsbeleid en acquisitie, ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en de regionale overlegstructuur. In hoofdstuk 4 hebben we de nieuwe afspraken over de programmering en de aanpak van leegstand herbenoemd. Als agenda voor de komende jaren spreken we aanvullend het volgende af.

5.1 Regionale overlegstructuur

Beide gemeenten blijven op informele basis met elkaar samenwerken. Betrokken ambtenaren treffen elkaar twee keer per jaar 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.

5.2 Herstructurering

Herstructurering is 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.

In het bestaande regionale bedrijventerreinenplan was daarom het voornemen opgenomen tot revitalisering en/of herprofilering van verouderde terreinen, met een prioritering van 21 bedrijventerreinen met ca 22 ha te revitaliseren terrein. Die aanpak maakte deel uit van het Provinciale Herstructureringsplan (PHP). Afspraak was dat nader zou worden bekeken welke terreinen in de eerste periode tot 2013 in uitvoering zouden kunnen worden genomen. Door de economische crisis en financiële prioriteitstelling bij beide gemeenten zijn in de afgelopen programmaperiode geen projecten voor revitalisering of herstructurering/transformatie uitgevoerd.

In de evaluatie van dat onderdeel van het (provinciale) bedrijventerreinenbeleid is door de gemeenten en de STEC-groep signaleerd dat een herijking moet plaatsvinden van de mate van veroudering (economisch, maatschappelijk, ruimtelijk, technisch) van terreinen. Beeld is dat terreinen die destijds in 2010 (onderzoek STEC-groep) als verouderd zijn aangemerkt vanuit het huidige perspectief qua functionaliteit meer positief zouden kunnen worden beoordeeld. Ook van belang is hoe terreinen/bedrijfskavels zich hebben ontwikkeld, in de tijd dat investeringen op nieuwe terreinen uitbleven en ondernemers meer de keuze hebben gemaakt voor herinrichting van bestaande bebouwing en terrein.

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.

Dit hernieuwde inzicht kan een vervolg krijgen door ervaring te gaan opdoen met een ondernemersgerichte aanpak. Dat is een andere benadering dan in het Provinciaal herstructureringsplan was opgenomen. Niet de overheid stelt aan de voorkant de kwaliteitsdoelen, met name gericht op het openbare gebied. Vertrekpunt is een kwaliteitsbeoordeling vanuit het terrein, door de ondernemers, samen met de overheid en een aanpak die gelijke tred houdt voor de bedrijfskavels en het openbaar gebied.

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

5.3. Acquisitie / grondprijzenbeleid

Verhuisbewegingen van bedrijven worden in de hand gewerkt als te lage grondprijzen worden gehanteerd, overigens met als positief doel om werkgelegenheid aan te trekken. Daardoor zijn op bestaande terreinen relatief weinig investeringen gepleegd. Dat kan leiden tot veroudering van bedrijventerreinen: de kwaliteit van de vastgoedvoorraad op bedrijventerreinen wordt lager en daarmee ook de waarde van de opstallen. 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 provinciebrede uitwerking, met de provincie als trekker.

De aanpak daarvan heeft niet geresulteerd in nadere afspraken. Gemeenten delen de notie dat onnodige concurrentie en te lage prijzen 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. Ook over de haalbaarheid van grondprijsverhoging lopen de opvattingen uiteen.

In de regio Zuidwest is van te lage grondprijzen minder sprake. Beide gemeenten willen bovendien op niet bindende wijze blijven afstemmen over de te hanteren grondprijzen en in samenhang daarmee de acquisitie. Een afgestemde strategie met een daaraan gekoppelde acquisitiestrategie kan er immers toe bijdragen dat bedrijven in de regio kunnen worden gehouden of ontvangen. Dit ligt in het verlengde van hetgeen al op informele wijze is gegroeid tussen beide gemeenten.

Daarnaast loop het proces om in het verband van de vier/vijf grootste gemeenten F4/F5 een acquisitieprotocol te ontwikkelen. Beide gemeenten doen daar dan in mee.

5.4. Nadere afspraken vestiging en uitgifte

Om verder inhoud te geven aan de samenwerking heeft de regio in 2011 aanvullende afspraken gemaakt over vestigingsvoorwaarden en uitgifte. We verlengen die afspraken voor zover actueel en doelmatig. In het idee in 2011 om een en ander te regelen in een nader 'uitgifteprotocol' zien we geen meerwaarde meer.

Bedrijfswoningen

Sommige bedrijven willen graag een bedrijfswoning op het terrein realiseren. Beveiliging is vaak argument, maar de (lage) prijs van de grond op bedrijventerreinen kan ook een rol spelen. Bedrijfswoningen geven vaak problemen vanuit het oogpunt van milieuwetgeving.

Afspraak

Wij vinden in zijn algemeenheid dat bedrijfswoningen op bedrijventerreinen niet wenselijk zijn. Op de bestaande terreinen zijn de keuzes al gemaakt en daarmee beperkt. Op nog toe te voegen terreinen is de vestiging van bedrijfswoningen niet waarschijnlijk, gelet op de aard van die terreinen, met name gericht op midden- en grootschaliger bedrijven.

Kantoorruimte bij bedrijven

We willen voorkomen dat bedrijventerreinen onbedoeld een omslag maken naar een terrein met zelfstandige kantoorfuncties. Dat risico is aanwezig als de kantoordelen van productiebedrijven te grootschalig worden, zo leert de ervaring op sommige bestaande terreinen. Idee

is om een grens te stellen aan de hoeveelheid kantoorruimte die een bedrijf mag hebben. Anderzijds is het zo dat de economie vrij snel wijzigt en op dit punt een norm snel achterhaald kan zijn.

Afspraak

De kantoorruimte die bij een bedrijf kan worden gerealiseerd dient ten dienste van de bedrijfsactiviteiten te zijn. We voorkomen de vestiging van zelfstandige kantoren door hiervoor geen gronden beschikbaar te stellen, tenzij de kantoren qua omvang en activiteiten passen bij de aard en schaal van de betreffende kern en het specifieke bedrijventerrein.

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. Het is lastig om de ondernemer te verplichten om na tien jaar de niet gebruikte ruimte terug te verkopen. Welke prijs moet dan bijvoorbeeld worden betaald? Kan de ruimte wel opnieuw worden gebruikt? Vaak ligt de uitbreidingsruimte namelijk aan de achterzijde.

Afspraak

Bedrijven die gemeentegrond aankopen kunnen op een gewenste strategische reserve een optie krijgen tegen een nader te bepalen jaarlijkse vergoeding. De strategische reserve moet van een voldoende breedte zijn om andere bedrijvigheid een vestigingsmogelijkheid te bieden en moet met één zijde grenzen aan de ontsluitende infrastructuur.

Reserverings- en optietermijnen

Om te voorkomen dat langdurig claims op de beschikbare ruimte worden gelegd, worden termijnen gesteld aan reserveringen en opties. Aandachtspunten zijn daarbij:

- Aan de periode vanaf de reservering tot en met de optiefase wordt een termijn van drie maanden gesteld plus een mogelijkheid tot verlengen met nog eens drie maanden;
- Binnen één jaar na aankoop moet een bouwaanvraag worden ingediend;
- Binnen twee jaar na verlening van de bouwvergunning moet worden gestart met de feitelijke bouw (realisatieplicht). Volledigheidshalve kan aan de bouwperiode eveneens een grens worden gesteld;
- Aan voornoemde eisen wordt een nader te bepalen financiële boeteclausule verbonden of een eis tot terug leveren van grond (originele koopprijs vermeerderd met rente en inflatie);
- In het geval van bouw door vastgoedpartijen wordt pas tot verkoop overgegaan nadat 70% van het project verhuurd of verkocht is.

Afspraak:

Beide gemeenten wisselen hun ervaringen uit en kijken of verdere stroomlijning van het gemeentelijke uitgiftebeleid voordelen biedt.

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 door afspraken te maken 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.

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 veel aandacht aan de landschappelijke inpassing.