

Bedrijventerreinenvisie gemeente Staphorst



8 februari 2011

Inhoudsopgave

Samenvatting

- 1 Relevante beleidskaders**
 - 1.1 Landelijk niveau: Mooi Nederland en Taskforce Noordanus
 - 1.2 Provinciaal niveau: omgevingsvisie en omgevingsverordening Overijssel
 - 1.3 Lokaal niveau: Bedrijvigheidsplan en Toekomstperspectief Staphorst

- 2 Economisch profiel gemeente Staphorst**
 - 2.1 Werkgelegenheid en arbeidsmarkt
 - 2.2 Ontwikkeling (beroepsbevolking)
 - 2.3 Regionaal economische positie gemeente Staphorst
 - 2.4 Ruimtelijk economische ambitie gemeente Staphorst

- 3 Kwantitatieve aspecten bedrijventerreinen**
 - 3.1 Overzicht huidig areaal aan bedrijventerrein en profielen
 - 3.2 Herstructureringsopgave en ruimtewinst
 - 3.3 Vraagprognose
 - 3.4 Aanbodsituatie
 - 3.5 Vraag-aanbodconfrontatie

- 4 Kwalitatieve aspecten bedrijventerreinen**
 - 4.1 Visie gemeente Staphorst op kwaliteit op bedrijventerreinen
 - 4.2 Segmentering en kernenhiërarchie
 - 4.3 Herstructurering
 - 4.4 Parkmanagement
 - 4.5 Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

- 5 Grondprijzen, SER-ladder en regionale afstemming**
 - 5.1 Grondprijzen
 - 5.2 Toepassen SER-ladder
 - 5.3 Regionale afstemming

Samenvatting

Relevante beleidskaders:

Het Rijk wil versnippering, verstening en verrommeling van het Nederlandse landschap voorkomen. Daarom heeft Staphorst geparticipeerd in het programma Mooi Nederland als het gaat om de aankleding van het bedrijventerrein De Esch langs de A28 om een betere ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Om veroudering van bedrijventerreinen tegen te gaan en de herstructurering te versnellen is de Taskforce Herstructurering Bedrijventerreinen (THB) ingesteld. De Taskforce adviseert onder andere een consequente toepassing en verankering van de SER-ladder ¹⁾. Op provinciaal niveau wordt het rijksbeleid vertaald in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Overijssel. Daarin ligt - in lijn met het rijksbeleid - de focus op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad en zo min mogelijk op de uitleg op nieuwe locaties. De gemeente Staphorst werkt in deze bedrijventerreinvisie deze beleidslijnen verder uit. De centrale thema's uit het Rijks- en provinciaal beleid zijn ook leidend voor de gemeente Staphorst. Het gaat daarbij om: duurzaamheid, aandacht voor kwaliteit en zorgvuldig omgaan met de bestaande ruimte.

Economisch profiel

De werkgelegenheid in de gemeente Staphorst heeft sinds 2000 een aanzienlijke groei te zien gegeven. In de industriële sector zijn er meer banen bijgekomen en de agrarische sector is hoegenaamd stabiel gebleven.

Dit heeft zich ook vertaald in het aantal bedrijfsvestigingen en bedrijfsuitbreidingen.

Het inwoneraantal van Staphorst zal in elk geval tot 2020 nog blijven groeien.

De landelijke trend van stagnatie van de groei van de beroepsbevolking zal zich op de lange termijn ook in Staphorst voor gaan doen, maar speelt nog niet tot 2020. De gemeente Staphorst heeft een relatief groot aantal gemiddeld en laag opgeleiden. Dit niveau sluit aan bij het huidige economisch profiel en het soort bedrijvigheid. Zo kent de gemeente veel bedrijven in de maakindustrie en productie. De gemeente wil deze werkgelegenheid sectoren behouden en waar mogelijk versterken. Daarnaast wil de gemeente ook investeren in een kwalitatief hoogwaardiger arbeidsaanbod.

¹⁾ De SER introduceerde de ladder in 1999 in zijn Commentaar op de Nota Ruimtelijk Economisch Beleid. Voor het inpassen van de ruimtebehoeften voor de functies wonen, bedrijvigheid en infrastructuur stelde de SER voor de volgende ladder als denkmodel te hanteren:

- Gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.
- Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.
- 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

In samenwerking met de regio IJssel wil het gemeentebestuur door een proactieve houding en een ondernemersvriendelijke opstelling, de lokale werkgelegenheid behouden en waar mogelijk kwantitatief en kwalitatief nog verder ontwikkelen.

Het gaat er daarbij om het ontwikkelen van een geheel van wonen, werken en voorzieningen. De gemeente Staphorst vertaalt dit dat op het terrein van bedrijvigheid in:

- het realiseren van een zo aantrekkelijk mogelijk ondernemersklimaat voor de Staphorster ondernemers;
- zorgen voor voldoende bedrijventerreinen zodat aan iedere lokale vraag kan worden voldaan.

Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid zijn daarbij heel belangrijk, zowel bij nieuwe als bestaande terreinen.

Kwantitatieve aspecten bedrijventerreinen

De gemeente Staphorst heeft een totaal areaal aan bedrijventerreinen van 150 hectare bruto.

De laatste 10 jaar is na een periode van beperkte uitgifte vanwege gebrek aan aanbod, in totaal 25 hectare uitgegeven. Dit is een gemiddelde uitgifte van 2,5 hectare per jaar.

De laatste vijf jaar is de uitgifte minimaal geweest door het niet beschikbaar hebben van gemeentelijke uitgiftekavels.

Tabel 1: Uitgifte bedrijventerreinen gemeente Staphorst

	Uitgifte Staphorst
2004	3,3
2005	2,5
2006	0,8
2007	0,8
2008	-
Totaal	7,4

Bron: Ibis 2009

De provincie Overijssel heeft haar indicatieve behoefteaming gebaseerd op een langjarig gemiddelde uitgifte. Door extrapolatie van de uitgifte is de vraag in de periode 2008 – 2020 circa 33 hectare. Op basis van de BLM methodiek - waarbij het TM scenario wordt gehanteerd - komt de behoefte op een zelfde getal uit: zo'n 30 hectare netto. Hierbij is de 1,5 hectare ruimtewinst door herstructurering ook meegenomen.

De BLM (bedrijfslocatiemonitor) raamt de toekomstige ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen in Nederland. De BLM-methodiek meet de toekomstige behoefte aan grond en bedrijfsruimte aan de hand van de omvang en samenstelling van de werkgelegenheid, gecombineert met de terreinquotiënt. (m2 grond per werknemer).

Voor de bepaling van de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen wordt in Overijssel op dit moment uitgegaan van het één na hoogste groeiscenario het zogenaamde TM-scenario (Transatlantic Market)

Het totale aanbod aan bedrijventerreinen in de gemeente Staphorst tot 2020 is ongeveer 34 hectare. (30 hectare hard en 4 hectare zacht) Confrontatie van vraag en aanbod laat zien dat tot 2020 vraag en aanbod naar bedrijventerreinen nagenoeg in evenwicht is. Dit betekent dat de gemeente Staphorst aan haar toekomstige vraag kan voldoen zonder dat er sprake is van overaanbod.

Tabel 2: vraag-aanbodconfrontatie in netto ha's tot 2020

Onderdeel van vraag-aanbod confrontatie	Netto hectare tot 2020
BLM prognose (TM scenario)	32,5
Regionale uitwisselvraag	2,5
Ruimtwinst door herstructurering	1,5
Netto behoefte	33,5
Huidig aanbod	-
Harde en zachte plannen	34
Totaal aanbod	34
Saldo	0,6

Bron: Stec Groep, 2007

Kwalitatieve aspecten bedrijventerreinen:

De gemeente Staphorst zet hoog in op kwaliteit en duurzaamheid van bedrijventerreinen, zowel bij oude als nieuwe terreinen. Beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en duurzaamheid zijn belangrijk bij de aanleg van nieuwe terreinen. Bij het nieuw aan te leggen terrein De Esch III zullen de moderne opvattingen over bedrijventerreinen zoals VROM en de provincie Overijssel die heeft, worden meegenomen. Ook herstructurering van het bedrijventerrein De Baarge staat hoog op de agenda. Met de uitvoering hiervan zal in 2010 gestart gaan worden. Het doel van de herstructurering is de bedrijventerreinen toekomstvast maken. Daarnaast wil de gemeente door optimaal te herstructureren zo veel mogelijk kunnen inbreiden op bestaande locaties. Om ervoor te zorgen dat nieuwe terreinen niet opnieuw afzakken, zullen de mogelijkheden van parkmanagement en duurzaam beheer waar mogelijk worden ingezet.

Actieve uitbreiding van bedrijventerreinen binnen de gemeente Staphorst vindt plaats in de kern Staphorst. Voor de kernen Rouveen, IJhorst, Punthorst en de specifieke streekbebouwing van de Oude Rijksweg en de Gemeenteweg geldt dat deze in eerste instantie bedoeld zijn voor de opvang van bestaande bedrijvigheid, op de bestaande solitaire bedrijfspercelen. De ambitie van de gemeente Staphorst is om alle bedrijvigheid die zich aandient zo goed mogelijk te accommoderen. Daarom wil de gemeente Staphorst een gevarieerd en compleet aanbod aan bedrijventerreinen aanbieden. Daarbij heeft de gemeente Staphorst voor de nieuwe en toekomstige terreinen een heel duidelijke segmentering voor ogen. De kleinschalige bedrijvigheid zal worden geconcentreerd op het bedrijventerrein aan de Oosterparallelweg, waar ook deels bedrijfswoningen zullen worden toegestaan en op De Esch zullen de grootschaliger bedrijven een plek dienen te krijgen. Het juiste bedrijf op de juiste plek is de doelstelling.

Grondprijzen SER-ladder en regionale afstemming

De tot nu toe gehanteerde grondprijzen voor bedrijventerreinen in Staphorst zijn laag in vergelijking met de gemiddelde prijzen in Nederland. In lijn met de Taskforce Herstructurering Bedrijventerreinen is de gemeente bereid de grondprijzen af te stemmen op die van de regio. Grondprijzen moeten volgens de gemeente Staphorst regionaal en niet landelijk worden afgestemd.

De SER-ladder gaat de gemeente nadrukkelijk toepassen bij de uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen. De gemeente Staphorst past de SER-ladder toe om op deze manier

extra werkgelegenheid te realiseren en om de beschikbare ruimte voor bedrijven optimaal te benutten.

Omdat de bedrijventerreinmarkt een gemeentegrens overschrijdende markt is, zorgt de gemeente Staphorst voor regionale afstemming met de regio IJssel gemeenten: Dalfsen, Zwartewaterland Zwolle en Kampen. Doelstelling is om bedrijven naar elkaar door te verwijzen, behoud van de werkgelegenheid in de regio staat daarbij centraal.

Hoofdstuk 1 Relevante beleidskaders

In hoofdstuk 1 wordt het relevante beleid op het gebied van bedrijventerreinen beschreven en wordt het kader geschetst waarin deze bedrijventerreinenvisie is geschreven. Hierbij wordt achtereenvolgens het landelijke, provinciale en lokale beleid beschreven.

1.1 Landelijk niveau: Mooi Nederland en Taskforce Noordanus

Mooi Nederland: Tegengaan verrommeling: nieuw duurzaam en verantwoord bedrijventerreinenbeleid

Het Rijk wil de versnippering, verstening en verrommeling van het Nederlandse landschap voorkomen. Daarom heeft Mooi Nederland een hoge prioriteit gekregen. Doelstelling van Mooi Nederland is om zuinig en slim om te gaan met de ruimte en een betere ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Bedrijventerreinen staan als onderdeel hiervan volop in de belangstelling. Samen met de provincies, het Interprovinciaal Overleg (IPO) en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) hebben de ministers Cramer (VROM) en Van der Hoeven (EZ) in oktober 2008 het Afsprakenkader Bedrijventerreinen 2010 – 2020 vastgesteld. Dit afsprakenkader schetst de hoofdlijnen van een nieuw, duurzaam en economisch verantwoord bedrijventerreinenbeleid. Er moet voorkomen worden dat nieuwe bedrijventerrein uitgegeven worden ten koste van natuur en open landschap, terwijl er nog ruimte vrij is op oude bedrijventerreinen. Daarbij komt dat het bedrijfsleven en de gemeenten vaak kiezen voor nieuwe terreinen in plaats van bestaande locaties op te knappen (herstructureren).

Taskforce Noordanus: versnelde aanpak herstructurering

Om de veroudering van bestaande bedrijventerreinen aan te pakken en de herstructurering te versnellen, hebben de ministers Cramer en Van der Hoeven in september 2008 Taskforce Herstructurering Bedrijventerreinen (THB) ingesteld. De belangrijkste aanbevelingen om de herstructurering van bedrijventerreinen op de rit te krijgen zijn:

Belangrijkste aanbevelingen Taskforce

- hoge mate van regionale samenwerking;
- nadruk op verevening tussen greenfield- en brownfieldontwikkeling, dus koppeling nieuwe met oude terreinen;
- fondsvorming en financiële arrangementen;
- residueel rekenen en grondprijstijging investeren in herstructurering;
- verankering parkmanagement.

De Taskforce adviseert een consequente toepassing en verankering van de SER-ladder. De ladder komt van de Sociaal Economische Raad (SER). Het stelt dat overheden eerst kritisch moeten kijken naar de bestaande capaciteit op bedrijventerreinen, dan zoeken naar ruimtewinst door herstructurering van verouderde terreinen, en daarna pas eventueel een nieuw bedrijventerrein ontwikkelen.

1.2 Provinciaal niveau: Omgevingsvisie en omgevingsverordening Overijssel

Bedrijventerreinen: verbeteren bestaande kwaliteit en beperken nieuwe uitleg

Op provinciaal niveau wordt het rijksbeleid vertaald in de Omgevingsvisie en omgevingsverordening Overijssel. Dit behelst de visie van de provincie, de beleidskeuzes én de uitvoeringsstrategie in het hele ruimtelijk-fysieke domein. Ten aanzien van bedrijventerreinen wordt in de Omgevingsvisie en de verordening geprobeerd regionale samenwerking en afstemming te stimuleren op de uitgifte en herstructurering. De focus ligt op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad en zo min mogelijk op de uitleg op nieuwe locaties. Op deze manier probeert de provincie een betere aansluiting bij de marktvraag te realiseren en zorg te dragen voor een optimale toepassing van de SER-ladder. Vanuit de omgevingsvisie wordt aan gemeenten gevraagd een bedrijventerreinvisie op te stellen die de behoefte aan bedrijventerreinen zowel kwantitatief als kwalitatief onderbouwt, de mogelijkheden voor herstructurering bevat en is afgestemd met de buurgemeenten.

De bedrijventerreinvisie omvat in elk geval:

- samenhangende visie op economische ontwikkeling van de gemeente en betekenis Omgevingsvisie Overijssel daarvan voor de allocatie van bedrijvigheid, afgestemd met de buurgemeenten;
- inzicht in actuele data over bedrijventerreinen;
- realistische behoefteraming en uitgifteprotocol;
- realistische aanpak en prioritering van de herstructurering binnen de gemeente;
- aandacht voor duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en efficiënt ruimtegebruik

Met deze bedrijventerreinvisie geeft de gemeente Staphorst inzicht in de bovenstaande punten.

1.3 Lokaal niveau: Bedrijvigheidsplan gemeente Staphorst en toekomstperspectief bedrijventerreinen Staphorst

Het aanbieden van voldoende en gedifferentieerd aanbod aan bedrijventerreinen en het zorgvuldig omgaan met de ruimte

In 2004 heeft de gemeente een bedrijvigheidsplan opgesteld. Het doel van dit plan was het formuleren van een langetermijnplanning voor bedrijfsontwikkeling voor de gemeente Staphorst, inclusief mogelijkheden voor een verbetering van het investeringsklimaat. In de nu voorliggende bedrijventerreinvisie wordt veel nadrukkelijker de aanbod- en de uitgiftestructuur in kaart gebracht en is een behoefteraming naar de toekomst gepresenteerd. Daarbij is ook specifiek aandacht uitgegaan naar de veroudering van bedrijventerreinen en mogelijkheden voor herstructurering en de manier waarop Staphorst wil omgaan met een zorgvuldige uitgifte in het kader van de SER-ladder.

Centraal in deze beleidskaders staat de wens van de gemeente Staphorst om haar economische positie te verstevigen. De bedrijventerreinvisie is afgestemd op de ambities en doelstelling zoals die geformuleerd zijn in de eerste contouren van de toekomstige (structuur)visie Kernen van de Gemeente Staphorst:

- het versterken van de lokale economie;
- het koesteren van de aanwezige bedrijvigheid.

Centraal daarbij staat het op een duurzame en zorgvuldige manier omgaan met de beschikbare ruimte en het aanbieden van een bij Staphorst passend gedifferentieerd

economisch profiel.

Meer over de huidige en toekomstige (ruimtelijk) economische ambities van het gemeentebestuur staat beschreven in hoofdstuk 2.

Status van deze bedrijventerreinenvisie

Deze bedrijventerreinenvisie heeft de status van structuurvisie, volgens artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Conclusies:

Een aantal centrale thema's zijn belangrijk in het huidige bedrijventerreinenbeleid. Deze zijn: duurzaamheid, aandacht voor kwaliteit en zorgvuldig omgaan met de bestaande ruimte. Ook de gemeente Staphorst zet in op deze thema's.

Hoofdstuk 2 Economisch profiel gemeente Staphorst

In hoofdstuk 2 wordt het economisch profiel van de gemeente Staphorst geschetst. Ook worden de ruimtelijk economische ambities van de gemeente Staphorst weergegeven.

2.1 Werkgelegenheid en arbeidsmarkt

Sterke groei werkgelegenheid

In de gemeente Staphorst is de werkgelegenheid sinds 2004 vrij fors gestegen. In vier jaar tijd zijn er in totaal ruim 700 banen bijgekomen. Dit is een relatieve groei van zo'n 10 %. De werkgelegenheid in de sector landbouw bleef nagenoeg stabiel. De relatieve en evenredige stijging van de werkgelegenheid deed zich voor in de overige sectoren. In de sector 'Winning van Delfstoffen + Industrie' zijn nog de meeste mensen (ca. 1450) werkzaam in Staphorst (bron: BIRO, augustus 2009).

Toename aantal bedrijfsvestigingen

Op dit moment heeft de gemeente Staphorst zo'n 1270 bedrijfsvestigingen. In de periode 2004 - 2008 zijn er 103 vestigingen bijgekomen. Dit is een relatieve toename van zo'n 8%. Dit hoge aantal is te verklaren door het groeiend aantal zzp-ers en kleine startende bedrijfjes.

	bedrijfsvestigingen:		Werkgelegenheid:	
	2004	2008	2004	2008
Sector:				
Landbouw	540	490	1202	1221
Bouwnijverheid	120	193	741	859
Metaalverwerking	29	32	874	993
Detailhandel	92	102	565	613
Zakelijke dienstverlening	48	77	317	348
Overige dienstverlening	27	30	54	70
Handel/rep. Van auto's	49	53	214	197
Vervaardiging van auto's/aanhangers	4	3	391	366
Vervaardiging van meubels	12	15	108	182
houtindustrie	8	10	61	69
Vervoer over land	23	27	273	320
overig	231	256	1679	1972
Totaal:	1167	1270	6479	7210

Bovenstaand overzicht is een weergave van de totale werkgelegenheid in de gemeente

Staphorst.

Bijna 40% van deze werkgelegenheid wordt gegenereerd op de bedrijventerreinen in de gemeente Staphorst. Dat staat voor ruim 25 werknemers per netto ha bedrijfsterrein.

Conclusies:

- De werkgelegenheid is de afgelopen jaren sterk gegroeid. Deze vond vooral plaats in de sector delfstoffen en industrie, handel en overige dienstverlening.
- Het aantal bedrijfsvestigingen is sterk toegenomen de afgelopen jaren, met name in de sector bouwnijverheid. Dit is te verklaren door het groeiende aantal zzp-ers.

2.2 Ontwikkeling (beroeps)bevolking

Inwoneraantal neemt tot 2020 toe.

De landelijke bevolkingsprognoses laten zien dat de gemeente Staphorst in de nabije toekomst nog maar in beperkte mate te maken krijgt met vergrijzing en ontgroening. Op basis van de recentste Primoscijfers¹ groeit de bevolking van Staphorst tot 2020 absoluut nog met zo'n 1010 inwoners tot 17445 inwoners. Het aandeel vijftig plussers stijgt van 23% naar 27% en het aandeel jongeren tot 30 jaar neemt af met zo'n 1,5%.

Ontwikkeling in de beroepsbevolking

De Primos prognose voor de beroepsbevolking van Staphorst tot 2020 laat zien dat deze blijft stijgen tot en met 2020. De beroepsbevolking blijft schommelen tussen de 50% en de 55%. Ondanks het feit dat er sprake is van een lichte vergrijzing heeft dit in de gemeente Staphorst maar een beperkte invloed op de omvang van de beroepsbevolking.

Tabel 1: prognose ontwikkeling beroepsbevolking Staphorst (15-65 jaar²)

Jaar	Absoluut	Groei
2008	10024	
2010	10329	2,95%
2015	10496	1,6%
2020	10715	2,04%
toename '08/'20	691	6,89%

Bron: Primos, 2009

Gemiddeld en laag opleidingsniveau beroepsbevolking, maar sluit goed aan bij de soort bedrijvigheid in Staphorst

Het opleidingsniveau is gemiddeld gezien relatief laag. Het opleidingsniveau in de gemeente Staphorst kent in vergelijking met Overijssel en Nederland vooral minder hoog opgeleiden.

¹ De Primos cijfers zijn de prognose cijfers die het ministerie van Vrom gebruik voor hun vooruitberekeningen op het gebied van bevolking, huishoudens en woningbehoefte. Deze zijn gebaseerd op gegevens van het CBS.

² Wij zijn hiervan uitgegaan van een pensioengerechtigde leeftijd van 65 jaar. Indien deze mogelijk in de toekomst wordt verhoogd betekent dit een uitgesteld afname van de beroepsbevolking.

Tabel 2: opleidingsniveau beroepsbevolking 2008

	Onderwijsniveau: laag	Onderwijsniveau: middelbaar	Onderwijsniveau: hoog
Gemeente Staphorst	34,6%	46,2%	19,2%
Overijssel	23,7%	47,0%	28,9%
Nederland	23,7%	43,4%	32,3%

Bron: gemeente Staphorst, 2009

Overigens zien we dat de laatste vijf jaar het percentage laag opgeleiden iets afneemt, het aandeel middelbaar opgeleiden licht toeneemt, en het aandeel hoogopgeleiden gelijk blijft. (KvK Oost-Nederland)

Het grote aanbod laaggeschoold (en goed gemotiveerd!) personeel sluit aan op de aanwezige bedrijvigheid. Deze bestaat uit relatief veel transport en logistiek, handel en industrie. Ook op de nieuwe terreinen in de gemeente Staphorst zullen deze doelgroepen vertegenwoordigd zijn. Een groot personeelsaanbod in deze sectoren is daarom welkom. Voor zakelijke dienstverlening en de meer kennisintensieve bedrijvigheid kan het wel lastig zijn om aan gekwalificeerd personeel te komen. Om ook in de toekomst aan deze vraag te kunnen voldoen wil de gemeente Staphorst de HBO instellingen die in Zwolle en Meppel zijn gevestigd meer in contact brengen met het bedrijfsleven van Staphorst.

Conclusies:

- De gemeente Staphorst kent een hoog aandeel gemiddeld en laagopgeleiden.
- Dit opleidingsniveau sluit aan op het huidige economische profiel van Staphorst.
- Om in de toekomst meer hoger opgeleiden te krijgen, wil de gemeente Staphorst het bedrijfsleven en de HBO instellingen in Zwolle en Meppel meer met elkaar in contact brengen.
- Om tot een evenwichtige verdeling te komen van vraag en aanbod op de lokale/regionale arbeidsmarkt zal de gemeente gaan participeren in het werkgeversplatform Meppel.

2.3 Ruimtelijk economische ambitie gemeente Staphorst

Samen sterk naar de toekomst

Het collegeprogramma 2010-2014 heeft de titel 'Naar een ondernemend Staphorst'. Kern van het programma is dat de gemeente Staphorst zich sterk wil maken voor het lokale voorzieningenniveau in de dorpen en de leefbaarheid van het platteland en daarbij voldoende ruimte voor wonen en bedrijvigheid wil ontwikkelen.

Voor bedrijvigheid vertaalt zich dit in de ambities dat:

- De gemeente een zo aantrekkelijk mogelijk ondernemersklimaat voor ondernemers wil realiseren;
- De gemeente wil zorgen voor voldoende bedrijventerreinen om aan de vraag te kunnen voldoen.

Om beide ambities te kunnen realiseren blijft de proactieve werkwijze belangrijk en blijft

Bedrijventerreinvisie gemeente Staphorst

het noodzakelijk dat de juiste voorzieningen worden getroffen om deze ambities waar te kunnen blijven maken.

Stimuleren lokale en regionale economie

De gemeente Staphorst heeft in de eerste contouren van de Kadernota Kernen 2010-2025 een aantal programmalijnen vastgesteld, waaronder de programmalijn economie. De doelstellingen van het economisch beleid zijn:

- behoud, versterking en verbreding van de werkgelegenheid;
- concentreren bedrijvigheid in de kern Staphorst;
- versterken toerisme als visitekaartje van de gemeente;
- vervullen van een sterke lokale economische rol;
- versterken verbindingen;
- verminderen regelgeving.

Actualisering van beleid: aandacht voor kwaliteit en duurzaamheid

Zoals in hoofdstuk 1 (beleidskaders) valt te lezen ligt het accent bij het huidige bedrijventerreinenbeleid op: duurzaamheid, aandacht voor kwaliteit en zorgvuldig omgaan met de bestaande ruimte. Met name sinds 'Mooi Nederland' en de 'Taskforce Noordanus' zijn dit landelijke en provinciale speerpunten van beleid. Ook de gemeente Staphorst houdt hier rekening mee. Naast de hoofdambitie het voldoende kunnen aanbieden van bedrijventerreinen, zullen duurzaamheid en kwaliteit als beleidsuitgangspunten worden gehanteerd. In de volgende hoofdstukken worden deze uitgangspunten en ambities verder uitgewerkt.

Conclusies:

- Hoofdambitie van gemeente Staphorst is het beschikbaar hebben van voldoende en gevarieerd aanbod aan bedrijventerreinen, zodat aan iedere lokale vraag van ondernemers voldaan kan worden.
- Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid zijn daarbij belangrijk, zowel bij nieuwe als bij bestaande terreinen.
- Het aspect duurzaamheid wordt in een integrale gemeentelijke duurzaamheidsnotitie nader uitgewerkt.

Hoofdstuk 3: Kwantitatieve aspecten bedrijventerreinen

In hoofdstuk 3 wordt het huidige areaal, vraag- en het aanbod van de bedrijventerreinen in de gemeente Staphorst tot 2020 weergegeven.

3.1 Huidige areaal aan bedrijventerreinen en profielen

In totaal 150 hectare bruto aan bedrijventerreinen, dit is 113 hectare netto.

In de gemeente Staphorst zijn de bedrijventerreinen in hoofdzaak geconcentreerd in de kern Staphorst. Onderstaand overzicht geeft de 'formele' bedrijventerreinen weer. Daarnaast zijn er verspreid over de gemeente nog een aantal woon-werklocaties.

Tabel 3: overzicht bedrijventerreinen in de gemeente Staphorst

Kern / terrein	Netto hectare
Staphorst	
Achthoevenweg	1,86
De Esch I	13,08
De Esch II	15,1
De Esch III (in ontwikkeling)	18,3
De Esch 0 (zacht plan)	4
R.D. Bugelstraat	1
De Baarge fase 1 t/m 5	31,6
De Baarge 6	11,2
Oosterparallelweg	1,53
Oosterparallelweg 2007 (in ontwikkeling)	11,88
Oude Gemeenteweg	2,03
Rouveen	
Geen	
IJhorst	
IJhorst Poelweg	1,36
Totaal	112,94

Conclusies:

- In totaal 150 hectare bruto aan bedrijventerreinen, dit is 113 hectare netto.
- De bedrijventerreinen zijn geconcentreerd in de kern Staphorst.

3.2 Herstructureringsopgave en ruimtewinst

1,5 hectare ruimtewinst door herstructurering en intensivering

De gemeente zet actief in op het gebied van herstructurering en intensivering. Voor een groot gedeelte gaat de gemeente deze ambities waarmaken in de revitaliseringsopdracht van De Baarge. Deze herstructureringsoperatie zal naar verwachting minimaal een ruimtewinst van 1,5 hectare opleveren.

Conclusies:

- De gemeente Staphorst zet actief in op het gebied van herstructurering en ruimtewinst.
- De herstructureringsopgave zal in hoofdzaak op het bedrijventerrein De Baarge worden ingevuld.
- De totale ruimtewinst in nieuwe en af te ronden herstructureringsprojecten is minstens 1,5 hectare.

3.3 Vraagprognose

Van 2004 tot 2008 is in de gemeente Staphorst in totaal 7,4 hectare bedrijventerrein uitgegeven. Dit is 1,85 hectare gemiddeld per jaar. De laatste jaren is de uitgifte nihil geweest omdat de gemeente Staphorst geen uitgeefbare grond meer beschikbaar had.

Tabel 4 : uitgifte bedrijventerreinen gemeente Staphorst 2004 t/m 2008

	Uitgifte Staphorst
2004	3,3
2005	2,5
2006	0,8
2007	0,8
2008	-
Totaal	7,4

Bron: Ibis 2009

Vraag naar bedrijventerreinen op basis van historische uitgifte in de gemeente Staphorst tot 2020 is circa 32,5 hectare

Om de bedrijventerreinenbehoefte te berekenen geeft extrapolatie van de historische uitgifte een indicatie van de behoefte. De provincie Overijssel heeft haar indicatieve behoefte raming gebaseerd op een langjarig gemiddelde uitgifte. Over de periode 1997 – 2008 is de provincie uitgegaan van een reële gemiddelde uitgifte van 2,5 hectare per jaar. De uitbreidingsbehoefte voor de periode 2008-2020 komt daarmee uit op 32,5 hectare inclusief de particuliere zelfrealisatie op de nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen. Dit is 13 maal de jaarlijkse uitgifte van 2,5 hectare.

Bij de Transatlantic Market prognose is geen rekening is gehouden met aspecten zoals vervangingsvraag, bovenregionale vraag en economisch beleid van de gemeente of de regio. De vervangingsvraag voor de gemeente Staphorst is te verwaarlozen; er liggen voor de verdere toekomst geen noemenswaardige transformatieopgaven. Er is wel een kleine regionale vraag c.q. uitwisseling met de samenwerkende gemeenten te verwachten, dit gezien de unieke ligging van bedrijventerreinen langs of in de nabijheid van de A28. Een regionale uitwisselingsvraag van 0 - 5 % van de verwachte uitbreidingsvraag is daarbij reëel. Voor de gemeente Staphorst komt dit neer op maximaal 2,5 hectare extra. Zoals vermeld in paragraaf 3.2 is de ruimtewinst door herstructurering 1,5 hectare. Daarmee komt de totale vraag naar bedrijventerrein voor de gemeente Staphorst voor de periode 2008 – 2020 op 33,5 hectare. Zie tabel 5.

Tabel 5: totale vraag naar bedrijventerreinen gemeente Staphorst tot 2020 in netto hectares

Vraag	Netto hectares 2008-2020
TM-scenario	32,5
Vervangingsvraag	-
Regionale uitwisselingsvraag (0 tot 5%)	2,5
Ruimtwinst door herstructurering	1,5
Totaal	33,5

Bron: CPB, 2005; Provincie Overijssel, 2006; Bewerking: Stec Groep, 2009

Conclusies:

- Van 2004 - 2008 is in totaal 7,4 hectare uitgegeven, een gemiddelde uitgifte van 1,85 hectare per jaar.
- De totale vraag naar bedrijventerreinen in de gemeente Staphorst tot 2020 op basis van de TM-methodiek is circa 32,5 hectare netto.

3.4 Aanbodsituatie

Totaal aanbod aan plannen voor de gemeente Staphorst is 30,1 hectare

Het totale aanbod aan bedrijventerreinen in de gemeente Staphorst is 30,1 hectare.

Dit zijn harde plannen. Hieronder worden de aanbodcijfers nader gespecificeerd.

Het gaat hier om gemeentelijke uitbreidingsplannen die planologisch onherroepelijk zijn en vanaf 2010 in ontwikkeling worden genomen.

Tabel 6: Aanbod bedrijventerreinen Staphorst 2010

Plannaam	Kernnaam	Uitgeefbaar
De Esch III	Staphorst	18,3
Oosterparallelweg	Staphorst	11,8
Totaal		30,1

Bron: IBIS en gemeente Staphorst, 2009

Totaal zachte plannen tot 2020 is 4 hectare

De gemeente Staphorst heeft voor de periode tot 2020 nog voor circa 4 hectare aan zachte plannen in de pijplijn. Zie tabel 7.

Tabel 7: overzicht van zachte plannen gemeente Staphorst

Plannaam	zachte plannen	ruimtelijke winst door herstructurering
<i>Staphorst</i>		
De Esch 0	4	0
totaal:	4	0

Bron: gemeente Staphorst, 2009

* exclusief de realisatie van woonwerklocaties buiten de bedrijventerreinen

Conclusies:

- * Het totale aanbod aan bedrijventerreinen (uitgeefbare harde en zachte plannen) tot 2020 in de gemeente Staphorst is 34,1 hectare.
- * Op korte termijn uitgeefbaar terrein: 30,1 hectare.
- Zachte plannen: 4 hectare.

3.5 Vraag - aanbodconfrontatie

Vraag en aanbod nagenoeg in evenwicht

Voor de periode tot 2020 zijn in de gemeente Staphorst vraag en aanbod nagenoeg in evenwicht.

Conclusies:

- De vraag aanbod confrontatie laat zien dat tot 2020 vraag en aanbod naar bedrijventerreinen nagenoeg in evenwicht is.
- Dit betekent dat de gemeente Staphorst aan haar toekomstige vraag kan voldoen.

Hoofdstuk 4: Kwalitatieve aspecten bedrijventerreinen

In dit hoofdstuk worden de kwalitatieve aspecten van de bedrijventerreinen in de gemeente Staphorst weergegeven. Het gaat daarbij om: herstructurering, parkmanagement, landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit.

4.1 Visie gemeente Staphorst op kwaliteit op bedrijventerreinen

De gemeente Staphorst zet hoog in op kwaliteit en duurzaamheid van bedrijventerrein. De gemeente Staphorst heeft de ambitie om kwaliteit op bedrijventerreinen te garanderen. Zo zet de gemeente nadrukkelijk in op herstructurering van het bedrijventerrein De Baarge. Op de nieuw te ontwikkelen terreinen zal veel aandacht aan beeldkwaliteit en duurzaamheid schenken. Zo heeft de gemeente voor het geplande bedrijventerrein De Esch III een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Ook zal er aandacht worden geschonken aan de landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit van het terrein. Om de ruimtelijke kwaliteit te behouden wordt er naar gestreefd om op de terreinen die door de gemeente worden uitgeven parkmanagement in te voeren met de intentie om collectief beheer en onderhoud van de private- en publieke ruimte invulling te geven. Verder zal de gemeente bedrijven van de nieuwe bedrijventerreinen actief adviseren voor wat betreft de mogelijkheden van duurzaam- en energieneutraal bouwen.

Conclusies:

- De gemeente Staphorst is actief op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid op bedrijventerreinen.
- Het instrument parkmanagement zal waar mogelijk worden ingezet bij de door de gemeente uit te geven terreinen.
- Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing zijn belangrijk bij de aanleg van de nieuwe terreinen.
- De gemeente Staphorst zal bedrijven actief adviseren op het gebied van energiebesparing en duurzaam bouwen.

4.2 Kernenhiërarchie en segmentering

Kernenhiërarchie: concentratie in Staphorst, opvang lokale behoefte in de overige kernen
Actieve uitbreiding van bedrijventerreinen binnen de gemeente Staphorst concentreert zich in de kern Staphorst. Voor de overige kernen geldt dat deze in eerste instantie bedoeld zijn voor het bieden van (beperkte) ontwikkelingsruimte aan gevestigde bedrijvigheid op de bestaande locaties in de kernen en in de streeklintbebouwing. Daarbij staat kleinschaligheid voorop en ligt het accent op woonwerkkavels. Ten aanzien van bedrijvigheid in het buitengebied is de insteek als volgt: deze bedrijven vertegenwoordigen vaak duidelijk een werkgelegenheids- en leefbaarheidsbelang. Het is niet wenselijk en realistisch deze bedrijven allemaal te verplaatsen. In het buitengebied is een beperkt aantal niet agrarische bedrijven gevestigd buiten de formele bedrijventerreinen. Behoud daarvan is van belang voor de Staphorster economie. De gemeente Staphorst wil deze bedrijven zo mogelijk via maatwerk op de huidige locaties faciliteren. Daarbij staat een zorgvuldige landschappelijke inpassing voorop, zodat de kwaliteit van de groene ruimte niet wordt aangetast.

Segmentering: juiste bedrijf op de juiste plek

De ambitie van de gemeente Staphorst is om alle lokale bedrijvigheid die zich aandient zo goed mogelijk te accommoderen. Daarom wil de gemeente Staphorst een gevarieerd en compleet aanbod aan bedrijventerreinen aanbieden. Daarbij heeft de gemeente Staphorst gekozen voor een segmentering van bedrijventerreinen. Het juiste bedrijf op de juiste plek is de doelstelling.

Tabel 8: Segmentering nieuwe en toekomstige bedrijventerreinen

Bedrijventerrein	Type terrein	Doelgroepen
De Esch 0	Grootschalig gemengd (max. milieucat. 3)	lokaal
De Esch III	Grootschalig gemengd (max. milieucat. 3)	lokaal
Oosterparallelweg 2007	Kleinschalig gemengd met wonen (max. milieucat. 2)	lokaal

Tabel 8 laat de segmentering zien in het aanbod van de nieuwe en toekomstige bedrijventerrein. Aan iedere vraag kan worden voldaan, maar niet op iedere plek.

Conclusies:

- Actieve uitbreiding van bedrijventerreinen vindt plaats in de kern Staphorst.
- De overige kernen en de streeklintbebouwing zijn uitsluitend bestemd voor een beperkte doorontwikkeling van gevestigde bedrijven.
- Bedrijvigheid in het buitengebied wordt gefaciliteerd op de huidige locatie met oog voor landschappelijke inpassing.
- De segmentering biedt ruimte voor elk soort bedrijvigheid in de gemeente Staphorst, maar niet op iedere locatie.

4.3 Herstructurering van bedrijventerreinen

De herstructurering in de gemeente Staphorst

De gemeente Staphorst zet nadrukkelijk in op het toekomstvast maken van de bestaande bedrijventerreinen. En in tweede instantie wordt nieuw bedrijventerrein aangelegd indien op de bestaande terreinen onvoldoende ruimte is voor inbreiding of uitbreiding. In samenspraak met het bedrijfsleven, Oost NV en de provincie heeft de gemeente Staphorst een herstructureringsplan opgesteld voor een duurzame versterking van het bedrijventerrein "De Baarge".

De herstructureringsopgave bestaat uit een forse investering in de openbare ruimte en de private bedrijfslocaties. Het betreft de opwaardering en verbetering van de infrastructuur, de groenvoorzieningen en een kwaliteitsverbetering van de opslag in de open ruimte om zodoende de kwaliteit, de veiligheid en uitstraling van de terreinen te verbeteren. Het uitvoeren van een energiescan zal ook onderdeel gaan uitmaken van de herstructurering. Het gaat om een duurzame versterking van het bedrijventerreinen.

Conclusies:

- De gemeente Staphorst is volop bezig met herstructurering.
- De gemeente wil met herstructurering het bedrijventerrein "De Baarge" toekomstvast maken.
- De gemeente wil met herstructurering zo veel mogelijk kunnen inbreiden op bestaande locaties.

4.4 Parkmanagement

Waarom parkmanagement?

Parkmanagement dient ervoor om samenwerking te bevorderen tussen bedrijven en gemeente en bedrijven onderling met als doel:

- het realiseren van gezamenlijke voorzieningen (vergader ruimte, catering, kinderopvang, et cetera);
- het collectief afsluiten van contracten (ict, energie, afvalverwerking, et cetera);
- het bevorderen van collectieve beveiliging;
- gezamenlijk beheer van de openbare ruimte.

Bij de gemeente Staphorst is parkmanagement nog een nieuw fenomeen. Het is de bedoeling om dit instrument in ieder geval in te gaan zetten bij collectieve beveiliging en beheer en onderhoud van de private en openbare ruimte.

Op de terreinen die de gemeente zelf uitgeeft wordt parkmanagement zo mogelijk verplicht ingesteld.

Binnen de gemeente Staphorst wordt parkmanagement nog niet actief toegepast. Voor de nieuw uit te geven bedrijventerreinen, maar ook voor het te revitaliseren bedrijventerrein "De Baarge" worden de mogelijkheden tot het invoeren van parkmanagement nadrukkelijk onderzocht.

Conclusies:

- De gemeente Staphorst zet actief in op de toepassingsmogelijkheden van parkmanagement. Dit om een hoog kwaliteitsniveau van de terreinen te blijven garanderen.
- Bij terreinen die de gemeente uitgeeft is parkmanagement verplicht. Het verplichte basispakket bestaat uit beheer en onderhoud van de private terreinen en collectieve beveiliging.

4.5 Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit kent hoge prioriteit!

Bij de aanleg van nieuw terrein, of de herstructurering van oudere terreinen wordt waar mogelijk ingezet op inpassing in het landschap. Dit betekent dat zo veel mogelijk ingezet wordt op behoud van de bestaande landschappelijke elementen, zoals de verkavelingsinrichting, waterlopen en groenstructuren. Ook wordt geprobeerd de overgang tussen landschappelijke omgeving en bedrijventerrein soepel te laten verlopen. Bijvoorbeeld door de lichtere bedrijvigheid, vaak woonwerk-gerelateerd aan de

buitenkanten van terreinen te plaatsen en de zwaardere bedrijvigheid te clusteren en af te schermen. Ook wordt op terreinen zo veel mogelijk geprobeerd bestaande groenvoorziening te handhaven en uit te breiden en meer samenhang te creëren tussen de groenstructuren.

Voor De Esch is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld en voor de ontwikkelingslocatie aan de Oosterparallelweg wordt gewerkt aan een beeldkwaliteitsplan.

Hierin worden regels en eisen gesteld over:

- aan- en uitbouwen;
- dakkapellen en dakramen;
- bijgebouwen;
- reclame;
- overkappingen;
- bouwmaterialen.

Conclusies:

- Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit staan hoog op de prioriteitenlijst van de gemeente Staphorst.
- Het nieuw te ontwikkelen terrein De Esch III past volledig in de moderne opvattingen van Vrom en de Provincie Overijssel over de wijze waarop terreinen ontwikkeld moeten worden.

Hoofdstuk 5: Grondprijzen, SER-ladder en regionale afstemming

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de grondprijzen voor bedrijventerreinen in de gemeente Staphorst, de SER-ladder en de regionale afstemming.

5.1 Grondprijzen

Grondprijzen zijn laag in vergelijking met het gemiddelde in Nederland, op niveau met omliggende gemeenten

De huidige grondprijzen in de gemeente Staphorst ligt rond de € 75 per m² exclusief btw. In de tabel hieronder wordt een overzicht gegeven van een aantal verschillende terreinen en de huidige grondprijzen ook in de omliggende gemeenten. Hierbij geldt dat er relatief veel kleine bedrijventerreinen zijn met een lage grondprijs die de gemiddelde grondprijzen sterk drukken. Nieuwere grootschalige terreinen liggen vaak boven het gemiddelde in de omliggende gemeenten.

Tabel 9: gemiddelde grondprijzen van omliggende gemeenten

Gemeente	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Hardenberg	55	75
Dalfsen	60	75
Ommen	100	125
Zwartewaterland	80	110
Zwolle	72	190
Meppel	65	130
Hoogeveen	65	85

De grondprijzen worden in de gemeente Staphorst comparatief bepaald. Dat wil zeggen dat wordt gekeken naar de grondprijzen in de omliggende gemeenten. In vergelijking met de omliggende gemeenten liggen de prijzen op niveau. Landelijk gezien zijn de grondprijzen in Staphorst en de omliggende gemeenten laag.

De gemeente Staphorst is wel bereid de grondprijzen te verhogen om zo ook inbreiding te stimuleren. Daarbij beseft de gemeente Staphorst zich terdege dat de invloed van de grondprijzen op het vestigingsgedrag van bedrijven klein is. De gemeente Staphorst is bereid de grondprijzen te verhogen, wanneer de regio gemeenten hiertoe ook bereid zijn.

Conclusies:

- De huidige grondprijzen voor bedrijventerreinen in Staphorst zijn laag in vergelijking met het gemiddelde in Nederland, maar op niveau met omliggende gemeenten.
- In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik is de gemeente Staphorst bereid de grondprijzen te verhogen.

5.2 Toepassen SER-ladder

Hanteren van de SER-ladder: voor genereren extra werkgelegenheid en zorgvuldige en samenhangende uitgifte van de bedrijventerreinen

De gemeente Staphorst kiest voor een transparante en ondernemersvriendelijke aanpak met als doelstellingen:

- zoveel mogelijke werkgelegenheid te genereren;

- de beschikbare ruimte voor bedrijven maximaal te benutten;
- de ontwikkeling van bedrijven zoveel mogelijk te accommoderen en faciliteren;
- bestaande bedrijventerreinen niet te laten verouderen.

De concrete toepassing van de SER-ladder kan als volgt worden ingevuld:

1. Als een bedrijf zich meldt voor een nieuw terrein wordt eerst – via een ruimtescan – gekeken of het bedrijf inderdaad niet kan uitbreiden.
2. Kan het bedrijf niet uitbreiden op de huidige plek, dan wordt op bestaande bedrijventerreinen en in de bestaande bedrijfsruimtemarkt ruimte gezocht. De markt wordt transparant gemaakt en de gemeente doet aan matchmaking.
3. Lukt het niet het bedrijf in de bestaande voorraad te laten slagen, dan wordt in beginsel ruimte aangeboden op het nieuwe bedrijventerrein. De bereidheid van een bedrijf om mee te willen werken aan de herinvulling van zijn oude plek binnen het gemeentelijk beleid, heeft daarbij een positieve invloed op de beoordeling van de aanvraag voor een nieuwbouwlocatie.
4. In het uitgifte protocol voor nieuwe bedrijfsterreinen heeft de gemeente Staphorst een prijsdifferentiatie ingebouwd tussen onbebouwd en bebouwd om efficiënt en duurzaam ruimtegebruik te bewerkstelligen.

Conclusies:

- De gemeente Staphorst past de SER-ladder toe om extra werkgelegenheid te realiseren en te behouden en om de beschikbare ruimte voor bedrijven optimaal te benutten.
- De gemeente Staphorst hanteert bij het uitgifteprotocol van bedrijfsterreinen een prijsdifferentiatiesysteem.

5.3 Regionale afstemming

Afstemming bedrijventerreinvisie met de regio IJssel en de buurgemeenten Hardenberg en Meppel.

In de omgevingsvisie Overijssel staat de visie op de ontwikkeling van fysieke leefomgeving voor de provincie Overijssel tot 2020 weergegeven. De omgevingsvisie Overijssel kent een uitwerkingsprogramma. Onderdeel van dit uitwerkingsprogramma zijn de bedrijventerreinvisies die door de verschillende gemeenten moeten worden opgesteld. In deze bedrijventerreinvisies is ook aandacht geschonken aan regionale samenwerking en afstemming.

Overeenkomstig de Omgevingsverordening Overijssel is het overleg over deze concept bedrijventerreinvisie als volgt gevoerd:

1. de gemeente Staphorst heeft op ambtelijk en bestuurlijk niveau met de regio IJssel gemeenten overleg gevoerd over de inhoud van de bedrijventerreinvisie. De buurgemeenten Hardenberg en Meppel zijn geconsulteerd.
2. na het vaststellen van de ontwerpvisie in het college van burgemeester en wethouders is deze voor instemming voorgelegd aan de regio IJssel gemeenten en zijn de buurgemeenten Hardenberg en Meppel geconsulteerd.
3. na de ontvangen instemmingsverklaringen is de bedrijventerreinvisie definitief

- vastgesteld en is de visie deze toegezonden aan alle betrokken instanties.
4. de door Gedeputeerde Staten gemaakte opmerkingen ten aanzien van de ontwerp bedrijventerreinvisie zijn verwerkt in de definitieve visie conform de door de gemeenteraad vastgestelde reactienota.

Regelmatig contact op ambtelijk niveau

Er wordt een overlegstructuur opgezet over bedrijventerreinen. Op ambtelijk niveau (bedrijfscontactfunctionaris en beleidsmedewerkers) vindt minimaal eens per kwartaal overleg plaats over beleid ten aanzien van bedrijventerrein en concrete uitgaven. Hierin ligt vooral het accent op samenwerking en mogelijke doorverwijzingen van concrete leads. Op bestuurlijk niveau vindt over dezelfde onderwerpen meerdere keren per jaar overleg plaats middels het regionale portefeuillehoudersoverleg EZ Regio Zwolle.

Conclusies:

De gemeente Staphorst stemt als volgt haar bedrijventerreinvisie af met omliggende gemeenten:

- Er komt een overlegstructuur (ambtelijk en bestuurlijk) over bedrijventerreinen tussen de regio IJssel gemeenten en Hardenberg en Meppel.
- De regionale ontwikkelingen zullen ook afgestemd gaan worden in het regionale portefeuillehoudersoverleg EZ Regio Zwolle.

Gronduitgifteprotocol Bedrijventerreinen Gemeente Staphorst

Eindrapportage



Gemeente Staphorst
Binnenweg 26
7951 DE Staphorst

maart 2010

Inhoudsopgave

1. Inleiding	26
2. kandidatenbeleid	28
2.1 volgorde van toewijzing van een kavel	28
2.2 herkomst van het bedrijf	28
2.3 Noodzaak tot vestiging	29
2.4 Kavelomvang	30
2.5 Locatie	31
2.6 Werkgelegenheidsaspecten	32
2.7 Startende bedrijven	32
2.8 Specifieke bedrijven	32
3. Prijsbeleid	33
3.1 Uitgifteprijs	33
3.2 Prijsdifferentiatie	33
4. Overzicht van beleidsuitgangspunten	34
5. Algemene verkoopvoorwaarden	36

1. Inleiding

Het uitgiftebeleid kan omschreven worden als:

“ De keuzes die de gemeente maakt binnen de vrijheid die zij heeft bij de uitgifte van kavels op bedrijventerreinen. Deze vrijheid is begrenst door de beleidsregels van hogere overheden, met name door provinciaal beleid dat is vastgelegd in de provinciale Omgevingsvisie en de prestatieafspraken die met de gemeente zijn gemaakt over de toekomstige ontwikkeling van bedrijventerreinen. De vrijheid van keuzes in het kader van het uitgiftebeleid wordt ook beperkt door de keuzes die de gemeente zelf maakt bij het vaststellen van bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen”.

Bij het opstellen van het uitgiftebeleid voor de geplande bedrijventerreinen Oosterparallelweg en De Esch III, zijn de voor die terreinen vastgestelde c.q. vast te stellen bestemmingsplannen door de gemeenteraad een gegeven. Het bestemmingsplan Oosterparallelweg is inmiddels vastgesteld en grotendeels onherroepelijk, en voor De Esch III is het bestemmingsplan inmiddels vastgesteld maar nog niet onherroepelijk.

Bij het opstellen van het uitgiftebeleid is rekening gehouden met de ruimte die de Omgevingsvisie Overijssel ons hier in biedt. De ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen dient te worden benaderd vanuit de aspecten duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. De hoofdlijnen van het provinciale beleid geven aan dat de regionale markt voor bedrijventerreinen primair bediend moet worden vanuit stedelijke netwerken. Buiten de stedelijke netwerken is er onder voorwaarden ruimte voor de eigen groei van lokaal gewortelde bedrijven. De omvang van de nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen is gebaseerd op een berekening van prognoses van het Transatlantic Market – middenscenario dat het rijk hanteert. Op basis hiervan is er in Overijssel tot 2020 nog behoefte aan 1300 ha nieuwe bedrijventerreinen.

Voor Staphorst is de uitbreidingsbehoefte van bedrijventerreinen tot 2020 vastgesteld op 31,6 ha.

Bij het opstellen van het uitgiftebeleid is ten aanzien van de inrichting en gebruik van bedrijventerreinen en op het gebied van zorgvuldig ruimtegebruik toepassing gegeven aan de SER-ladder.

Het is de bedoeling om middels een realistische behoefte-raming te komen tot een uitgifteprotocol waarbinnen een efficiënte en gerichte uitgifte van bedrijfsterreinkavels kan plaatsvinden die past bij de functie van het bedrijventerrein.

Bij de uitgifte dient niet uit het oog verloren te worden dat de beschikbare oppervlakte aan bedrijventerreinen schaars is.

Daarom zijn de hoofddoelstellingen van het uitgiftebeleid:

- Er dient spaarzaam en terughoudend te worden omgegaan met de uitgifte van beschikbare uit te geven grond;
- Bij de uitgifte van kavels zal zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik worden gestimuleerd.

- Aspecten van duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit zullen nadrukkelijk worden betrokken bij de uitgifte van kavels.

Voor dat tot uitgifte van kavels wordt besloten dient de kandidaat koper ten aanzien van de bestaande bedrijfslocatie (indien aanwezig) een ruimtescan te maken om inzichtelijk te maken of de huidige locatie nog opties biedt voor uitbreiding.

Wanneer dat niet het geval is zal vervolgens worden gezien:

- of het te verlaten object in eigendom is of gehuurd wordt;
- wat de gemeentelijke plannen zijn met de omgeving waarin het te verlaten object is gelegen (ruimtelijke noodzaak tot verplaatsing);
- welke plannen de ondernemer heeft met het te verlaten object (toekomstige ruimtelijke invulling);
- dat bij (door)verkoop wordt voldaan aan de algemene uitgiftevoorwaarden van de gemeente Staphorst.

Het spreekt hierbij vanzelf dat, indien de te verlaten locatie in een gebied ligt dat op de nominatie staat voor herstructurering of revitalisering, afspraken met de ondernemer zullen worden gemaakt over de te verlaten locatie. Daarbij krijgt de ondernemer twee opties, te weten terugkoop door de gemeente of doorverkoop op basis van de gemeentelijke voorwaarden.

In het vervolg van deze nota zal nader ingegaan worden op de drie onderwerpen van het uitgiftebeleid te weten:

- het kandidatenbeleid
- het prijsbeleid
- de aanvullende verkoopvoorwaarden voor bedrijfsterreinen.

Zodra het uitgiftebeleid is vastgesteld en het planologische regime onherroepelijk is geworden, kan er een aanvang gemaakt worden met de daadwerkelijke uitgifte van kavels op de verschillende bedrijfsterreinen.

2. Kandidatenbeleid

In het kandidatenbeleid wordt vastgesteld aan welke (typen) bedrijven de gemeente ruimte wil bieden. Ten aanzien van de eisen die aan de kandidaten worden gesteld kunnen verschillende aspecten worden onderscheiden.

2.1 Volgorde van toewijzing van een kavel

Ten aanzien van de volgorde van toewijzing van kavels wordt het volgende beleid gevoerd:

De volgorde van toewijzing van een kavel bedrijfsterrein vindt plaats op volgorde van datum van inschrijving op de wachtlijst van belangstellenden voor een bedrijfsterreinkavel. Op basis van een door het college van burgemeester en wethouders te beoordelen urgentie of bijzondere kwaliteit kan aan een bedrijf voorrang worden verleend.

De kandidaten die zich schriftelijk melden voor een kavel bedrijfsterrein worden, in tijden van schaarste aan bedrijventerrein, opgenomen op een wachtlijst van belangstellenden. Er zijn verschillende manieren denkbaar om de rangorde op de lijst te bepalen, zoals datum van inschrijving, aantal te realiseren arbeidsplaatsen, branche, etc. De plaats op de wachtlijst bepaalt wanneer een kandidaat aan de beurt is om een kavel toegewezen te krijgen. Er is geen reden om in deze af te wijken van het tot nog toe gevoerde beleid dat de uitgifte plaatsvindt op volgorde van aanmelddatum. Een verdere detaillering (puntensysteem) ter bepaling van de uitgiftevolgorde wordt niet wenselijk geacht omdat dit in de praktijk meer vragen oproept dan dat het oplossingen biedt. De wijze waarop het werkgelegenheidsaspect wordt meegewogen staat verwoord in paragraaf 2.6, 2.7 en 2.8. Indien het gelet op aspecten van werkgelegenheid en ruimtelijke kwaliteit, in het belang van de gemeente is dat een bedrijf een nieuwe kavel krijgt toegewezen, kan het college van burgemeester en wethouders aan een kandidaat voorrang verlenen. Hiervan is sprake wanneer een bedrijf dient te worden verplaatst vanwege een voorgenomen andere ontwikkeling op de oude locatie (bijvoorbeeld verplaatsingen vanaf de streeklintbebouwing) of wanneer strijdigheid met het bestemmingsplan of milieuregels op de oude locatie ontwikkelingsmogelijkheden belemmert. In die gevallen beslist het college van burgemeester en wethouders of de voorrang wordt verleend. Indien een bepaald bedrijf naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders van bijzonder belang is voor de kwaliteit of kwantiteit van de werkgelegenheid binnen de gemeente, kan het college ook besluiten een dergelijk bedrijf bij voorrang een kavel toe te wijzen.

2.2 Herkomst van het bedrijf

Ten aanzien van de herkomst van bedrijven die zich op één van de Staphorster bedrijventerreinen willen vestigen, wordt het volgende beleid gevoerd:

Op grond van de provinciale regelgeving komen primair slechts beginnende bedrijven en lokaal gewortelde bedrijven, in aanmerking als kandidaat kopers van kavels bedrijventerrein.

Bedrijven van buiten de gemeente worden niet als gegadigde aangemerkt en niet ingeschreven als kandidaat. Het college van burgemeester en wethouders kan van deze beperking afwijken indien:

- Een specifiek bedrijf een versterking vormt voor de economische structuur van de gemeente. Onder versterking van de economische structuur wordt verstaan dat het bedrijf, door specifieke vorm van de werkgelegenheid die het biedt, zorgt voor een grotere diversiteit (verbreding) van het werkgelegenheidsaanbod in de gemeente;
- Indien er zeer specifieke vestigingseisen aan de orde zijn zoals toeleveringsrelaties en/of het terugdringen van mobiliteit (vermindering van arbeidspendel)

Dergelijke (bovenlokale) aspecten dienen te worden beoordeeld en dienen te passen in de planning van de regio IJssel die bestaat uit de gemeenten Zwolle, Kampen, Zwartewaterland, Dalfsen en Staphorst.

2.3 Noodzaak tot vestiging

Ten aanzien van het noodzaakcriterium wordt het volgende beleid gevoerd:

Een bedrijf dat verzoekt om toewijzing van een kavel op één van de Staphorster bedrijventerreinen dient aan te tonen dat de vestiging van het bedrijf op het betreffende terrein noodzakelijk is. Voor bestaande bedrijven zal deze noodzaak moeten worden aangetoond middels de ruimtescan. Voor startende bedrijven is het noodzaakcriterium niet altijd te objectiveren. De noodzaak zal alsdan naar genoegen van het college van burgemeester en wethouders moeten worden aangetoond.

Ter verduidelijking van het noodzaakcriterium worden onderstaand een aantal voorbeelden geschetst:

- Een bedrijf op een bestaand terrein in de gemeente groeit uit zijn jas. Er moet een productielijn worden bijgeplaatst. Daar is fysiek geen ruimte voor. Het is uit oogpunt van interne bedrijfslogistiek geen optie om een tweede verdieping op de bestaande productieruimte te plaatsen. Het bedrijf wil geheel verplaatsen naar een nieuwe locatie. Dit bedrijf komt in aanmerking voor een kavel;
- Een bedrijf dat gevestigd is in een woonomgeving wil uitbreiden. Het geldende bestemmingsplan biedt daarvoor geen ruimte en wijziging van het bestemmingsplan is planologisch niet gewenst. Het bedrijf wil zich wel vestigen op een bedrijfsterrein. Dit bedrijf komt in aanmerking voor een kavel.
- Een jonge ondernemer ziet mogelijkheden om een groothandel te beginnen. Daarvoor is in eerste instantie een beperkte opslaglocatie met kantoor nodig. De startende ondernemer toont de haalbaarheid van zijn onderneming aan door middel van een door de bank gefiatteerd ondernemingsplan. Deze ondernemer komt in aanmerking voor een kavel.
- Een bedrijf op een bestaand bedrijventerrein wil uitbreiden. Het verzoekt om een kavel op één van de nieuwe bedrijventerreinen. Uit nader onderzoek blijkt dat het bedrijf op de bestaande locatie een deel van de productiehal verhuurt aan derden en dat er nog een deel van de kavel braak ligt. Aan dit bedrijf wordt geen nieuwe kavel verkocht. Het kan op de bestaande locatie intensiever gebruik maken van de daar aanwezige ruimte.

- Een bouwmaatschappij wil een kavel kopen om daarop een bedrijfsverzamelgebouw te bouwen en de gerealiseerde units verkopen. Van de 10 te realiseren units heeft het bedrijf er aantoonbaar 8 verkocht aan (startende) ondernemingen uit de gemeente. Dit bedrijf komt in aanmerking voor toewijzing van een kavel, waarbij bedongen wordt dat ook de resterende units verkocht dienen te worden aan uit de gemeente afkomstige bedrijven.

Er zijn uiteraard nog legio voorbeelden denkbaar. De hierboven aangehaalde zijn zeker niet limitatief.

2.4 Kavelomvang

Ten aanzien van de omvang van de uit te geven kavel wordt het volgende beleid gevoerd:

- *Een bedrijf krijgt niet meer oppervlakte toegewezen dan dat zij aantoonbaar nodig heeft op het moment van uitgifte;*
- *Indien het bedrijf kan aantonen dat de groei in omvang binnen een termijn van 3 jaar zodanig zal zijn dat de uit te geven kavel te klein is voor het realiseren van die groei, kan het college van burgemeester en wethouders besluiten om het bedrijf een van de navolgende opties voor te stellen:*
 - a. Er wordt een ruimere kavel uitgegeven die in eerste instantie niet ten volle wordt benut. Deze optie is aan de orde indien de door het bedrijf gevraagde extra ruimte niet zodanig van omvang is dat deze ruimte als een zelfstandige kavel is te beschouwen;*
 - b. Er wordt aan het bedrijf een aangrenzende kavel in optie gegeven. Het bedrijf betaalt voor die optie een jaarlijkse rentevergoeding (bij vooruitbetaling) over de koopsom die op het moment van uitgifte van de kavel aan het bedrijf bij verkoop in rekening zou zijn gebracht. Het rentepercentage is gelijk aan de wettelijke rente voor niet handelstransacties. Deze optie is aan de orde indien de door het bedrijf gevraagde extra ruimte is te beschouwen als een afzonderlijk voor verkoop in aanmerking komende kavel.*

Een bedrijf dat in aanmerking wil komen voor toewijzing van een kavel op een van de Staphorster bedrijventerreinen, zal een bepaalde maat in gedachten hebben. Vanuit de gedachte van zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik zal door het bedrijf moeten worden aangetoond dat de gewenste omvang van de kavel ook noodzakelijk is voor de plannen van het bedrijf. De noodzakelijke omvang van de kavel dient door het bedrijf aannemelijk te worden gemaakt door het overleggen van inrichtingsschetsen of plattegronden van het terrein. Met betrekking tot de inrichtingsschets zal o.a. moeten worden aangetoond dat voldaan wordt aan de CROW-parkeernormen voor de specifiek te realiseren objecten. Er zal ook een relatie dienen te bestaan tussen de omvang van de locatie die wordt verlaten en het groeitempo van het bedrijf (zowel historisch als geprognostiseerd)

Er zal voor wat betreft de omvang van de kavel in veel gevallen een spanningsveld blijven tussen de aan te tonen noodzakelijke omvang voor de korte termijn (dus: wat nodig is op dit moment) en de plannen of verwachtingen van het bedrijf voor de langere termijn. Een bedrijf dat zich nieuw vestigt of hervestigt zal niet binnen een periode van een paar jaar weer tegen de fysieke grenzen van de vestigingsmogelijkheden willen aanlopen. Het bedrijf zal daarom doorgaans een ruimere kavel willen kopen dan op het moment van verkoop strikt noodzakelijk is. Het verkopen van een grotere kavel dan strikt noodzakelijk is, is in strijd met het uitgangspunt van beleid dat vanwege de schaarste aan

bedrijventerrein maximaal ingezet moet worden op efficiënt ruimtegebruik. Daartegenover staat de noodzaak om flexibel om te gaan met de uitgifte om te zorgen dat het te vestigen bedrijf over voldoende uitbreidingsruimte beschikt.

Ten aanzien van de reservering van extra ruimte voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen wordt de volgende regeling toegepast:

- Indien het bedrijf aannemelijk kan maken dat op korte of middellange termijn (maximaal 3 jaar) extra ruimte nodig is, kan een naastliggende kavel worden gereserveerd. Deze kavel dient een zodanige omvang te hebben dat, zij eventueel afzonderlijk kan worden uitgegeven;
- Indien het bedrijf na 2 jaar niet kan aantonen dat er een noodzaak is tot ingebruikname van de kavel, vervalt de reservering zonder dat de gemeente gehouden is tot het betalen van een schadevergoeding of het terugbetalen van door het bedrijf betaalde rente;
- Indien er in de gemeente een zodanige schaarste ontstaat aan bedrijventerrein dat de gereserveerde kavel nodig is voor de directe vestiging van een ander bedrijf, wordt het bedrijf aan wie de optie is verleend in staat gesteld om aan te tonen dat er op dat moment een noodzaak bestaat om de kavel in gebruik te nemen. Indien die noodzaak wordt aangetoond wordt de kavel geleverd aan het bedrijf ten behoeve waarvan de optie is verleend. Wordt de noodzaak niet aangetoond, dan vervalt de optie en is de gemeente vrij om de kavel aan derden uit te geven. Bij het vervallen van de optie zal geen terugbetaling van rente en kosten plaatsvinden.
- Het bedrijf betaalt voor de optie een jaarlijkse vergoeding die wordt berekend op basis van de uitgifteprijs op het moment van reservering en de dan geldende wettelijke rente voor niet-handelstransacties;
- Indien de optie door het bedrijf wordt uitgeoefend vindt de verkoop plaats tegen de op het moment van verkoop vastgestelde uitgifteprijs;
- De onderhoudskosten van de gereserveerde kavel worden door het bedrijf betaald tegen een vooraf vast te stellen bedrag per jaar. Het onderhoud wordt uitgevoerd door of namens de gemeente of (indien alsdan ingesteld) de parkmanagementorganisatie.

Door een specifiek prijsbeleid (zie hoofdstuk 3) waarbij onbebouwde meters duurder worden verkocht dan bebouwde vierkante meters, wordt voorkomen dat bedrijven bewust teveel grond wensen te kopen. Op deze manier wordt ook recht gedaan aan het uitgangspunt van efficiënt ruimtegebruik in samenhang met de gewenste flexibiliteit ten aanzien van groeimogelijkheden van bedrijven.

2.5 Locatie

Ten aanzien van eventueel toe te wijzen zichtlocaties wordt het volgende beleid gevoerd:

Een bedrijf dat verzoekt om toewijzing van een kavel op een zichtlocatie dient aan te tonen dat de vestiging op die specifieke locatie vanwege redenen van bedrijfsvoering noodzakelijk is. Omdat de noodzaak voor elk bedrijf verschillend kan zijn, is dit noodzaakcriterium niet te objectiveren. De noodzaak zal naar genoegen van het college van burgemeester en wethouders moeten worden aangetoond.

Of een bedrijf op een zichtlocatie of op een niet-zichtlocatie moet worden gevestigd, is in feite ook een onderdeel van de "noodzaakvraagstelling". Zichtlocaties zijn doorgaans schaarser en veelal meer gewild dan niet-zichtlocaties. Op grond van de eisen die gesteld worden aan de beeldkwaliteit van de gebouwen en de ruimtelijke kwaliteit van de kavel,

zullen in de uitstraling van een bedrijf op een zichtlocatie hogere investeringen worden gevraagd.

Het uitgangspunt is dat een bedrijf dat voor een zichtlocatie in aanmerking wil komen eerst een inrichtingsschets en geveltekeningen moet overleggen.

Daarnaast zal het bedrijf moeten aantonen dat het een zichtlocatie nodig heeft voor de bedrijfsvoering. In dit kader wordt gedacht aan bedrijven met showrooms, verkoop (volumineuze (detail)handel), etc.

Uiteindelijk beslist het college van burgemeester en wethouders of de zichtlocatie wel of niet wordt toegewezen.

2.6 Werkgelegenheidsaspecten

Ten aanzien van de te realiseren werkgelegenheid wordt het volgende beleid gevoerd:

Indien een kandidaat in aanmerking wenst te komen voor verwerving van een kavel bedrijfsterrein dient deze kandidaat op het terrein in tenminste 25 arbeidsplaatsen per (netto) hectare te voorzien. In specifieke gevallen (startende bedrijven, specifieke typen bedrijven) kan het college van burgemeester en wethouders van het werkgelegenheids criterium afwijken. Bij het wel of niet kunnen voldoen aan het werkgelegenheids criterium worden ook de ontwikkelingen op de eventueel te verlaten locatie in ogenschouw genomen.

In het huidige uitgiftebeleid is in de negentiger jaren in verband met de werkloosheidstoestand van die tijd een richtlijn voor een werkgelegenheids criterium gehanteerd van 30 á 35 arbeidsplaatsen per ha. Er is gelet op de huidige conjunctuur geen reden om voor de nieuw uit te geven bedrijfsterreinen in de gemeente Staphorst het werkgelegenheids criterium geheel te laten vervallen. Het uitgiftebeleid dient te voorzien in een langer periode waarbij geen primair onderscheid wordt gemaakt van een hoog- of een laagconjunctuur.

2.7 Startende bedrijven

Ten aanzien van startende ondernemers wordt het volgende beleid gevoerd:

Bij startende ondernemers zal flexibel met het werkgelegenheids criterium worden omgegaan.

Omdat startende ondernemers veelal bestaan uit éénmansbedrijven zullen zij niet (direct) aan het werkgelegenheids criterium kunnen voldoen. Indien de verzoeker een startende ondernemer is, dient dus flexibel met deze richtlijn te worden omgegaan. Bij startende ondernemingen die opteren voor een kavel van ten hoogste 1.500 vierkante meter zullen geen eisen worden gesteld aan de omvang van de werkgelegenheid.

2.8 Specifieke bedrijven

Ten aanzien van specifieke bedrijven wordt het volgende beleid gevoerd:

Bij specifieke bedrijven zal minder strak worden omgegaan met het werkgelegenheids criterium.

In dit kader kan onder andere worden gedacht aan transportbedrijven, materiaaldiensten en in het algemeen bedrijven met een grotere behoefte aan opslagruimte (waaronder ook

groothandelsbedrijven e.d.) Strak vasthouden aan het werkgelegenheids criterium zou betekenen dat dergelijke bedrijven zich niet op onze bedrijventerreinen zouden kunnen vestigen. Omdat in onze gemeente dit soort bedrijvigheid veelvuldig voorkomt, dient er gepast met deze regeling te worden omgegaan. Bij uitgifte van een kavel bedrijfsterrein aan bedrijven die niet (direct) aan het werkgelegenheids criterium kunnen voldoen dient ook in ogenschouw te worden genomen welke toename van de werkgelegenheid zich kan ontwikkelen op de vrijkomende locatie.

3. Prijsbeleid

Omdat de gemeente Staphorst niet aanzuigend mag en kan werken op bedrijvigheid in andere gemeenten wordt niet op basis van prijs geconcurrereerd.

De gemiddelde uitgifteprijs voor bedrijventerreinen in de gemeente Staphorst wordt afzonderlijk per uit te geven bedrijfsterrein bepaald. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen zichtlocaties en niet zicht locaties.

Op grond van de ontwikkelingen in de markt en algemene prijsontwikkelingen zal jaarlijks door het college van burgemeester en wethouders worden bezien of de uitgifteprijsen geactualiseerd dienen te worden.

3.1 Uitgifteprijs

Ten aanzien van de uitgifteprijsen wordt het volgende beleid gevoerd:

De basis uitgifteprijsen worden bepaald op basis van de ontwikkelingskosten van de betreffende bedrijventerreinen. Ook worden de uitgifteprijsen vergeleken met de uitgifteprijsen die in de regio IJssel gemeenten en de gemeenten Hardenberg en Meppel worden gehanteerd.

3.2 Prijsdifferentiatie

Ten aanzien van het prijsdifferentiatiebeleid wordt het volgende beleid gevoerd:

Via prijs differentiëring wordt meer intensief ruimtegebruik gestimuleerd. Meer bebouwing op een beperkter grondoppervlak wordt beloond met een korting op de gemiddelde grondprijs die gebaseerd is op de exploitatieberekeningen.

De gemiddelde prijs wordt als volgt gedifferentieerd:

- onbebouwde vierkante meters : 120% van de gemiddelde prijs;
- eenlaags bebouwde grond : 90% van de gemiddelde prijs
- twee- of drielaags bebouwde grond : 80% van de gemiddelde prijs

Er wordt een differentiatie toegepast om een stimulans te geven aan het verhogen van het bebouwingspercentage van de bedrijfsterreinkavel en aan het meerlaags bouwen.

De prijs wordt als volgt gedifferentieerd:

- Grond waarop niet wordt gebouwd (buitenopslag, parkeerplaatsen, laad- losruimte): 120% van de vastgestelde gemiddelde uitgifteprijs;
- Grond waarop één laag wordt gebouwd: 90% van de vastgestelde gemiddelde uitgifteprijs;
- De grond waarop in twee of drie lagen wordt gebouwd, wordt verkocht voor 80% van de vastgestelde gemiddelde uitgifteprijs. Er is sprake van twee bouwlagen, wanneer er boven of onder de productie-, verkoop- of opslagruimte een tweede bouwlaag is die als volwaardige en voor productie of kantoor bruikbare ruimte kan fungeren.

Het streven naar een efficiënt gebruik van de ruimte wordt ondersteund door differentiatie

in de te hanteren grondprijzen. De vastgestelde basisprijs moet worden gezien als een gemiddelde prijs.

De in de differentiatie gekozen percentages zijn zodanig bepaald, dat indien de bedrijfsterreinkavel wordt ingericht op grond van de huidige verdeling van de bebouwingsklassen, de inkomsten uit de verkoop van bedrijfsterreinkavels gelijk is aan de gemiddelde uitgifteprijs.

Daarbij is er vanuit gegaan dat de bedrijfsterreinen op dit moment gemiddeld voor 50% zijn bebouwd met één bouwlaag en dat 10% is bebouwd met twee bouwlagen. Het is van belang dat de parkeernorm wordt gehaald en dat bij het indienen van de bouwplannen voldoende rekening wordt gehouden met ruimte voor laden en lossen. Het is niet de bedoeling om te stimuleren dat deze activiteiten op de openbare weg plaatsvinden. Daarom zal in de aanvullende verkoopvoorwaarden voor bedrijfsterrein een bepaling opgenomen worden dat het bouwplan en de inrichtingsschets van de bedrijfskavel aan de parkeernormen en de ruimtelijke kwaliteitsnormen worden getoetst.

Als basis voor de verkoop wordt de vastgestelde gemiddelde uitgifteprijs berekend. Omdat pas tot definitieve afrekening kan worden overgegaan zodra het bouwplan vaststaat, is in de aanvullende verkoopvoorwaarden voor bedrijfsgrond opgenomen dat de levering van het perceel pas zal plaatsvinden zodra de bouwvergunning voor de kavel onherroepelijk is verleend.

4. Overzicht van de beleidsuitgangspunten

Toewijzing kavel:

De volgorde van toewijzing van een kavel bedrijfsterrein vindt plaats op volgorde van datum van inschrijving op de wachtlijst van belangstellenden voor een bedrijfsterreinkavel. Op basis van een door het college van burgemeester en wethouders te beoordelen urgentie of bijzondere kwaliteit kan aan een bedrijf voorrang worden verleend.

Herkomst bedrijf:

Primair komen slechts beginnende bedrijven en bedrijven die feitelijk gevestigd zijn in de gemeente Staphorst, in aanmerking als kandidaat kopers van kavels bedrijventerrein. In zeer specifieke gevallen kan het college van burgemeester en wethouders van deze richtlijn afwijken, gehoord hebbende de mening van de provincie.

Noodzaak tot vestiging:

Een bedrijf dat verzoekt om toewijzing van een kavel op één van de Staphorster bedrijventerreinen dient aan te tonen dat de vestiging van het bedrijf op het betreffende terrein noodzakelijk is middels een ruimtescan. Deze noodzaak is voor een startend bedrijf niet altijd te objectiveren. De noodzaak zal alsdan naar genoegen van het college van burgemeester en wethouders moeten worden aangetoond.

Kavelomvang:

- *Een bedrijf krijgt niet meer oppervlakte toegewezen dan dat zij aantoonbaar nodig heeft op het moment van uitgifte;*
- *Indien het bedrijf kan aantonen dat de groei in omvang binnen een termijn van ca. 2 jaar zodanig zal zijn dat de uit te geven kavel te klein is voor het realiseren van die groei, kan het college van burgemeester en wethouders besluiten om het bedrijf een van de navolgende opties voor te stellen:
 - a. *Er wordt een ruimere kavel uitgegeven die in eerste instantie niet ten volle wordt benut. Deze optie is aan de orde indien de door het bedrijf gevraagde extra ruimte niet zodanig van omvang is dat deze ruimte als een zelfstandige kavel is te beschouwen;*
 - b. *Er wordt aan het bedrijf een aangrenzende kavel in optie gegeven. Het bedrijf betaalt voor die optie een jaarlijkse rentevergoeding (bij vooruitbetaling) over de koopsom die op het moment van uitgifte van de kavel aan het bedrijf bij verkoop in rekening zou zijn gebracht. Het rentepercentage is gelijk aan de wettelijke rente voor niet handelstransacties. Deze optie is aan de orde indien de door het bedrijf gevraagde extra ruimte is te beschouwen als een afzonderlijk voor verkoop in aanmerking komende kavel.**

Locatie:

Een bedrijf dat verzoekt om toewijzing van een kavel op een zichtlocatie dient aan te tonen dat de vestiging op die specifieke locatie vanwege redenen van bedrijfsvoering noodzakelijk is. Omdat de noodzaak voor elk bedrijf verschillend kan zijn, is dit noodzaakcriterium niet te objectiveren. De noodzaak zal naar genoegen van het college van burgemeester en wethouders moeten worden aangetoond.

Werkgelegenheid:

Een bedrijf dat in aanmerking wenst te komen voor een kavel bedrijfsterrein dient op het terrein in tenminste 25 arbeidsplaatsen per (netto) hectare te voorzien. In specifieke gevallen (startende bedrijven, specifieke typen bedrijven) kan het college van burgemeester en wethouders van het werkgelegenheids criterium afwijken. Bij het wel of niet kunnen voldoen aan het werkgelegenheids criterium worden ook de ontwikkelingen op de eventueel te verlaten locatie in ogenschouw genomen.

prijsbeleid:

De basis uitgifteprijsen worden bepaald op basis van de ontwikkelingskosten van de betreffende bedrijventerreinen. Ook worden de uitgifteprijsen vergeleken met de uitgifteprijsen die in de regio IJssel gemeenten en de gemeenten Hardenberg en Meppel worden gehanteerd.

Prijsdifferentiatie:

Via prijs differentiëring wordt gestreefd naar meer intensief ruimtegebruik. De gemiddelde prijs wordt als volgt gedifferentieerd:

- onbebouwde vierkante meters : 120% van de gemiddelde prijs;
- eenlaags bebouwde grond : 90% van de gemiddelde prijs
- twee of drielaags bebouwde grond : 80% van de gemiddelde prijs

5. Algemene verkoopvoorwaarden

Ten aanzien van de uitgifte van kavels gelden de "algemene uitgiftevoorwaarden van de gemeente Staphorst 1993"

De algemene verkoopvoorwaarden zijn voorwaarden die van toepassing zijn op alle verkooptransacties van grond door de gemeente. De algemene verkoopvoorwaarden worden ook integraal of bij verwijzing opgenomen in de akte van levering. Van de algemene verkoopvoorwaarden kan in specifieke gevallen worden afgeweken in de overeenkomst. De ten behoeve van de uitgifte van grond op het bedrijfsterreinen De Baarge en De Esch op 14 april 2003 opgestelde aanvullende bijzondere voorwaarden ten aanzien van de terreinindeling (inrichtingsplan) en de toegang en ten behoeve van de rioolaansluitingen en de milieu categorisering van bedrijven, zullen van toepassing worden verklaard.

De tot op heden gehanteerde algemene verkoopvoorwaarden worden nog steeds als adequaat aangemerkt.

Nadere eisen ten aanzien van de inrichting (o.a. afrastering, opslag, inritten, parkeervoorzieningen) en het (toekomstig) gebruik van de verkochte of in optie gegeven bedrijfsterreinkavel zullen dan ook middels het uitdrukkelijk van kracht te verklaren van de bepalingen die zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van de uitgiftevoorwaarden worden ingevuld.

