

# BEDRIJVENTERREINENPLAN 2010-2020 REGIO ZUIDOOST FRYSLAN



**Gemeenten Heerenveen, Ooststellingwerf, Opsterland en Smallingerland**

Eindversie: Vastgesteld



Drachten | Smallingerland

## INHOUDSOPGAVE

<b>1.</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>3</b>
	Aanleiding	
	Kansen voor regionale samenwerking	
	Gehanteerde regio-indeling	
	Verordening Romte Fryslân	
<b>2.</b>	<b>DE REGIO ZUIDOOST FRYSLAN EN HAAR ECONOMISCHE AMBITIES</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>REGIONALE VISIE OP BEDRIJVENTERREINONTWIKKELING</b>	<b>7</b>
	Behoefteraming 2010-2020	
	Zorgvuldig ruimtegebruik (SER-ladder)	
	Herstructurering	
	Een marktgericht en gediversifieerd aanbod	
	Planologische aandachtspunten bij de uitgifte van nieuwe terreinen	
	Grondprijzen	
	Duurzaam ontwerp en beheer	
<b>4.</b>	<b>OPGAVE REGIO ZUIDOOST</b>	<b>10</b>
	Segmentering	
	Herstructurering	
<b>5.</b>	<b>ONZE AANPAK</b>	<b>14</b>
	Overlegstructuur	
	Agenda 2011	
	Evaluatie	

## BIJLAGEN

1. Toelichting op de voorgestelde terreinen
2. Foto-impressies bedrijventerreintypen
3. Onbebouwde leegstand
4. Terreintypen in uitgeefbare voorraad en plannen

# 1. INLEIDING

## Aanleiding

Provincies en gemeenten staan aan het begin van de uitvoering van het door de VNG ondertekende Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020. In dit Convenant zijn heldere verwachtingen uitgesproken over de rol van de provincies en gemeenten in het bedrijventerreinenbeleid. De belangrijkste bestuurlijke afspraken uit het convenant zijn:

- Regionale samenwerking tussen gemeenten;
- Een goede regionale kwantitatieve afstemming tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen, opdat overcapaciteit vermeden wordt. Aandacht moet in ieder geval worden gegeven aan de regionale programmering en fasering, verdeling hectares over kernen en de herstructureringsopgave;
- Een kwalitatieve verbetering van de bestaande voorraad terreinen – via een herstructureringsprogramma, volgens het advies van de commissie Noordanus, waarmee mogelijk ook additionele ruimtewinst geboekt kan worden – en van nieuwe terreinen. Dit komt neer op aandacht voor het bewaken van de ruimtelijke kwaliteit, segmentering, profilering, uitgifte protocollen, grondprijzen, etc.

Samenwerking is van belang omdat de bedrijfshuisvestingsmarkt een regionale markt betreft. Gemiddeld 96% van de bedrijven blijft bij een verplaatsing in de regio en zelfs 75% binnen de eigen gemeente. De effecten van de vestiging van een bedrijf zijn eveneens in belangrijke mate regionaal en beperken zich niet slechts tot één gemeente. En ook in het geval van een verhuizing naar een andere gemeente binnen een regio blijven de regionale effecten merendeels ongewijzigd. Ook de arbeidsmarkt en een deel van de toeleveringsmarkt hebben een regionaal karakter. Lokaal denken vormt een belemmering in het tot stand komen van een goed functionerende bedrijventerreinenmarkt.

In Fryslân is in 2010 gestart met regionale samenwerking bij de ontwikkeling van de bedrijventerreinen. Het nu voorliggende bedrijventerreinenplan betreft de regio Zuidoost Fryslân, waarin de gemeenten Ooststellingwerf, Opsterland, Heerenveen en Smallingerland samenwerken op het gebied van bedrijventerreinen. Door de Provincie is aangegeven dat betrokken gemeenten hiermee voldoen aan de inspanningsverplichting tot regionale samenwerking. De gemeente Weststellingwerf heeft er bestuurlijk voor gekozen om niet deel te nemen aan dit samenwerkingsverband. Het niet meewerken van de gemeente Weststellingwerf aan de regionale samenwerking binnen Zuidoost Fryslân heeft geen consequenties voor de bedrijventerreinenontwikkeling van de gemeenten Ooststellingwerf, Opsterland, Heerenveen en Smallingerland. De Provincie heeft ambtelijk meegedacht in de voorbereiding van dit bedrijventerreinplan en aangegeven dat door de betrokken gemeenten middels dit plan wordt voldaan aan de voorwaarden als gesteld in het bedrijventerreinconvenant (kernwoorden: planning, programmering, segmentering, fasering, herstructurering). Dit rapport van regionale samenwerking wordt vastgesteld door de betrokken gemeenteraden en ter goedkeuring aan GS voorgelegd.

## Kansen voor regionale samenwerking

De gemeenten Ooststellingwerf, Opsterland, Heerenveen en Smallingerland onderschrijven de volgende kansen voor regionale samenwerking op het gebied van de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen. Naast voornoemde economische effecten, ziet de regio Zuidoost de volgende voordelen:

1. Gezamenlijk kan een breed, gevarieerd aanbod worden gerealiseerd. Individueel kunnen niet alle gewenste typen van bedrijventerreinen worden aangeboden;
2. Samenwerking maakt een goede afstemming tussen vraag en aanbod mogelijk, zodat niet onnodig veel terreinen worden ontwikkeld;
3. Onderling kunnen afspraken gemaakt worden om door een getemporeerde ontwikkeling van terreinen een zekere druk op de markt te bereiken, zodat ook zorgvuldiger met de ruimte wordt omgegaan en beter wordt gekeken naar de hergebruikmogelijkheden van bestaande bedrijventerreinen.
4. Een ruimtelijke concentratie van terreinen wordt mogelijk en dat biedt, door de schaalgrootte, kansen voor een bovenregionale aantrekkingskracht, goede OV-ontsluiting en andere voorzieningen.
5. Grondprijzen in de regio kunnen langs de lijn van prijs-kwaliteitverhoudingen op elkaar worden afgestemd, zodat onnodige onderlinge concurrentie wordt tegengegaan.

## Gehanteerde regio-indeling

De provincie Fryslân heeft een provinciedekkende indeling van vier regio's voorgesteld. Op onderstaande kaart is de samenstelling van de regio's weergegeven.

Andere vormen van (inter)regionale economische samenwerking:



- Heerenveen en Skarsterlân hebben twee gezamenlijke bedrijventerreinen: Haskerveen en Business Park Friesland; deze liggen nabij de kern Heerenveen en worden in de regio Zuidoost meegenomen;
- Opsterland en Smallingerland hebben twee gezamenlijke bedrijventerreinen: Azeven Noord en Azeven Zuid;
- Heerenveen en Smallingerland zijn bezig meer vorm te geven aan (economische) samenwerking binnen de F4: Leeuwarden, Heerenveen, Smallingerland en Súdwestfryslân;
- De gemeenten Heerenveen, Opsterland en Smallingerland maken (in ieder geval tot en met 2013) deel uit van het samenwerkingsverband "A7-zone Landstad Fryslân" met de gemeenten Skarsterlân en Sneek.

De provincie heeft aangegeven dat zij de afstemming bewaakt tussen de regio's, en van de regio's met bestaande samenwerkingsverbanden.

## Verordening Romte Fryslân

De provinciale (ontwerp) Verordening Romte Fryslân gaat uit van de aanwezigheid van een (regionaal) bedrijventerreinenplan, waarin het denken volgens de SER-ladder tot uitdrukking komt.

- 1 Gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.
- 2 Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimtproductiviteit te verhogen.
- 3 Indien *het voorgaande onvoldoende* soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak. Door een zorgvuldige keuze van de locatie van 'rode' functies en door investeringen in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik voor wonen, bedrijventerreinen of infrastructuur de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt.

De Verordening bepaalt dat een ruimtelijk plan voor een nieuw bedrijventerrein, of een uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein in overeenstemming moet zijn met een regionaal bedrijventerreinplan dat de schriftelijke instemming van GS heeft. Onderhavig bedrijventerreinplan geeft invulling aan de verordening en de toepassing van de SER-ladder op regionaal niveau.

## 2. DE REGIO ZUIDOOST FRYSLÂN EN HAAR ECONOMISCHE AMBITIES

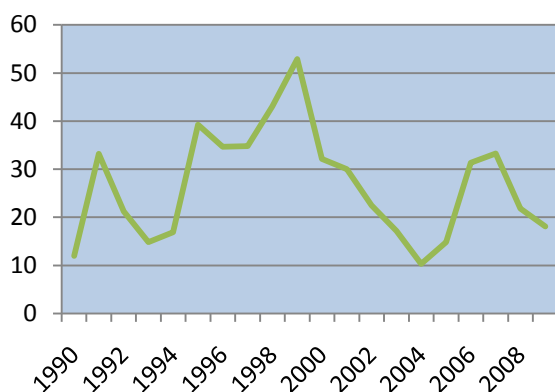
De regio Zuidoost Fryslân ligt centraal in het Noorden. De grootste economische kernen zijn goed via de snelwegen A7 en A32 bereikbaar. Ook de N31/N381 (Leeuwarden-Oosterwolde) doorkruist het gebied. De regio biedt een prima vestigingsklimaat, met een gedifferentieerd aanbod aan bedrijventerreinen, kantorenlocaties, voorzieningen (winkels, cultuur, sport, zorg en onderwijs) en een uitstekend woonmilieu.

Het inwonertal in de regio zuidoost Fryslân zal naar verwachting nog blijven groeien (circa 0,3% per jaar), maar de groei neemt geleidelijk af. Deze regio ontwikkelt zich wel gunstiger dan de provincie totaal. Heerenveen en Smallingerland groeien tot 2030 nog met 8 tot 10%, Weststellingwerf met 4% en Opsterland met 0,4%. Alleen in Ooststellingwerf zal de bevolking tussen 2010 en 2030 al dalen (met 0,5%). Na 2030 zal de groei in de regio omslaan in krimp.

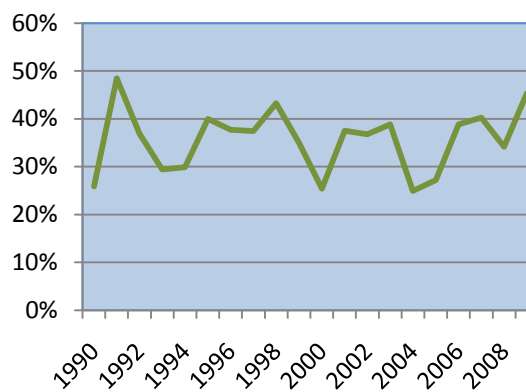
De afgelopen jaren is de economische ontwikkeling in Zuidoost voorspoedig geweest. Het aantal fulltime banen in de regio ligt per 2009 op 66.600. Dat is bijna 29% van de provinciale werkgelegenheid. De werkgelegenheid in Zuidoost is in de periode 1988 tot 2009 toegenomen met bijna 55%. De provinciale werkgelegenheid nam in deze periode met bijna 39% toe. De industrie is met bijna 12.000 ft-banen nog steeds een belangrijke werkgever in het gebied (maar licht dalend). De zorgsector en de sector handel en reparatie nemen aan belang toe en zijn nu bijna net zo groot.

In onderstaande figuur is het uitgiftepatroon in de regio voor de periode 1990-2009 afgebeeld.

**Uitgifte Zuidoost in hectares**



**Aandeel Zuidoost in totale uitgifte Fryslân**



In de afgelopen 20 jaar was de uitgifte van bedrijventerrein in de regio Zuidoost (inclusief Weststellingwerf en de Skarsterlânse terreinen bij de kern Heerenveen) gemiddeld bijna 27 hectare per jaar. De regio Zuidoost neemt daarmee over die periode zo'n 35% van de totale uitgifte van bedrijventerrein in Fryslân voor haar rekening.

In de visie "Noorderlicht" van de Kamer van Koophandel wordt geschetst dat er in het Noorden één stedelijk kernstelsel zou moeten worden ontwikkeld, waarbinnen het overgrote deel van de Noordelijke diensteneconomie zich versneld verder kan ontwikkelen. Deze Noordelijke Conurbatie, de 'Vlinder', omvat de kernsteden Leeuwarden, Sneek, Heerenveen, Drachten, Groningen en Assen. De regio Zuidoost ligt centraal in dit gebied. De economische potenties van dit gebied zijn groot omdat de populariteit van toerisme, recreatie, tweede woningbezit en woonwerkcombinaties in "leisure rich" areas structureel toeneemt. De ambitie van de regio Zuidoost is dan ook "duurzaam doorgroeien"!

Drachten heeft zich, mede door de strategische ligging in het Noorden en de aanwezigheid van een grote vestiging van Philips ontwikkeld tot een moderne werkstad. De laatste jaren is er een grote groei geweest van werkgelegenheid in de hoogwaardige R&D. Meer dan 700 mensen zijn er nu in werkzaam.

De voorzieningen (aantrekkelijk winkelaanbod, overzichtelijk stadscentrum met relatief veel lokale en regionale aanbieders in de modebranche, een actief cultureel leven (theater De Lawei) en zeer goede voorzieningen op het gebied van onderwijs en sport) en de ruime (vaak gratis) parkeergelegenheid maken Drachten een aantrekkelijk centrum voor een regio van zeker 150.000 mensen.

Drachten ligt in een fraai landschap op de rand van 'woud en water', beschikt het over 35km vaarwegen en de grootste jachthaven van Fryslân en ligt het in de nabijheid van de universiteitsstad Groningen. Drachten heeft een imago van jonge, creatieve werkstad waar alles kan. Kortom: een vestigingsklimaat voor hoogopgeleide inwoners die de regio nodig heeft voor een sterke (kennis)economie. Ook de bedrijvenlocaties zijn ruim boven de middelmaat. De architectuur op het Kantorenpark, de ruimte op het Bedrijvenpark Drachten Azeven en de zwaardere en watergebonden industrie op industrieterrein De Haven. Drachten beschikt over de grootste binnenhaven van Fryslân. In Drachten zijn multinationals gevestigd zoals Philips, Fenner Dunlop en Neopost Industrie.

In Heerenveen "Stad van Sport" is de werkgelegenheid de afgelopen periode 2 keer zo snel gegroeid als de Friese werkgelegenheid. Dat heeft te maken met de goede bereikbaarheid en het goede imago (mede te danken aan de voetbalclub en Thialf). In Heerenveen vestigen zich relatief veel bedrijven van buiten de regio en is de logistieke sector van groot belang. Ook in de toekomst wil Heerenveen deze bedrijven kunnen faciliteren en daarmee werkgelegenheid voor Fryslân behouden of aantrekken. Daarnaast zet Heerenveen in op het stimuleren van innovatie en duurzaamheid, samenwerking tussen ondernemers en kennisinstellingen, acquisitie en relatiebeheer en toerisme. Voor de locatie KNO wordt samen met de provincie onderzocht of daar een innovatief en duurzaam energiepark kan worden ontwikkeld. Hiermee anticipeert de gemeente op een fors gewijzigde vraag naar bedrijvenlocaties. In Heerenveen werken ondernemers en overheid goed samen. Enkele aansprekende bedrijven zijn Smilfood, Portena, Batavus, BASF, Installatiebedrijf Hoekstra.

De gemeente Ooststellingwerf wil nu en in de toekomst ondernemers uit de eigen gemeente ruimte kunnen bieden op haar eigen bedrijventerreinen in Oosterwolde en Haulerwijk. Het gaat dan om gemengde terreinen passend bij de aard en schaal van Ooststellingwerf en haar ondernemers. Ecommunity naast bedrijventerrein Venekoten te Oosterwolde is een privaat initiatief en vormt daar een uitzondering op. Daar gaat het om een hoogwaardig bedrijventerrein dat plaats biedt aan bedrijven in vooral de biolife sciences sfeer uit geheel Noord-Nederland.

Opsterland kenmerkt zich door mooie landschappen, rust, ruimte, leefbaarheid en een goede bereikbaarheid. Deze eigenschappen maken de gemeente tot een erg aantrekkelijk woon-, werk- en recreatiegebied dat midden in de Friese Wouden ligt. Opsterland telt 16 dorpen en ongeveer 30.000 inwoners. De snelweg A7 en provinciale weg N381 doorkruisen de gemeente. Heerenveen en Drachten zijn in 10 minuten bereikbaar, Groningen en Leeuwarden in 30 minuten. Het is een vooruitstrevende gemeente die open staat voor vernieuwingen. Een gemeente die zich bewust is van haar verantwoordelijkheden voor de kwaliteit van dienstverlening en collectieve voorzieningen. Opsterland staat voor een duurzame samenleving en een veilige, ordelijke en nette leefomgeving. De kwaliteiten als woon-, werk- en recreatiegemeente worden verder versterkt. De economische missie is om goede randvoorwaarden te scheppen voor ondernemers, die leiden tot behoud en versterking van een duurzaam werkgelegenheidsniveau (zowel kwalitatief als kwantitatief). Het beschikbaar hebben van kwalitatief goede bedrijventerreinen is daarvoor één van de instrumenten.

### 3. REGIONALE VISIE OP BEDRIJVENTERREINONTWIKKELING

Deze visie geeft de kaders aan waarbinnen in de regio Zuidoost wordt samengewerkt en op basis waarvan bedrijventerreinontwikkeling tot stand komt. In dit bedrijventerreinenplan gaat het om bedrijventerreinen van 1 hectare of meer. Solitaire bedrijfsvestigingen van meer dan deze omvang worden ook meegenomen. Er worden geen kantorenlocaties en gebieden meegenomen die exclusief bestemd zijn voor PDV (perifere detailhandel locaties).

#### **Behoefteraming 2010–2020**

De regio Zuidoost baseert de behoefte aan bedrijventerreinen op de door de provincie Fryslân opgestelde prognose. Deze provinciale prognose is gebaseerd op de BLM. De BLM is een algemeen toegepast instrument dat uitgaat van vier toekomstscenario's (demografisch en economisch), maar dat geen rekening houdt met ambities van lokale en provinciale overheden op het gebied van economische ontwikkeling, promotie en acquisitie. In de ramingen is er na 2020 nog amper sprake van netto toevoeging van bedrijventerrein, wat overigens niet wil zeggen dat er geen nieuwe terreinen meer worden ontwikkeld. Nieuwe terreinen vervangen dan terreinen die elders worden achter gelaten (transformatie en herstructurering). Medio 2011 komt er mogelijk een nieuwe BLM beschikbaar.

#### **Zorgvuldig ruimtegebruik (SER-ladder)**

De regio Zuidoost vindt duurzaam ruimtegebruik van belang voor het zorgvuldig omgaan met de schaarse ruimte en het behouden van de landschappelijke kwaliteit in ons gebied. Ten behoeve van dit bedrijventerreinenplan heeft de regio gezamenlijk de stappen in de SER ladder doorlopen (namelijk revitalisering, invulling van nog beschikbare ruimte op bestaande terreinen en zorgvuldig ruimtegebruik). De programmering en fasering van nieuwe terreinen in de regio Zuidoost is hierop afgestemd.

#### **Herstructurering**

In de regio Zuidoost is bijna 1600 hectare bedrijventerrein aanwezig. Hiervan is circa 15% verouderd. Dit ligt op het Friese gemiddelde. Herstructurering is een vorm van zorgvuldig ruimtegebruik: als de bestaande terreinen op orde zijn of ondernemers op verouderde terreinen een duidelijk perspectief hebben op revitalisering van het terrein, voorkomt dit onnodige verhuisbewegingen naar voornamelijk nieuwe bedrijventerreinen.

Mede naar aanleiding van het gesloten Convenant Bedrijventerreinen is de provincie aan de slag gegaan met de herstructureringsopgave. De ambitie in het Convenant is om al in 2013 met een belangrijk deel van de herstructureringsopgave aan de slag te zijn. Vanuit het rijk is voor Fryslân in totaal een bedrag van € 5,2 miljoen beschikbaar en ligt er een doelstelling van 60 te revitaliseren hectares. Onder voorbehoud van goedkeuring door Provinciale Staten wil de provincie daar eenzelfde bedrag bijleggen maar dan alleen voor verouderde terreinen waar sprake is van meer dan alleen facelift of achterstalling onderhoud. De rest van de opgave moet worden gefinancierd door de gemeenten en de bedrijven. Een en ander betekent voor gemeenten dat er plannen voorbereid moeten worden, zodat deze nadien kunnen worden uitgevoerd. De regio Zuidoost is van mening dat voor voorbereiding en uitvoering van die herstructureringsplannen een substantiële bijdrage nodig is van de provincie om de doelstelling van het Convenant Bedrijventerrein te benaderen.

De regio Zuidoost geeft in de periode tot en met 2013 in eerste instantie prioriteit aan het revitaliseren van Venekoten in Oosterwolde. Het revitaliseringprogramma van Venekoten is startklaar. Afhankelijk van de cofinanciering en criteria van de provinciale regeling, stelt de regio Zuidoost een verdere prioritering van de aangegeven herstructureringslocaties op. Dit vormt dan de regionale uitwerking van het Provinciaal Herstructureringsprogramma (PHP).

### **Een marktgericht en gediversifieerd aanbod**

De regio Zuidoost wil een marktgericht en voldoende gedifferentieerd aanbod hebben. Belangrijke trend is dat verschijningsvorm steeds meer bepalend is voor de locatiekeuze van de onderneming dan de sector of bedrijfsactiviteit. Daarom hanteert de regio de volgende terreintypen (gebaseerd op ruimtelijke kwaliteit):

- functioneel bedrijventerrein;
- modern bedrijventerrein;
- hoogwaardig bedrijventerrein.

Bij deze drie typen is er een nader onderscheid in natte en droge bedrijventerreinen. Natte bedrijventerreinen worden ontsloten door een vaarweg voor de beroepsvaart, de aan het water gelegen kavels zijn uitsluitend bestemd voor de vestiging van vaarweggebonden bedrijven of bedrijven met van watertransport afhankelijke omvangrijke goederenstromen.

Ongeacht het type bedrijventerrein, moet elk bedrijventerrein voldoen aan de volgende basisvoorwaarden:

- goede bereikbaarheid per (vracht)auto;
- goede bereikbaarheid per schip (watergebonden kavels);
- goed gedimensioneerde wegen;
- goed onderhoud van groen, straatmeubilair, wegen en dergelijke;
- geen buitenopslag op straat;
- uniforme bewegwijzering per bedrijventerrein;
- ruim voldoende milieuruimte.

In bijlage 1 zijn de criteria verder toegelicht. De onderscheiden ideaaltypische kenmerken van de verschillende typen terreinen zijn op specifieke omstandigheden in de regio aangepast. In bijlage 2 wordt middels foto's een impressie gegeven van de uitstraling van de terreintypen.

### **Planologische aandachtspunten bij de uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen**

De regio Zuidoost hanteert voor het toelaten van bedrijven op bedrijventerreinen de uitgangspunten voor kavelomvang en de milieucategorie zoals vastgelegd in het Streekplan Fryslân 2007 en de (ontwerp) Verordening Romte Fryslân.

#### Kantoorruimte (bij bedrijven)

De hoeveelheid kantoorruimte die bij een bedrijf kan worden gerealiseerd dient aantoonbaar ten dienste van, en qua oppervlak ondergeschikt aan de bedrijfsactiviteiten te zijn. Solitaire kantoorvestigingen worden niet toegestaan op bedrijventerreinen. De gemeenten regelen dit in de bestemmingsplannen.

#### Detailhandel

Reguliere detailhandelsbedrijven worden niet op bedrijventerreinen toegelaten. Perifere detailhandel en detailhandel die ondergeschikt is aan de bedrijfsvoering kan wel op aaneengesloten (delen) van bedrijventerreinen worden gevestigd. De gemeenten regelen dit in de bestemmingsplannen.

#### Bedrijfswoningen en woonwerkcombinaties

Sommige bedrijven willen graag een bedrijfswoning op het terrein realiseren. Veelal wordt beveiliging als argument aangevoerd, maar de prijs van de grond op bedrijventerreinen lijkt daarbij eerder een doorslaggevende rol te spelen. Bedrijfswoningen kunnen problemen geven vanuit het oogpunt van milieuwetgeving. Daarom worden bedrijfswoningen in principe op nieuwe bedrijventerreinen niet toegestaan. Wel is het mogelijk om een aaneengesloten deel van een bedrijventerrein te reserveren voor woonwerkcombinaties. De gemeenten regelen dit in de bestemmingsplannen.



### Milieucategorieën

Bedrijventerreinen zijn bedoeld voor bedrijven in milieucategorie 2 en hoger. Vanuit het oogpunt van het ondersteunen van functiemenging moeten bedrijven in de hindercategorie 1 in principe een plek vinden buiten bedrijventerreinen tenzij sprake is van:

- een sterke verkeersaantrekkende werking (niet zijnde detailhandel);
- grootschalige bebouwing (en daardoor moeilijk inpasbaar in of tussen bestaande bebouwing);
- aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving als gevolg van de verschijningsvorm van een bedrijf (die niet aan te passen valt).

### **Grondprijzen**

Landelijk is gebleken dat verhuisbewegingen van bedrijven in de hand worden gewerkt doordat lage grondprijzen worden gehanteerd om werkgelegenheid aan te trekken. Daardoor zijn relatief lage investeringen op nieuwe bedrijventerreinen ontlokt en verouderen bestaande bedrijventerreinen in rap tempo. Het gevolg is dat de kwaliteit van de vastgoedvoorraad op bestaande/oudere bedrijventerreinen laag is. Het wordt voor ondernemers zo financieel onaantrekkelijk om te herinvesteren. Hoewel de laatste jaren de grondprijzen zijn gestegen, lijkt een verdere verhoging – wellicht gedifferentieerd naar type terrein – mogelijk te zijn. Een onderzoek van STEC in de A7 zone (2010) gaf aan dat in Heerenveen en Smallingerland de prijzen voor een modern bedrijventerrein redelijk marktconform zijn, maar dat er op de hoogwaardige locaties nog wel ruimte is voor een (beperkte) verhoging. Op de overige onderzochte terreinen in de A7 zone zou de grondprijs volgens STEC nog wel verder omhoog kunnen.

De regio Zuidoost vindt dat een grondprijzenbeleid alleen op provinciaal niveau tot stand kan komen, en bij voorkeur op noordelijk niveau. Door verhoging van grondprijzen op nieuwe bedrijventerreinen, worden de grondprijzen op bestaande terreinen lager. Dit kan investeringen uitlokken op de bestaande bedrijventerreinen, in plaats van bedrijfsverplaatsingen naar nieuwe terreinen.

De provincie heeft daarin wat de regio betreft een procesmatig, leidende rol. Deze rol wordt gezien als initiator van uit te zetten onderzoeken en een leidende rol in de afstemming (als regio's er onderling niet uitkomen, om neuzen in dezelfde richting krijgen), maar met nadruk niet in het bepalen van de hoogte van de grondprijzen.

### **Duurzaam ontwerp en beheer**

De regio Zuidoost vindt een duurzaam ontwerp en beheer van bedrijventerreinen van belang. De regio zal in het jaarplan 2011 uitgangspunten voor de ruimtelijke kwaliteit op (nieuwe) terreinen uitwerken. Het rapport van Atelier Fryslân biedt daarvoor aanknopingspunten.

De gemeenten zullen individueel zorg dragen voor een goed beheer van de bedrijventerreinen door bijvoorbeeld:

- adequate toepassing van toelatingscriteria bij de verkoop van grond;
- voor moderne en hoogwaardige terreinen: het opstellen en hanteren van beeldkwaliteitplannen;
- het opstellen van beheerplannen en het stimuleren van parkmanagement<sup>1</sup>;
- het zorgvuldig faseren van nieuwe bedrijventerreinen, eventueel door het hanteren van een langere exploitatietermijn (niet twee jaar langer, maar tien jaar langer) zodat het gemakkelijker wordt de toelatingscriteria te blijven toepassen door de jaren heen.

<sup>1</sup> Hierbij kan worden opgemerkt dat het van belang is parkmanagement niet te zien als een vorm van publiek private samenwerking. Op een bedrijventerrein zijn de rollen tussen beide partijen duidelijk verschillend door de eigendomsverhoudingen. De gemeente is verantwoordelijk voor het openbaar gebied en de ondernemers voor hun private terreinen. Wel is het toe te juichen als de ondernemers zich verenigen in een parkmanagementorganisatie. Dat zorgt voor een duidelijk aanspreekpunt richting gemeente en biedt mogelijkheden voor de collectieve zorg op de private kavels (beveiliging, onderhoud en dergelijke) en gezamenlijke inkoop van diensten en/of de opzet van gezamenlijke voorzieningen. In het geval van nieuwe bedrijventerreinen is het te overwegen om de gronden uit te geven onder appartementsrecht. Dat biedt geheel nieuwe perspectieven voor het beheer van bedrijventerreinen [Dinteren, Jacques van, en Frank Legters (2010), Bedrijventerreinmanagement is geen PPS. In: RO Magazine, mei, pp. 33 – 35. Dinteren, Jacques van, Henk Verschoor en Evert Wendelaar Bonga (2010), Gronduitgifte anders. In: Bedrijfsterrein, September, pp. 60 – 61.]

## 4. OPGAVE REGIO ZUIDOOST

Alle gepresenteerde cijfers vormen een momentopname. In onderstaande tabel is de geraamde behoefte afgezet tegen de aanwezige voorraad en plannen.

GEMEENTE	Indicatieve vraag	Fasering voorraad		Plannen en fasering	
	t/m 2020	t/m 2020	na 2020	t/m 2020	na 2020
<b>Heerenveen</b>	<b>108</b>	<b>91</b>	<b>40</b>	<b>8</b>	<b>125</b>
IBF		66	40		
Kanaal		1			
De Kavels		6			
Haskerveen		18			
Klaverblad Noordoost <sup>2</sup>					100
Leeuwarderstraatweg				8	
Klaverblad Noordwest ZZL					25
<b>Ooststellingwerf</b>	<b>20</b>	<b>19</b>		<b>12</b>	<b>28</b>
Donkerbroek (nabij N 381)		1			
De Turfsteker, 2e fase		3			
Venekoten II		15			
Nanningaweg fase 2					5
Nanningaweg fase 3					20
Venekoten III					3
Ecommunitypark <sup>3</sup>				12	
<b>Opsterland</b>	<b>26</b>	<b>15</b>		<b>15</b>	<b>0</b>
Azeven Zuid		6			
Overtoom uitbreiding		5			
Tolbaas		3			
Klein-Groningen		0			
Overtoom Uitbreiding 2				15	
<b>Smallingerland</b>	<b>92</b>	<b>57</b>	<b>47</b>	<b>35</b>	<b>5</b>
De Haven		12			
Bedrijvenpark Azeven Noord		45	47		
Noorderhogeweg				22	
De Haven Noord <sup>4</sup>				10	5
Vrijburg				3	
<b>Weststellingwerf<sup>5</sup></b>	<b>22</b>	<b>23</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>15</b>
Noordwest II					
De Plantage					
Uitbreiding Schipsloot fase 1/2					
Heerendeel					
Noord West III					
Uitbreiding Schipsloot Fase 3					15
<b>Totaal regio</b>	<b>269</b>	<b>205</b>	<b>97</b>	<b>70</b>	<b>88</b>

Voor de behoefte-raming (gebaseerd op de BLM) wordt uitgegaan van het 'Transatlantic Market' scenario (TM). Dit is het middenscenario van het CPB. Dit scenario wordt het meest realistisch geacht, gezien de

<sup>2</sup> KNO zal niet meer als regulier grootschalig bedrijventerrein worden ontwikkeld. De Provincie en gemeente kijken gezamenlijk naar de mogelijkheden voor een alternatieve invulling, bijvoorbeeld een energiepark. De invulling is zeer specifiek en valt buiten de behoefte-raming bedrijventerreinen. Planning afhankelijk van conceptontwikkeling en behoefte. KNO staat op de samenwerkingsagenda van Heerenveen en Provincie ((wind)energie, duurzaamheid)..

<sup>3</sup> Hoogwaardig terrein, exclusief bestemd voor bedrijven in biolifescience. De invulling is zeer specifiek en valt buiten de behoefte-raming bedrijventerreinen.

<sup>4</sup> Watergebonden kavels, afhankelijk van behoefte in de markt eerder ontwikkelen.

<sup>5</sup> Gebaseerd op IBIS en aannames.

ontwikkelingen in de politiek en de economie. Zoals gezegd komt het CPB naar verwachting medio 2011 met nieuwe prognoses.

De geraamde behoefte tot 2020 is 269 hectare. Door het faseren van de uitgifte op enkele grootschalige terreinen (IBF en Azeven Noord) is de aanwezige uitgifbare voorraad meer in balans gebracht met de geraamde behoefte tot en met 2020. De regio beschikt tot en met 2020 over 205 hectare bedrijventerrein. In het voorgenomen afstemmingsoverleg zal worden bezien of bijstellen nodig is, en of daarmee tot andere aanpak of prioriteitsstelling moet worden overgegaan.

Op basis van de prognose en de aanwezige uitgifbare voorraad tot en met 2020 is er sprake van een beperkte planningsopgave, namelijk 64 hectare (269 behoefte minus 205 uitgifbaar aanbod). Ontwikkeling van alle plannen zal op basis van de huidige inzichten leiden tot een overaanbod. Heerenveen schrappt (in overleg) de in de integrale visie Heerenveen-Skarsterlân (2005) opgenomen plannen voor A7 zuid (40 ha) en bedrijventerrein ten noorden van de Wierde (35 ha).

Om daadwerkelijk invulling te geven aan de SER ladder zijn in de regio Zuidoost de mogelijkheden voor een intensiever ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen geanalyseerd, mede met behulp van de rapportage van de STEC-groep. In bijlage 3 is een gedetailleerd overzicht opgenomen van de geïnventariseerde onbebouwde leegstand.

De ambitie van de regio Zuidoost is om de onbebouwde leegstand op de bestaande bedrijventerreinen zoveel mogelijk te benutten. Op verouderde terreinen kan wellicht door herstructurering de onbebouwde leegstand opnieuw worden uitgegeven. Daarbij hanteert de regio een percentage van 50% dat herwinbaar zou kunnen zijn. De uitgifbare onbebouwde leegstand op niet verouderde terreinen is herwinbaar. Vaak is de grond nog in handen van de gemeente, maar (langere tijd) gereserveerd voor een gegadigde, of slecht ontsloten. De strategische onbebouwde leegstand daarentegen is in handen van derden. Bedrijven die in het verleden ruim gekocht hebben en grond reserveren voor eventueel toekomstige uitbreidingen. Dit is een aandachtspunt voor de toekomst.

Samenvattend het volgende overzicht

	<b>Hectare</b>
Behoefte t/m 2020	269
Aanwezige voorraad totaal	302
<b>Bruto planningsruimte regio Zuidoost Fryslân</b>	<b>-33</b>
Smallingerland faseert voorraad Azeven Noord	47
Heerenveen faseert voorraad IBF	40
Weststellingwerf faseert voorraad <sup>6</sup>	10
<b>Bruto planningsruimte regio Zuidoost Fryslân</b>	<b>64</b>
<i>Inventarisatie onbebouwde leegstand in kader van SER-ladder</i>	
Onbebouwde leegstand op verouderde terreinen (Stec)	23
Uitgifbare leegstand op niet verouderde terreinen	4
Strategische leegstand op niet-verouderde terreinen	18
<i>Uitgangspunten onbebouwde leegstand regio Zuidoost</i>	
Stec-leegstand voor 50% herwinbaar door herstructurering	-12
Uitgifbare leegstand opnemen als herwinbaar	-4
Strategische leegstand voorlopig niet meetellen; wel als actiepoint opnemen	0
<b>Netto planningsruimte regio Zuidoost Fryslân</b>	<b>48</b>

Na benutting van de onbebouwde leegstand resteert tot en met 2020 een netto planningsopgave van 48 hectare. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de kwalitatieve verdeling van deze opgave.

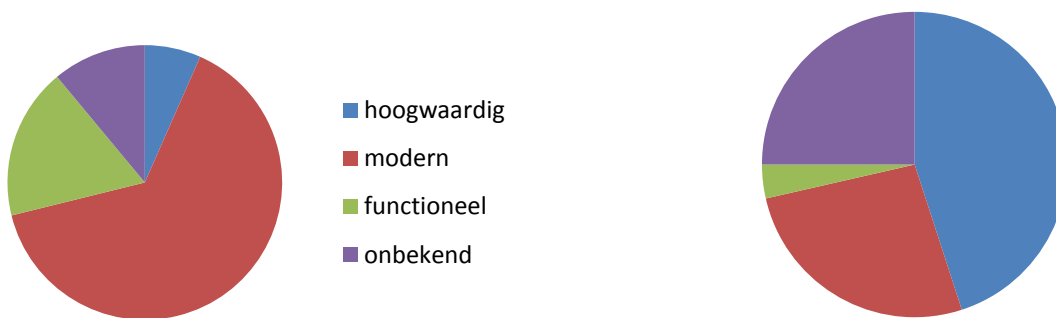
<sup>6</sup> Gebaseerd op aannames

## Segmentering

De regio streeft naar een marktconform aanbod van bedrijventerreinen. Voor regio's in Fryslân wordt op dit moment een verdeling van globaal 70% functionele terreinen, 25% moderne terreinen en 5% hoogwaardige terreinen gehanteerd. Gegeven de huidige markttrends en -ontwikkelingen wordt verwacht dat deze verdeling in de toekomst zal verschuiven naar: 50% functionele terreinen, 40% moderne terreinen en 10% hoogwaardige terreinen.

In onderstaande figuur is te zien dat de bestaande voorraad uitgeefbaar terrein in de regio een goede diversiteit biedt. Het grote aanbod aan moderne droge terreinen is zelfs prima voor een goede kwaliteitsmix in de regio. In bijlage 4 is een gedetailleerd overzicht opgenomen

### Verdeling te onderscheiden segmenten in regio Zuidoost Fryslân in de uitgeefbare voorraad in de plannen



In de planvoorraad zijn veel hoogwaardige terreinen opgenomen, maar omdat het om een aantal specifieke marktsegmenten (biolife sciences in Oosterwolde, KNW gerelateerd aan de mogelijke ontwikkeling van de Zuiderzeelijn in Heerenveen) gaat vinden we dat op voorhand niet problematisch. Het vraagt echter wel om een nauwkeurige monitoring van de marktbehoefte.

Om over een marktgericht aanbod te kunnen beschikken geeft de regio Zuidoost prioriteit aan:

- het doorontwikkelen van de grootschalige bedrijventerreinen IBF en Azeven Noord, mede om nieuwe werkgelegenheid voor de regio aan te trekken en grootschalige ruimtevragers te kunnen faciliteren;
- het ontwikkelen van De Haven om in de regionale behoefte aan natte kavels te kunnen voorzien;
- het ontwikkelen van Noorderhogeweg/Vrijburg, om daarmee een specifiek marktsegment te voorzien;
- het ontwikkelen van Ecommunity, om daarmee in een hoogwaardig en heel specifiek marktsegment te voorzien;
- het onderzoeken van de mogelijkheden voor een energiepark op de locatie KNO (Heerenveen), dit terrein maakt derhalve geen deel meer uit van het reguliere aanbod/plannen voor bedrijventerrein;
- het ontwikkelen van bedrijventerrein in Gorredijk en aan de Leeuwarderstraatweg (Heerenveen), om daarmee in de lokale behoefte (woonwerkcombinaties) te kunnen voorzien;
- het afronden van enkele kleinschalige terreinen die voorzien in een sterk lokaal gebonden behoefte<sup>7</sup>.

Afhankelijk van de marktbehoefte zullen deze terreinen (gefaseerd) tot ontwikkeling worden gebracht.

<sup>7</sup> In onderhavig plan zijn ook enkele terreinen opgenomen bij 'overige kernen' (Haulerwijk, Donkerbroek, Wijnjewoude) waar volgens het Streekplan geen terrein op voorraad mogelijk is. In die kernen kan wel naar aard en schaal passend ruimte worden gecreëerd voor een lokale behoefte van een of enkele concrete bedrijven, indien die binnen het dorp geen goede plek kunnen vinden. Met onderhavig bedrijventerreinenplan is de ruimte voor die terreinen binnen de regio op zichzelf verantwoord. Indien nog een planologische procedure nodig is zal voor die terreinen echter nog wel gemotiveerd moeten worden dat sprake is van een concrete lokale behoefte, waarvoor redelijkerwijs geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaand stedelijke gebied van die kern. Daarbij mag op grond van het Streekplan bij toepassing van het 'aard en schaalprincipe' in Haulerwijk rekening worden gehouden met de al aanwezige bedrijvenconcentratie en de daaraan gekoppelde werkfuncties.

## Herstructurering

De verouderde terreinen in de regio Zuidoost zijn opgenomen in onderstaande tabel. In het kader van het PHP tot 2013 en het verkrijgen van herstructureringsmiddelen vanuit Rijk en provincie is het van belang om als regio te komen met een voorstel voor een aanpak. De regio Zuidoost stelt voor om het verouderde terrein Venekoten op te nemen in het PHP. Dit plan is startklaar en kan in de periode tot 2013 worden opgepakt.

Op dit moment is er nog geen duidelijkheid over de cofinanciering en criteria van de provinciale herstructureringsregeling. Zodra hierover meer duidelijkheid wordt gegeven, stelt de regio Zuidoost een verdere prioritering van de aangegeven herstructureringslocaties op.

Verouderde terreinen				Totale veroudering	Klasse 3: Herprofilering en/of transformatie	Klasse 2: Revitalisering	Klasse 1: Face lift en/of beperkte revitalisering
GEMEENTE	NAAM	PLAATS	BRUTO				
Heerenveen	Leeuwarderstraatweg	Heerenveen	30	30,0	0,0	0,0	30,0
Ooststellingwerf	Venekoten	Oosterwolde	61,1	61,0	0,0	15,0	46,0
Ooststellingwerf	Kern Donkerbroek	Donkerbroek	1,2	1,2	0,0	1,2	0,0
Ooststellingwerf	Kern Appelscha	Appelscha	3,5	4,2	0,0	0,2	4,0
Ooststellingwerf	Nanningaweg	Oosterwolde	5,9	0,5	0,0	0,5	0,0
Ooststellingwerf	Leeksterweg	Haulerwijk	10	10,0	0,0	0,0	10,0
Opsterland	Overtoom	Gorredijk	82	1,0	0,0	0,0	1,0
Opsterland	Warrenwei/Riperwei	Tynje	3,5	3,5	3,5	0,0	0,0
Smallingerland	De Haven	Drachten	300	100,0	0,0	30,0	70,0
Smallingerland	De Swetten	Drachten	50	25,0	0,0	0,0	25,0
Weststellingwerf	Schipsloot West	Wolvega	35	2,8	0,3	2,0	0,5
Weststellingwerf	Schipsloot Oost	Wolvega	68	2,5	0,0	0,5	2,0
Weststellingwerf	Ind.terr. Noordwolde	Noordwolde	8	3,4	0,3	0,1	3,0
klasse 1	Face lift en/of beperkte revitalisering (excl. klasse 2-3): licht econ. en licht ruimtelijk verouderd						
klasse 2	Revitalisering (excl. klasse 3): ruimtelijk verouderd, en (licht) technisch verouderd						
klasse 3	Herprofilering en/of transformatie: econ. Verouderd, en (licht) maatsch. Verouderd						

## 5. ONZE AANPAK

De regionale samenwerking in Zuidoost is een groeiproces waarin met geleidelijke stappen tot een nauwere samenwerking wordt gekomen. Sommige zaken kunnen snel in gang worden gezet, andere vragen meer tijd.

### Overlegstructuur

Op dit moment maken we volgende afspraken:

- Samenwerken op informele basis; er wordt geen aparte entiteit in het leven geroepen;
- Bestuurlijk zal worden geprobeerd Weststellingwerf bij het overleg te betrekken (informeel);
- Bestuurders treffen elkaar één keer per jaar (indien nodig ad hoc een extra vergadering);
- De betrokken ambtenaren treffen elkaar drie tot vier keer per jaar (werkgroep) om informatie uit te wisselen en zaken af te stemmen, afhankelijk van behoefte kan de frequentie na 2011 worden bijgesteld;
- Minimaal één keer per jaar sluit de provincie aan bij de werkgroep, bijvoorbeeld voor een toelichting op het provinciaal beleid, de nieuwste cijfers of nieuwe prognoses;
- Het voorzitterschap in de werkgroep wisselt jaarlijks (Smallingerland start in 2011);
- De leden van de werkgroep rapporteren aan hun portefeuillehouders. Jaarlijks wordt in het voorjaar een gezamenlijke vergadering van de portefeuillehouders economische zaken belegd (te beschouwen als de stuurgroep). Bestuurders van de betrokken gemeenten worden geïnformeerd over de voortgang van de samenwerking en diverse inhoudelijke aspecten zoals de prognoses voor de bedrijventerreinen.

### Agenda 2011

Zoals al gezegd zijn alle gepresenteerde cijfers in dit plan een momentopname. In het voorgenomen afstemmingsoverleg zal worden bezien of bijstellen nodig is, en of daarmee tot een andere aanpak of prioriteitsstelling moet worden overgegaan. Hierbij worden ook nieuwe economische prognoses en nieuwe berekeningsmethodes om de behoefte aan bedrijventerreinen vast te stellen meegenomen. Het monitoren van de uitgifte vindt plaats via IBIS. Periodiek (eens per 2 jaar) vindt herijking plaats van de behoefte-raming, de planning en de programmering en vindt zo nodig aanpassing plaats. De Provincie zal hierbij worden betrokken. Naast deze zaken zal de werkgroep zich in 2011 richten op:

- Afhankelijk van de cofinanciering en criteria van de provinciale regeling voor herstructureringslocaties, wordt door de regio een prioritering aangegeven. Er worden afspraken gemaakt welke te revitaliseren en/of te herprofilen terreinen in de periode 2010-2013 daadwerkelijk in uitvoering worden genomen;
- Afspraken maken over de duurzame aanleg van nieuwe bedrijventerreinen (daarbij rekening houdend met ook duurzaam gebruik op bestaande terreinen door potentiële verhuizers);
- Afspraken maken over de ontwikkeling en het beheer van ruimtelijke kwaliteit op (nieuwe) bedrijventerreinen;
- Het volgen van de ontwikkelingen en mogelijkheden op het gebied van verzakelijking;
- Afspraken over het aanpakken van de onbebouwde leegstand. Gedacht kan worden aan actief relevante eigenaren benaderen of bijvoorbeeld acties uitzetten om de herwinbaarheid ervan te bevorderen;
- Afspraken maken over de kwalitatieve verbetering van de bestaande (voorraad) bedrijventerreinen;
- Het onderzoeken van de haalbaarheid van een provinciaal grondprijzenbeleid onder regie van de provincie Fryslân;
- Consequenties bekijken voor de bedrijventerreinenprogrammering op basis van de in 2011 te verwachten nieuwe BLM, die door de Provincie zal worden gepresenteerd;
- Het opstarten van een regionaal overleg met bedrijfsmakelaars;
- Het opstellen van een agenda voor 2012;
- Gezien de terugloop aan subsidiemogelijkheden voor herstructurering vanaf 2013, de mogelijkheden voor andere financieringsmogelijkheden bekijken en de provinciale rol hierin.

### Evaluatie

In het najaar van 2012 zal een evaluatie van de samenwerking worden uitgevoerd en worden conclusies en aanbevelingen geformuleerd. Over deze evaluatie zal begin 2013 aan de portefeuillehouders dan wel colleges worden gerapporteerd. Daarna wordt de evaluatie ter kennisgeving aan de provincie gestuurd.

## BIJLAGE 1 TOELICHTING OP DE VOORGESTELDE TERREINTYPEN

Kijkend naar veranderingen in het vestigingsplaatskeuzegedrag van bedrijven<sup>8</sup> is in deze tijd ruimtelijke kwaliteit het startpunt voor een onderscheid in typen bedrijventerreinen. Over het algemeen is een groot gedeelte van de ondernemers de lat hoger gaan leggen als het gaat om uiteenlopende vestigingsplaatskenmerken. Dat betekent echter niet dat elke ondernemer meteen op een hoogwaardig terrein wil zitten.

Bij de segmentatie van bedrijventerreinen werken we met de volgende drie dimensies:

- gebruikswaarde (functionele kwaliteit);
- belevingswaarde (ontwerpkwaliteit);
- toekomstwaarde (economische kwaliteit).

Voorop staat de functionele kwaliteit: aan de gebruikswaarde moet zijn voldaan. Voor ondernemers gaat het dan in het bijzonder om de bereikbaarheid (al of niet met verschillende modaliteiten), parkeermogelijkheden, voldoende ruimte, functionaliteit van de gebouwen (flexibiliteit) en criminaliteitspreventie. Vanuit de overheid is ook OV-bereikbaarheid en sociale veiligheid een item.

Bij de belevingswaarde of ontwerpkwaliteit hebben we het over:

- inpassing van het terrein in zijn omgeving en de ruimtelijke kwaliteit van die omgeving;
- de representativiteit van het terrein (geheel van gebouwen, groen, water en landschaping);
- de lay-out van het terrein (situering van gebouwen, breedte van de wegen wel of niet voetgangers- en fietspaden);
- de representativiteit van de eigen huisvesting.

De economische kwaliteit of toekomstwaarde duidt op het behoud van de ontwerp- en functionele kwaliteit van het terrein, maar ook van gedane investeringen en – in het geval van de vastgoedsector – waardeontwikkeling en behoud van rendementen. Om de toekomstwaarde veilig te stellen zal in ieder geval aandacht moeten uitgaan naar:

- het beheer van het terrein en eventueel de gebouwen (afhankelijk van de opzet);
- de aanwezigheid van voorzieningen op het terrein.

Gesteld kan worden dat – hoewel voor iedere ondernemer weer verschillend – er sprake moet zijn van een basiskwaliteit in de gebruikswaarde. De twee andere dimensies nemen in belang toe naarmate de ondernemer een hoogwaardiger terrein wil. Verder dient sprake te zijn van een minimum kwaliteitsniveau op elk terrein.

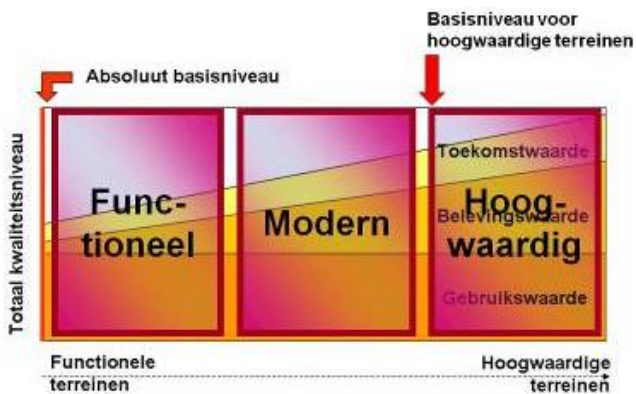
Hoe dat er schematisch uitziet voor die drie te onderscheiden typen bedrijventerreinen qua verschillen in ruimtelijke kwaliteit is in onderstaande figuur weergegeven. Het basisniveau voor ieder segment apart ligt aan de linkerzijde van de betreffende rechthoek. Dat is de ondergrens van de ruimtelijke kwaliteit voor dat segment. In de praktijk zullen er werklocaties zijn die een bepaald niveau niet halen. In die gevallen is feitelijk sprake van een herstructureringsopgave.

Deze segmentatie heeft de volgende voordelen:

- een eenduidige indeling op grond van een beperkt aantal voor alle terreinen eenduidige kenmerken;
- de mogelijkheid deze indeling te gebruiken voor bestaande terreinen;
- een instrument om bij verouderde terreinen samen met betrokkenen vast te stellen wat het gewenste kwaliteitsniveau is na herstructurering;
- de mogelijkheid een directe koppeling te maken met prijsniveaus.

<sup>8</sup> Zie: Meester, W. en P.H. Pellenburg (2008), Bedrijventerreinen. De mening van Noord-Nederlandse ondernemers. Groningen: Rijksuniversiteit. Zie voor een overzicht: J. van Dinteren (2008), Bedrijventerreinen als speelveld. Oratie Rijksuniversiteit Groningen.

## Segmentatie van bedrijventerreinen op basis van verschillen in ruimtelijke kwaliteit



Gegeven de specifieke situatie in Fryslân is er voor gekozen om bij functionele en moderne terreinen een onderscheid te maken tussen natte en droge terreinen.

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de ideaaltypische kenmerken van die drie segmenten. In bijlage 2 staan foto-impressies van de onderscheiden typen bedrijventerreinen.

### Ideaaltypische kenmerken van te onderscheiden segmenten

Onderwerp	Functioneel bedrijventerrein	Modern bedrijventerrein	Hoogwaardig bedrijventerrein
1. Glasvezelnet	Nee	Nee	Ja
2. Floor Space Index (FSI = bruto vloeroppervlak / kaveloppervlak)	Minimaal 0,4 Natte terreinen: minimaal 0,3	Minimaal 0,6 Natte terreinen: minimaal 0,5	Minimaal 0,8
3. Hoeveelheid groen in openbaar gebied	Stroken (5% van openbaar gebied) Natte terreinen: Visuele afscherming (5% van openbaar gebied)	Stroken en singels (5% van openbaar gebied)	Singels en grotere gehelen (15% van openbaar gebied; veel groen op kavels)
4. Buitenopslag	Ja	Ja, mits visueel goed afgeschermd	Nee
5. Representativiteit	In de stedenbouw is enige lijn te herkennen	In de stedenbouw én de architectuur is een lijn te herkennen	Duidelijk ontwerpmatig opgezet
6. Materiaalgebruik van gebouwen (kwaliteit gebruikte bouwmaterialen).	Divers, redelijk ogend	Relatief hoogwaardig en eenduidiger (beton, stenen, hout)	Hoogwaardig (beton, stenen, hout, grote glasvlakken): onder architectuur gebouwd
7. Inpassing in de omgeving	Duidelijk gescheiden van andere functies (bijv. door brede weg) en op afstand Natte terreinen: Op (ruime) afstand en gecamoufleerd, bijvoorbeeld door bomensingels	Duidelijk gescheiden van andere functies (bijv. door brede weg) en op afstand	Zachte overgangen (groen; breed)
8. Fietspaden op terrein	Geen	Suggestiestrook op hoofdwegen	Vrij liggend (in ieder geval op de hoofdwegen en enkele secundaire wegen)
9. Trottoirs op terrein	Geen	Enkelzijdig langs hoofdwegen	Tweezijdig op nagenoeg gehele terrein
10. Parkeren	Op eigen terrein	Op eigen terrein	Op eigen terrein aan de achterzijde van de gebouwen of collectief
11. Milieucategorie	2 - 5	2 - 4	2 - 4



## BIJLAGE 2 - FOTO IMPRESSIES BEDRIJVENTERREINTYPEN (algemene foto's)

### Functioneel bedrijventerrein



### Modern bedrijventerrein



## Hoogwaardig bedrijventerrein



## BIJLAGE 3 – ONBEBOUWDE LEEGSTAND

### Op verouderde terreinen

GEMEENTE	TERREIN	Leegstand onbebouwd		
		min	max	gem.
Heerenveen	Leeuwarderstraatweg	0,5	1	0,75
Ooststellingwerf	Venekoten Noord (Donkerbroek), Turfsteker (Haulerwijk)	5	5,5	5,25
Opsterland	Overtoom (Gorredijk)	2,5	3	2,75
Smallingerland	De Haven	10	10	10
Weststellingwerf		4	5	4,5
<b>Totaal</b>		<b>22</b>	<b>24,5</b>	<b>23,25</b>

Bron: rapportage STEC-groep (2010)

### Op overige bestaande terreinen

NAAM	PLAATS	Leegstand uitgeefbaar	Leegstand strategisch
Businesspark Friesland Oost	Heerenveen		0,3
Nieuweschoot	Heerenveen	0,5	
Heerenveen Zuid	Heerenveen	0,8	5,6
De Kavels	Heerenveen		4,8
Kanaal Oost	Heerenveen		4,4
Businesspark Friesland West	Heerenveen	1,0	0,4
Haskerveen	Heerenveen		0,9
Bedr.terr. Nijbeets	Nijbeets		0,8
Azeven-Noordoost	Drachten		1,1
Noordwest II	Wolvega	0,3	
Grindweg	Wolvega	1,0	
<b>Totaal</b>		<b>3,6</b>	<b>18,3</b>

Bron: provincie en gemeenten (2010)

## BIJLAGE 4 TERREINTYPEN UITGEEFBAAR TERREIN EN PLANNEN

hoogwaardig
modern
functioneel
specifiek (niet binnen behoefte-raming)
Onbekend

### Voorraad uitgifbaar terrein

GEMEENTE	NAAM	PLAATS	uitgifbaar	t/m 2020	na 2020
Heerenveen	IBF hoogwaardig	Heerenveen	20,0	10	10
	IBF modern	Heerenveen	86,4	56,4	30
Heerenveen	Kanaal	Heerenveen	1,0	1	
Heerenveen	De Kavels	Heerenveen	5,5	5,5	
Skarsterlân	Haskerveen	Heerenveen	18,0	18	
Ooststellingwerf	Donkerbroek (nabij N 381)	Donkerbroek	0,8	0,8	
Ooststellingwerf	De Turfsteker, 2e fase	Haulerwijk	3,0	3,0	
Ooststellingwerf	Venekoten II	Oosterwolde	15,2	15,2	
Opsterland	Azeven-Zuid	Drachten	6,2	6,2	
Opsterland	Overtoom uitbreiding	Gorredijk	5,2	5,2	
Opsterland	Tolbaas	Gorredijk	3,3	3,3	
Opsterland	Klein-Groningen	Wijnjewoude	0,3	0,3	
Smallingerland	De Haven	Drachten	12,4	12,4	
Smallingerland	Bedrijvenpark Azeven Noord	Drachten	92,0	45,0	47
Weststellingwerf	Noordwest II	Wolvega	0,8		
Weststellingwerf	De Plantage	Wolvega	15,3		
Weststellingwerf	Uitbreiding Schipsloot fase 1/2	Wolvega	12,8		
Weststellingwerf	Heerendeel	Wolvega	3,1		
Weststellingwerf	Noord West III	Wolvega	1,4		

### Plannen

GEMEENTE	NAAM	PLAATS	NETTO uitgifbaar	Planning
Heerenveen	Klaverblad Noordoost	Heerenveen	100	Na 2020
Heerenveen	Leeuwarderstraatweg	Heerenveen	8	Voor 2020
Heerenveen	Klaverblad Noordwest	Heerenveen	25	Na 2020
Ooststellingwerf	Nanningaweg fase 2	Oosterwolde	5	Ca 2015
Ooststellingwerf	Nanningaweg fase 3	Oosterwolde	20	Na 2020
Ooststellingwerf	Venekoten 3	Oosterwolde	3	Na 2020
Ooststellingwerf	Ecommunitypark	Oosterwolde	12	Ca 2012
Opsterland	Overtoom Uitbreiding 2	Gorredijk	15	Ca 2011
Smallingerland	Noorderhogeweg	Drachten	11	Voor 2015
	Noorderhogeweg	Drachten	11	Voor 2015
Smallingerland	De Haven Noord	Drachten	2	Na 2015
Smallingerland	Vrijburg	Drachten	2	Na 2015
	Vrijburg	Drachten	2	Na 2015
Weststellingwerf	Uitbreiding Schipsloot Fase 3	Wolvega	15	

## COLOFON

### Uitgave

6 juni 2011

### Vastgesteld door:

Gemeenteraad Heerenveen: d.d. 2011-03-28

Gemeenteraad Opsterland: d.d. 2011-06-06

Gemeenteraad Ooststellingwerf: d.d. 2011-04-19

Gemeenteraad Smallingerland: d.d. 2011-05-17

### Opstellers van dit rapport

**Ambtelijke werkgroep in samenwerking met de Provincie en Royal Haskoning**

#### **Ambtelijke werkgroep**

Mw. M. de Jeu (gemeente Heerenveen)

Sj. Van der Meulen (gemeente Opsterland)

P.Plantenga (gemeente Ooststellingwerf)

Mw. M.J.Tefi-Dontje (gemeente Smallingerland)

#### **Provincie**

F. Kleijssen

A.H. van Dijk

#### **Begeleiding Royal Haskoning**

Jac. Van Dinteren

S. van Vuuren

### Bestuurlijke klankbordgroep (portefeuillehouders EZ)

Mw. C. van der Laan (gemeente Heerenveen)

K. de Boer (gemeente Opsterland)

H. Oosterman/J.H. Veenhouwer (gemeente Ooststellingwerf)

T. Zweers (gemeente Smallingerland)

### **Voor meer informatie over dit rapport kunt u contact opnemen met**

Marianne de Jeu, Gemeente Heerenveen

Telefoon: 0513-617672

E-mail: m.dejeu@heerenveen.nl

Mariët Tefi-Dontje, Gemeente Smallingerland

Telefoon: 0512-581486

E-mail: m.tefi@smallingerland.nl

