

*Afspraken Regionale Bedrijventerreinen
Programmering West Overijssel
2017-2020*

19 april 2017

Colofon

Uitgave

Provincie Overijssel en de 11 gemeenten in West Overijssel

Datum

19 april 2017.

Versie

1.0, definitief

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en context	4
1.2	Doel	5
1.3	Doorlopen proces	6
2	De economie van de regio West-Overijssel	7
3	Analyse van vraag en aanbod	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Kwantitatieve vraag bedrijventerreinen: circa 382 tot 424 hectare netto tot 2026	9
3.3	Kwalitatieve vraag naar bedrijventerreinen: handel en logistiek circa 60%	11
3.4	Balans in bedrijventerreinen in West Overijssel in de komende tien jaar, wel lokale nuances	13
4	Afspraken	15
4.1	Strategie doelrealisatie	15
4.2	Wanneer zijn de afspraken "hard" genoeg?	15
4.3	Zuinig zijn met toevoegen van nieuwe hectares bedrijventerrein	16
4.3.1	Procesafspraken voor uitbreiding van reeds gevestigde bedrijven	16
4.3.2	Procesafspraken voor het in procedure brengen van zachte plannen	17
4.4	Afname van harde plancapaciteit op de markt	17
4.4.1	Vraag en aanbod bedrijventerreinen in West Overijssel en per gemeente	17
4.4.2	Maatregelen per gemeente	19
4.4.3	Relaties met financieel toezicht	21
4.5	Hoe gaan we de ambitie halen?	21
4.6	Afstemmingsoverleg: flexibiliteit, monitoring en aanpassing	22
4.7	Borging van de afspraken	23
Bijlagen		
1.	Basis voor RBP West Overijssel: Ladder voor Duurzame Verstedelijking en BBV-richtlijn;	
2.	Leegstand op regionaal niveau en per gemeente;	
3.	Samenvatting kwantitatieve en kwalitatieve analyse bedrijventerreinen per gemeente;	
4.	Welke nieuwe zachte plannen laten we de komende 3 jaar toe?	
5.	Mogelijkheden afname hard planaanbod.	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en context

Aanleiding

Gemeenten (colleges van B&W) en de provincie Overijssel (college van GS) hebben prestatieafspraken over bedrijventerreinen gemaakt over de periode 2010-2015. Een onderdeel van de afspraken was om de vraag en het aanbod naar bedrijventerreinen te actualiseren en bedrijventerreinenvisies te evalueren. Als gevolg van deze afspraak zijn in maart 2015 door onderzoeksbureau Panteia in opdracht van de provincie Overijssel, twee onderzoeken gepresenteerd:

- Werklocaties in Overijssel; trends, ontwikkelingen en prognoses;
- Evaluatie van de bedrijventerreinenvisies, instrument voor werklocatieplanning.

De belangrijkste conclusie van het eerste onderzoek luidt dat er in elk economisch scenario, op basis waarvan de vraag naar bedrijventerreinen wordt gebaseerd, sprake is van een groter aanbod dan de vraag naar bedrijventerreinen in Overijssel. We gaan daarbij uit van een planperiode van tien jaar, overeenkomstig de tijdsperiode die wordt gehanteerd vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De evaluatie van de bedrijventerreinenvisies voegt hier de conclusie aan toe dat de verplichting van gemeenten om de visies af te stemmen met buurgemeenten, onvoldoende heeft gewerkt.

Op het niveau van de provincie als geheel is sprake van overprogrammering van bedrijventerreinen. Een mismatch tussen vraag en aanbod van terreinen doet zich in hoofdzaak voor in de regio Twente. In de regio West-Overijssel is op regionaal niveau vraag en aanbod van bedrijventerreinen grosso modo in balans, maar is er op lokaal niveau bij enkele gemeenten voor de komende tien jaar meer aanbod dan vraag naar bedrijventerreinen. Dit programmadocument gaat met name op dit laatste in; hoe kan de (ruimtelijke) economie van de regio worden versterkt, zonder noemenswaardige risico's en waar vraag en aanbod (nagenoeg) in evenwicht is?

Deelnemende gemeenten aan programma afspraken West Overijssel

Dit programmadocument bevat de bestuurlijke afspraken tussen de elf gemeenten in de regio West Overijssel en de provincie Overijssel. De elf gemeenten die onderdeel zijn van deze regio zijn Dalfsen, Deventer, Hardenberg, Kampen, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland en Zwolle.

Provinciale doorzettingskracht voor woningbouw én werklocaties

Op 18 februari 2015 hebben Provinciale Staten besloten tot provinciale doorzettingskracht (PS/2014/1046), gericht op het herstel van de balans tussen vraag en aanbod van woningbouw en werklocaties. Daarbij is besloten het vraagstuk van overcapaciteit op bedrijventerreinen aan te pakken. De regeling in de huidige omgevingsverordening biedt hiervoor onvoldoende sturingsmogelijkheden. In het Statenvoorstel is de richting voor de aanpak uiteengezet. Uitgangspunt in de Statenbrief is dat gemeenten wordt gevraagd om door middel van regionale programmering te komen tot herstel van de balans tussen vraag en aanbod in de regio. Dit moet leiden tot bestuursafspraken waarin ook het schrappen van capaciteit aan de orde kan zijn. Deze bestuursafspraken gaan gemeenten helpen om de onderbouwing te leveren die nodig is op grond van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Waar gemeenten geen afspraken willen maken of zich daar niet aan houden, moet een regeling in de toekomstige omgevingsverordening zorgen voor de mogelijkheid om regionaal programmeren af te dwingen¹.

¹ Regionale programmering werklocaties, Provinciale Staten van Overijssel, PS/2016/111, 11 februari 2016.

Uitgangspunt: versterking van de economie van West Overijssel zowel lokaal als regionaal

Uitgangspunt bij het herstellen van de balans in vraag en aanbod van bedrijventerreinen is het versterken van de economie van West Overijssel. Dit om er voor te zorgen dat er – naast kwantitatief voldoende aanbod van terreinen, afgestemd op de vraag – ook in kwalitatief opzicht bedrijventerreinen liggen (en worden gepland) die aansluiten bij de behoeften vanuit de markt. Met andere woorden: een sterke economie in West Overijssel kan niet zonder een gezonde bedrijventerreinenportefeuille. Dit geldt zowel voor de lokale economie met lokale marktregio's die kleiner zijn dan de gehele regio West Overijssel als de regionale economie met marktregio's bedoeld voor de regionale markt van West Overijssel en daarbuiten.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking: regulerend instrument voor vraag en aanbod

Een disbalans tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen in de regio kan leiden tot planologische 'verstoring' in de lange(re) termijn programmering van bedrijventerreinen. Als er geen bestuurlijke afspraken worden gemaakt lopen gemeenten in West Overijssel, die nieuwe plannen hard willen maken het risico die niet te kunnen uitvoeren omdat er bij andere gemeenten in de regio een overaanbod aan harde plancapaciteit is. Recente uitspraken bij de Rechtbank en bij de Raad van State bevestigen dit. Nieuwe, zachte ruimtelijke plannen die moeten worden ontwikkeld omdat er een actuele en concrete behoefte vanuit de markt is, lopen daarmee gevaar en kunnen daarmee niet optimaal bijdragen aan (economische) groei.

De afspraken in dit programmeringsdocument zijn gericht op:

- Het in balans brengen van vraag en aanbod van bedrijventerreinen per 1 juli 2020; en
- Het leveren van een bijdrage aan de onderbouwing voor de zachte plannen die in de periode 2017-2019 hard worden gemaakt.

Afspraken over het ontwikkelen van zachte plannen is echter alleen mogelijk als er ook bindende afspraken worden gemaakt over het terugdringen van het aantal hectares bedrijventerrein, waar dit op lokaal niveau nodig is om zachte plannen van buurgemeenten te kunnen ontwikkelen. Dit en andere zaken komen in dit afsprakendocument aan bod. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking geldt hiervoor als kader, als ook de BBV².

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De RBP (Regionale Bedrijventerreinen Programmering) West Overijssel is gebaseerd op het concept en afwegingskader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en sinds oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in het Bro. Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling in een bestemmingsplan motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De Ladder is geënt op de oude 'SER- Ladder' uit 1999 die al langer gebruikt werd bij de afweging voor nieuwe bedrijventerreinen.

Een verdere uitleg van de strekking van de Ladder voor Duurzame verstedelijking is opgenomen in bijlage 1.

1.2 Doel

Het uitgangspunt in dit afsprakendocument is om de economie van West Overijssel te versterken. Dit betekent dat de economie niet op slot gaat en dat nieuwe plannen met een actuele marktvraag doorgang (moeten) krijgen. Dit betekent tegelijkertijd dat kritisch moet worden gekeken naar het harde planaanbod bij gemeenten die te maken hebben met een groter hard planaanbod dan op basis van de in de paragraaf hierboven genoemde groeiraming voor de komende tien jaar valt te verwachten. Dit document kan daarmee gemeenten helpen bij de onderbouwing van hun eigen bedrijventerreinenprogrammering, bij het in procedure brengen van zachte plannen en het aantonen van regionale afstemming op dit terrein. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de brief van 9 februari 2016, kenmerk 2016/0038505, met als onderwerp "regionale programmering werklocaties".

Hoofddoelstelling afsprakendocument: Balans tussen vraag en aanbod op 1 januari 2020

Hoofddoelstelling van dit afsprakendocument is om in West Overijssel binnen drie jaar (uiterlijk 1 juli 2020) toe te werken naar een '100 % ladderproof programmering'. Concreet betekent dit dat op 1 juli 2020 de vraag en het aanbod van bedrijventerreinen voor de periode van tien jaar (tot 2030) in balans is, waarmee sprake is van een goed ruimtelijk bedrijventerreinbeleid.

² De spelregels rond grondexploitatie en waardering zijn wettelijk vastgelegd in het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV).

Onderprogrammering is wenselijk om flexibiliteit te betrachten voor zachte plannen die nog in procedure moeten worden gebracht, zonder juridisch-planologische knelpunten in relatie tot de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De kwaliteit en de economische potentie van nieuwe zachte plannen, ook ten opzichte van het harde planaanbod, is leidend in het programmeren van bedrijventerreinen en komt mede aan bod in een bestuurlijk afstemmingsoverleg dat hiervoor twee keer per jaar wordt georganiseerd. Hierdoor kan beter worden ingespeeld op de actuele vraag vanuit de markt, wat de economie van de regio West Overijssel ten goede komt.

Lokaal maatwerk bij planaanbod hoger dan vraagraming

Bij een klein aantal gemeenten is er sprake van een hoger planaanbod voor de komende tien jaar dan de vraag op basis van het gehanteerde scenario. Voor omliggende gemeenten kan dit – in verband met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking – problemen opleveren wanneer zij (zachte) plannen in ontwikkeling willen brengen, die zijn gebaseerd op een concrete marktvrage. Dit programmadocument behelst tevens een aantal (proces-)afspraken en maatregelen om deze zachte plannen in de regio mede mogelijk te maken en tegelijkertijd het harde planaanbod dat meetelt voor de Ladder Duurzame Verstedelijking (tijdelijk) te verlagen. Mogelijkheden hiervoor zijn:

- Het schrappen van bestemmingsplancapaciteit (deprogrammeren);
- Het toepassen van ijskastregelingen:
 - Een ijskastregeling voor de grootschalige werklocaties met aantoonbare langjarige vrage;
 - Het uit de markt nemen van harde plancapaciteit door terreinen tijdelijk een andere functie te geven;
 - Het opleggen van een uitgifteverbod.

Gemeenten gaan voortvarend en direct aan de slag om de ambities uit dit programmadocument te realiseren.

1.3 Doorlopen proces

Dit document – Regionale Bedrijventerreinen Programmering (RBP) West Overijssel genaamd – legt vast wat de afspraken zijn in West Overijssel en wordt voorgelegd aan de colleges van B&W, gemeenteraden (indien nodig) en provincie ter besluitvorming. De kaders voor dit RBP is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en de BBV-richtlijn (bijlage 1).

Als dit RBP West Overijssel is vastgesteld en aanvaard door gemeenten en provincie:

- Weten gemeenten welk kader er is voor hun bedrijventerreinenprogrammering;
- Is duidelijk wanneer de provincie het eens is met een plan voor een (nieuw) bedrijventerrein van de gemeenten vanuit kwantitatief opzicht³;
- Kunnen gemeenten hun onderbouwingen voor de Ladder voor een belangrijk deel hierop baseren;
- Stemmen gemeenten, in nauwe samenwerking met de provincie, hun regionale bedrijventerreinprogrammering af, door o.a. afstemming welke zachte plannen in de regio in ontwikkeling worden gebracht.

Dit document is in de periode januari 2016 tot en met maart 2017 tot stand gekomen door de elf gemeenten in West Overijssel in samenwerking met de provincie Overijssel, die het proces faciliteerde. De Stec Groep heeft het maken van de afspraken begeleid. Het document wordt ter besluitvorming voorgelegd aan de colleges van B&W, gemeenteraden (indien nodig) en provincie.

³ Daarnaast geldt de normale afstemming in het kader van het ruimtelijk vooroverleg.

2 De economie van de regio West-Overijssel

Robuuste, sterke regionale economie

West Overijssel heeft een sterke regionale economie met een brede samenstelling van grote en kleine bedrijven, verdeeld over diverse krachtige sectoren. De regionale economie vertoont al jaren een robuust beeld, zelfs in de economische crisistijd van de afgelopen jaren.

Regionale analyse Daily Urban System Zwolle

Uit de analyse blijkt dat de regio Zwolle profiteert van positieve regionale omstandigheden, maar een ongunstige sectorsamenstelling heeft. Zo zijn veel banen te vinden in sectoren met een geringe toegevoegde waarde, zoals Zorg en Detailhandel. Ook kent de regio een lichte achterstand als het gaat om kansrijke bedrijvigheid (rising stars) en draait de economie vooral op bewezen kracht (geroutineerd regime).

Uit de locatiequotiënten komt naar voren dat de regio Zwolle wat betreft toegevoegde waarde veel specialisaties kent: Textiel & Kledingindustrie, Hout & Papierindustrie, Voedingsindustrie, Technologische industrie en Meubelindustrie. Daarnaast zijn ook Landbouw & Visserij, Nutsvoorzieningen, Bouw, Openbaar Bestuur, Onderwijs en Zorg als regionale specialisaties te beschouwen.

Bron: *De kracht van Oost Nederland, 2016 (Regionale analyse Daily Urban System Zwolle)*

West Overijssel is vooral sterk in diversiteit, maar heeft ook een aantal speerpuntsectoren benoemd die voor het stimuleren van de economische groei en de ontwikkeling van de werkgelegenheid als zeer belangrijk worden gezien. Het gaat hierbij om de clusters kunststoffen, health, logistiek, agro en vrije tijdseconomie. Deventer zet vooral in op cleantech en logistiek. Denk hierbij met name aan logistieke processen voor de maakindustrie, zoals assemblage, order picking, just-in-time-aflevering en value added logistics. Dit inzet op cleantech doet de gemeente Deventer in afstemming met de gemeenten in de cleantechregio (Apeldoorn, Brummen, Epe, Lochem, Zutphen en Voorst).

Stevige inzet op logistiek

De komende jaren wordt stevig ingezet op het invullen van de logistieke ambities. De ambities op het gebied van logistiek in West Overijssel zijn verankerd in 3 logistieke hotspots namelijk Zwolle-Kampen-Meppel (regionaal cluster Logistiek/havenbedrijf Port of Zwolle), Hardenberg/Coevorden en Deventer. Nieuwvestiging van logistieke bedrijven met een (boven-) regionale behoefte dienen zich bij voorkeur te vestigen in één van deze hotspots.

Door te blijven vernieuwen en te blijven versterken wil West Overijssel ook in de toekomst een prima vestigingsplek voor ondernemers blijven. De regio ziet kansen daar waar het gaat om:

- Internationalisering;
- Acquisitie regionaal organiseren;
- Versterking als kennisregio door de complementariteit met Twente op te zoeken.

Noodzaak voor werklocaties die aansluiten bij economische positionering West Overijssel

West Overijssel is gebaat bij een uitstekende basisinfrastructuur voor (startende) ondernemers. Voor al deze clusters van bedrijvigheid zijn voldoende terreinen van goede kwaliteit dan ook van groot belang. Om de economische ontwikkeling zo goed mogelijk te kunnen ondersteunen is een breed pallet aan werklocaties nodig: logistieke terreinen, multimodaal ontsloten terreinen, innovatieve hotspots, maar ook lokale werkterreinen. Belangrijk is dat er op regionaal niveau een complete waaier aan werklocaties wordt aangeboden die nauw aansluit bij de toekomstige economische positionering van West Overijssel, waarbij gemeenten elkaar niet beconcurreren en waar mogelijk de complementariteit met de regio Twente wordt opgezocht. Lokale werkterreinen zijn bedoeld voor het stimuleren van de lokale economie en behelzen een kleinere marktregio dan West Overijssel. Hierbij gaat het om de lokale economie van kernen binnen de gemeenten.

In het voorliggende programmeringsdocument worden regionale afspraken gemaakt over de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan werklocaties binnen de West Overijssel, gelet op de eisen vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en de economische profilering van de verschillende gemeentes. Een beschrijving van de kwaliteit van bedrijventerrein per gemeente is opgenomen in bijlage 2.

3 Analyse van vraag en aanbod

3.1 Inleiding

De provincie heeft Panteia in 2015 op grond van algemeen geldende methodieken een raming voor de behoefte aan bedrijventerreinen voor de komende tien jaar laten maken. Daarnaast zijn in verdiepende gesprekken met de elf West Overijsselse gemeenten de bestaande plannen in beeld gebracht, zowel kwalitatief als kwantitatief. Op basis van de gemeentelijke rapportages en verslagen van gevoerde verdiepende gesprekken met deze gemeenten, is in dit hoofdstuk een weergave gegeven van de kwantitatieve en kwalitatieve vraag en aanbod van bedrijventerreinen. De cijfers zijn verwerkt in een dashboard, met een actuele stand van zaken in het aanbod van terreinen medio 2016, zowel voor de harde bestemmingsplan capaciteit als zachte plannen (mede gebaseerd op IBIS)⁴.

3.2 Kwantitatieve vraag bedrijventerreinen: circa 382 tot 424 hectare netto tot 2026

Achtergrond: methodiek berekening uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in regio West Overijssel

De uitbreidingsvraag is de vraag naar bedrijventerreinen als gevolg van capaciteitsgebrek in de huidige, uitgegeven voorraad bedrijventerreinen; deze (extra) ruimtebehoefte ontstaat door werkgelegenheids groei (uitbreiding/inkrimping van activiteiten van bestaande bedrijven, oprichting/opheffing van bedrijven en vestiging/vertrek van bedrijven in/uit de provincie).

Werkgelegenheids groei was in het verleden een van de drijvende krachten achter de snelle groei van het areaal bedrijventerreinen. In de meest actuele prognoses voor de lange termijn loopt de groei van de werkgelegenheid, ook in de provincie Overijssel, terug. Al sinds 2008 wordt overigens een afname van werkgelegenheid in meerdere bedrijfssectoren in (West-)Overijssel, waaronder in de bouwnijverheid, geconstateerd. De groei van de vraag naar nieuw areaal bedrijventerrein is in West Overijssel de komende tien jaar vooral toe te schrijven aan schaalvergroting (meer m² per werkzame persoon) binnen sectoren zoals industrie en logistiek & groothandel. Groei van werkgelegenheid is beperkt aanwezig en van aanzienlijk minder grote invloed op de ruimte vraag.

Voor het berekenen van de *uitbreidingsvraag* naar bedrijventerrein is, door Panteia (2015), de systematiek gebruikt die oorspronkelijk ook is gehanteerd in de Bedrijfslocatiemonitor (BLM) van het Centraal Planbureau (CPB, 2005). Het model telt drie parameters om de uitbreidingsvraag te berekenen:

1. De ontwikkeling van de werkgelegenheid per sector (in arbeidsplaatsen);
2. Het aandeel van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen per sector (de locatietype voorkeur);
3. Het gemiddeld ruimtegebruik per werkzame persoon per sector (terreinquotiënt).

Uitgangspunt voor de raming zijn de drie economische (herstel-)scenario's (vertraagd, gemiddeld en versneld) van het CPB (*Roads to recovery*, 2014); de prognoses zijn daarmee dus ook beleidsarm. De ontwikkeling van de werkgelegenheid is gebaseerd op regionale prognoses (met behulp van het Prisma_R model van Panteia). Er is daarbij gekozen om de locatietype voorkeur (2) per sector constant te houden en voor de ontwikkeling van het terreinquotiënt (3) de trendlijn door te rekenen. Door het vermenigvuldigen van de drie parameters wordt het totale 'netto areaal bedrijventerreinen

⁴ In zomer van 2016 is met elke gemeente een verdiepend gesprek gevoerd waarin de stand van zaken in vraag, aanbod en uitgifte van bedrijventerreinen is besproken. Als peildatum voor de in dit document genoemd aanbod aan bedrijventerreinen geldt de datum van dit verdiepend gesprek.

in gebruik' (oftewel, de totaal uitgegeven netto bedrijventerreinen) in de provincie Overijssel berekend. Het saldo tussen de totale huidige voorraad in gebruik en die in de toekomst, is de potentiële uitbreidingsvraag.

Opbouw van de vraagraming in West Overijssel

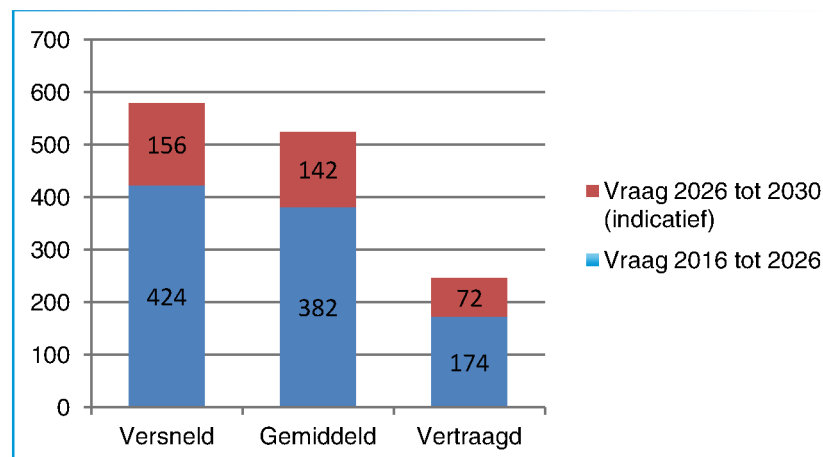
Eén van de bouwstenen voor de programmering in West-Overijssel is de verdeling van de vraag naar gemeenten. Hieronder een korte toelichting van de totstandkoming van deze cijfers:

1. De basis voor de gepresenteerde cijfers is de door Panteia opgestelde provinciale behoefte-raming bedrijventerreinen;
2. De behoefte-raming bedrijventerreinen van Panteia is gepresenteerd in drie scenario's voor de groei in Overijssel: versneld, gemiddeld en vertraagd. Het betreffen de drie economische (herstel)scenario's van het Centraal Planbureau ('Roads to recovery', 2014). In dit document worden het versnelde en gemiddelde scenario uiteengezet, omdat deze het meest in lijn lopen met de historische groei en uitgifte. Deze scenario's bedragen 424 ha vraag in het versnelde scenario en 382 ha vraag in het gemiddelde scenario;
3. De regionale behoefte-raming is daarop voor beide scenario's verdeeld naar gemeenten, op basis van het gemeentelijk aandeel in de regionale historische uitgifte in de periode 2001 t/m 2015. Hierin is ook rekening gehouden met gronden die zijn uitgegeven door heruitgifte of herstructurering. Doordat de cijfers gebaseerd worden op data van een langjarige periode geven deze voor de gemeenten een goed beeld van het verwachte aandeel in de toekomstige vraag;
4. Op regionaal niveau is daarbovenop de vraag naar grootschalige logistiek (>2 ha) onderzocht voor de gehele regio. Uitgangspunten hiervoor zijn het aandeel logistiek in de totale vraag conform de behoefte-raming van Panteia en een verdeling naar omvang o.b.v. onderzoeken van NVM, CBRE, Dynamis en Stec Groep. Deze vraag maakt onderdeel uit van de totale vraag volgend uit de provinciale behoefte-raming van Panteia; het betreft geen extra vraag daarbovenop.

Vraag naar bedrijventerreinen bedraagt maximaal circa 424 hectare tot 2026

Panteia (2015) heeft een berekening gemaakt van de vraag in de periode 2014 tot 2025. Door Stec Groep is op basis van deze raming een actuele vertaling gemaakt van de vraag naar bedrijventerreinen (op basis van het aandeel in de historische uitgifte) voor de periode 1 januari 2016 tot 1 januari 2026. Hieruit volgt een vraag naar bedrijventerreinen van maximaal circa 424 hectare netto bedrijventerrein tot 2026 in het versneld scenario (zie ook figuur 1).

Figuur 1: Indicatieve vraag naar bedrijventerreinen in regio West Overijssel periode 2016 tot 2026/2030



Bron: Panteia, 2015; Bewerking: Stec Groep, 2016

De genoemde raming van Panteia is uitbreidingsvraag. Incidenteel kan daarnaast rekening worden gehouden met vervangingsvraag. Dat betreft bedrijven die worden uitgeplaatst en waarbij de achterblijvende plantitel 'bedrijfsruimte' wordt verwijderd, en die niet in ruimte groeien. Vervangingsvraag kan worden meegenomen mits die realistisch is. Toetsingskader is dan: (1) er zijn contracten met de bedrijven, (2) de business case is in financieel opzicht rond en (3) de gemeenten heeft het voorontwerpbestemmingsplan vastgesteld voor herbestemming van de 'oude' plek.

Versneld of gemiddeld scenario

Uit een analyse van de historische uitgifte blijkt dat de uitgifte het meest lijkt op de prognose van het versneld scenario. De programma afspraken gaan daarom uit van een versneld economisch scenario.

Belangrijkste argumenten hiervoor zijn:

- De behaalde historische uitgifte over de laatste vijftien jaar;
- De bij een aantal gemeenten behaalde ruimtewinst door herstructurering.

Op basis van deze gegevens en uitgangspunten is de verwachting dat de vraag die zich in West Overijssel voordoet het meest overeenkomt met de vraagcijfers uit het versneld scenario. Gedurende de uitvoering van dit programmeringsdocument wordt dit gemonitord en zo nodig bijgesteld; ook dit is onderdeel van de programma-afspraken.

Vraagtoedeling per gemeente

Op basis van de hierboven genoemde vraagruiming - gebaseerd op historische uitgifte - en een verwachte markttechnische verdeling van de vraag naar Hessenpoort is de vraagtoedeling naar gemeenten bepaald. Bedrijventerrein Hessenpoort is net zoals A1 bedrijvenpark een bovenregionaal bedrijventerrein dat de vraag uit de regio opvangt waar het gaat om grootschalige bedrijvigheid, met name in logistieke dienstverlening. De grootschalige opzet en status als bovenregionaal bedrijventerrein geeft Zwolle een belangrijke positie in het lokale en regionale bedrijfsleven. De vraagtoedeling naar gemeente, die als indicatief moet worden beschouwd, is in onderstaande tabel 1 weergegeven, evenals het aanbod.

Tabel 1: Indicatieve vraag per gemeente

Gemeente	Vraagtoedeling (versneld)	Aanbod
Dalfsen	25	17,7
Deventer	41	54,3
Hardenberg	82	61,8
Kampen	30	20,2
Olst-Wijhe	3	7,7
Ommen	6	14,4
Raalte	14	23,25
Staphorst	30	8,3
Steenwijkerland	53	40,4
Zwartewaterland	30	7,8
Zwolle en regionaal terrein Hessenpoort	110	141,3
Totaal ⁽¹⁾	424	397

⁽¹⁾ Afgerond op hele hectares.

Relatie met natte bedrijventerreinen

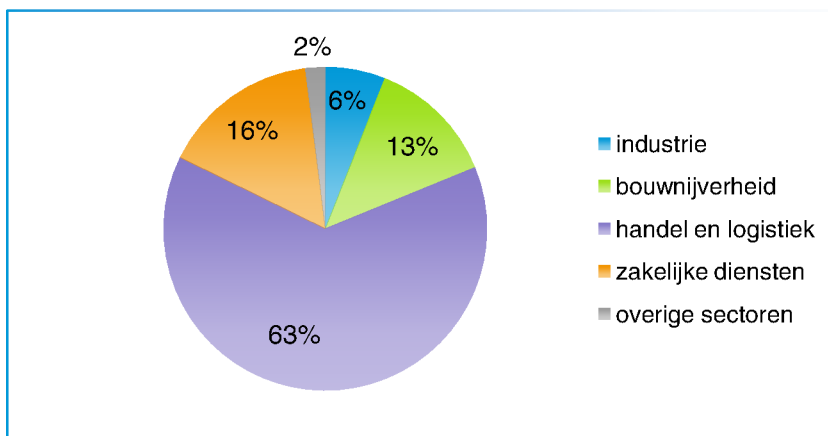
Panteia heeft in haar onderzoek geen natte bedrijventerreinen meegenomen. De groei aan natte bedrijventerreinen kan een extra vraag genereren naar droge bedrijventerreinen (spin-off). Hier is, los van dit programma, een onderzoek naar uitgevoerd binnen de regio Zwolle- Kampen-Meppel (ZKM). De inventarisatie heeft geleid tot inzicht dat er circa 43 ha aan (volledige) natte terreinen voor de komende 15 jaar bestaat, en dat er in de regio ZKM een aanbod is van 17 ha (inclusief Zwartewaterland en Urk). Er kan vanuit dit onderzoek geen antwoord worden gegeven op de vraag wat dit betekent voor (extra) vraag naar droge bedrijventerreinen. Vooralnog wordt er van uitgegaan dat deze extra ruimtevraag naar droge terreinen niet aanwezig is.

3.3 Kwalitatieve vraag naar bedrijventerreinen: handel en logistiek circa 60%

Meer dan helft (iets minder dan 60%) van de verwachte vraag komt uit sector handel en logistiek

De vraag naar bedrijventerreinen in West Overijssel is verdeeld over diverse sectoren. De handel en logistiek (een brede sector bestaande uit de SBI categorieën G en H; groot- en detailhandel, vervoer en opslag) is daarbij dominant met een aandeel van iets minder dan 60% in de totale ruimtevraag (zie figuur 3). Als gevolg van diverse trends en ontwikkelingen (onder andere schaalvergroting, concentratie en e-commerce) zien we een sterke groeiverwachting voor deze sector. Bovendien zetten Rijk, provincie en regio sterk in op het versterken van de logistieke 'draaischijf' in West Overijssel. Deze ambities vertalen zich – samen met de landelijke/regionale trends – tot een sterke ruimtevraag vanuit deze sector. Overige sectoren groeien minder hard en laten op langere termijn mogelijk zelfs een krimpende ruimtebehoefte zien.

Figuur 3: Indicatieve verdeling van vraag naar bedrijfsactiviteit in regio West Overijssel tot 2026, in %



Bron: Panteia, 2015; Bewerking: Stec Groep, 2016

Iets meer dan 50% van de vraag naar bedrijfskavels is groter dan 2 hectare

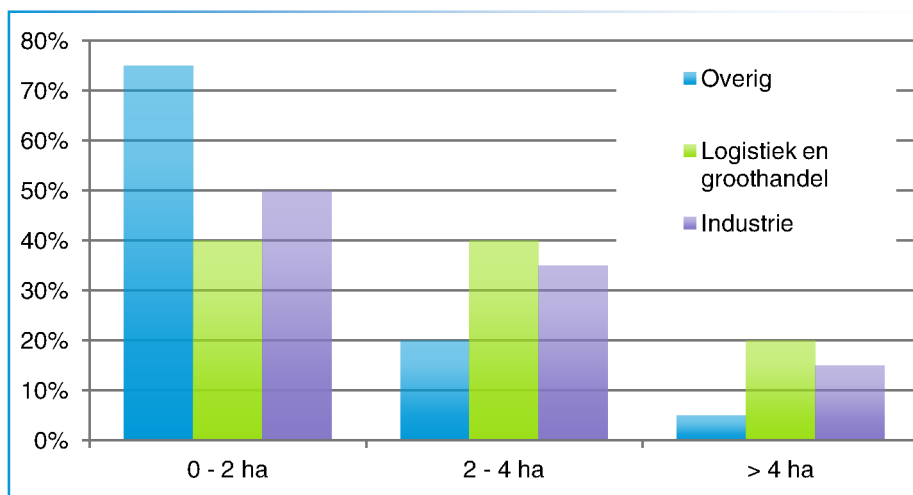
Op basis van de actuele provinciale vraagrading (Panteia, 2015) en analyses van Stec Groep is gekeken naar de verdeling van de vraag naar kavelomvang (zie figuur 4). Deze verdeling geeft een indicatie van het type vraag dat te verwachten is in West Overijssel. Hiervoor is ook gekeken naar onderzoek van NVM (2014), CBRE (2014) en Dynamis (2015) over de logistieke markt en de database Bedrijfsruimtegebruikers in beeld (Stec Groep, 2015). Hieruit volgt dat meer dan 50% van de vraag naar nieuwe bedrijventerreinen in West Overijssel kavels groter dan 2 hectare netto betreft. Zo'n 15% van de vraag betreft kavels groter dan 4 hectare netto. Met name vanuit de sectoren industrie en logistiek en groothandel zien we een sterke trend naar schaalvergroting.

Waar in het verleden het merendeel van de vraag bestond uit meer traditionele bedrijfsactiviteiten zoals bouwnijverheid, onderhoud en reparatie en industrie, zien we dat de groei in deze sectoren afneemt en het belang van (grootschalige) logistiek en handel (of specifieke segmenten binnen de industrie, zoals HTSM) toeneemt. De modern-gemengde bedrijventerreinen, die we in elke gemeente in West Overijssel terugzien, blijven nog steeds belangrijk (ook voor de lokale en regionale werkgelegenheid), maar krijgen een minder groot aandeel in de toekomstige ruimtevrage. Grotere ruimtevragers met een meer (sub)regionale reikwijdte krijgen een groter aandeel in de toekomstige ruimtevrage; in ieder de geval de komende tien jaar, maar waarschijnlijk ook daarna.

Ook logistieke dienstverleners (en handel) groeien in West Overijssel. In de Panteia raming wordt geconcludeerd dat de werkgelegenheid in deze sector de laatste jaren is gegroeid, maar met name dat het ruimtegebruik van deze sector sterk toeneemt. Per werkzame persoon zijn steeds meer vierkante meters bedrijfsruimte nodig. Ook de komende tien jaar wordt een stijgende terreinquotient (aantal m² per werkzame persoon) voor deze sector verwacht. Dit verklaart ook grotendeels het sterke aandeel in de totale vraag van deze sector. Enkele gemeenten in West Overijssel beschikken over meerdere bedrijventerreinen op korte afstand langs de snelweg of met beschikbare kavels groter dan 2 hectare netto. Zo spelen meerdere gemeenten in op de toekomstige ruimtevrage en verwachtingen van deze topsector.

De indicatieve verdeling van de vraag, naar kavelomvang, in de regio West Overijssel tot en met 2026 is weergegeven in figuur 4.

Figuur 4: Indicatieve verdeling van vraag naar kavelomvang in regio West Overijssel tot en met 2026, in %



Bron: Panteia, 2015; Bewerking: Stec Groep, 2017

3.4 Balans in bedrijventerreinen in West Overijssel in de komende tien jaar, wel lokale nuances

Harde plannen: 397 hectare netto aan uitgifbare bedrijventerreinen

Voor het in beeld brengen van de oppervlakte aan uitgifbare bedrijventerreinen is gebruik gemaakt van de gegevens van de IBIS Database, die door de gemeenten binnen dit programma is geactualiseerd tijdens verdiepende gesprekken. In totaal is er 397 hectare netto uitgifbaar bedrijventerrein in harde plannen. Daarvan is 260 hectare direct uitgifbaar (en bouwrijp) en 137 hectare niet-terstond uitgifbaar (en nog niet bouwrijp).

De vraag naar bedrijventerreinen in de komende tien jaar bedraagt, op basis van 100% programmering, 382 hectare in het gemiddelde scenario en 424 hectare in het versnelde scenario. Daarmee is op regionaal niveau het aanbod aan bedrijventerreinen nagenoeg in balans met de vraag voor de komende tien jaar; het aanbod ligt grosso modo tussen de vraag uit het gemiddelde en versnelde scenario in.

Verschillen per gemeente

Op basis het van bovenstaande blijkt, puur kwantitatief gezien, dat in de gemeenten Deventer, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte en Zwolle een groter planaanbod te bestaan dan de vraag naar terreinen voor de komende tien jaar (in het versnelde scenario). Zonder regionale programma afspraken kan deze (lokale) overprogrammering de ontwikkeling van zachte plannen in de regio, of bij buurgemeenten, leiden tot risico's in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Regionale programma afspraken voor het terugdringen van het harde regionale planaanbod (door bijvoorbeeld deprogrammeren, 'ijskastoplossingen' of kwalitatieve segmentering van bedrijventerreinen) zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van dit programmadocument. Met deze oplossingen' wordt bijgedragen aan een goed ruimtelijk bedrijventerreinbeleid.

De harde plannen (vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan) zijn immers het meest wezenlijk voor de Ladder voor duurzame verstedelijking en de regionale afspraken (en afspraken met de provincie). Voor de markt (bedrijfsruimtegebruikers) zijn vooral de direct uitgifbare bedrijventerreinen van belang; immers, deze bieden de mogelijkheid tot snelle vestiging.

Zachte plannen

Daarnaast speelt dat een aantal gemeenten op langere termijn plannen heeft voor het in procedure brengen van zachte plannen; hier gaat het in totaal om circa 225 hectare. Deze zachte plannen zijn opgenomen in diverse structuurplannen en -visies, voor de korte als voor de lange(re) termijn (bijvoorbeeld meer dan tien jaar). Een (klein) gedeelte van deze zachte plannen is op dit moment en voor dit programmadocument relevant, omdat hiervoor een concrete ruimtevraag is vanuit het bedrijfsleven (zie bijlage 4).

Regionaal leegstandspercentage op frictieniveau op regionaal niveau

We constateren op basis van een analyse op hoofdlijnen dat het leegstands niveau op bedrijventerreinen in West Overijssel (4%) om en nabij gezond frictieniveau (5%) ligt. Leegstand op frictieniveau is wenselijk om de investerings- en verhuisdynamiek in de regio te borgen. Ten aanzien van de raming en bijbehorende methodiek geeft het leegstands niveau in West Overijssel geen aanleiding om de vraagcijfers op regionaal of gemeentelijk niveau hierop te corrigeren. De resultaten van de analyse op hoofdlijnen komen overeen met de leegstandspercentages die DTZ Zadelhoff ('Nederland Compleet', 2016) aangeeft in haar jaarlijkse rapportages, voor zover beschikbaar. Een nadere onderbouwing per gemeente is opgenomen in bijlage 2.

4 Afspraken

4.1 Strategie doelrealisatie

Het uitgangspunt in dit afspraken document is om de economie van West Overijssel te versterken. Dit betekent dat de economie niet op slot gaat en dat nieuwe plannen met een actuele marktvraag doorgang krijgen. Om dit mogelijk te maken is het voor enkele gemeenten binnen de regio West Overijssel tegelijkertijd noodzakelijk te werken aan de hoeveelheid hard planaanbod binnen hun eigen gemeente, omdat daar een groter aanbod is dan de lokale vraag in het versnelde scenario. Daarbij kan het gaan over deprogrammeren (de bestemming bedrijventerreinen eraf halen) of 'ijskastoplossingen', waarbij de bestemming er wel opblijft maar de terreinen voor langere tijd een tijdelijke andere bestemming krijgen en niet meer meetellen in het regionale harde planaanbod.

Het bereiken van de ambitie gebeurt door bestuurlijke afspraken op de volgende onderdelen:

1. Zuinig zijn met het toevoegen van nieuwe hectares bedrijventerrein;
2. Gemeenten met meer dan 100% van de behoefte aan harde plannen hebben uiterlijk op 1 januari 2018 een plan van aanpak gericht op:
 - a. Programmering gericht op maximaal 100% van de lokale behoefte op gemeenteniveau op 1 juli 2020;
 - b. Directe stappen richting de afname van het aanbod aan plancapaciteit.
Hierbij gaat het om:
 - i. Het schrappen van harde plancapaciteit (deprogrammeren);
 - ii. Het uit de markt halen van harde plancapaciteit door terreinen tijdelijk een andere functie te geven (zogenaamde 'ijskastoplossingen'), zoals zonneparken. Ook bestaat de mogelijkheid om een uitgifteverbod op te leggen na 3 jaar om uiterlijk na 5 jaar ruimtelijk vraag en aanbod in balans te brengen.

Uitgangspunt voor het bereiken van balans in vraag en aanbod binnen drie jaar (1 juli 2020) is dat gemeenten hun eigen besluitvorming over dit voorliggende programmado document (uiterlijk) op 1 juli 2017 hebben afgerond.

Belangrijk is om deze uitgangspunten in onderlinge samenhang te beschouwen. Het programmado document is de ladderonderbouw van goede nieuwe plannen met een actuele marktvraag. Dit betekent dat zachte plannen van gemeenten alleen ontwikkeld kunnen worden als er tegelijkertijd bindende afspraken worden gemaakt over (tijdelijke) afname van harde plancapaciteit; dit een en ander binnen de contouren van dit programmado document.

4.2 Wanneer zijn de afspraken "hard" genoeg?

Er is juridisch advies ingewonnen over de hardheid van de afspraken die nodig zijn om geen ladderrisico te lopen bij het in procedure brengen van nieuwe bestemmingsplannen bedrijventerrein:

- Het meest 'veilig' is wanneer er eerst wordt gedeprogrammeerd tot 100%-programmering en er aansluitend een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht;
- Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk om een nieuw plan in procedure te brengen, terwijl er sprake is van een groter aanbod dan vraag naar bedrijventerreinen voor de komende tien jaar. In dat geval moet aannemelijk worden gemaakt dat het teveel door vastgestelde acties en 'zonder *escape*' binnen een bepaalde termijn weggenomen is. Hierbij moet in ieder geval aan het onderstaande worden voldaan:
 - In het programmeringsdocument moet worden opgenomen dat de regiogemeenten, met maximale voortvarendheid en vóór 1 juli 2020, de harde plancapaciteit (directe bouwtitels, uitwerkingsplichten) terugbrengen. Er is terstond actie nodig en er zijn concrete besluiten nodig zonder *escape*. Pas wanneer deze concrete besluiten genomen zijn, loopt een nieuw plan geen ladderrisico.

- Bij het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan moet voor die gemeenten die een groter aanbod kennen dan de vraag op uiterlijk 1 januari 2018 een definitief plan van de betreffende gemeente(n) liggen (minimaal op het niveau van een collegebesluit), gericht op programmering op gemeenteniveau naar maximaal 100% van de behoefte in harde plannen. Hierin moeten directe stappen zijn opgenomen voor het schrappen van overbodige bestemmingsplancapaciteit door intrekken van bestemmingsplannen binnen de gestelde termijn en het uit de markt halen van hectares bedrijventerrein (deprogrammeren);
- De provincie moet, idealiter in de verordening, een stok achter de deur hebben opgenomen, waarmee het aannemelijk wordt dat gemeenten of de regio het plan ook daadwerkelijk binnen de gestelde termijn uitvoert. De provincie borgt daarvoor in de verordening dat indien gemeenten er (onderling) niet uit komen in de programmering óf om oneigenlijke redenen goede plannen van andere gemeenten blokkeren, de provincie een afweging maakt die in de plaats treedt van de regionale samenwerking.

Van belang is de bovenstaande kaders en afspraken te monitoren. Dit gebeurt in het periodieke afstemmingsoverleg. Meer hierover volgt in paragraaf 4.6 van dit document. De afspraken zullen hard genoeg moeten zijn om vraag en aanbod van terreinen uiterlijk op 1 juli 2020 in balans te brengen, maar tegelijkertijd recht doen aan de actuele vraag vanuit de markt en de noodzaak om hiervoor de planologische randvoorwaarden te creëren.

4.3 **Zuinig zijn met toevoegen van nieuwe hectares bedrijventerrein**

De economie en werkgelegenheid van West Overijssel staan in dit proces centraal. Dit betekent dat er in de periode 2017-2020 hectares kunnen worden toegevoegd met de bestemming bedrijventerrein. Wel moeten we zuinig zijn met het toevoegen van deze hectares, ook om juridisch-planologische problemen met de Ladder voor duurzame verstedelijking zoveel mogelijk te voorkomen. We maken voor de procesafspraken een onderscheid naar:

- Uitbreiding van reeds gevestigde bedrijven;
- Uitbreidingen door het in procedure brengen van zachte plannen.

Actualisatie van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (medio 2017)

Naar verwachting wordt de Ladder voor Duurzame Verstedelijking medio 2017, in aanloop naar de nieuwe Omgevingswet, geactualiseerd in het huidige Besluit ruimtelijke ordening. Voor het in procedure brengen van ruimtelijke plannen is het goed om in de gaten te houden welke wijzigingen er plaatsvinden. Wordt het ruimtelijk plan daadwerkelijk in of na het derde kwartaal van 2017 vastgesteld, is de 'nieuwe' Ladder van toepassing:

- Zoals de conceptwijzigingen nu voorliggen, is de verwachting dat de actualisering van de Ladder voor de toets van in procedure te brengen geen noemenswaardige effecten gaat hebben. Van de gemeente wordt nog steeds verwacht dat zij de actuele behoefte onderbouwt en dat zij, mits het plan niet in bestaand stedelijk gebied wordt ontwikkeld, motiveert waarom bestaande locaties niet geschikt of geschikt te maken zijn.
- Wat naar verwachting wel verandert, is dat onderzoekslasten gespreid kunnen worden. Wanneer een gemeente onder de huidige wet een plan in procedure brengt met een uitwerkingsplicht en/of wijzigingsbevoegdheid, vraagt de Ladder om de behoefte aan het volledige plan, dus inclusief uitwerkingsplicht en/of wijzigingsbevoegdheid, te onderbouwen. Bij het in procedure brengen van het uitwerkings- of wijzigingsplan moet onder de huidige wet nogmaals een onderbouwing worden geleverd. Dat is dus een dubbele toets. De verwachting is dat de gemeente na de actualisering van de Ladder aan de voorkant enkel het 'basisplan' hoeft te onderbouwen. De onderbouwing voor het uitwerkings- of wijzigingsplan hoeft dan pas te geschieden op het moment dat het uitwerkings- of wijzigingsplan in procedure wordt gebracht.

Het is in aanloop naar het vaststellen van het wetsvoorstel verstandig om in de gaten te houden welke wijzigingen definitief doorgevoerd worden in de 'nieuwe' Ladder.

4.3.1 *Procesafspraken voor uitbreiding van reeds gevestigde bedrijven*

De Ladder verzet zich er niet altijd tegen dat een plan met een goede kwalitatieve onderbouwing toch mogelijk wordt gemaakt in een situatie waarin meer aanbod is dan vraag. Denk hierbij aan (ondergeschikte) uitbreiding van bestaande bedrijven op de bestaande locatie. Bij de uitbreiding van reeds gevestigde bedrijven geldt een 'kruimelregeling'. Uitbreiding van bedrijventerreinen is hiervoor toegestaan wanneer:

- De uitbreiding het gevolg is van een actuele marktvrage;
- Deze zeer goed onderbouwd is conform de vereisten vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking; financieel en economisch is aangetoond dat uitbreiding op die plek de enige reële optie is;
- Dat realisatie van de uitbreiding binnen twee jaar na start tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan zal plaatsvinden; en

- Toevoegen boven 100% wordt toegestaan als aannemelijk is dat voldoende directe stappen worden gezet om balans tussen vraag en aanbod per 1 juli 2020 te halen.

4.3.2 *Procesafspraken voor het in procedure brengen van zachte plannen*

Voor het in procedure brengen van zachte plannen geldt:

- Gemeenten mogen tot maximaal 100% van hun geraamde lokale behoefte aan bedrijventerreinareaal toevoegen;
- Voordat een ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat, vindt een toets plaats of het plan of -wijziging voldoet aan de voorwaarden van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Onderdeel van de toets is het aantonen dat het plan gebaseerd is op een concrete markt vraag (conform definitie Ladder voor Duurzame Verstedelijking). Dit betekent dat de actuele markt vraag wordt aangetoond en dat nieuwvestiging of verplaatsing van een bestaand bedrijf op die plaats nodig is. Vestiging naar elders is bijvoorbeeld financieel of bedrijfseconomisch geen mogelijkheid;
- Alle plannen moeten regionaal zijn afgestemd in het afstemmingsoverleg waar alle gemeenten uit West-Overijssel en de provincie Overijssel aan deelnemen. Aanvullend is instemming middels een instemmingsbrief vereist, voor een zorgvuldig regionaal proces vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking. De reikwijdte van instemming is afhankelijk van de voorgestelde vestiging en zal per keer moeten worden bekeken. In zijn algemeenheid kan worden gezegd dat wanneer het gaat om een invulling van de lokale vraag (lokale marktregio) dat instemming van de buurgemeenten volstaat. Als het gaat om invulling van de regionale vraag (regionale marktsegment) dan is instemming van (een groter deel) van de bestuurlijke regio noodzakelijk, en soms zelfs daarbuiten, afhankelijk van het marktsegment.

In bijlage 4 van deze notitie is een lijst opgenomen met deze concrete (zachte) plannen per gemeente voor de periode 2017-2019, die in ontwikkeling worden gebracht en die nu (maart 2017) in beeld zijn. De onderbouwing van deze plannen en of deze plannen voldoen aan randvoorwaarden zoals weergegeven in dit document is de verantwoordelijkheid van de gemeenten. Instemming met nieuwe plannen van omliggende gemeenten en de provincie is geen onderdeel van dit afspraken document en moet separaat per plan gebeuren. De plannen moeten tevens het reguliere ruimtelijke proces bij de provincie doorlopen om goedkeuring te krijgen.

Gemeenten die een nieuw plan in procedure brengen kunnen in periode 2017-2020 het ladderrisico beperken door middel van:

- Het beperken van de grootte van het plan tot de urgente, concrete vraag vanuit de markt;
- Het beperken van het plan tot een ondergeschikte uitbreiding van een bestaand bedrijf;
- Het vertragen van het plan. Dit geeft gemeenten met meer aanbod van vraag naar bedrijventerreinen meer tijd om uitgifte te realiseren en/of om eventuele stappen te zetten om hectares niet meer aan te bieden op de markt;
- Het beperken van de marktregio van het plan door alleen in te zetten op het faciliteren van de lokale vraag.

De lijst met plannen uit bijlage 4 wordt periodiek en tijdens het afstemmingsoverleg (zie paragraaf 4.6) geactualiseerd met instemming van alle gemeenten in West Overijssel en de provincie Overijssel. Indien nodig vindt er op het punt van het toevoegen van nieuwe concrete plannen vaker overleg plaats. Dan kunnen gemeenten voorstellen doen om terreinen toe te voegen dan wel af te voeren, gebaseerd op de actuele situatie binnen de gestelde voorwaarden. Marktontwikkelingen die nu niet worden voorzien in zachte plannen, kunnen dan worden ingebracht.

4.4 ***Afname van harde plancapaciteit op de markt***

4.4.1 *Vraag en aanbod bedrijventerreinen in West Overijssel en per gemeente*

Om ontwikkeling van nieuwe terreinen in West Overijssel mogelijk te maken, is het ook nodig om het aantal hectares aan bedrijventerrein bij een aantal gemeenten te verminderen. Daarom is voor de regio West Overijssel het aanbod van bedrijventerreinen per gemeente in beeld gebracht, door onder andere de IBIS inventarisatie en de update daarvan door middel van verdiepende gesprekken. Tevens is op basis van de Panteia cijfers een inschatting gemaakt van de vraag naar bedrijventerreinen voor heel West Overijssel, en op basis daarvan met een verdeelsleutel naar marktaandeel per gemeente.

Veel gemeenten hebben aangegeven dat de interesse naar en uitgifte van bedrijventerreinen het laatste jaar sterk aantrekt. Hierdoor kan het voorkomen dat er voor deze gemeenten over enkele jaren geen (lokaal) overschot aan bedrijventerreinen (meer) bestaat. Een eventuele sterk stijgende uitgifte is een onderdeel van de monitoring, waar verderop (paragraaf 4.6) op wordt ingegaan.

Gemeenten in West Overijssel en de provincie Overijssel hebben er belang bij dat gemeenten met meer aanbod dan vraag aan terreinen voortvarend stappen zetten om het aantal hectares bedrijventerrein dat meetelt voor de Ladder voor Duurzame Verstedelijking te verminderen. Op die manier zitten deze terreinen de ontwikkeling van nieuwe goede plannen in de regio niet in de weg. Dit komt de economie van heel West Overijssel ten goede.

Gemeenten met meer dan 100% van de behoefte aan harde plannen hebben uiterlijk op 1 januari 2018 een plan gericht op:

- a. Programmering gericht op maximaal 100% van de lokale behoefte op gemeentenniveau op 1 juli 2020;
- b. Directe stappen richting de afname van het aanbod aan plancapaciteit. Hierbij gaat het om:
 - i. Het schrappen van harde plancapaciteit (deprogrammeren);
 - ii. Het uit de markt halen van harde plancapaciteit door terreinen tijdelijk een andere functie te geven (zogenaamde 'ijskastoplossingen'), zoals zonneparken. Ook bestaat de mogelijkheid om een uitgifteverbod op te leggen na 3 jaar om uiterlijk na 5 jaar ruimtelijk vraag en aanbod in balans te brengen.

Voor bedrijventerreinen die niet aansluiten bij de (kwalitatieve) vraag uit de markt en ook de afgelopen jaren nauwelijks uitgifte hebben gekend, ligt de programmeren meer voor de hand. Voor bedrijventerreinen die op termijn nog toekomstpotentie hebben ligt een ijskastoplossing meer voor de hand.

Concreet gaat het om de volgende gemeenten:

- Deventer;
- Olst-Wijhe;
- Ommen;
- Raalte;
- Zwolle;

Inhoudselementen Plan van Aanpak

Het plan van aanpak is gericht op het direct en voortvarend implementeren van de afspraken uit dit programmadocument. Het Plan van Aanpak bevat de verdere en gedetailleerdere invulling hoe, binnen de randvoorwaarden van dit programmadocument, de desbetreffende gemeente ervoor zorgt dat vraag en aanbod van bedrijventerreinen op 1 juli 2020 zich op maximaal 100% van de lokale behoefte bevindt. De invulling van het plan van aanpak is maatwerk per gemeente. Onderdelen hiervan zijn onder andere:

- Welke terreinen worden gedeprogrammeerd en/of welke harde plancapaciteit uit de markt wordt gehaald (ijskast);
- De specifieke begrenzing van de terreinen, met duiding van de oppervlaktes;
- Welke (ruimtelijk) instrumentarium wordt ingezet om te komen tot de programmering of uit de markt halen van harde plancapaciteit (ijskast);
- Welke herbestemming de terreinen krijgen (bij de programmering);
- De relatie (restant opgave) met nieuwe plannen die de desbetreffende gemeente de komende drie jaar in procedure wil brengen (zie tabel 2 verderop, en bijlage 4);
- De concrete planning van te nemen besluiten tot 1 juli 2020, met tussentijdse mijlpalen;
- De relatie met (de planning van) het afstemmingsoverleg en de relatie met (de planning van) de nieuwe analyse vraag (incl. prognose) en aanbod (peildatum 1 juli 2019);
- Welke onzekerheden c.q. risico's spelen in het realiseren van de taakstelling, en welke beheersmaatregelen worden ingezet om deze risico's te minimaliseren.

Aandachtspunt in de planning is dat, indien zonnevelden tot de ijskastoplossing behoren, de voorbereiding hiervan uiterlijk 1 januari 2019 dient te starten (of zoveel eerder indien noodzakelijk) aangezien planvorming en realisatie al snel 1,5 jaar in beslag neemt. De monitoring en voortgang in de planvorming is een onderdeel van de inbreng in het afstemmingsoverleg.

Zo wordt geborgd dat er op korte termijn geen enkele gemeente in West-Overijssel meer aanbod dan vraag aan plancapaciteit heeft. Afgesproken wordt dat de voortgang van de afname van het aanbod van harde plancapaciteit periodiek wordt gemonitord (paragraaf 4.6).

Vervangingsvraag

De eerder genoemde raming van Panteia is uitbreidingsvraag. Incidenteel kan daarnaast rekening worden gehouden met vervangingsvraag. Dat betreft bedrijven die worden uitgeplaatst en waarbij de achterblijvende plantitel 'bedrijfsruimte' wordt verwijderd, en die niet in ruimte groeien. Vervangingsvraag kan worden meegenomen mits die realistisch is. Het toetsingskader is dan:

- Er zijn contracten met de bedrijven;
 - De business case is in financieel opzicht rond; en
 - De gemeente heeft het voorontwerpbestemmingsplan vastgesteld voor herbestemming van de 'oude' plek.
- Het concretiseren van de vervangingsvraag, indien van toepassing, is een onderdeel van het op te stellen plan van aanpak.

4.4.2 Maatregelen per gemeente

Het nemen van maatregelen om ladderrisico's te beperken wordt per gemeente uitgewerkt in een plan van aanpak. In het plan van aanpak is in detail uitgewerkt op welke wijze de gemeente 100% programmeren over drie jaar gaat realiseren. Onderdeel van het plan van aanpak is:

- Het schrappen van bestemmingsplancapaciteit (deprogrammeren);
- Toepassen van ijskastregelingen:
 1. Een regeling voor de grootschalige werklocaties met aantoonbare langjarige vraag; dit geldt voor de gemeente Zwolle (Hessenpoort) en de gemeente Deventer (A1 bedrijventerrein);
 2. Het uit de markt halen van harde plancapaciteit door terreinen tijdelijk een andere functie (zoals bijvoorbeeld zonneveld) te geven;
 3. Het opleggen van een uitgifteverbod.

Het plan van aanpak en de voortgang van de uitvoering wordt geagendeerd in het afstemmingsoverleg (zie paragraaf 4.6).

De bovenstaande ijskastregeling zijn hieronder nader uitgewerkt (zie tekstbox).

Ijskastregelingen

1. Regeling voor grootschalige werklocaties

Voor grootschalige locaties met een bovenregionale functie met een marktpotentie voor een lange termijn kan een ijskastregeling in de vorm van een fasering van de uitgifte worden toegepast. Vereiste is dat de fasering adequaat wordt geborgd in de vorm van een bestuursrechtelijke overeenkomst met de provincie. Op die manier kan de fasering zo nodig publiekrechtelijk worden afgedwongen. Daardoor is er ook sprake van strakke en onvoorwaardelijke borging in het privaatrechtelijke spoor.

2. Tijdelijk andere functies

Op locaties waarvoor de komende jaren geen ontwikkelingen worden verwacht, maar die gemeente en provincie nog niet willen (of kunnen) deprogrammeren, kan met alternatieve functies voor tijdelijk (langdurig (>10 jr. en in die periode onomkeerbaar) gebruik bereikt worden dat deze gronden feitelijk niet beschikbaar zijn voor de markt. Deze gronden tellen voor de periode van dat tijdelijk gebruik niet mee voor de programmering (en de Ladder). Wanneer het tijdelijke gebruik tussentijds wordt beëindigd, dan mag het gebruik als bedrijventerrein niet zonder meer weer mogelijk zijn. De voorwaarden om het tijdelijk gebruik te ruilen voor bedrijfsuitgifte moeten daarbij in ieder geval 'Ladder-proof' zijn, gelijk aan de voorwaarden waarop een regulier nieuw terrein in procedure zou worden gebracht. Één van de opties voor een tijdelijke andere functie is het realiseren van zonnevelden. Een toelichting op de mogelijkheden, de te ondernemen stappen en de ondersteuning die de provincie Overijssel bij het realiseren van zonnevelden kan bieden, is opgenomen in bijlage 5.

3. Opleggen van een uitgifteverbod

De derde mogelijkheid betreft het opleggen van een uitgifteverbod.

Aan gemeenten met een beperkte overcapaciteit wordt de ruimte geboden om een ijskastregeling toe te passen als blijkt dat zij na drie jaar vraag en aanbod niet in balans hebben. Hierdoor wordt voorkomen dat op basis van de huidige programmering een bedrijvenbestemming moet worden geschrapt, terwijl nu al duidelijk is dat de gronden binnen afzienbare termijn wel weer nodig zijn voor de ontwikkeling van bedrijventerrein. In deze constructie zijn gemeenten niet verplicht om vraag en aanbod niet binnen drie jaar ruimtelijk in balans te brengen, maar dat daarvoor een termijn van vijf jaar genomen mag worden. Met de gemeenten wordt tevens vastgelegd dat wanneer blijkt dat vraag en aanbod op gemeenteniveau na vijf jaar niet in balans is, de gronden alsnog worden gedeprogrammeerd. Voorwaarde bij het toepassen van deze regeling is dat de regio als totaal door het toepassen van deze constructie niet boven de 100% programmering van de behoefte mag komen. Deze constructie wordt alleen op deze gemeenten toegepast omdat de overprogrammering daar beperkt is, voor een beperkte periode geldt, de regeling geen aantoonbare belemmering vormt voor economische ontwikkeling en er in West Overijssel geen sprake is van overprogrammering.

De context van vraag en aanbod van bedrijventerreinen en de maatregelen die de gemeente Ommen, Olst-Wijhe, Raalte, Deventer en Zwolle kunnen nemen is hieronder opgenomen. Dit programmadoecument en de maatregelen die hier zijn opgenomen zijn gericht op de bestuurlijke regio West Overijssel. Voor de afweging van individuele plannen kan de marktregio een beperkter schaalniveau hebben.

Terugbrengen planaanbod Ommen

Context

De gemeente Ommen kent een hard planaanbod van 14,4 hectare (stand van zaken zomer 2016; het huidige aanbod per maart 2017 bedraagt 13,0 ha netto), met een vraag naar bedrijventerreinen in het versnelde scenario van 6 hectare voor de komende tien jaar. Alleen op bedrijventerrein de Rotbrink bevindt zich nog uitgeefbaar areaal. Van het totale bedrijventerrein van 18 hectare, is 3,6 hectare uitgegeven, wat maakt dat er nog 14,4 ha is uit te geven. De uitgifte verloopt moeizaam.

Maatregelen

De gemeente zet in op acquisitie en voorziet uitgifte van enkele hectares in de komende 3 jaar. De gemeente voorziet een verplaatsing van een bedrijf naar de Rotbrink met een omvang van circa 2 hectare. Dit betreft een functiewijziging, de vrijkomende oppervlakte krijgt een andere (woon-) bestemming. De omvang van het areaal bedrijventerrein neemt hierdoor met 2 ha af. Dit vindt plaats in 2017. Wanneer bovenstaande stappen niet of gedeeltelijk tot afname van het planaanbod leidt, neemt de gemeente stappen om per 1 juli 2020 vraag en aanbod in balans te hebben. Hierbij gaat de gemeente Ommen voor het toepassen van ijskastregeling 3 (uitgifteverbod).

Terugbrengen planaanbod Olst-Wijhe

Context

De gemeente Olst-Wijhe kent een hard planaanbod van 7,7 hectare, met een vraag naar bedrijventerreinen in het versnelde scenario van 3 hectare voor de komende tien jaar. De overprogrammering in Olst-Wijhe vormt een Ladder risico voor de ontwikkeling (verplaatsing/nieuwvestiging) van bedrijven.

Maatregelen

De gemeente ziet recentelijk dat de vraag weer aantrekt, ook doordat de gemeente weer meer aan acquisitie werkt en meer aan accountmanagement richting het bedrijfsleven doet. De ruimtevraag hiervan bedraagt naar verwachting drie tot vijf hectare, waaronder één initiatief van twee hectare. Het gaat hierbij om 'vervangingsvraag', waarbij elders een bedrijfsbestemming wordt herbestemd naar woningbouw. Wanneer bovenstaande stappen niet of gedeeltelijk tot afname van het planaanbod leidt, neemt de gemeente stappen om per 1 juli 2020 vraag en aanbod in balans te hebben. Hierbij gaat de gemeente Olst-Wijhe voor het toepassen van ijskastregeling 3 (uitgifteverbod). Ook de haalbaarheid van zonnevelden wordt nader onderzocht.

Terugbrengen planaanbod Raalte

Context

De gemeente Raalte kent, volgens het versnelde scenario, voor de komende tien jaar een vraag naar bedrijventerreinen van bijna 14 hectare, terwijl het harde planaanbod op dit moment ruim 23 hectare bedraagt. Op bedrijventerrein "De Zegge VII" is ruim 20 hectare aan harde plancapaciteit beschikbaar. De lokale overprogrammering kan een ladderrisico betekenen voor omliggende gemeenten die een zacht plan in procedure willen brengen.

Maatregelen

De gemeente zet met name in op uitgifte van bedrijventerrein de komende 3 jaar. In de laatste maanden van 2016 en de eerste maanden van 2017 is op de Zegge VI ruim 0,75 ha verkocht (na de peildatum die gebruikt is in bijlage 3). Wanneer bovenstaande stappen niet of gedeeltelijk tot afname van het planaanbod leidt, neemt de gemeente stappen om per 1 juli 2020 vraag en aanbod in balans te hebben. Hierbij gaat de gemeente Raalte voor het toepassen van ijskastregeling 3 (uitgifteverbod). De gemeente heeft voornemens om als onderdeel van deze ijskastregeling een pachtconstructie toe te passen en op te nemen in het plan van aanpak.

Deventer

Context

De gemeente Deventer kent per september 2016 een hard planaanbod van circa 54 hectare, waarvan ruim 50 hectare Bedrijvenpark A1. In het versnelde scenario kent Deventer een vraag naar bedrijventerreinen voor de komende tien jaar van 41 hectare. Bedrijvenpark A1 richt zich met name op de grootschalige logistiek en handel (2 tot 5 ha) en daarmee op de uitgifte van grote kavels. Het is een bovenregionaal bedrijventerrein met ook de mogelijkheid van de uitgifte van zeer grote kavels (meer dan 6 hectare) als enige locatie in de nabije omgeving. De grootschalige opzet en status als bovenregionaal bedrijventerrein geeft Deventer een belangrijke positie in het lokale en regionale bedrijfsleven. Vanuit de gemeente is bewust gekozen voor een langere looptijd dan tien jaar, omdat de planvoorraad langjarig moet voorzien in de aantoonbare vraag van bovenregionale grootschalige vestigingen.

Maatregelen

De gemeente Deventer zet de komende drie jaar vol in op uitgifte. Gezien de aantoonbare interesse verwacht de gemeente dat dit voldoende is om vraag en aanbod per 1 januari 2020 in balans te brengen. Wanneer bovenstaande stappen niet of gedeeltelijk tot afname van het planaanbod leidt, neemt de gemeente stappen om per 1 juli 2020 vraag en aanbod in balans te hebben. Voor de gemeente Deventer wordt voor het A1 bedrijventerrein de regeling voor grootschalige werklocaties nader uitgewerkt. Het toepassen van de ijskastregeling is pas nodig bij procedures voor de Raad van State en wanneer aantoonbaar kansrijke economische ontwikkeling wordt tegengehouden in West-Overijssel.

Zwolle

Context

De gemeente Zwolle kent volgens het versnelde scenario een vraag naar bedrijventerreinen voor de komende tien jaar van 110 hectare. Het harde planaanbod van de gemeente Zwolle bedraagt 141,3 hectare, waarvan zich ruim 135 hectare bevindt op bedrijventerrein Hessenpoort. Bedrijventerrein Hessenpoort is een bovenregionaal bedrijventerrein dat de vraag ook uit de regio opvangt waar het gaat om grootschalige bedrijvigheid met name in logistieke dienstverlening. De grootschalige opzet en status als bovenregionaal bedrijventerrein geeft Zwolle een belangrijke positie in het lokale en regionale bedrijfsleven. De gunstige ligging aan de A28 en de goede bereikbaarheid zijn essentieel voor bedrijven in de logistieke sector. De gevestigde bedrijven vertegenwoordigen groothandel, transport en distributie, productiebedrijven en reststoffenverwerking. Het bedrijventerrein biedt vooral ruimte aan grote bedrijven (vanaf 5 hectare) en middelgrote bedrijven (vanaf 2 hectare). Hessenpoort heeft als totaal één Grex die loopt tot 2045, dus langer dan tien jaar. Vanuit de gemeente Zwolle is bewust gekozen voor een langere looptijd dan tien jaar, omdat de planvoorraad langjarig moet voorzien in de aantoonbare vraag van bovenregionale grootschalige vestigingen. Hessenpoort past zich flexibel aan op de conjunctuur.

Maatregelen

De gemeente Zwolle zet in de komende drie jaar vol in op uitgifte. Gezien de aantoonbare interesse verwacht de gemeente dat dit voldoende is om vraag en aanbod in balans te brengen per 1 januari 2020. Voor de gemeente Zwolle wordt voor het bedrijventerrein Hessenpoort de regeling voor grootschalige werklocaties nader uitgewerkt. Het toepassen van de ijskastregeling is pas nodig bij procedures voor de Raad van State.

4.4.3 Relaties met financieel toezicht

Gemeenten kunnen – onverhoopt - door het noodzakelijk afboeken op grondexploitaties voor bedrijventerreinen in aanraking komen met problemen in de gemeentebegroting en de rol van de provincie in het kader van financieel toezicht. De provincie nodigt gemeenten uit zo spoedig mogelijk te overleggen met de provincie als er problemen dreigen. Zier verder ook bijlage 5, arrangement 3 voor een nadere toelichting op mogelijke oplossingsrichtingen.

4.5 Hoe gaan we de ambitie halen?

Wanneer de komende jaren de verwachte vraag (versneld economisch scenario) zich concreet voordoet, concrete stappen van voldoende formaat worden gezet bij de afname van harde plancapaciteit en de regio erg zuinig is met het toevoegen van nieuwe hectares bedrijventerrein, dan is het halen van de gestelde ambitie realistisch.

In de onderstaande tabel is de opgave weergegeven per gemeente.

Tabel 2: Overzicht opgave per gemeente (in ha's)

Gemeenten	Vraag	Aanbod ⁽¹⁾	Opgave komende drie jaar	Nieuw 2017 – 2019 ⁽²⁾	Restant opgave komende 3 jaar
Dalfsen	25	17,7	-	2	-
Deventer	41	54,3	13,3	-	13,3
Hardenberg	82	61,8	4,8	25	4,8
Kampen	30	20,2	-	7	-
Olst-Wijhe	3	7,7	6,7	2	6,7
Ommen	6	14,4	8,4	-	8,4
Raalte	14	23,25	9,25	-	9,25
Staphorst	30	8,3	-	3	-
Steenwijkerland	53	40,4	-	7	-
Zwartewaterland	30	7,8	-	15	-
Zwolle en regionaal terrein Hessenpoort	110	141,3	31,3	-	31,3

⁽¹⁾ Naar peildatum verdiepend gesprek (zomer 2016).

⁽²⁾ Het betreft de te verwachten nieuwe hectares bedrijventerrein in de periode 2017 t/m 2019 dat meetelt voor de Ladder voor duurzame verstedelijking. De onderbouwing van deze plannen en of deze plannen voldoen aan randvoorwaarden zoals weergegeven in dit document is de verantwoordelijkheid van de gemeenten. Instemming met nieuwe plannen van omliggende gemeenten en de provincie is geen onderdeel van dit afspraken document en moet separaat per plan gebeuren. Zie voor een gedetailleerder overzicht bijlage 4. Voor die gemeenten met meer dan 100% van de behoefte aan harde plannen én die de komende jaren zachte plannen in procedure willen brengen, dient het plan van aanpak ook aandacht te schenken aan hoe de (extra) restant opgave (als gevolg van nieuwe plannen) de komende drie jaar wordt geprogrammeerd.

4.6 Afstemmingsoverleg: flexibiliteit, monitoring en aanpassing

Twee keer per jaar afstemmingsoverleg

Bestuurlijk is de ambitie uitgesproken om voor West Overijssel binnen drie jaar (uiterlijk 1 juli 2020) toe te werken naar een '100 % ladderproof programmering'. De economische situatie over drie jaar is moeilijk te voorspellen en de vraagcijfers die gebruikt zijn, zijn indicatief. Daarom spreken we af dat we middels dit afstemmingsoverleg twee keer per jaar de voortgang in de afspraken in beeld brengen en bestuurlijk bespreken. De gemeenten maken ter voorbereiding hierop voortgangsrapportages om aan elkaar te verantwoorden welke stappen zijn gezet ten aanzien van de gemaakte afspraken. De volgende onderwerpen kunnen aan bod komen tijdens het overleg:

- Ontwikkelingen in aanbod en uitgifte van bedrijventerreinen. Op het afstemmingsoverleg wordt gestreefd naar actueel inzicht in aanbod- en uitgiftecijfers op basis van IBIS, waar nodig specifiek aangevuld voor dit overleg;
- De plannen van aanpak van gemeenten en de voortgang in de realisatie daarvan;
- De voortgang over het verminderen van het aantal hectares bedrijventerrein en het omzetten naar tijdelijke functies indien op lokaal niveau Ladder-problemen spelen, als bijvoorbeeld ijskastoplossingen (zoals zonneparken);
- Alle nieuwe concrete plannen worden geagendeerd in het afstemmingsoverleg en kunnen binnen de gestelde kaders worden toegevoegd. De kwaliteit en de economische potentie van het plan is leidend. Hierbij wordt ook gekeken of de plannen passen binnen het concentratiebeleid van de provincie Overijssel. Indien nodig vindt er op het punt van het toevoegen van nieuwe concrete plannen vaker dan twee keer per jaar overleg plaats.

Na twee jaar nieuwe analyse vraag (incl. prognose) en aanbod

Na twee jaar (peildatum 1 juli 2019) volgt een nieuwe analyse van de cijfers van vraag (inclusief prognose) en aanbod in West Overijssel en per gemeente conform dezelfde methodiek zoals die gebruikt is in dit document. Ook de wijze van vraagtoedeling van de gemeenten naar Hessenpoort wordt dan opnieuw afgewogen. Op dat moment wordt tevens opnieuw bekeken of het gemiddeld of versneld economisch scenario van toepassing is op deze regio. Op basis daarvan wordt ingeschat of de gestelde doelen gehaald worden, en worden zo nodig nadere afspraken gemaakt. Na drie jaar (peildatum 1 juli 2020) wordt de balans opgemaakt of doelrealisatie bereikt is. Na deze datum gaan we er vanuit dat alle gemeenten in ieder geval kwantitatief op orde zijn; vanaf dat moment blijft West Overijssel zich focussen op de blijvende opgave om vraag en aanbod kwalitatief op orde te hebben en te houden.

4.7 Borging van de afspraken

PS hebben besloten dat, waar gemeenten geen afspraken willen maken of zich daar niet aan houden, een regeling in de toekomstige omgevingsverordening moet zorgen voor de mogelijkheid om regionaal programmeren af te dwingen (PS/2014/1046). Op 18 februari 2014 hebben PS de uitgangspunten voor aanpassing van de verordening bepaald, te weten:

- gemeenten worden verplicht om periodiek behoefteanalyses voor woningbouw en werklocaties op te stellen;
- gemeenten krijgen een te onderbouwen tijd om het teveel aan capaciteit weg te bestemmen;
- na elke actualiseringslag opnieuw een termijn begint waarin de dan geconstateerde overcapaciteit wordt weggewerkt;
- gemeenten worden verplicht om prognoses te hanteren;
- wat gemeenten met elkaar en met GS hebben afgesproken wordt vastgelegd/ of hebben vastgelegd in afspraken.

Dit heeft geresulteerd in een ontwerp voor de omgevingsverordening, welke is afgestemd met gemeenten en vergelijkbaar is met de wijze waarop de omgevingsverordening wordt ingezet bij de uitwerking van de woonafspraken. Dit om ervoor te zorgen dat niet alleen gemeenten zich aan de afspraken houden, maar ook om ervoor te zorgen dat gemeenten onderling zich kunnen beroepen op de gemaakte afspraken binnen de regio. Daarnaast dient de provinciale verordening ervoor om voor extra juridische borging te zorgen in relatie tot de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

De provincie heeft daarmee een stok achter de deur waarmee het aannemelijk wordt dat gemeenten of de regio het plan ook daadwerkelijk binnen de gestelde termijn uitvoert. De provincie borgt daarvoor in de verordening dat indien gemeenten er (onderling) niet uit komen in de programmering óf om oneigenlijke redenen goede plannen van andere gemeenten blokkeren, de provincie een afweging maakt die in de plaats treedt van de regionale samenwerking.

Bijlage 1 Basis voor RBP West Overijssel: Ladder voor duurzame verstedelijking en BBV-richtlijn

Ladder voor duurzame verstedelijking

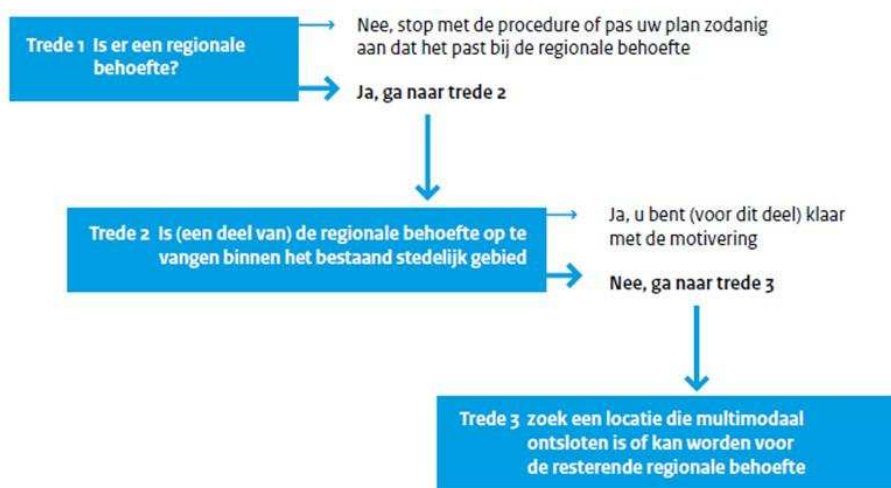
De RBP West Overijssel is gebaseerd op het concept en afwegingskader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en sinds oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in het Bro. Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling in een bestemmingsplan motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De Ladder is geënt op de oude 'SER- Ladder' uit 1999 die al langer gebruikt werd bij de afweging voor nieuwe bedrijventerreinen.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6. De tekst uit het Bro luidt als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.'

De Ladder voor duurzame verstedelijking bestaat uit drie treden en ziet er schematisch als volgt uit:



Relevante kernbegrippen bij de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn:

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Bestaand stedelijk gebied

'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Regio

De relevante reikwijdte c.q. het verzorgingsgebied van een functie. Het gaat feitelijk om de behoefte in het gebied waar het zwaartepunt van de marktbehoefte aan de betreffende ontwikkeling zich bevindt. Het gaat hier nadrukkelijk om de marktregio. Voor bedrijventerreinen wordt dit vooral bepaald door verhuisbewegingen. In circa 85% komt de marktregio voor een bedrijventerrein overeen met de kern of stad waarin het is gelegen inclusief een straal van maximaal tien kilometer. Uit onderzoek van CBS en RPB (RPB, 2007; CBS, 2013) komt naar voren dat gemiddeld slechts 5% van alle bedrijven in Nederland willen verhuizen over de gemeentegrenzen. Circa 75% van de bedrijven verhuist binnen een straal van 5 kilometer rondom de bestaande vestiging.

Actuele regionale behoefte

Marktvraag in de betreffende regio minus harde plannen hiervoor.

BBV-richtlijn

Zie: <http://www.commissiebbv.nl/begroten/richtlijnen>

Bijlage 2: leegstand op regionaal niveau en per gemeente

We constateren op basis van een analyse op hoofdlijnen dat het leegstandsniveau op bedrijventerreinen in West Overijssel (4%) om en nabij gezond frictieniveau (5%) ligt. Leegstand op frictieniveau is wenselijk om de investerings- en verhuisdynamiek in de regio te borgen. Ten aanzien van de raming en bijbehorende methodiek geeft het leegstandsniveau in West Overijssel geen aanleiding om de vraagcijfers op regionaal of gemeentelijk niveau te corrigeren op leegstandsniveau.

Gemeente	Aanbod bedrijfsruimte (m2)	Bestaan areaal uitgegeven bedrijventerrein (netto ha)	Bestaande voorraad bedrijfsruimte (m2)	Aanbod-voorraad ratio / leegstand
Dalfsen	22.441	109,7	603.267	4%
Deventer	115.369	301,0	1.655.524	7%
Hardenberg	41.331	353,2	1.942.774	2%
Kampen	65.891	314,5	1.729.734	4%
Olst-Wijhe	4.909	47,0	258.460	2%
Ommen	11.611	47,6	261.910	4%
Raalte	17.468	169,3	931.150	2%
Staphorst	30.355	91,2	501.585	6%
Steenwijkerland	36.436	235,7	1.296.100	3%
Zwartewaterland	4.762	256,8	1.412.125	0%
Zwolle	120.679	432,7	2.379.821	5%
Totaal	471.252	2.358,6	12.972.448	4%

De resultaten van de analyse op hoofdlijnen komen overeen met de leegstandspercentages die DTZ Zadelhoff ('Nederland Compleet', 2016) aangeeft in hun jaarlijkse rapportages, voor zover beschikbaar. De analyse is gebaseerd op de onderstaande uitgangspunten:

- Aanbod bedrijfsruimte op basis van Funda in Business d.d. 12 juli 2016;
- De cijfers zijn vergeleken met het totaal aangeboden aantal m2 per bedrijventerrein (aanbod-voorraadratio);
- Een finale inschatting van de totale voorraad bedrijfsruimte per gemeente is gemaakt door uit te gaan van een gemiddelde floor space index (f.s.i.) op bedrijventerreinen van 0,55. Daarmee komen de leegstandspercentages redelijk overeen met de leegstandspercentages die DTZ aangeeft in hun jaarlijkse rapportages, voor zover beschikbaar.
- Bij bepaling van de f.s.i. is onder meer rekening gehouden met bedrijfspanden met meerdere etages.

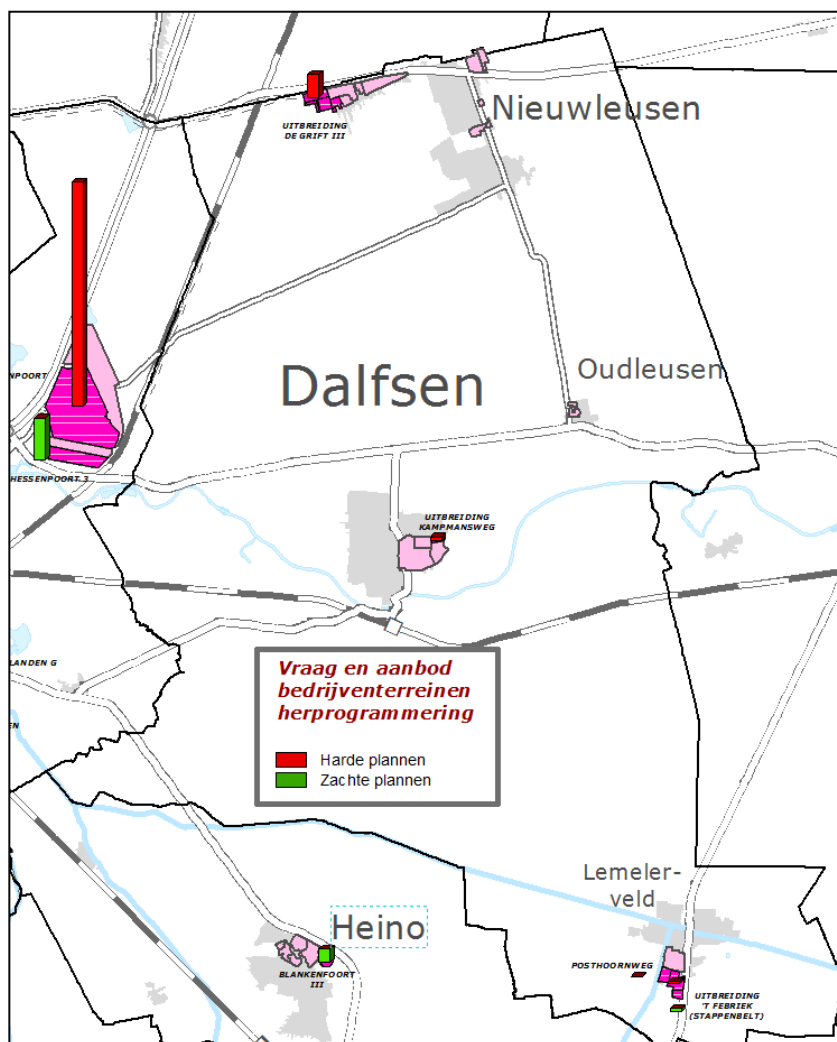
Bijlage 3: samenvatting kwantitatieve en kwalitatieve analyse bedrijventerreinen per gemeente

Deze bijlage geeft een beknopte beschrijving van een aantal kwalitatieve aspecten per bedrijventerrein en per gemeente. Deze zijn gebaseerd op de gemeentelijke rapportage van vraag en aanbod, aangevuld met informatie uit de verdiepende gesprekken. De opgenomen aanbodcijfers (aangegeven in hectares netto areaal) geven de stand van zaken weer per datum van de verdiepende gesprekken, die met elke gemeente zijn gevoerd.

De weergegeven vraagraming gaat uit van 100% programmering bij een versneld scenario. Het verschil tussen vraag en aanbod geeft een indicatie of er voldoende plancapaciteit aanwezig is, of dat er (te) veel ligt.

Dalfsen

Gemeente	Vraag	Hard plan	Afspraken
Dalfsen		Posthoornweg	0,4
		Parallelweg	1,1
		Uitbreiding De Grift III	13,8
		Uitbreiding Kampmansweg	2,4
Totaal	25		17,7

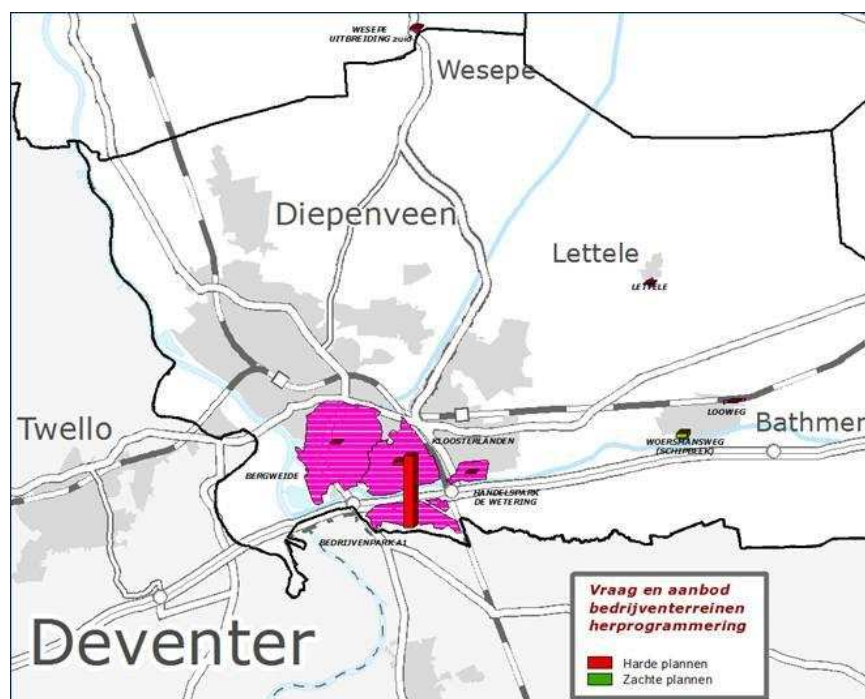


Toelichting

- **Kwantiteit.**
In de gemeente Dalfsen is een hard planaanbod van 17,7 ha, terwijl er in het versnelde scenario een vraag is van 25 ha. Daarmee kent de gemeente een situatie van onderprogrammering. Ongeveer 3,2 ha is in eigendom van private partijen, en circa 14,5 ha in gemeentelijk bezit.
- **Kwaliteit.**
In de kern Lemelerveld is er nog beperkt beschikbaar bedrijventerrein. Het betreft het gedeelte Posthoornweg en het gedeelte Parallelweg. Beide terreinen zijn gepositioneerd als een gemengd terrein. Er zijn onder meer een constructiebedrijf, een autobedrijf en een transportbedrijf gevestigd. De exploitatietermijnen voor beide terreinen lopen tot en met 2017.
In de kern Nieuwleusen ligt het bedrijventerrein Uitbreiding De Grift III. Het terrein ligt nabij de N377 en A28 (afslag Lichtmis) en is een doorontwikkeling van De Grift I en II. Het is gepositioneerd als een gemengd terrein. Het terrein kent in theorie 8 kavels met een zichtlocatie en laat bedrijvigheid toe tot en met milieucategorie 3. Op de zichtlocaties van de Grift I (zijde Dedemsvaart) staan al markante bedrijfspanden. De twee nieuwe bedrijfspanden op de Grift III (eveneens aan zijde Dedemsvaart) complementeren de positieve uitstraling van het terrein. Verder heeft de gemeente aan de zuidzijde van het terrein een groene overgangszone gerealiseerd richting buitengebied. De exploitatietermijn loopt tot en met 2027.
In de kern Dalfsen ligt het bedrijventerrein Uitbreiding Kampmansweg. Het terrein van 2,4 ha kent een strook met 9 kavels voor wonen-werken, en kent ook enkele kavels voor reguliere bedrijfsactiviteiten. De woon-werk kavels hebben een gemiddelde grootte van 0,14 ha. Voor de kavels enkel voor bedrijfsactiviteiten wordt maatwerk geboden. De maximale kavelgrootte is ca. 0,5 ha. Het terrein betreft particulier bedrijfsgrond; derhalve is deze bedrijfsgrond niet opgenomen in de gemeentelijke exploitatie. Het bestemmingsplan staat lichte bedrijfsactiviteiten toe voor de strook voor wonen-werken; dit is mede ingegeven vanwege de naast gelegen woonwijk. Een deel van het terrein sluit aan bij bestaande bebouwing aan De Vesting.

Deventer

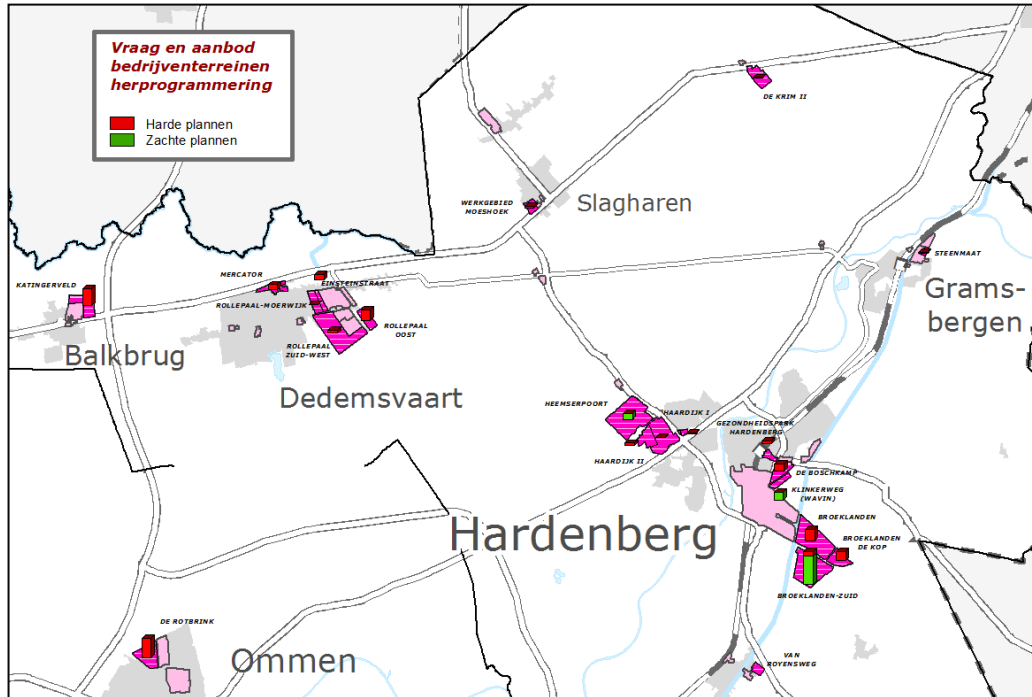
Gemeente	Vraag	Hard plan	Afspraken
Deventer		Bergweide	0,3
		Kloosterlanden (in optie)	2,5
		Looweg	0,4
		Handelspark de Wetering	0,3
		Lettele	0,5
		Bedrijvenpark A1	50,3
Totaal	41		54,3



- **Kwantiteit.**
In de gemeente Deventer bestaat per september 2016 een hard planaanbod van ruim 54 ha, terwijl er in het versnelde scenario voor de komende tien jaar een vraag is van 41 ha. Daarmee is er in beginsel sprake van meer aanbod dan vraag, maar een gedeelte van de Grex kent een langere looptijd dan tien jaar met een aantoonbare langjarige vraag.
- **Kwaliteit.**
Bedrijvenpark A1 richt zich met name op de grootschalige logistiek en handel (2 tot 5 ha) en daarmee op de uitgifte van grote kavels. Het is een bovenregionaal bedrijventerrein met ook de uitgifte van zeer grote kavels (meer dan 6 hectare). De grootschalige opzet en status als bovenregionaal bedrijventerrein geeft Deventer een belangrijke positie in het lokale en regionale bedrijfsleven. Vanuit de gemeente is bewust gekozen voor een langere looptijd dan tien jaar, omdat de planvoorraad langjarig moet voorzien in de aantoonbare vraag van bovenregionale grootschalige vestigingen. Het bedrijvenpark A1 is recentelijk op de markt gekomen, en is nagenoeg het enige bedrijventerrein waar Deventer nog uit te geven kavels heeft. Voor het eerst in jaren kan Deventer daarmee voorzien in met name de bovenlokale vraag naar nieuw terrein in Deventer. De locatie is vooral gericht voor de segmenten (grootschalige) logistiek en modern gemengd. Een gedeelte van het terrein is nog niet bouwrijp gemaakt. De ontwikkeling van het terrein gebeurt van oostelijke naar westelijke richting. De Grex loopt tot en met 2030.
Bedrijventerrein Kloosterlanden betreft een herstructureringslocatie (voormalige vuilstort) nabij de binnenhaven op het bedrijventerrein Kloosterlanden. Op het terrein is een optie genomen. De terreinen Looweg en Lettele betreffen (woon-)werklocaties nabij de dorpen Bathmen en Lettele. Beide zijn bedoeld voor autonome vraagontwikkeling in de dorpen.

Hardenberg

Gemeente	Vraag	Hard plan		Afspraken
Hardenberg		De Krim II	0,4	
		Haardijk I	0,4	
		Rollepaal Zuid West	2,4	
		Mercator	3,4	
		Broeklanden	8,1	
		Haardijk II	1,9	
		De Boschkamp	5,1	
		Steenmaat	1,1	
		Werkgebied Moeshoek	1,2	
		Broeklanden De Kop	6,8	
		Gezondheidspar k Hardenberg I	2,5	
		Einsteinstraat	4,2	
		Broeklanden Zuid	3,5	
		Rollepaal Oost	7,8	
		Katingerveld	12,6	
Totaal	82		61,8	



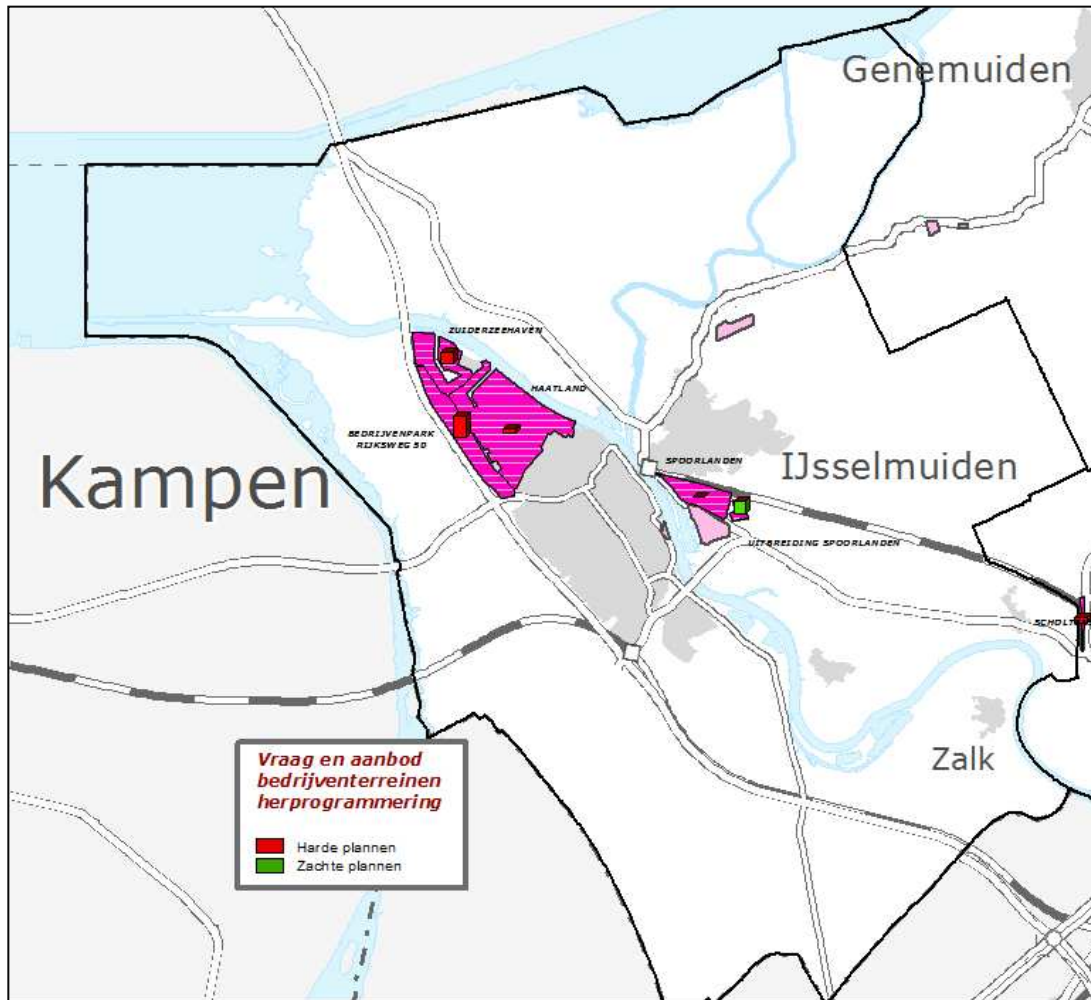
Toelichting

- In de gemeente Hardenberg bestaat een hard planaanbod van bijna 62 ha, terwijl er in het versnelde scenario een vraag is van 82 ha. Daarmee kent de gemeente een situatie van onderprogrammering.
- Kwaliteit.
Ommen en Hardenberg kennen een verschillende bedrijventerreinenproblematiek. Hardenberg heeft een duidelijke 'maakkant', terwijl Ommen qua bedrijvigheid veel meer lokaal georiënteerd is. Hardenberg kent historisch gezien een grote uitgifte van terreinen. Als succesfactoren hiervoor wordt aangemerkt een lage politieke/gemeentelijke drempel en sterk accountmanagement richting bedrijven.
De bedrijventerreinen Steenmaat, De Krim en Moeshoek zijn vrij kleine lokale terreinen, met voornamelijk kleinschalige halletjes en deels woon-/werkkavels. Gezien de kleinschaligheid en de ligging van de nog af te maken kavels zijn de terreinen niet tot nauwelijks geschikt voor overige functies. Totale uitgifte van deze kleine terreintjes in lijn met de huidige vestigingen op de terreinen lijkt de meest rendabele optie.
De bedrijventerreinen Broeklanden en -Zuid worden ontwikkeld als modern-gemengde terreinen respectievelijk voor grootschalige activiteiten. De locaties liggen op een gunstige plek en grenzen aan bestaande en bewezen bedrijventerreinen. Broeklanden heeft zich bewezen als geschikte locatie voor reguliere bedrijvigheid. Broeklanden-Zuid ligt op een gunstige plek en is op basis van het programma van eisen van ruimtevragers geschikt voor grootschalige logistiek en (grootschalige) zware industrie. De vraag naar deze sectoren is relatief groot.
Het terrein Broeklanden de Kop kent een typologie aan modern-gemengde bedrijven. De locatie heeft zich bewezen als geschikte locatie voor reguliere bedrijvigheid.
De bedrijventerreinen Haardijk I en II kennen een hoogwaardige typologie aan bedrijven, waarvan nog 2,3 ha uitgifbaar is.
De locatie Katingerveld kent een modern-gemengde typologie aan bedrijvigheid, is de best bereikbare locatie binnen de gemeente Hardenberg en onderscheidt zich daarmee ten opzichte van andere locaties.
Het bedrijventerrein Rollepaal Zuid-West heeft zich bewezen als geschikte locatie voor reguliere bedrijvigheid (modern-gemengd), met reguliere kavelgroottes.
Bedrijventerrein Mercator is nog niet ontwikkeld en heeft geen unieke eigenschappen ten opzichte van de huidige voorraad. Op de locatie is in de afgelopen tien jaar geen kavel bedrijventerrein verkocht.
Een tweetal projectontwikkelaars voor de bedrijventerreinen Boschkamp en Mercator is recentelijk failliet gegaan. Beide terreinen hadden al lang ontwikkeld kunnen worden, maar kennen geen uitgifte.
Terrein Rollepaal-Oost is vooral geschikt voor modern gemengde bedrijvigheid op reguliere kavels. Het plan onderscheidt zich daarmee niet van overig planaanbod. Van de 7,8 hectare is reeds 6,6 hectare afgewaardeerd. Op de locatie is geen bedrijventerrein verkocht.

Kampen

Gemeente	Vraag	Hard plan	Afspraken
Kampen		Spoorlanden	0,5
		Zuiderzeehaven (1)	5,9
		Bedrijvenpark RW 50	12,0
		Haatland	1,8
Totaal	30		20,2

(1) Zuiderzeehaven is een overwegend nat terrein. Van het totaal is nog een klein gedeelte droog (modern gemengd/niet kadegebonden), dit getal is hier opgenomen.

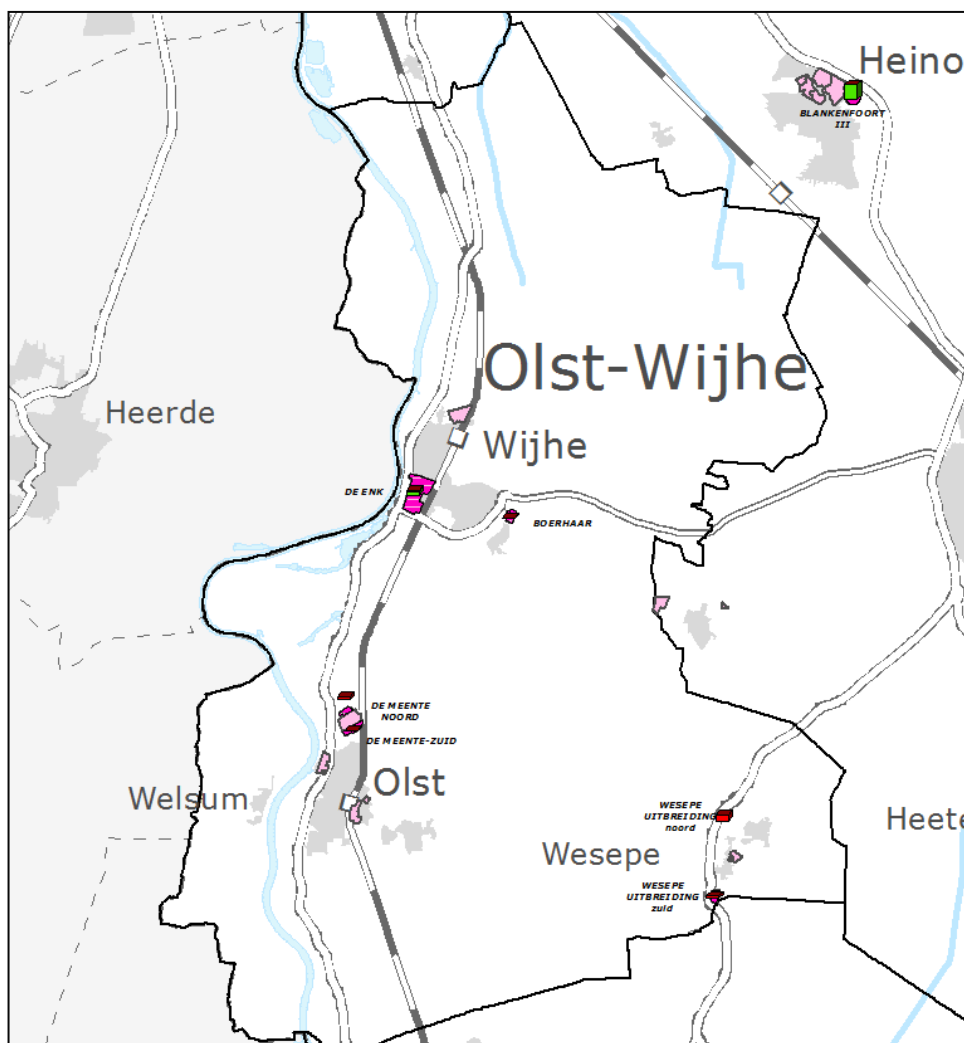


Toelichting

- **Kwantiteit.**
De gemeente Kampen kent in het versnelde scenario een vraag naar terreinen voor de komende tien jaar van 30 ha. Het bestaande harde planaanbod bedraagt ruim 20 ha. Daarmee kent de gemeente een situatie van onderprogrammering.
- **Kwaliteit.**
Het bedrijventerrein Spoorlanden is nagenoeg uitgegeven; het nog uit te geven terrein betreft particuliere grond.
De Zuiderzeehaven is een hard plan, maar betreft een nat terrein. Een klein gedeelte van het totaal betreft droog terrein (modern/gemengd, niet kadegebonden). De exploitatietermijn loopt tot 2019, in een PPS.
Bedrijvenpark RW 50 kent nog circa 12 ha aan uitgeefbaar terrein. Het terrein kent een goede bereikbaarheid via de A50 en de N307. Bovendien liggen er twee terminals en een kade binnen 1 kilometer. De toegestane maximale milieucategorie is 4.2. De gemeente is kritisch op uitgifte van kavels vanwege de hoge kwaliteit aan bedrijvigheid. Naar verwachting zal RW 50 binnen 7 jaar volledig zijn uitgegeven. Samenwerking in de acquisitie is er met ZZH CS en de gemeente Zwolle.
Op Haatland is nog 1,8 ha beschikbaar, en volledig in particulier bezit.

Olst-Wijhe

Gemeente	Vraag	Hard plan	Afspraken
Olst-Wijhe		De Enk	0,7
		Boerhaar	0,3
		De Meente-Zuid	0,5
		Wesepe Uitbreiding Noord	3,2
		Wesepe Uitbreiding Zuid	1,4
		De Meente Noord	1,6
Totaal	3		7,7



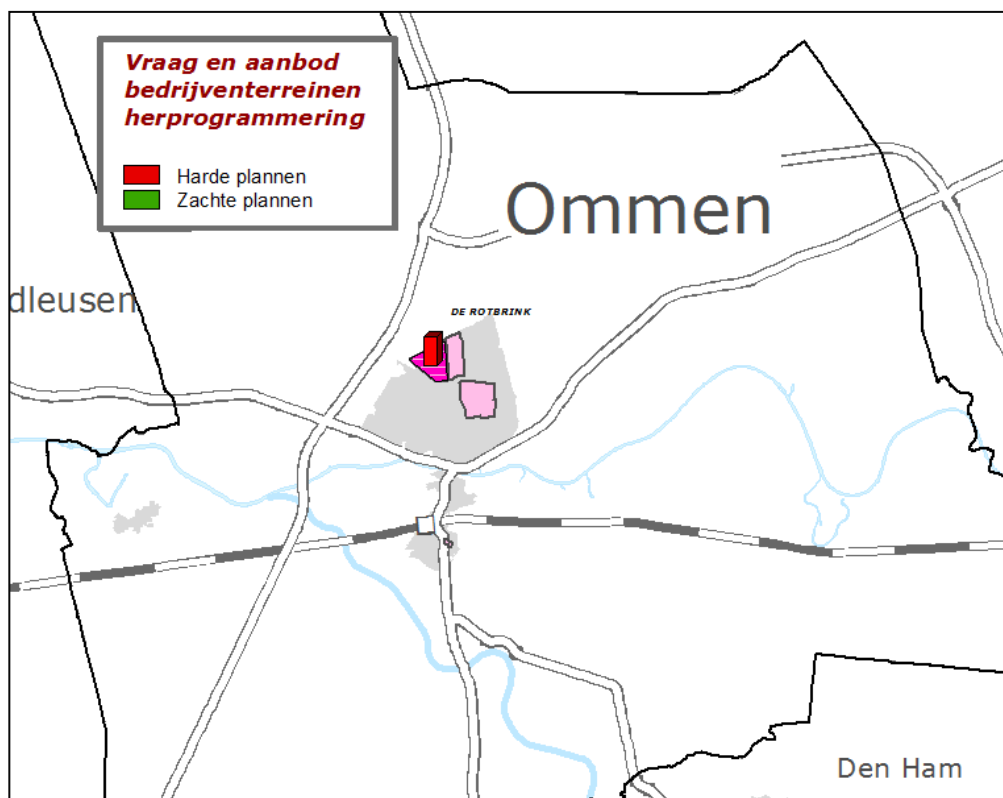
Toelichting

- **Kwantiteit.**
In de gemeente Olst-Wijhe is een hard planaanbod van 7,7 ha, terwijl er in het versnelde scenario een vraag is van 3 ha. Daarmee kent de gemeente op lokaal niveau een aanbod dat groter is dan de vraag.
- **Kwaliteit.**
De Enk is voor Olst-Wijhe een omvangrijk gemengd bedrijventerrein, met een totale omvang van 19 ha. met MKB. Ook detailhandel en bedrijven met volumineuze artikelen (bouwmarkt/bedden/stoffering) en vrijetijdsgerichte activiteiten (speelparadijs) zijn gevestigd. Het terrein is nagenoeg uitgegeven.
Het terrein Boerhaar is een reeds lang bestaand terrein dat door de jaren heen is uitgegroeid tot zijn huidige omvang. Er is een bouwmarkt gevestigd dat een sterke relatie heeft met de agrarische sector. Er is nog 0,3 ha aan terrein beschikbaar, dat in particulier bezit is.
Bedrijventerrein De Meente Zuid kent een nette georganiseerde uitstraling met gemengde

(MKB) bedrijven. Er is nog slechts 0,5 ha beschikbaar aan uit te geven terrein. Wesepe Uitbreiding Noord kent nog 3,2 ha aan uitgifbaar terrein. Het terrein kent overwegend MKB bedrijven/gemengd profiel. Toegestaan zijn bedrijven in de categorieën 1, 2 en 3. Ook is op dit bedrijventerrein (het noordelijk/gemeentelijk perceel) de aanduiding lpg van toepassing. Beperkte weggebonden detailhandel is hier ook geoorloofd. Het terrein is volledig in particulier bezit en ligt nog leeg; een klein gedeelte is verkocht. Bedrijventerrein Wesepe Uitbreiding Zuid kent ook overwegend MKB bedrijven/gemengd profiel, is volledig bouwrijp en in gemeentelijk bezit. Ook hier zijn bedrijven toegestaan in de categorieën 1, 2 en 3. Zowel de terreinen Wesepe Zuid en Wesepe Noord zijn de meest courante terreinen binnen de gemeente. Bedrijventerrein De Meente Noord is bedoeld als gemengd bedrijventerrein, ook voor MKB. Het betreft op dit moment nog niet bouwrijpe gronden. Het terrein is nog niet in exploitatie genomen. Het terrein zal bereikbaar worden vanaf de doorgaande route Rijksweg (N-337) in combinatie met een lokale weg De Meente. In de tweede helft van 2016 is, op basis van de BBV-regels, besloten om dit terrein om te zetten naar een MVA. Binnen 3 jaar moet nu een besluit genomen worden om het terrein al dan niet te ontwikkelen.

Ommen

Gemeente	Vraag	Hard plan	Afspraken
Ommen		Rotbrink	14,4
Totaal	6		14,4



Toelichting

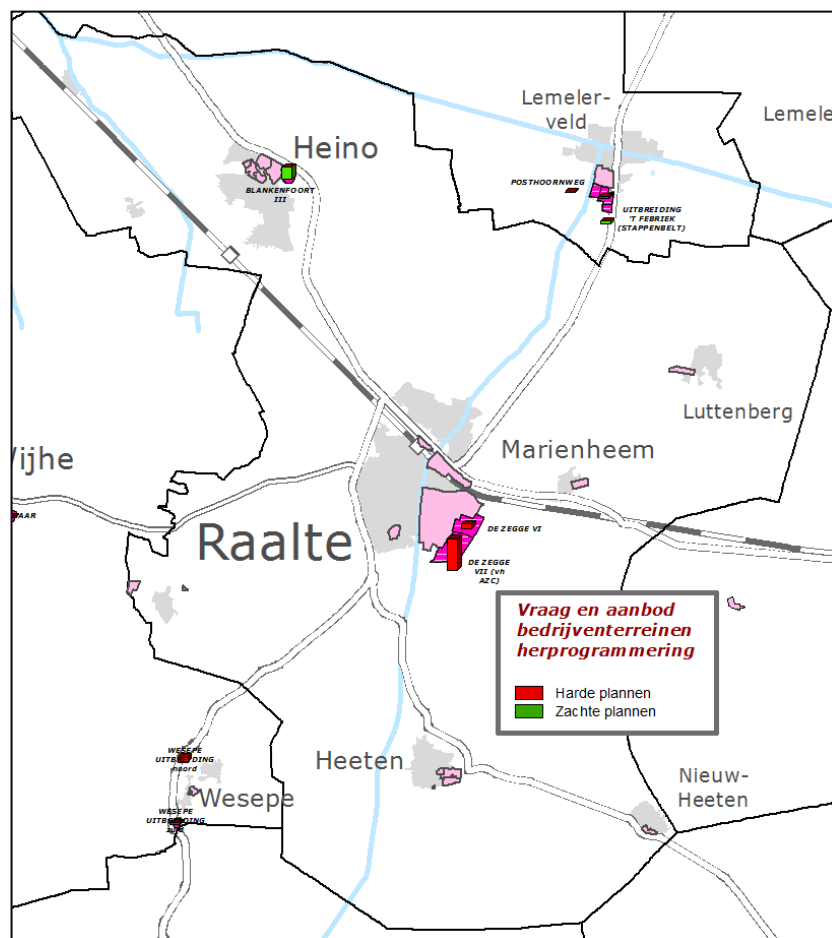
- **Kwantiteit.**
In de gemeente Ommen is een hard planaanbod van 14,4 ha (stand van zaken zomer 2016; het huidige aanbod per maart 2017 bedraagt 13,0 ha netto), terwijl er in het versnelde scenario een vraag is van 6 ha. Daarmee kent de gemeente op lokaal niveau een aanbod dat groter is dan de vraag.
- **Kwaliteit.**
Ommen en Hardenberg kennen een verschillende bedrijventerreinenproblematiek. Hardenberg heeft een duidelijke 'maakkant', terwijl Ommen qua bedrijvigheid veel meer lokaal georiënteerd is.
De gemeente Ommen kent vier bedrijventerreinen, namelijk De Rotbrink, Alteveer, De Strangen en Beerzerveld. Alleen op Rotbrink is nog uitgifbaar areaal. De Rotbrink is het jongste bedrijventerrein van Ommen en is nog volop in uitgifte. Het terrein is 18 hectare netto in omvang, waarvan 3,6 hectare uitgegeven (stand van zaken zomer 2016). De uitgifte verloopt

moeizaam.

Het wordt ontsloten via de Balkerweg. Aan de noordzijde grenst het aan het Ommerbos. Ook op De Rotbrink zijn woon-werkkavels toegestaan. De vrije kavels zijn bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 3 en voornamelijk voor de lokale markt. De Rotbrink is een regulier bedrijventerrein met mogelijkheid tot woon-/werkkavels. De vrije kavels zijn bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 3 en voornamelijk voor de lokale markt.

Raalte

Gemeente	Vraag	Hard plan	Afspraken
Raalte		De Zegge VI	3,0
		De Zegge VII	20,25
Totaal	14		23,25

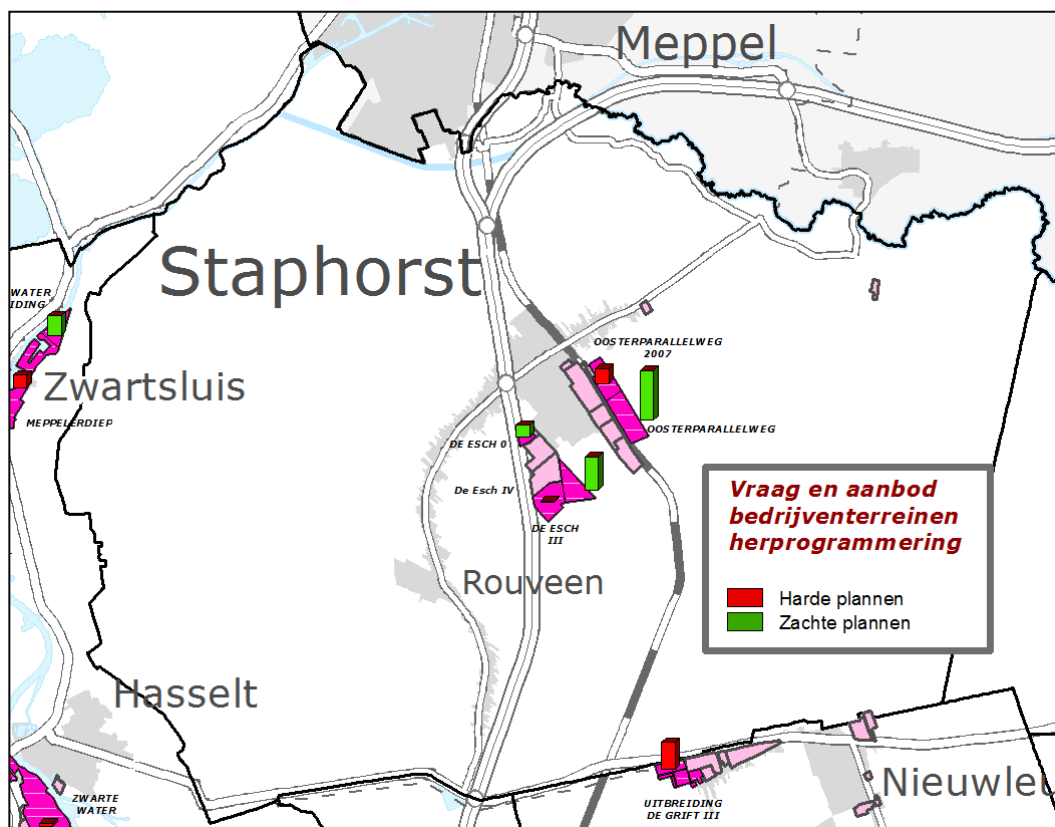


Toelichting

- **Kwantiteit.**
De gemeente Raalte kent een hard planaanbod van 23,25 ha, terwijl er in het versnelde scenario een vraag is van 14 ha. Daarmee kent de gemeente op lokaal niveau een aanbod dat groter is dan de vraag.
- **Kwaliteit.**
Het marktgebied van Raalte kent ruimtelijk-economische relaties met Deventer en Olst-Wijhe. De bedrijvigheid in Raalte is vooral lokaal georiënteerd, met enige uitwisseling met deze genoemde buurgemeenten.
De Zegge VI en VII kennen beide een directe ontsluiting op de N348. Voor de Zegge VI is een milieucategorie toegestaan tot en met 3; voor (een deel van) de Zegge VII tot en met milieucategorie 4. Van het terrein De Zegge VII was ooit 6 ha beoogd voor de vestiging van een tijdelijk AZC; hiervan is in het najaar van 2016 afgezien. De grondexploitatie voor De Zegge VII loopt tot 2029, waarvan 5 ha voor de periode na 2025. Uitgegaan wordt van een uitgifte van 1,5 tot 1,75 ha. per jaar. Van De Zegge VI is nog nagenoeg 3 ha uitgeefbaar; van De Zegge VII nog ruim 20 ha, deze gronden zijn echter nog niet bouwrijp.

Staphorst

Gemeente	Vraag	Hard plan	Afspraken
Staphorst		Oosterparallelweg 2007	7,6
		De Esch III	0,7
Totaal	30		8,3

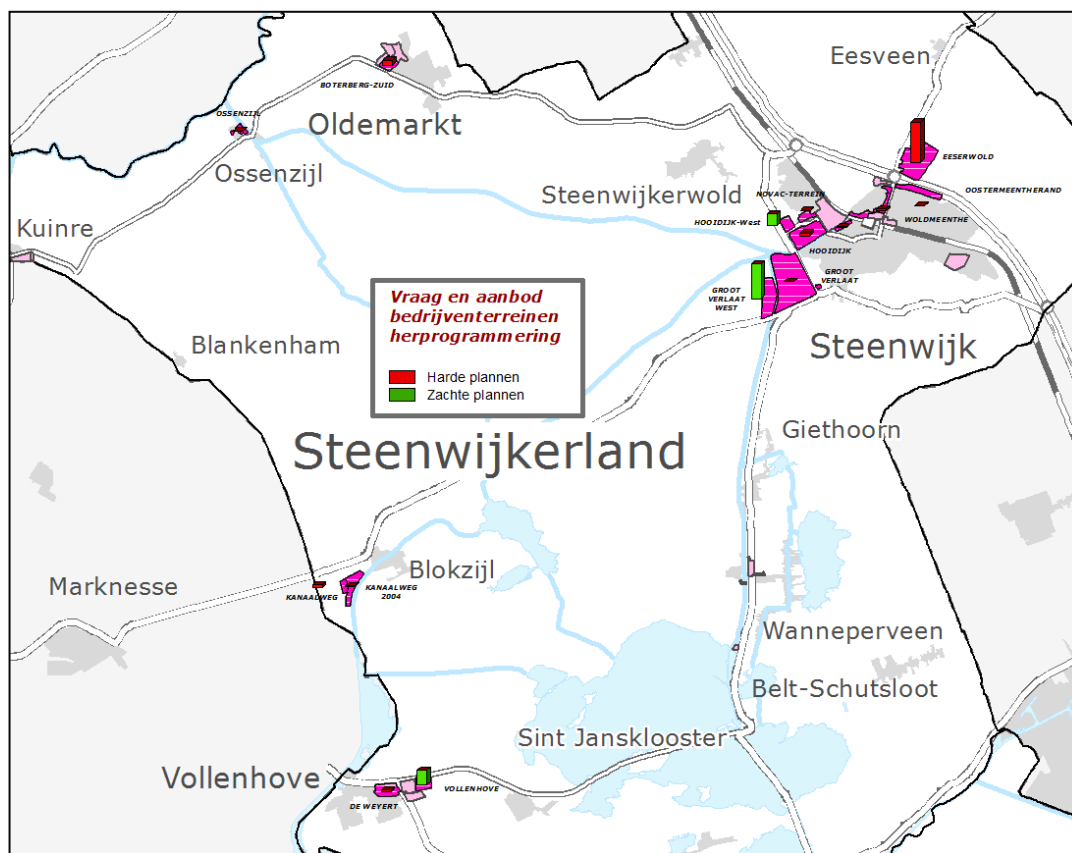


Toelichting

- **Kwantiteit.**
De gemeente Staphorst kent in het versnelde scenario een vraag naar terreinen voor de komende tien jaar van 30 ha. Het bestaande harde planaanbod bedraagt ruim 8 ha. Daarmee kent de gemeente een situatie van onderprogramming.
- **Kwaliteit.**
Van het bedrijventerrein Oosterparallelweg 2007 is thans nog circa 7,6 ha uit te geven; het terrein is geheel bouwrijp. Er geldt een maximale kavelgrootte van 0,5 ha. Het terrein is bestemd voor (uitbreiding van) lokale bedrijven. Het is een bedrijventerrein voor kleinschalige bedrijvigheid, waar deels gewoon mag worden. Het terrein huisvest bedrijven tot en met milieucategorie 2.
Terrein De Esch III kent nog 0,7 ha uit te geven terrein, dat nu overigens in optie staat. Verwacht wordt dat dit in 2017 volledig is uitgegeven. Het is een jong bedrijventerrein, waar niet gewoon mag worden. Het terrein huisvest bedrijven tot en met milieucategorie 4. Het bedrijventerrein ligt direct aan de A28.

Steenwijkerland

Gemeente	Vraag	Hard plan	Afspraken
Steenwijkerland		Groot Verlaat	0,2
		De Weyert	1,2
		Kanaalweg	0,3
		Ossenzijl	0,2
		Woldmeenthe	1,4
		Oostermeenthe rand	0,4
		Novac-terrein	0,4
		Boterberg-zuid	3,5
		Eeserwold	28,0
		Hoodijk	2,1
		Kanaalweg 2004	2,2
		Concretitlocatie	0,6
Totaal	53		40,4



Toelichting

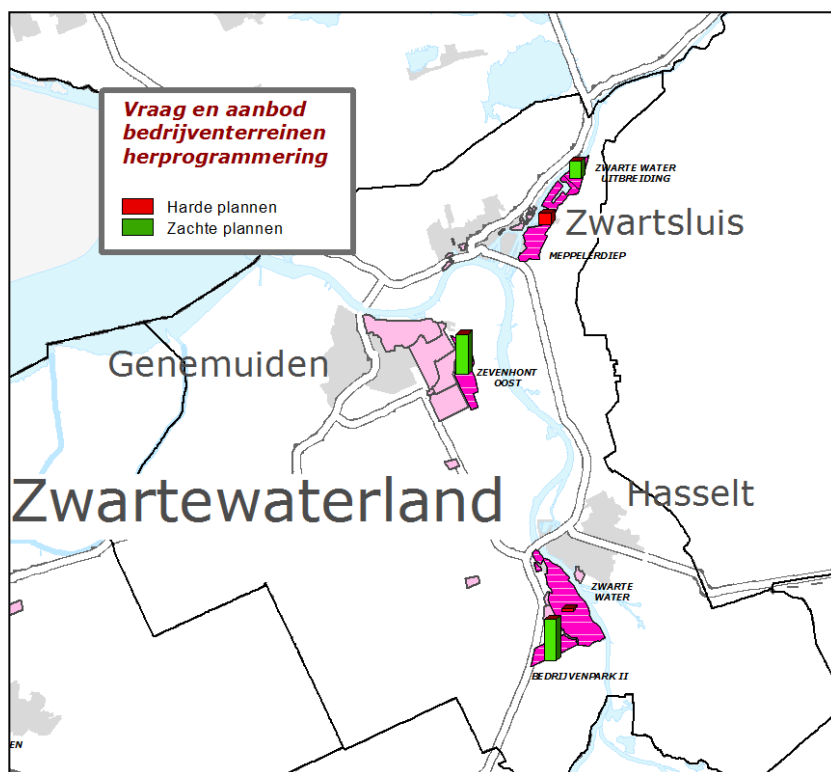
- **Kwantiteit.**
De gemeente Steenwijkerland kent in het versnelde scenario een vraag naar terreinen voor de komende tien jaar van 53 ha. Het bestaande harde planaanbod bedraagt ruim 40 ha. Daarmee kent de gemeente een situatie van onderprogrammering.
- **Kwaliteit.**
In Steenwijkerland is de omvang van de direct uitgeefbare terreinen ruim 40 ha. De grootste oppervlak wordt daarbij ingenomen door het bedrijvenpark Eeserwold (in particulier bezit) met 28 ha uitgeefbaar terrein; hiervan is overigens 8 hectare in optie uitgegeven. Eeserwold kent een bovenlokale/regionale functie. Het park bestaat uit de Eeser Gaard met als doelgroep "licht industriële bedrijven, transport bedrijven, bouwmarkten/hypermarkten/tuincentra, productie bedrijven, showroom". Het bedrijvenpark ligt aan de snelweg A32 en is ontsloten via de provinciale weg. Het terrein is geschikt om de vraag naar grote logistiek in de regio te accommoderen. Het terrein (maar ook Steenwijk als geheel) kent een streekfunctie, en laat bedrijven toe tot en met een milieucategorie 3.2.
De overige 12 ha uitgeefbaar terrein is in bezit van de gemeente Steenwijkerland en is verdeeld over de diverse terreinen binnen de diverse kernen. De uitgifte hiervan is bedoeld voor de lokale vraag en is verdeeld over 11 terreinen. Het gaat dus om relatief kleine oppervlaktes. Voor 6 van deze terreinen ligt de uit te geven voorraad zelf onder de 1 hectare.

Verwacht wordt dat de laatste kavels op Groot Verlaat, Oostermeentherand en Novac nog in 2016 geheel verkocht zullen gaan worden. Hooidijk zal in de komende 2-3 jaar uitgegeven worden. De overige terreinen zullen naar verwachting binnen tien à vijftien jaar uitgegeven zijn. Aandachtspunt hierbij is Boterberg (Oldemarkt), gezien het relatief grote oppervlak (3,5 ha) wat hier nog direct uitgeefbaar is.

De uitgifte van het terrein Boterberg-Zuid loopt moeizaam.

Zwartewaterland

Gemeente	Vraag	Hard plan	Afspraken
Zwartewaterland		Zwartewater	1,5
		Meppelerdiep	6,3
Totaal	30		7,8



Toelichting:

- Kwantitatief.
De gemeente Zwartewaterland kent in het versnelde scenario een vraag naar terreinen voor de komende tien jaar van 30 ha. Het bestaande harde planaanbod bedraagt 7,8 ha. Daarmee kent de gemeente een situatie van onderprogrammering.
- Kwalitatief.

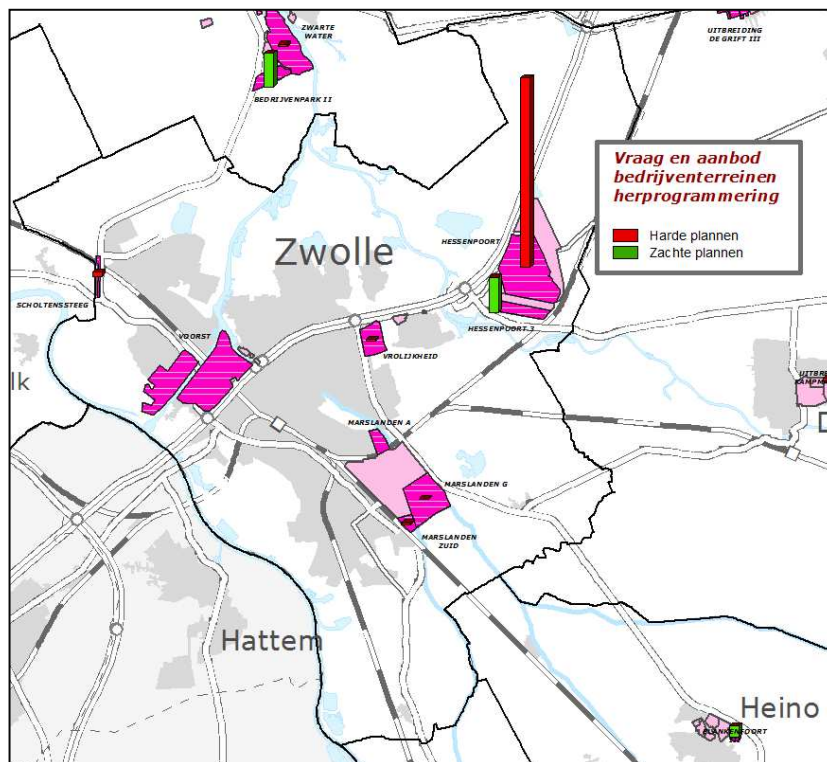
De gemeente Zwartewaterland kent in relatieve zin een sterke vertegenwoordiging van de sectoren 'Industrie' en 'Bouwnijverheid'. Daarnaast is de sector 'Handel' sterk vertegenwoordigd in de gemeente Zwartewaterland. De tapijtindustrie is een belangrijke sector binnen de gemeente, die overigens ook steeds serieuzer naar transport over water kijkt. De terreinen in Hasselt maken dit ook mogelijk met de beschikbare havenfaciliteiten en multimodale ontsluiting.

Het terrein Zwartewater kent woonwerk kavels; het is een hoogwaardige locatie aan het water met kleinschalige bedrijvigheid. Het bedrijventerrein is een inbreidingslocatie en is multimodaal ontsloten. Er is een terminal en kade aanwezig en een aansluiting op een tweebaans N-weg. De snelweg is op korte afstand gelegen (circa 8 km.). Knelpunten in de doorstroming van de N-331 zijn recentelijk voor de richting Zwolle door reconstructie en de nieuwe rondweg Stadshagen aangepakt. De komende jaren zal eveneens de doorstroming richting de A28 en Nieuwleusen verder worden verbeterd door o.a. de aanleg van 2 rotonden en reconstructie van de weg. Er kunnen zich bedrijven vestigen tot en met milieucategorie 3. De grondexploitatie loopt tot en met 2021.

Het bedrijventerrein Meppelerdiep herbergt middelgrote bedrijvigheid welke bij voorkeur watergerelateerd is. Het terrein ligt aan een 2 baans N-weg en water bevaarbaar voor klasse 5A schepen (Meppelerdiep) gelegen. De aanwezige havens hebben op dit moment nog geen overslagfaciliteit. Ook hier kunnen zich bedrijven vestigen tot en met milieucategorie 3.

Zwolle

Gemeente	Vraag	Hard plan	Afspraken
Zwolle		Hessenpoort	135,3
		Vrolijkheid	1,2
		Marslanden G	0,2
		Marslanden Zuid	1,4
		Scholtensteeg	3,2
Totaal	110		141,3



Toelichting

- **Kwantitatief.**
De gemeente Zwolle kent in het versnelde scenario een vraag naar terreinen voor de komende tien jaar van 110 ha. Het bestaande harde planaanbod bedraagt ruim 141 ha.
- **Kwalitatief.**
Hessenpoort is een bovenregionaal bedrijventerrein dat de vraag ook uit de regio opvangt waar het gaat om grootschalige bedrijvigheid met name in logistieke dienstverlening. Hessenpoort als totaal is een grootschalig bovenregionaal bedrijventerrein van circa 307 hectare bruto. Van totaal uit te geven gronden is nog ruim 135 ha uit te geven. De nog uit te geven gronden kunnen worden onderverdeeld naar de milieucategorieën I t/m V. De grootschalige opzet en status als bovenregionaal bedrijventerrein geeft Zwolle een belangrijke positie in het lokale en regionale bedrijfsleven. De gunstige ligging aan de A28 en de goede bereikbaarheid zijn essentieel voor bedrijven in de logistieke sector. De gevestigde bedrijven vertegenwoordigen groothandel, transport en distributie, productiebedrijven en reststoffenverwerking. Het bedrijventerrein biedt ruimte aan grote bedrijven (vanaf 1 hectare) en middelgrote en kleine bedrijven (tot 1 hectare) op Hessenpoort Zuid. Hessenpoort heeft als totaal één Grex. De uitgifte op het terrein Marslanden is nagenoeg afgerond. Daarmee ontstaat een tekort in aanbod kleine kavels. Binnenkort start de gemeente Zwolle een onderzoek om in kaart te brengen of de vraag naar kleine kavels er daadwerkelijk is en hoe deze gekwalificeerd moet worden: zelfstandige kavels van ca. 1.000 m² of bedrijfsverzamelgebouwen en op welke locaties in de stad.
De uitgifte van Scholtensteeg is in 2010 gestart, maar er is nog geen kavel verkocht. Er ligt thans nog 3,2 ha aan uitgeefbare grond. Zwolle maakt een afweging hoe met dit specifieke segment moet worden omgegaan als de uitgifte uitblijft.
De exploitatie van Hessenpoort loopt tot 2045, dus langer dan tien jaar. Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking en de BBV-richtlijn is dit alleen mogelijk als dit goed onderbouwd en afgestemd in de regio. Voor de accountant is het in het kader van de BBV-richtlijn wél relevant dat de totale behoefte voor het plan voor de looptijd van de grondexploitatie gemotiveerd kan worden. Dat is voornamelijk een gemeentelijke verantwoordelijkheid, maar een goede onderbouwing en afstemming in de regio kan hierbij helpen. Vanuit de gemeente Zwolle is

bewust gekozen voor een langere looptijd dan tien jaar, omdat met planvoorraad langjarig moet voorzien in de vraag van bovenregionale grootschalige vestigingen. Tegelijkertijd is de planvoorraad op orde om ineens een grote klant van ca. 15 hectare te faciliteren. Wanneer de trend van zeer grootschalig (m.n. logistiek, zie diverse rapporten o.a. Rigo en Stec) ook effect gaat hebben voor Zwolle dan komt de eindtermijn van de Grex sterk naar voren. Hessenpoort past zich flexibel aan op de conjunctuur.

Bijlage 4 : Nieuwe zachte plannen in de komende 3 jaar toe

Onderstaand is een lijst opgenomen met concrete plannen per gemeente die in de periode 2017-2019 in ontwikkeling worden gebracht. De onderbouwing van deze plannen en of deze plannen voldoen aan randvoorwaarden zoals weergegeven in dit document is de verantwoordelijkheid van de gemeenten. Instemming met nieuwe plannen van omliggende gemeenten en de provincie is geen onderdeel van dit afspraken document en moet separaat per plan gebeuren.

Gemeente	Naam zacht plan	Opp.	Start procedure verwacht in			Uitbreiding		Concrete marktvraag (ja/nee)	
			'17	'18	'19	Uitbreiding bestaand bedrijf?	Nieuw bedrijventerrein of verplaatsing		
		Netto					Opm:		
Dalfsen	Uitbreiding 't Febriek, Stappenbelt / Lemerveld	2	x	-	-	Ja	Voor 1 ha wordt mogelijk later een bestemmingsplan-procedure gestart	Inzage ontwerp BP 2017	Ja, voor 2 ha.
Deventer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hardenberg	Broeklanden Zuid*	20,5	X			-	Ja	Inzage voor-ontwerp maart 2017	Ja
	Heemsepoort	4,5	X	-	-	-	-	Is op dit moment in overweging	-
Kampen	Uitbreiding Spoorlanden	7				-	Ja	Liep in 2016, BP thans vastgesteld door Raad	Ja
Olst-Wijhe	de Enk	2	-	X	-	-	Ja, verplaatsing met uitbreiding oppervlakte (op huidige locatie niet mogelijk)		Ja
Ommen	-					-			
Raalte	-					-			
Staphorst	De Esch 0	3	-	X	-	-	Ja		Nu behoefte onderzoek
Steenwijkerland	Te ontwikkelen zacht plan	7	-	X		Ja	Ja	Inzage voor-ontwerp eind 2018	
Zwarte-waterland	Zwarte Water	10	X	-	-	Ja	-	Inzage voor-ontwerp eind 2017	Concrete uitbreidingsvraag van aangrenzend bedrijf
	Te ontwikkelen zacht plan	5	-	X	-	Ja	Ja		Nu verkenning naar geïnteresseerde bedrijven
Zwolle	Uitbreiding Hessenpoort / Spoorterminal	-	-	-	-	-	Ja	Onderzoek niche benadering ivm spoor-terminal?	In Onderzoek
TOTAAL		61							

*De gemeente Hardenberg gaat dit plan segmenteren: 10 ha >2 ha en 10 ha < 2 ha.

Bijlage 5: Mogelijkheden afname hard planaanbod

Voor plannen die niet of niet in geheel doorgaan worden stappen genomen om de ontwikkelmogelijkheden hier te verwijderen. De huidige programmering bij enkele gemeenten schaadt immers de financiële positie van de gemeenten (doorlopende rente), de planologische mogelijkheden voor ontwikkelingen (Ladder voor duurzame verstedelijking), de afzet van nieuwbouw (teveel concurrentie, slechte plannen, half gerealiseerde terreinen) en de bestaande voorraad (snellere veroudering en verpaupering). Een aantal gemeenten zien grote risico's – onder meer dreiging van afboeken, planschade en contractschade – om plannen te deprogrammeren. Dat is niet altijd geheel terecht. Risico's kunnen vaak ondervangen worden door slimme (gezamenlijke) arrangementen:

- Voorzienbaarheid creëren om planschaderisico's te beperken (publiekrechtelijk), o.a. op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- Contracten nader bekijken en/of heronderhandelen. Het beperken van contractschaderisico's is maatwerk. Veel contracten tussen gemeenten en marktpartijen zijn dusdanig verouderd dat er talloze haakjes zijn om te kunnen stellen dat er van het gezamenlijk uitvoeren van het project geen sprake meer is;
- Regionaal samenwerken, waar zinvol. Door met gemeenten samen afspraken te maken over de financiële effecten van het ingrijpen en het wellicht verdelen van de financiële gevolgen, worden opties bespreekbaar die zonder deze samenwerking niet mogelijk zijn.

Bovenstaande wordt hieronder kort toegelicht (zie tekstbox).

Textbox: Arrangementen voor overaanbod

Arrangement 1: voorzienbaarheid, bij voorkeur regionaal geborgd

Voorzienbaarheid creëren helpt om de discussie richting marktpartijen objectief te kunnen voeren en behoedt de gemeente voor eventuele planschade. Mits goed uitgevoerd, voorkomt voorzienbaarheid juridisch dat marktpartijen zich overvallen voelen en denken dat alleen privaatrechtelijk van de afspraken af wordt gezien. Bovendien biedt het handvatten om te kiezen voor de beste plekken.

Om voorzienbaarheid te creëren, dient de gemeente, regio of provincie transparant vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ('goede ruimtelijke ordening') te duiden voor welke locaties zij kiest en welke locaties niet in toekomstplannen passen. Er is van gemeentelijke zijde geen sprake van een toerekenbare tekortkoming, wanneer de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ('goede ruimtelijke ordening') vraagt dat zij publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die al dan niet in het voordeel zijn voor de aard of strekking van de overeenkomst of de voortgang van een project. Het risico van planschadeclaims van zittende bedrijven vanwege het mogelijk dalen van vastgoed- en gebruikswaarde van hun pand is daarbij mogelijk laag, afhankelijk van de activiteiten van het bedrijf en de synergie dat het zou hebben met omliggende bedrijven.

Input voor voorzienbaarheid is een heldere visie in beleid op de gewenste locaties, belangrijke (beleids-) speerpunten, objectieve beoordelingscriteria, en een scherpe kwantitatieve en kwalitatieve beoordeling van plannen. Het gezamenlijk opstellen van een nota werklocaties (of iets van soortgelijke strekking) met meerdere gemeenten werkt nog beter, omdat de markt van bedrijventerreinen niet ophoudt bij de gemeentegrens. Ook de provinciale verordening kan hierbij helpen. Het niet kunnen voldoen aan de provinciale verordening is doorgaans een valide reden om actie te ondernemen.

Arrangement 2: beperken van contractschade

Daar waar contracten zijn met marktpartijen over de ontwikkeling van een locatie bestaat het risico van contractschade als de ontwikkelmogelijkheden voor de locatie worden beperkt, bijvoorbeeld door deprogrammeerplannen. De risicobepaling is maatwerk, afhankelijk van de inhoud van het contract en de uitgevoerde acties sinds ondertekening. Vaak lijkt een contract een groot obstakel, maar is dat niet. In contracten zijn bijvoorbeeld vaak inspanningsverplichtingen opgenomen, geen harde toezeggingen. Mogelijk kan enkel een boetebeding, nabetalingsverplichting of toegezegde bijdrage aan bijvoorbeeld infrastructuur financiële 'schade' opleveren.

Ook bij contracten is er van gemeentelijke zijde geen sprake van toerekenbare tekortkoming, wanneer de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ('goede ruimtelijke ordening') vraagt dat zij publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die al dan niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van de overeenkomst of de voortgang van het project. Ook daarbij kan de provinciale verordening een goed fundament bieden om de overeenkomst te ontbinden, zonder risico op contractschade.

Heronderhandeling van contracten is bovendien vaak een goed bespreekbare middenweg. Bij samenwerking en regionale afstemming hebben gemeenten bovendien een betere onderhandelingspositie, omdat zij daarmee meerdere onderdelen (bijv. locaties, wonen en bedrijventerreinen, etc.) kunt uitonderhandelen in plaats van slechts één positie. De partij perspectief bieden op een andere locatie, of hen in ieder geval daartoe aansporen, verkleint mogelijk het verzet tegen het deprogrammeerbesluit. Randvoorwaarde voor het goed kunnen uitvoeren van deze onderhandelingsstrategie is een gedegen samenwerking en vertrouwen tussen de verschillende gemeenten. Het vraagt volledige transparantie over de wensen, de acceptabele en niet-acceptabele opties, de risico's uit de huidige contracten en volledig inzicht in alle posities en locaties.

Arrangement 3: 'herstelplan' voor langere termijn ('big bang')

Als een gemeente tot de conclusie komt dat de waardering van GREX niet meer realistisch is (bijv. als gevolg van overcapaciteit in aanbod bouwgrond), dan dient de waarde in één keer te worden afgeboekt. Daarmee wordt gewaarborgd dat de balans een realistisch beeld blijft geven van de vermogenspositie van de gemeente. Ook een accountant zal hierop toezien. De eventuele gevolgen van deze afboeking voor het eigen vermogen moet de gemeente dan zo snel mogelijk repareren. Als de afboeking leidt tot een negatief eigen vermogen en de gemeente is niet in staat om dit binnen de termijn van de meerjarenraming aan te zuiveren, dan is preventief toezicht onvermijdelijk. Preventief toezicht houdt in dat de gemeentebegroting (en elke wijziging daarop) voorafgaande goedkeuring behoeft van GS. Afboeken wordt dan zoveel mogelijk vermeden, omdat de gemeente de (politieke) gevolgen niet kan of wil dragen.

Een oplossing kan worden gevonden in maatwerkafspraken met de provincie over de praktische invulling van het preventief toezicht. Dit alles met het oogmerk de materiële gevolgen van preventief toezicht en de mogelijke imagoschade voor de gemeente tot een minimum te beperken. Het is niet de bedoeling van preventief toezicht om de gemeentelijke processen te frustreren of de gemeente helemaal "op slot" te zetten. Wanneer de pijn in samenspraak met de provincie over een langere termijn kan worden uitgesmeerd, zijn verliezen wellicht gemakkelijker te dragen. Daarvoor kan de gemeente met de financieel toezichthouder van de provincie aanvullende afspraken maken. Onderdeel van een dergelijke afspraak is ook dat provincie en gemeente gedurende de afgesproken periode gezamenlijk plannen maken hoe zij de bedrijventerreinenmarkt weer financieel gezond maakt. Samen staan gemeenten bovendien sterker, ook voor het verhaal dat naar buiten toe wordt gebracht. Door samen op te trekken en als gezamenlijke gemeenten een arrangement met de financieel toezichthouder van de provincie af te stemmen waarbij de pijn verzacht wordt, vermindert het afbreukrisico van afboeken of financieel toezicht aanzienlijk. Ook richting de marktpartijen wordt duidelijk dat hecht wordt samenwerkt om de aansluiting van vraag en aanbod voor de bedrijventerreinen markt te verbeteren.

Arrangement 4: tijdelijk anders bestemmen

Op locaties waarvoor de komende jaren geen ontwikkelingen worden verwacht, maar die gemeente en provincie nog niet willen (of kunnen) deprogrammeren, zijn alternatieve functies voor tijdelijk gebruik potentieel kansrijk. Opties zijn onder meer zonnepanelen, een parkeerterrein voor een deel van de gevestigde bedrijven of naastgelegen functies, een evenemententerrein of een andere functie. Voor alle tijdelijke functies geldt in ieder geval dat de periode van het gebruik en de voorwaarden waaronder het tijdelijk gebruik mogelijk eerder wordt geruimd om toch bedrijven te vestigen helder moeten worden geformuleerd. Een tijdelijk gebruik kan niet buiten de programmering (en de Ladder) worden gezien, wanneer het bedrijfsgebruik zonder meer weer mogelijk wordt gemaakt. De voorwaarden om het tijdelijk gebruik te ruimen voor bedrijfsuitgifte moeten daarbij in ieder geval 'Ladder-proof' zijn, gelijk aan de voorwaarden waarop een regulier nieuw terrein in procedure zou worden gebracht.

Een specifiek interessant tijdelijk gebruik is een zonnepark, ook vanuit de duurzaamheidsambities van de provincie. Gezien de terugverdientijd van een dergelijke investering, zal de functie echter wel minimaal tien à vijftien jaar op locatie moeten blijven staan om een goede businesscase op te leveren. Wanneer zonnecellen in de toekomst efficiënter worden, wordt deze terugverdientijd mogelijk korter. In het bijzonder op terreinen waar er al wel bedrijven gevestigd zijn, kan dit een goede optie zijn, omdat bij directe levering er met hen potentieel andere (meer gunstige) leveringsvoorwaarden kunnen worden afgesproken voor de opgewekte energie. Daarmee kan een duurzame win-winsituatie worden gerealiseerd. Belangrijk is in ieder geval om na te gaan of de opbrengsten van een zonnepark ook daadwerkelijk de 'rentetikker' van de lopende exploitatie dekt. Is dat niet het geval, worden de financiële effecten weliswaar verkleind, maar is de gemeente op de (middel)lange termijn alsnog slechter uit. Er moet in ieder geval uitzicht zijn op uitgifte op langere termijn – het terrein moet dus kwalitatief geschikt zijn – of de 'ijskast-oplossing' moet dienen als bufferperiode om voorzieningen te treffen. Anders is het uitstel van executie en is nu maatregelen nemen mogelijk aantrekkelijker. Aan de opbrengstenkant hebben gemeenten knoppen om aan te draaien: zowel de exploitatieperiode als de omvang van het zonnepark hebben over het algemeen invloed op de (pacht)opbrengsten die de gemeente kan genereren. Een gezamenlijke propositie, waarmee voor meerdere terreinen een gezamenlijke businesscase wordt opgesteld, is daarmee aantrekkelijk.

Een tijdelijk gebruik toestaan op de gronden van het bedrijventerrein heeft potentie om de (oplopende) kosten van de GREX (gedeeltelijk) te dekken en het aanbod, ook op grond van de Ladder, (tijdelijk) uit de markt en programmering te nemen. In veel gevallen kan de bedrijfsbestemming op het terrein mogelijk blijven bestaan. Door de realisatie van het zonnepark is het terrein voor een bepaalde periode geen aanbod meer op de markt. Het terrein kan alleen worden omgezet naar bedrijventerrein als aangetoond wordt dat het voorziet in de vraag naar bedrijventerreinen op dat moment. Zonneparken zijn voornamelijk interessant omdat het een goede "ijskastregeling" (het uit de markt nemen van hard areaal aan bedrijventerreinen) kan zijn. Daarnaast levert het zonnepark inkomsten uit energieopwekking.

Braakliggende gronden kunnen 'tijdelijk' worden ingericht als zonnevelden (zonnepanelen in veldopstelling). Indien gemeenten daarvoor kiezen, zijn er 2 opties om het veld te exploiteren:

- Gemeente ontwikkelt het zonneveld zelf eventueel in samenwerking met de provincie;
- Gemeente verhuurt de grond en laat het zonneveld door een ontwikkelaar ontwikkelen en exploiteren.

Hoe meer een gemeente zelf doet in de ontwikkeling van een zonneveld hoe groter de effecten, maar ook de eventuele risico's en invloed is. De optie, laten ontwikkelen van een zonneveld, wordt uitgevoerd door een partij die het ontwikkelen en exploiteren van het zonneveld ziet als een commerciële activiteit. Er is in feite alleen een betaling aan de gemeente voor het gebruik van de grond. De gemeente heeft daarin wel een rol vanuit het ruimtelijke ordeningstraject en vergunningverlener. De ontwikkelaar is ook verantwoordelijk voor de SDE⁵ (subsidie) aanvraag.

Bij het zelf ontwikkelen van een zonneveld is een gemeente meer flexibel. Aspecten waar de gemeente dan invloed op heeft zijn:

- Ontwerp en inrichting van het zonneveld;
- Wellicht mogelijkheden tot meervoudig ruimtegebruik;
- Mogelijkheid tot burgerparticipatie, postcoderoos regeling;
- Meer flexibiliteit in het zonneveld; indien grond nodig is,
- Keuze van de zonnepanelen en techniek.

De realisatie van zonneparken gebeurt in een aantal stappen:

1. In stap 1 maakt de gemeente in samenwerking met de provincie Overijssel een businesscase en organiseert de besluitvorming hierover. In dit onderzoek wordt de (financiële) haalbaarheid en ruimtelijke inpasbaarheid van het zonnepark onderzocht. Twee onzekerheden van de financiële haalbaarheid zijn het verkrijgen van de

⁵ SDE staat voor Stimulering Duurzame Energieproductie 2016. Met de Stimuleringsregeling Duurzame Energie kan subsidie ontvangen voor het opwekken van duurzame energie zoals zonnepanelen. De SDE regeling subsidieert de onrendabele top die opwekking van duurzame energie nu nog heeft.

SDE subsidie en de aansluitkosten op het elektriciteitsnetwerk. Afhankelijk van de haalbaarheid van het zonnepark kan worden besloten verder te gaan in de ontwikkeling van het zonnepark. Deze stap duurt ongeveer 6 maanden tot 1 jaar.

2. Daarna vindt de realisatie van het zonnepark plaats. Dit duurt ca. 1 jaar.

Wanneer in de periode van 2017-2020 de gemeenten overgaan tot de realisatie van een zonnepark plaatsvindt, hangt af van verschillende factoren:

- De kansrijkheid van de realisatie van een zonnepark hangt mede af van het binnenhalen van de SDE subsidie. De omvang van beschikbaarheid van het subsidiegeld neemt af en is bijvoorbeeld in 2018 lager dan in 2017. Daarnaast is de kans aanwezig dat de eisen om een subsidie te krijgen strenger worden.
- Naarmate gemeenten later beginnen met de bovenstaande stappen, hoe langer bestemmingsplanprocedures voor bedrijventerrein van omliggende gemeenten een hoog "ladderrisico" lopen. Voor de bestuurrechter is het relevant dat er door de betreffende gemeenten onomkeerbare besluiten zijn genomen om ook daadwerkelijk het zonnepark te realiseren.

Vanuit het programma nieuwe energie kan de provincie het volgende betekenen. De provincie Overijssel heeft de ambitie om in 2023 20% hernieuwbare energie op te wekken. Zonne-energie neemt hierin een belangrijke plaats in. Deze zonne-energie moet ook voortkomen uit de ontwikkeling van (grootschalige) zonnevelden.

Doelstellingen en partners Programma Nieuwe Energie Overijssel

Programma 'Nieuwe Energie Overijssel'

De Provincie Overijssel ontwikkelt in nauwe samenwerking met kernpartners het 'Programma Nieuwe Energie Overijssel'. Doelstelling van dit programma is in 2020 9% en in 2023 20% hernieuwbare energie te realiseren, en efficiency maatregelen in een aantal sectoren te stimuleren. Betrokken kernpartners zijn VNO-NCW Midden, MKB Nederland-Midden, de 25 Overijsselse gemeenten, Stichting Natuur en Milieu Overijssel, netbeheerder Enexis, het Bio Energiecluster Oost Nederland, en de Sociaal Economische Raad Overijssel (procesadviseur).

Vijf deelthema's, waaronder 'hernieuwbare opwekking'

Het programma kent vijf deelthema's: gebouwde omgeving, bedrijven, duurzame mobiliteit, hernieuwbare opwekking, en lokale initiatieven. Voor dit afspraken document is 'hernieuwbare opwekking' het meest relevant. Ambitie binnen dit deelthema is realisatie van de opwekking van duurzame energie door wind (5%), zon (10%), bio (warmte en elektra; 61%) geo (warmte; 6%) en inzet van biobrandstoffen (18%) in 2023.

Zonne-energie

Voor het onderdeel zonne-energie is de doelstelling 2 tot 3 PJ in 2023 op te wekken, dat maximaal 1.000 ha aan oppervlakte betekent. Als indicatieve verdeling wordt in het programma voorlopig 40% op daken (400 ha) en 60% in veldopstellingen (600 ha) aangehouden.

De provincie Overijssel ondersteunt de gemeenten die bedrijventerreinen omzetten naar een zonnepark. De wijze van ondersteuning wordt in goed overleg met de gemeenten vormgegeven. Om zonnevelden op beoogde bedrijventerreinen te realiseren kan de provincie het proces hiervoor vraag gestuurd faciliteren.

Vanuit het programma nieuwe energie kan ondersteuning worden geboden op het gebied van:

- Expertise (financiële) haalbaarheid, waaronder SDE subsidie;
- Ruimtelijke kwaliteit en inpasbaarheid, mogelijk met inbreng atelier Overijssel (<http://www.atelieroverijssel.nl>);
- Kennis op het gebied van subsidie en vergunningen;
- Juridische kennis;
- Energiefonds Overijssel (<http://www.energiefondsoverijssel.nl/>).