

*Afspraken Regionale Bedrijventerreinen
Programmering West Overijssel
2019-2022*

19 juni 2019

Colofon

Uitgave

Provincie Overijssel en de 11 gemeenten in West Overijssel

Datum

19 juni 2019

Versie

1.0, DEF

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en context	4
1.2	Doel	5
1.3	Doorlopen proces	5
2	De economie van de regio West-Overijssel	6
3	Analyse van vraag en aanbod	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Toekomstige vraag bedrijventerreinen: 232 tot 339 hectare netto tot en met 2030	9
3.3	Verdeling van de vraag naar gemeenten	10
3.4	Planaanbod van bedrijventerreinen in West-Overijssel groter dan de vraag in 2019-2030	11
4	Afspraken	12
4.1	Strategie doelrealisatie	12
4.2	Toevoegen van nieuwe hectares bedrijventerrein sleen waar economisch noodzakelijk	12
4.2.1	Uitbreiding van kwalitatief onvoldoende aanwezig aanbod	12
4.2.2	Uitbreidingen vanwege ontwikkelingen aan aanbod of vraagzijde die anders lopen dan verwacht	12
4.2.3	Kruimelregeling voor ondergeschikte uitbreiding van reeds gevestigde bedrijven	13
4.2.4	Kruimelregeling voor kleinschalige uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen door transformaties binnen bestaand bebouwd gebied	13
4.3	Procesafspraken voor het in procedure brengen van zachte plannen	13
4.4	Afname van harde plancapaciteit op de markt	14
4.4.1	Vraag en aanbod bedrijventerreinen in West Overijssel en per gemeente	14
4.5	Hoe gaan we de ambitie halen?	15
4.5.1	Vraag en aanbod bedrijventerreinen in West-Overijssel en per gemeente	16
4.5.2	Afspraken per gemeente	16
4.6	Afstemmingsoverleg: flexibiliteit, monitoring en aanpassing	19
4.7	Borging van de afspraken	19

Bijlagen

1. Welke nieuwe zachte plannen laten we de komende 3 jaar toe?
2. Welke intenties hebben de gemeente voor zachte plannen de komende jaren?

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en context

Aanleiding

Gemeenten (colleges van B&W) en de provincie Overijssel (college van GS) hebben prestatieafspraken over bedrijventerreinen gemaakt over de periode 2017-2020. Een onderdeel van de afspraken was om na 2 jaar een nieuwe analyse uit te voeren van de cijfers van vraag en aanbod in de regio West-Overijssel, en per gemeente. Als gevolg van deze afspraak is in 2018 door de STEC-groep, in opdracht van de Overijsselse gemeenten en de provincie Overijssel, een nieuw vraag- en prognoseonderzoek uitgevoerd: "Ruimte voor economische groei in Overijssel". Begin 2019 heeft STEC samen met de gemeenten en de provincie een doorvertaling gemaakt van deze vraagraming naar gemeenteniveau. Het bestuurlijk overleg programmering bedrijventerreinen West-Overijssel heeft op 3 april 2019 besloten de nieuwe toedeling voortaan als uitgangspunt te willen nemen en de oude afspraken daarmee te laten vervallen. Dit document treedt dus in de plaats van de in 2017 getekende afspraken "Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West-Overijssel 2017-2020", die daarmee vervallen.

Provinciale doorzettingskracht voor woningbouw en werklocaties

Op 18 februari 2015 hebben Provinciale Staten besloten tot provinciale doorzettingskracht (PS/2014/1046), gericht op het herstel van de balans tussen vraag en aanbod van woningbouw en werklocaties. Daarbij is besloten het vraagstuk van overcapaciteit op bedrijventerreinen aan te pakken. In het Statenvoorstel is de richting voor de aanpak uiteengezet. Uitgangspunt in de Statenbrief is dat gemeenten wordt gevraagd om door middel van regionale programmering te komen tot herstel van de balans tussen vraag en aanbod in de regio. Dit heeft in april 2017 geleid tot de ondertekening door alle gemeenten in Overijssel en de provincie Overijssel van bestuursafspraken rondom het in balans brengen van vraag en aanbod per 1 juli 2020. Voor gemeenten die geen afspraken willen maken of zich niet aan de afspraken houden, zorgt een regeling in de omgevingsverordening voor de mogelijkheid om regionaal programmeren af te dwingen.

De actualisatie in 2018-2019 leidt, op basis van de nieuwste gegevens, per juni 2019 tot het ondertekenen van een nieuwe set bestuursafspraken. Deze bestuursafspraken gaan gemeenten helpen om de onderbouwing te leveren die nodig is op grond van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking: regulerend instrument voor vraag en aanbod

Een disbalans tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen in de regio kan leiden tot planologische 'verstoring' in de lange(re) termijn programmering van bedrijventerreinen. Als er geen actuele bestuurlijke afspraken zijn en er niet voldoende voortvarend gewerkt wordt aan het uitvoeren van die afspraken lopen de gemeenten in West-Overijssel, die nieuwe plannen hard willen maken, het risico die niet te kunnen uitvoeren omdat er in de regio meer aanbod dan vraag is aan harde plancapaciteit. Nieuwe, zachte ruimtelijke plannen die moeten worden ontwikkeld omdat er een actuele en concrete behoefte vanuit de markt is, lopen daarmee gevaar en kunnen daarmee niet optimaal bijdragen aan (economische) groei.

De afspraken in dit programmeringsdocument zijn gericht op:

- Het in balans brengen van vraag en aanbod van bedrijventerreinen waar dat zachte plannen in de weg zit; en
- Het leveren van een bijdrage aan de onderbouwing voor de zachte plannen die in de periode 2019-2022 hard worden gemaakt.

Afspraken over het ontwikkelen van zachte plannen is echter alleen mogelijk als er ook bindende afspraken worden gemaakt over het terugdringen van het aantal hectares bedrijventerrein. Dit en andere zaken komen in dit afspraken document aan bod. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking geldt hiervoor als kader, als ook de BBV¹.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

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

¹ De spelregels rond grondexploitatie en waardering zijn wettelijk vastgelegd in het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV).

1.2 Doel

De economie in West-Overijssel bloeit. West-Overijssel beschikt over een goed draaiend MKB, 5 topwerkkollocaties, een bloeiende detailhandel en een groot scala aan kwalitatief goede bedrijventerreinen. Het uitgangspunt in dit afspraken document is om deze economische groei van West-Overijssel te versterken. Wij geven ruimte aan economische groei en kiezen voor de kwalitatief beste locaties. Dit betekent dat de economie niet op slot gaat en dat nieuwe plannen met een actuele marktvraag doorgang (moeten) krijgen.

Om dit mogelijk te maken is het tegelijkertijd noodzakelijk óók de hoeveelheid hard planaanbod te verminderen. Dit document kan daarmee gemeenten helpen bij de onderbouwing van hun eigen bedrijventerreinen programmering, bij het in procedure brengen van zachte plannen en het aantonen van regionale afstemming op dit terrein.

De prognose bedrijventerreinen moet hierbij gezien worden als een bouwsteen voor het faciliteren van de bredere economische ambities van de provincie, de regio's en de individuele gemeenten. Hierbij is niet alleen de benodigde fysieke ruimte (kwantiteit) belangrijk, maar ook andere aspecten die de provinciale propositie beïnvloeden (kwaliteit). De totale economische agenda, waar de prognose bedrijventerreinen een onderdeel van moet zijn, bepaalt de mate van succes in het benutten van economische kansen. We zien hiervoor op hoofdlijnen de volgende succesfactoren:

- De infrastructurele propositie is cruciaal voor de grootste ruimtevragers;
- Aantrekken en behouden van arbeidspotentieel is de belangrijkste uitdaging voor de komende jaren;
- Toekomstbestendige bedrijventerreinen zijn 'next economy'-proof; nu is hét moment om te investeren.

Hoofddoelstelling afspraken document: versterking van de economie van West-Overijssel

Uitgangspunt bij het herstellen van de balans in vraag en aanbod van bedrijventerreinen is het versterken van de economie van West-Overijssel. Dit om er voor te zorgen dat er – naast kwantitatief voldoende aanbod van terreinen, afgestemd op de vraag – ook in kwalitatief opzicht bedrijventerreinen liggen (en worden gepland) die aansluiten bij de behoeften vanuit de markt. Met andere woorden: een sterke West-Overijsselse economie kan niet zonder een gezonde bedrijventerreinenportefeuille.

Een onvoorwaardelijke randvoorwaarde hierbij is om in West-Overijssel toe te werken naar een '100% ladderproof programmering'. Concreet betekent dit:

- dat op 1 juli 2020 vraag en aanbod van bedrijventerreinen voor de periode van 2019-2030 in balans is voor die gemeenten waar hun overaanbod zachte plannen in de weg zit;
- de overige gemeenten zich bewust zijn van hun situatie van over- of onderprogrammering en, in een situatie van overprogrammering:
 - rekening houden met actie wanneer bijvoorbeeld uitgifte tegenvalt of wanneer kwantitatief teveel nieuwe, nu nog onbekende zachte plannen, kan blokkeren;
 - actief blijven om hun aanbod in balans te krijgen.

1.3 Doorlopen proces

Dit document – Regionale Bedrijventerreinen Programmering (RBP) West Overijssel genaamd – legt vast wat de afspraken zijn in West Overijssel.

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

- Weten gemeenten welk kader er is voor hun bedrijventerreinen programmering;
- Is duidelijk wanneer de provincie het eens is met een plan voor een (nieuw) bedrijventerrein van de gemeenten vanuit kwantitatief opzicht²;
- Kunnen gemeenten hun onderbouwingen voor de Ladder voor een belangrijk deel hierop baseren;
- Stemmen gemeenten, in nauwe samenwerking met de provincie, hun regionale bedrijventerrein programmering af, door o.a. afstemming welke zachte plannen in de regio in ontwikkeling worden gebracht;
- Vervalt het huidige afsprakenkader "Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West-Overijssel 2017-2020" d.d. april 2017.

Dit document is in de periode januari 2018 tot en met mei 2019 tot stand gekomen door de 11 gemeenten in West-Overijssel in samenwerking met de provincie Overijssel, die het proces faciliteerde. Het document wordt ter besluitvorming voorgelegd aan colleges van B&W, GS, gemeenteraden (indien nodig) en provinciale Staten. De Stec Groep heeft het maken van de afspraken begeleid.

² Daarnaast geldt de normale afstemming in het kader van het ruimtelijk vooroverleg.

2 De economie van de regio West-Overijssel

Samen met de regio's en gemeenten werkt Provincie Overijssel hard aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Bedrijventerreinen vormen daarvan een belangrijk pijler. Zeker zo'n 50% van de Overijsselse economie en banen zijn er direct en indirect aan verbonden. Vitale, toekomstbestendige bedrijventerreinen zijn kortom belangrijk voor de economische toekomst van Overijssel. Er moeten voldoende locaties zijn, maar tegelijkertijd ook niet té veel aanbod. Dat zet immers druk op de kwaliteit en toekomstwaarde van de terreinen. Bovenal moeten de Overijsselse terreinen goed aansluiten bij de vestigingseisen en -wensen van de bedrijven en inspelen op trends hierin, zoals robotisering, circulariteit, 3D-printing, groei van zzp'ers en microbedrijvigheid, e-commerce, et cetera.

Logistiek en industrie zijn de dominante sectoren geweest in de ruimtevraag in Overijssel van de afgelopen jaren. Logistiek was in de periode 2012 tot en met 2017 goed voor circa 45% van de uitgifte in Overijssel, zo blijkt uit een inventarisatie onder gemeenten. De voorraad aan logistiek vastgoed is sinds 2012 gegroeid met 21% in Overijssel. Trends als groei van e-commerce en smart logistics zorgen er voor dat logistiek ook in de komende jaren zal groeien, en daarmee een groot deel van de ruimtevraag voor rekening gaat nemen.

Daarnaast is een belangrijke driver voor de groei in de logistiek de hiervoor geschetste uitschuif en fragmentatie van activiteiten in de industrie naar andere, gespecialiseerde bedrijven. Zo hebben steeds meer industriële bedrijven de logistiek en onderdelen van de assemblage uitbesteed naar bijvoorbeeld logistieke dienstverleners. Dienstverleners die in toenemende mate 'value added' logistiek en diensten aanbieden, wat betekent dat binnen deze distributiecentra vaak veel meer activiteiten plaatsvinden dan 'dozen schuiven'. Dat kan inhouden dat bijvoorbeeld assemblage- of verpakkingswerkzaamheden in het distributiecentrum uitgevoerd worden. Dit heeft ook zijn effect op de arbeidsvraag en daarmee de locatiekeuze van logistiek en industrie. In toenemende mate is het belangrijk te zitten nabij stedelijke gebieden waar een (hoogwaardig) arbeidspotentieel voor handen is en/of makkelijk is aan te trekken.

Regionaal economische structuur West-Overijssel

De economische groei in regio West-Overijssel ligt in de afgelopen drie jaar in lijn met de landelijke groei. In 2018 groeide de economie in zowel (COROP-regio) Noord-Overijssel als Zuidwest-Overijssel met 2,9%, tegenover 2,7% landelijk. De banengroei in de regio was in 2017 opvallend sterk (+3,3% ten opzichte van 1,5% landelijk). Deze banengroei doet zich met name voor in Noord-Overijssel (regio Zwolle). Het aantal banen nam hier toe met 3,6%. In 2018 vlakke de banengroei iets af, met 1,7% groei voor heel West-Overijssel (tegenover 2,2% landelijk). Het CBS concludeerde in maart 2018 dat Noord-Overijssel één van de snelst groeiende regio's is als gekeken wordt naar bruto regionaal product, werkgelegenheid en bevolking.

De bevolkingsprognose voor de regio is daarnaast positief op de korte en middellange termijn. Tot 2035 wordt een bevolkingsgroei voorzien van zo'n 15.000 inwoners, een groei van 3%. Na 2035 wordt een krimp van het aantal inwoners verwacht.

Regio West-Overijssel omvat een uitgestrekt gebied, dat grenst aan vier provincies. Gemeente Steenwijkerland wordt bijvoorbeeld omringd door provincie Flevoland (gemeente Noordoostpolder) aan de westzijde, Friesland (Weststellingwerf) aan de noordzijde en Drenthe (Meppel en Westerveld) aan de oostzijde. Gemeentes Staphorst en Hardenberg liggen op relatief korte afstand van de zuidelijke Drentse gemeenten Meppel, De Wolden, Hoogeveen en Coevorden. Gemeentes Zwolle en Kampen grenzen aan regio Veluwe (gemeenten Hattem, Heerde en Oldebroek). En aan de zuidkant is gemeente Deventer onderdeel van de regio Stedendriehoek (o.a. Apeldoorn en Zutphen). De onderlinge samenhang tussen gemeenten binnen West-Overijssel is mede daardoor minder sterk, en er is relatief veel dynamiek met regio's en gemeenten buiten de bestuurlijke regio. In West-Overijssel werkt 48% van de inwoners in de eigen gemeente. Van alle verhuisdynamiek naar bedrijventerreinen in West-Overijssel is 90% afkomstig uit de eigen gemeente⁵. Doordat de onderlinge afstanden tussen gemeenten over het algemeen groter is, is de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven in West-Overijssel (5,4 km) ook lager dan bijvoorbeeld in Twente (6,6 km).

Belangrijke sectoren op bedrijventerreinen in West-Overijssel zijn de industrie, logistiek & groothandel, zakelijke dienstverlening en de bouw. West-Overijssel kent een sterke vertegenwoordiging van industriële bedrijven. In deze regio gaat het om de 'traditionele' maakindustrie (en in mindere mate om high tech bedrijvigheid). Kenmerkend is ook het textielcluster in de gemeente Zwartewaterland. Op logistiek vlak telt West-Overijssel vooral bedrijven met een regionale tot nationale oriëntatie, vanwege de centrale ligging van de regio.

Binnen de regiogrenzen beschikt West-Overijssel over containerterminals in Kampen en binnen afzienbare tijd (2020) ook in Deventer. Net buiten de regiogrenzen zijn daarnaast terminals gelegen in Meppel (barge) en Coevorden (rail).

In de regio wordt via het samenwerkingsverband Port of Zwolle gewerkt aan de logistieke propositie. Hierin werken de havens van Zwolle, Kampen en Meppel samen om het vestigingsklimaat voor industriële en logistieke partijen te verbeteren.

Dynamiek en uitgifte op bedrijventerreinen

In de afgelopen tien jaar werd circa 267 hectare bedrijventerrein uitgegeven in regio West-Overijssel. In 2017 was een duidelijke trendbreuk in de uitgiftecijfers, na relatief magere jaren in de crisis. Deze trend is in 2018 doorgezet met een totale uitgifte in de regio van circa 57 hectare. In 2017 werd voor het eerst het niveau van de scenario's gemiddeld en versneld herstel van de prognose uit 2014 benaderd, en in 2018 zat de uitgifte er boven. Gemiddeld (over de periode 2014 t/m 2018) zit West-Overijssel nog onder het scenario 'gemiddeld herstel' (30 hectare gemiddeld gerealiseerd, tegenover 35 hectare gemiddeld in de prognose 'gemiddeld herstel').

De industriesector had het grootste aandeel in de uitgifte van de afgelopen vijf jaar in de regio (circa 35%). In andere provincies (zoals Brabant en Limburg) zien we een aandeel van de industrie van zo'n 15 tot 30%. Binnen de industrie had de HTSM het grootste aandeel (37%) in de uitgifte.

Daarnaast werd relatief veel grond uitgegeven aan de categorie 'Industrie overig' (22%, onder andere een zeefdrukkerij en een meubelfabrikant) en de Textielindustrie (17%).

Iets meer dan een derde (36%) van de uitgegeven oppervlakte bestond uit kavels groter dan 2 hectare. Kleinere kavels (tot 0,5 hectare) waren goed voor zo'n 70% van het aantal uitgegeven kavels, en bijna 30% van de oppervlakte.

Next economy: overkoepelend begrip voor aantal 'megatrends'

Ontwikkelingen en innovaties volgen elkaar in hoog tempo op. Door technologische ontwikkelingen (digitalisering, nieuwe productietechnieken) en maatschappelijke opgaven (klimaat, energie, circulair) herstructureren bedrijven hun (productie)processen en kiezen zij voor een andere vormen van samenwerking. Technologische vooruitgang zorgt voor een nieuwe dynamiek in de locatiekeuze. En het gebruik van robots, digitale innovaties en de 'internet of things' leiden tot verhoogde productie, efficiëntie en flexibiliteit. Er wordt ook wel gesproken over de 'vierde industriële revolutie'. De 'next economy' is het gevolg van meerdere op elkaar passende ontwikkelingen, die op dit moment in de markt worden waargenomen. In het prognoseonderzoek is de verwachte invloed op (de vraag naar) bedrijventerreinen in Overijssel van vijf prominente ontwikkelingen onderzocht en meegenomen³:

- Duurzaamheid & energietransitie;
- Circulaire economie;
- Automatisering & robotisering;
- Smart industry & Smart logistics;
- E-commerce.

Vertaling naar kwalitatief programmeren

Wanneer een ondernemer op zoek is naar een nieuwe vestigingslocatie, is hij vaak op zoek naar een modern, recent gebouwd bedrijfspand of een bedrijfspand/-kavel op maat, met voldoende ruimte voor groei mogelijkheden. De zittende ondernemer ondervindt bij fysieke groei van het bedrijf het liefst zo min mogelijk belemmeringen. Het is de uitdaging om hier met een goed bedrijventerreinenbeleid op aan te sluiten, zodat West-Overijssel en het ecosysteem van werklocaties maximaal flexibel en adaptief is. Het economisch fundament ligt er voor de regio, nu moet het marktpotentieel van de werklocaties erop aansluiten. Dat betekent kiezen voor goede (nieuwe) plekken, het op niveau houden of brengen van de bestaande goede plekken, en het op termijn afscheid nemen van de echt kwalitatief mindere locaties. Niet alleen is dat belangrijk voor een gezonde bedrijventerreinenmarkt, maar ook zorgt de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' voor urgentie: nieuwe, goede plannen kunnen mogelijk niet tot ontwikkeling worden gebracht als de slechte en/of te grote plannen niet (deels) uit de markt worden genomen.

Op dit moment voldoet het aanbod niet altijd aan de vraag. Dat is niet alleen een discussie over hectares. Het is voor ondernemers niet altijd mogelijk om goede plekken te vinden, met bijvoorbeeld voldoende toegestane bouwhoogte en bebouwingspercentages of er spelen (te) strenge stedenbouwkundige eisen. Het gaat bijvoorbeeld ook om de digitale infrastructuur, die in het landelijk gebied nog niet overal goed is, en de fysieke bereikbaarheid van sommige gemeenten.

Om dit te veranderen is het belangrijk om keuzes te maken voor goede plekken. Door slechte locaties op de markt te houden, belemmeren we onszelf als regio in flexibiliteit en vermogen om in te spelen op veranderingen. Belangrijk is primair dat de ondernemer goed gefaciliteerd wordt in de regio: West-Overijssel moet maatwerk kunnen leveren. Het gaat daarbij om een regionale, gezamenlijke opgave. Het werkveld en de oriëntatie van bedrijven houdt niet op bij de gemeentegrenzen en de regio, en ook het bedrijventerreinenbeleid hoort dat niet te doen. Het is geen kwestie van ieder voor zich en onderlinge concurrentie: samen komen we verder. Een goede

³ Ruimte voor economische groei in Overijssel, Prognose bedrijventerreinen, STEC Groep, maart 2019

portfolio van werklocaties wordt op regionale schaal ontworpen. Het doel is om als regio te kiezen voor de beste locaties met meeste potentie voor West-Overijssel als geheel, met een sterke portfolio van werklocaties: ruimte voor logistieke locaties, 'specials', regionale terreinen en ook (lokale) reguliere locaties.

Bedrijventerreinen die nu niet nodig zijn, omdat er in de directe omgeving kwantitatief en kwalitatief voldoende aanbod is, kunnen tijdelijk uit de markt worden genomen. Deze strategie draagt bij aan de oplossing van de huidige overprogrammering en geeft ruimte aan een reserve voor de toekomst. Deze reserve kan bestaan uit terreinen die, naar de huidige maatstaven, in principe kwalitatief geschikt zijn voor bedrijvigheid, of terreinen waarvan de kwaliteit door externe ontwikkelingen (m.n. de verbetering van infrastructuur) mogelijk sterk verbetert. Door het aanhouden van een reserve – of het niet onmogelijk maken van een toekomstige ontwikkeling – spelen we ook in op complexiteit en de ontwikkeltermijn van grotere nieuwe plannen. Grote plannen vragen immers veel tijd. Het besluit om deze terreinen al dan niet in te zetten wordt op termijn, door de regio, gemaakt. Er wordt daarmee niet op voorhand een claim gelegd op een volgende programmeringscyclus. Het in uitgifte nemen van een terrein wordt bepaald op basis van de kwaliteit die op dat moment door de markt wordt gevraagd.

Bestaande bedrijventerreinen

Van belang is dat blijvend wordt geïnvesteerd in bedrijventerreinen. Niet alleen in nieuwe bedrijventerreinen, waar nog kavels kunnen worden uitgegeven, maar ook op bestaande locaties, die veel waarde toevoegen aan de regio en aantrekkelijk moeten blijven voor de gebruikers.

Naast of na de dagelijkse zorg voor bedrijventerreinen, door onder andere parkmanagement, kan herstructurering van terreinen aan de orde komen. Daarin zijn verschillende gradaties:

- revitalisering: forse integrale verbetering van een verouderd terrein met behoud van bestaande economische functie;
- herontwikkeling/herprofilering: wijziging van de werkfunctie van bestaande bedrijfsactiviteiten ten gevolge van economische veroudering;
- transformatie: ombouwen, waarbij de functie wijzigt in niet-werkfunctie. In dit laatste geval wordt het terrein onttrokken aan de voorraad bedrijventerrein.

Noodzaak voor herstructurering treedt op als een gebied sterk verouderd is. Dit kan een economische oorzaak hebben: het terrein voldoet niet meer aan de moderne eisen die aan een locatie worden gesteld – of een beheersmatige oorzaak: de kwaliteit van gebouwen en openbare ruimte is slecht, er is sprake van achterstallig onderhoud en leegstand. Herstructurering biedt ook kansen op nieuw aanbod doordat er ruimtewinst gerealiseerd kan worden. Maar door herstructurering kunnen ook aan (vaak de oudste) bedrijventerreinen kansen geboden voor een nieuw economisch profiel waardoor ze weer aantrekkelijk zijn als vestigingslocatie.

3 Analyse van vraag en aanbod

3.1 Inleiding

De gemeenten en de provincie hebben STEC Groep in 2018 gevraagd om een nieuw vraag- en prognoseonderzoek bedrijventerreinen uit te voeren⁴. Dit op grond van algemeen geldende methodieken en prognoses voor de periode 2019-2030 en met een doorkijk naar 2040. Daarnaast zijn in verdiepende gesprekken met de 11 West-Overijsselse gemeenten (stand van zaken januari en februari 2019) de bestaande ontwikkelingen, economische dynamiek, plannen voor transformatieopgaven, strategische reserves en nieuwe zachte planwensen in beeld gebracht, zowel kwalitatief als kwantitatief. Op basis hiervan is in dit hoofdstuk een weergave gegeven van de kwantitatieve en kwalitatieve vraag en aanbod van bedrijventerreinen.

3.2 Toekomstige vraag bedrijventerreinen: 232 tot 339 hectare netto tot en met 2030

Uitgangspunten prognose

De uitbreidingsvraag is de vraag naar bedrijventerreinen als gevolg van capaciteitsgebrek in de huidige, uitgegeven voorraad bedrijventerreinen. De huidige uitgegeven voorraad aan bedrijventerreinen is op- en overgenomen vanuit IBIS (per 1-1-2018). In totaal bestaat het netto ruimtebeslag van bedrijventerreinen in Overijssel (gemeten in uitgegeven bedrijventerrein) uit circa 5.170 hectare. Eerder concludeerden we al dat de leegstand bij de 11 West-Overijsselse gemeenten op of rond frictieniveau zit.

De prognosemethode kent drie parameters:

- werkgelegenheid: met hoeveel banen neemt de werkgelegenheid toe?
- locatievoorkeur: welk deel (%) daarvan komt op bedrijventerreinen terecht?
- terreinquotiënt: hoeveel ruimte (in m² kavel) heeft elke baan op een bedrijventerrein nodig?

Om recht te doen aan de grote verscheidenheid binnen de industrie zijn in de bedrijventerreinenprognose 10 sectoren onderscheiden.

Ten aanzien van de verwachte werkgelegenheidsontwikkeling zijn in de prognose een drietal prognoses gebruikt: de scenario's hoog en laag van Welvaart en Leefomgeving (WLO), opgesteld door het CPB en PBL (2015) en de werkgelegenheidsprognose van het EIB (specifiek opgesteld voor Overijssel in 2014).

Uitbreidingsvraag naar sector tot en met 2030

De bandbreedte waarbinnen de uitbreidingsvraag in regio West-Overijssel in de periode 2019 tot en met 2030 zich begeeft ligt tussen 232 en 339 hectare. Dat betekent in die periode een jaarlijkse vraag van circa 20 – 28 hectare. De grootste ruimte vraag in regio West-Overijssel komt voort uit de logistiek & groothandel, HTSM (High Tech Systems en Materials) en consumentendiensten.

Tabel 1: Uitbreidingsvraag 2019 tot en met 2030 naar sector in regio West-Overijssel (ha)

Sector	WLO-laag	WLO-hoog	EIB
Bouw, handel en reparatie	-3	14	9
Consumentendiensten	24	35	22
Zakelijke en overige dienstverlening	3	13	1
Industrie - Chemie	12	17	16
Industrie - Delfstoffen, nuts & recycling	11	17	10
Industrie - HTSM	34	46	44
Industrie - Kleding & textiel	9	11	11
Industrie - Overig	-9	-2	-4
Industrie - VGM	9	13	12
Logistiek & groothandel	141	174	165
Totaal	232	339	285
<i>Per jaar</i>	<i>20,3</i>	<i>28,4</i>	<i>24,1</i>

WLO-laag-WLO-hoog of EIB

In de programmering wordt door de gemeenten uitgegaan van het WLO-hoog scenario. De historische uitgifte (2008-2017) van 26 ha per jaar ligt dicht bij dit scenario. Daarmee blijven de afspraken binnen de maximale reële bandbreedte van de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen. Voor de Ladder voor duurzame verstedelijking is dat een acceptabel uitgangspunt, mits aantoonbaar blijft dat de langjarige uitgifte gelijk op blijft lopen met dit scenario. De komende jaren is het dus belangrijk om actief te blijven monitoren hoe vraag en aanbod zich ontwikkelen.

⁴ Ruimte voor economische groei in Overijssel, Prognose bedrijventerreinen, STEC Groep, mei 2019

3.3 Verdeling van de vraag naar gemeenten

Verdeling naar twee verschillende vraagtypen

Op basis van de vestigingscriteria is voor de vraagverdeling naar gemeenten een onderscheid gemaakt in twee verschillende vraagtypen:

- Regulier-gemengde vraag; dit is lokaal midden- en kleinbedrijf, waaronder kleinschalige en middelgrote logistieke en industriële bedrijvigheid gericht op een reeds bestaande lokale propositie;
- Logistieke en industrieel-logistieke vraag; dit zijn logistieke bedrijven die zoeken naar een locatie aan snelwegen of autowegen op de belangrijke logistieke assen, multimodale en synchromodale bereikbaarheid, nabijheid van industriële verladingscapaciteit en/of nabijheid van voldoende arbeidspotentieel.

De twee verschillende vraagtypen zijn op verschillende manieren toegerekend naar gemeenten en bedrijventerreinen:

- De regulier-gemengde vraag is naar gemeenten verdeeld op basis van historische uitgifte en historische dynamiek in het vastgoed. De verdelingsmethodiek ligt in daarmee in het verlengde van de huidige regionaal afsprakenkader bedrijventerreinen, dat eveneens historische dynamiek als uitgangspunt hanteerde.
- De logistieke en industrieel-logistieke vraag is verdeeld naar bedrijventerreinen op basis van locatiekwaliteiten van harde en zachte plannen. Voor de bedrijventerreinen waarvan de locatiekwaliteiten corresponderen met de vestigingscriteria van dit vraagtype, kan potentieel een deel van de logistieke en industrieel-logistieke vraag toegerekend. De daadwerkelijke toedeling is uiteindelijk een strategisch vraagstuk: waar wil de regio ruimte reserveren?

De logistieke en industrieel-logistieke vraag verdelen we naar bedrijventerreinen op basis van locatiekwaliteiten van harde en zachte plannen. Voor de bedrijventerreinen waarvan de locatiekwaliteiten corresponderen met de vestigingscriteria van dit vraagtype, kan potentieel een deel van de logistieke en industrieel-logistieke vraag worden toegerekend. De daadwerkelijke toedeling is voornamelijk een strategisch vraagstuk: waar wil de regio ruimte reserveren?

De toedeling is gemaakt door eerst een cijfermatige onderverdeling te maken naar drie logistieke deelregio's in West-Overijssel, en vervolgens op basis van ambities en locatiekwaliteiten in samenspraak met elkaar een toedeling te maken naar locaties. Binnen de drie deelregio's zijn bedrijventerreinen voor de logistieke en industrieel-logistieke in belangrijke mate uitwisselbaar, maar tussen de deelregio's bestaat slechts zeer beperkte onderlinge concurrentie. Bedrijven die een voorkeur hebben voor de ene deelregio, vinden een andere deelregio zelden een alternatief. Om iedere deelregio een eerlijk aandeel van de totale vraag toe te rekenen, verdelen we de logistieke en industrieel-logistieke vraag op basis van drie indicatoren: aandeel in vrachtvervoer over de weg, aandeel in containervervoer via rail en water, aandeel in industrieel-logistieke werkgelegenheid.

Dit heeft geleid tot onderstaande verdeling van de regulier gemengde vraag, en de logistieke en industrieel-logistieke vraag per gemeente (zie tabel 2).

Tabel 2: Verdeling vraag per gemeente (ha)

Gemeente	Regulier gemengde vraag	Logistieke en industrieel-logistieke vraag	Totale vraag
Dalfsen	12,1	-	12,1
Deventer	21,8	22,6	44,4
Hardenberg	44,0	17,0	61
Kampen	19,7	12,6	32,3
Olst-Wijhe	1,4	-	1,4
Ommen	3,9	-	3,9
Raalte	7,6	5,0	12,6
Staphorst	15,2	5,1	20,3
Steenwijkerland	23,1	-	23,1
Zwartewaterland	19,5	9,5	29
Zwolle	57,7	30,0	87,7
Totaal	226,0	101,8 (v/d 113,1)	327,8 (v/d 339,1)

Dit betekent dat er nog 11,3 ha logistieke en industrieel-logistieke vraag in de portefeuille zit om te verdelen. Deze hectares vallen onder het gebied Port of Zwolle. Het is aan het bestuurlijk overleg om te zijner tijd te beslissen of de hectares worden toegekend en aan welk project.

3.4 **Planaanbod van bedrijventerreinen in West-Overijssel groter dan de vraag in 2019-2030**

Harde plannen en goedgekeurde zachte plannen: 385,1

Voor het in beeld brengen van de oppervlakte aan uitgeefbare bedrijventerreinen is gebruik gemaakt van de gegevens uit de Monitor Overijsselse Bedrijventerreinen (MOB). Dit systeem is naar aanleiding van de vorige afspraken in een samenwerking tussen de gemeenten en de provincie ontwikkeld en wordt door de provincie gefaciliteerd.

In totaal is er naar de stand van zaken per 1 januari 2019 385,1 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein in harde plannen en in de op dat moment door het bestuurlijk overleg goedgekeurde toe te voegen zachte plannen. Een overzicht per gemeente is weergegeven in tabel 3.

Tabel 3: Aanbod per gemeente (ha)

Gemeenten	Aanbod
Dalfsen	11,4
Deventer	47,8
Hardenberg	53,8
Kampen	32,3
Olst-Wijhe	7,6
Ommen	8,1
Raalte	19,3
Staphorst	23,3
Steenwijkerland	39,7
Zwartewaterland	11,3
Zwolle	119,6
Totaal	385,1

Confrontatie vraag versus planaanbod

Uit de cijfers blijkt dat West-Overijssel voor de periode 2019-2030 een verschil in vraag (339,1 ha) en aanbod (385,1 ha) heeft aan bedrijventerreinen van 46,0 ha.

4 Afspraken

4.1 **Strategie doelrealisatie**

Het uitgangspunt in dit afspraken document is om de economie van West-Overijssel te versterken. Dit betekent dat de economie niet op slot gaat en dat nieuwe plannen met een actuele marktvraag doorgang krijgen. Om dit mogelijk te maken is het tegelijkertijd noodzakelijk op verschillende plekken ook de hoeveelheid hard planaanbod dat op de markt wordt aangeboden te verminderen, waar het op andere plekken op dit moment niemand in de weg ligt.

Het bereiken van de ambitie gebeurt door bestuurlijke afspraken op de volgende 2 onderdelen:

1. Zuinig zijn met het toevoegen van nieuwe hectares bedrijventerrein;
2. Voor gemeenten met meer dan 100% van de behoefte aan harde plannen worden in dit document maatwerkafspraken afgesproken, gebaseerd op de huidige momentopname met de huidige vraagverwachting en de huidige kennis van zachte plannen op de zachte plannen lijst (bijlage 1).

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

4.2 **Toevoegen van nieuwe hectares bedrijventerrein alleen waar economisch noodzakelijk**

De economie en werkgelegenheid van West-Overijssel staan in dit proces centraal. Dit betekent dat er in de periode 2019-2022 hectares kunnen worden toegevoegd met de bestemming bedrijventerrein. Wel moeten we zuinig zijn met het toevoegen van deze hectares, ook om juridisch-planologische problemen met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking te voorkomen. We maken voor de procesafspraken een onderscheid naar:

- Uitbreiding van kwalitatief onvoldoende aanwezig aanbod;
- Uitbreidingen vanwege ontwikkelingen aan aanbod of vraagzijde die anders lopen dan verwacht;
- Kruimelregeling voor ondergeschikte uitbreiding van reeds gevestigde bedrijven;
- Kruimelregeling voor kleinschalige uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen door transformaties binnen bestaand bebouwd gebied.

4.2.1 *Uitbreiding van kwalitatief onvoldoende aanwezig aanbod*

Het is in ieders belang dat er niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief voldoende geschikte ruimte is om bedrijven te huisvesten. In voorkomende gevallen kan het zo zijn dat het beschikbare aanbod, hoewel kwantitatief voldoende, kwalitatief niet in de vraag kunnen worden voorzien. Wanneer een gemeente kan onderbouwen dat een nieuwe ontwikkeling een kwalitatieve toevoeging is op het bestaande aanbod dat niet op een bestaand bedrijventerrein (al dan niet met aanpassingen in het bestemmingsplan of fysiek ter plaatse) gefaciliteerd kan worden, kan het een dergelijk plan in procedure brengen. In dat geval moet tegelijkertijd wel voorzien worden in een visie op het kwalitatief blijkaar onvoldoende geschikte aanbod en het perspectief op uitgifte op deze locaties in de komende jaren. Uitgangspunt is dat de beschikbare hectares geen Ladder-risico vormen voor zachte plannen in de regio. Uitgangspunt is ook dat hectares die kwalitatief niet geschikt zijn en geen perspectief op uitgifte hebben aan het aanbod worden onttrokken.

4.2.2 *Uitbreidingen vanwege ontwikkelingen aan aanbod of vraagzijde die anders lopen dan verwacht*

Zowel aan aanbodzijde (MOB) als aan vraagzijde (provinciale behoefteraming bedrijventerreinen) zijn alle instrumenten beschikbaar om de komende jaren te monitoren op ontwikkelingen. Wanneer uit monitoring en/of een actuele marktanalyse blijkt dat ontwikkelingen aan vraag- en/of aanbodzijde anders verlopen dan werd verwacht en dit aanleiding geeft tot herziening van de afspraken, kunnen bestaande afspraken over harde en zachte plannen herzien worden. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer uitgifte beduidend sneller of beduidend langzamer verloopt dan verwacht, initiatiefnemers zich terugtrekken uit een plan of wanneer de parameters achter de

behoefteraming (werkgelegenheid, locatietypevoorkeur en terreinquotiënt) zich anders ontwikkelen dan verwacht. Uitgangspunt is om in ieder geval jaarlijks een monitoringsrapportage uit te brengen.

4.2.3 *Kruimelregeling voor ondergeschikte uitbreiding van reeds gevestigde bedrijven*

Bij ondergeschikte uitbreiding van reeds gevestigde bedrijven geldt een kruimelregeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking verzet zich er namelijk niet altijd tegen dat een plan met een goede kwalitatieve onderbouwing toch mogelijk wordt gemaakt in een situatie dat er meer aanbod is dan vraag. Uitbreiding van bedrijventerreinen is hiervoor toegestaan wanneer:

- De uitbreiding het gevolg is van een actuele marktvraag;
- Deze onderbouw is conform de vereisten vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking;
- Financieel en economisch is aangetoond dat uitbreiding in overig bestaand planaanbod financieel en economisch geen reële optie is;
- Dat realisatie van de uitbreiding binnen twee jaar na start tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan zal plaatsvinden; en
- De gemeente aan de overige afspraken omtrent bestaande locaties en plannen voldoet.

4.2.4 *Kruimelregeling voor kleinschalige uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen door transformaties binnen bestaand bebouwd gebied*

Ook voor kleinschalige uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen door transformatie van gronden binnen bestaand bebouwd gebied geldt een kruimelregeling. Deze afspraak richt zich op kleinschalige uitbreidingen tot maximaal 5.000 m² van het areaal aan bedrijventerrein door transformatie van locaties binnen het bestaand bebouwd gebied. Met bestaand bebouwd gebied worden de gronden bedoeld binnen steden en dorpen die op grond van geldende bestemmingsplannen al benut kunnen worden voor stedelijke functies. De kruimelregeling houdt in dat omzetting hiervan naar bedrijventerrein is toegestaan wanneer:

- De uitbreiding het gevolg is van een actuele marktvraag;
- Deze onderbouw is conform de vereisten vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking;
- Dat realisatie van de uitbreiding binnen twee jaar na start tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan zal plaatsvinden; en
- De gemeente aan de overige afspraken omtrent bestaande locaties en plannen voldoet.

De voorgenomen wijzigingen van bestemmingen worden achteraf in het halfjaarlijks bestuurlijk afstemmingsoverleg gemeld en bijgehouden. De wijzigingen in het aanbod van bedrijventerreinen worden meegenomen bij de monitoring.

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

Voor het in procedure brengen van zachte plannen geldt:

- Gemeenten mogen tot maximaal 100% van hun geraamde lokale behoefte aan bedrijventerreinareaal toevoegen;
- Voordat een ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat, vindt een toets plaats of het plan of -wijziging voldoet aan de voorwaarden van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Onderdeel van de toets is het aantonen dat het plan gebaseerd is op een concrete marktvraag (conform definitie Ladder voor Duurzame Verstedelijking). Dit betekent dat de actuele marktvraag wordt aangetoond en dat nieuwvestiging of verplaatsing van een bestaand bedrijf op die plaats nodig is. Vestiging naar elders is bijvoorbeeld financieel of bedrijfseconomisch geen mogelijkheid;
- Alle plannen moeten regionaal zijn afgestemd in het afstemmingsoverleg waar alle gemeenten uit West-Overijssel en de provincie Overijssel aan deelnemen. Daar moet de kwalitatieve onderbouwing worden gedeeld. Voor de plannen in bijlage 1 geldt dat het bestuurlijk overleg met ondertekening van dit document die instemming reeds gegeven heeft, met uitzondering van de plannen die in situatie van overprogrammering worden toegevoegd, het in hun uitgiftepatroon nog niet hebben laten zien, een kwalitatieve onderbouwing noodzakelijk hebben en nog niet besproken zijn in dit overleg. Concreet gaat dit om De Enk (Olst-Wijhe). Nieuwe plannen die nog niet in bijlage 1 staan moeten in het afstemmingsoverleg geagendeerd worden.

Aanvullend is (ook voor de plannen in bijlage 1) instemming middels een instemmingsbrief vereist vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking. De reikwijdte van instemming is afhankelijk van de voorgestelde vestiging en zal per keer moeten worden bekeken. In zijn algemeenheid kan worden gezegd dat wanneer het gaat om een invulling van de lokale vraag (lokale marktregio) dat instemming van de buurgemeenten volstaat. Als het gaat om invulling van de regionale vraag (regionale marktsegment) dan is instemming van (een groter deel) van de bestuurlijke regio noodzakelijk, en soms zelfs daarbuiten, afhankelijk van het marktsegment.

In bijlage 1 van deze notitie is een lijst opgenomen met deze concrete (zachte) plannen per gemeente voor de periode 2019-2022, die in ontwikkeling worden gebracht en die nu (mei 2019) in beeld zijn. De onderbouwing van deze plannen en of deze plannen voldoen aan randvoorwaarden zoals weergegeven in dit document is de verantwoordelijkheid van de gemeenten.

De plannen moeten tevens het reguliere ruimtelijke proces bij de provincie doorlopen om goedkeuring te krijgen, ruimtelijk instemming is geen onderdeel van dit afspraken document.

Gemeenten die een nieuw plan in procedure brengen kunnen in periode 2019-2022 kunnen zelf het ladderrisico beperken door middel van:

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

De lijst met plannen uit bijlage 1 wordt periodiek en tijdens het afstemmingsoverleg geactualiseerd met instemming van alle gemeenten in West-Overijssel en de provincie Overijssel. Indien nodig vindt er op het punt van het toevoegen van nieuwe concrete plannen vaker overleg plaats. Dan kunnen gemeenten voorstellen doen om terreinen toe te voegen dan wel af te voeren, gebaseerd op de actuele situatie binnen de gestelde voorwaarden. Marktontwikkelingen die nu niet worden voorzien in zachte plannen, kunnen dan worden ingebracht.

In bijlage 2 is een lijst met intentieplannen opgenomen. Deze plannen zijn nu nog niet concreet genoeg om als onderdeel van deze afspraken goedgekeurd te worden, maar zijn ter kennisgeving opgenomen. Wanneer gemeenten kunnen voldoen aan de voorwaarden uit paragraaf 4.2 en 4.3 volgt de gemeente de stappen uit de procesafspraken voor het in procedure brengen van zachte plannen.

4.4 Afname van harde plancapaciteit op de markt

4.4.1 Vraag en aanbod bedrijventerreinen in West Overijssel en per gemeente

Om ontwikkeling van nieuwe terreinen in West Overijssel mogelijk te maken, is het nodig om te weten waar een teveel aan hectares deze ontwikkelingen blokkeert. Daarom is voor de regio West Overijssel het aanbod van bedrijventerreinen per gemeente in beeld gebracht.

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

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

Voor plannen die niet of niet in geheel doorgaan worden stappen genomen om de ontwikkelmogelijkheden hiervan te verwijderen. De huidige programmering schaadt immers de financiële positie van enkele gemeenten (doorlopende rente), de planologische mogelijkheden voor ontwikkelingen (Ladder voor duurzame verstedelijking), de afzet van nieuwvestiging (teveel concurrentie, slechte plannen, half gerealiseerde terreinen) en de bestaande voorraad (snellere veroudering en verpaupering).

Langjarig schrappen van bestemmingsplan capaciteit via een ijskast

De gemeente Zwolle kent een overprogrammering die nieuwe zachte plannen mogelijk in de weg zit. Daarbij moet worden opgemerkt dat het gros van het aanbod beschikbaar is op het bovenregionale bedrijventerrein Hessenpoort (I en II) en dat de grondexploitatie van dit plan reikt tot 2041. De provinciale behoeftes van bedrijventerreinen en de locatiekwaliteiten van Hessenpoort geven voldoende aanleiding om aan te nemen dat er voor dit terrein ook ná 2030 nog een behoefte bestaat. Met de gemeente Zwolle is reeds begin 2018 een bestuursovereenkomst gesloten met een looptijd tot 01.01.2026, waarin is afgesproken dat de gemeente Zwolle gedurende de looptijd van deze overeenkomst in het plangebied van het bestemmingsplan 'Hessenpoort' de uitgifte van bedrijventerrein van 31,3 hectare zal opschorten (hierna te noemen: 'de ijskastregeling'), wanneer

de provincie aangeeft dat dit nodig is voor de planontwikkeling van één van de andere West-Overijsselse gemeenten. Deze bestuursovereenkomst blijft gehandhaafd.

Wellicht kiest ook de gemeente Raalte voor de strategie van een ijskast. Deze gemeente stelt vóór 1 juli 2020 een strategie op waarmee het kwantitatief teveel uit de markt wordt genomen. Het 'uit de markt nemen' moet gebeuren op een manier waarop de hectares niet meegewogen hoeven te worden in een Ladder-onderbouwing. Dit 'uit de markt nemen' moet gebeuren met 'maximale voortvarendheid' en zonder eenzijdige 'escape'. De gekozen werkwijze dient binnen 1 jaar na het vaststellen van haar strategie gerealiseerd te zijn, zijnde uiterlijk 1 juli 2021.

4.5 Hoe gaan we de ambitie halen?

De cijfers hanteren we als uitgangspunt, waarbij we aanvullend afspraken op maat voorstellen voor bestaande harde en zachte plannen. Daarbij kijken we naar vervangingsvraag, welke plannen nog in procedure moeten en implicaties die een vermeend overaanbod heeft op deze plannen. Met andere woorden: heeft een andere gemeente er last van?

Daarbij houden we rekening met de 'marktregio' waarop overaanbod invloed heeft op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Ieder bedrijventerrein heeft een invloedssfeer ('marktregio') waar de primaire doelgroep vandaan komt (of waarin de primaire doelgroep naar zoekt). Dat is, kijkend naar CBS-cijfers en eigen analyses van historische verhuysafstanden per sector in West-Overijssel, ongeveer 5 à 10 kilometer. Ladder-jurisprudentie gaat vooralsnog uit van een ruimere marge van 10 à 15 kilometer.

Onderstaand voorstel gaat uit van de kwantitatieve en kwalitatieve gegevens die over vraag en aanbod in dit traject beschikbaar zijn geweest. Dat er kwantitatief geen ruimte is, of zelfs wanneer er sprake is van een kwantitatief teveel, betekent niet vanzelfsprekend dat er helemaal geen nieuwe plannen meer onderbouwd kunnen worden. Wel is voor nieuwe plannen een aanvullende, kwalitatieve onderbouwing nodig. Die ruimte om op basis van kwalitatieve behoefte te onderbouwen blijkt ook uit de Ladderjurisprudentie. Om van een dergelijke aanvullende, kwalitatieve onderbouwing weg te blijven en alle risico's aan de voorkant maximaal weg te nemen, zal een gemeente echter ook voldoende kwantitatief aanbod uit de markt moeten nemen.

We constateerden in de provinciale vraagprognose ook dat de opgave de komende jaren vooral kwalitatief is, maar dan met name ook op bestaande bedrijventerreinen. Het is noodzakelijk om bij een kwalitatieve onderbouwing te motiveren wat wel en niet op bestaande bedrijventerreinen mogelijk is. Het is verstandig om hiervoor over beleid op bestaande bedrijventerreinen te beschikken.

De huidige afspraken zijn een momentopname met de huidige vraagverwachtingen en de huidige kennis van zachte plannen, voor zover ze opgenomen zijn in de zachte plannen-lijst. De komende jaren is het belangrijk om actief te blijven monitoren hoe vraag en aanbod zich ontwikkelen. Omdat dat juridisch wordt gevraagd – onderzoek moet actueel zijn: maximaal twee jaar oud of voor oudere onderzoek beargumenteerd waarom deze nog actueel is – en om tijdig bij te kunnen sturen. Het is daarom verstandig om rekening te houden met actie, bijvoorbeeld wanneer uitgifte tegenvalt of wanneer een kwantitatief teveel nieuwe zachte plannen kan blokkeren. Voor nieuwe bestemmingsplannen kunnen risico's worden verkleind door planologisch gefaseerd te ontwikkelen, bijvoorbeeld door een deel van het plan in een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

4.5.1 Vraag en aanbod bedrijventerreinen in West-Overijssel en per gemeente

In tabel 4 is de opgave per gemeente weergegeven.

Tabel 4: Overzicht opgave per gemeente (in ha's)

Gemeenten	Regulier gemengde vraag	Logistieke en industriële logistieke vraag	Totale vraag	Aanbod (¹⁰)	Confron- tatie	Depro- gram- meren < 1jaar	Ijskast < 1 jaar	Nieuw 2019 – 2022 (¹)
Dalfsen	12,1	-	12,1	11,4 ⁽²⁾	0,7			-
Deventer	21,8	22,6	44,4	47,8	-3,4			-
Hardenberg	44,0	17,0	61	53,8 ⁽³⁾	7,2			32,5
Kampen	19,7	12,6	32,3	32,3	0			-
Olst-Wijhe	1,4	-	1,4	7,6 ⁽⁴⁾	-6,2			-
Ommen	3,9	-	3,9	8,1	-4,2			-
Raalte	7,6	5,0	12,6	19,3 ⁽⁵⁾	-6,7			3,5
Staphorst	15,2	5,1	20,3	23,3 ⁽⁶⁾	-3,0			-
Steenwijkerland	23,1	-	23,1	39,7	-16,6			-
Zwartewaterland	19,5	9,5	29	11,3 ⁽⁷⁾	17,7			30
Zwolle	57,7	30,0	87,7	119,6	-31,9		31,3 ⁽⁸⁾	10
Totaal	226,0	101,8 (v/d 113,1)	327,8 v/d 339,1	385,1⁽⁹⁾				76

(¹) Het betreft te verwachten nieuwe hectares bedrijventerrein in de periode 2019 t/m 2022 die per 01.01.2019 niet reeds goedgekeurd waren en al opgenomen zijn in het bestaande aanbod. De onderbouwing van deze plannen en of deze plannen voldoen aan randvoorwaarden zoals weergegeven in dit document is de verantwoordelijkheid van de gemeenten.

(²) Inclusief het zachte plan Uitbreiding 't Febriek (1,5 ha) en exclusief 6 ha die 1^e week 2019 is gepasseerd.

(³) Inclusief het zachte plan Heemserpoort (4,5 ha).

(⁴) Inclusief het zachte plan De Enk (2 ha).

(⁵) Inclusief het zachte plan Uitbreiding bedrijventerrein Heeten (0,22 ha).

(⁶) Inclusief de zachte plannen De Esch 0 (3 ha) en De Esch IV (11-14 ha).

(⁷) Inclusief het zachte plan Zevenhont Oost (5 ha).

(⁸) Dit betreft een bestuursovereenkomst waarin de hectares daadwerkelijk opgeschort gaan worden wanneer de provincie aangeeft dat dit nodig is voor de planontwikkeling van één van de andere West-Overijsselse gemeenten. Op een deel van de hectares (6 ha) verschijnt een zonnepark.

(⁹) De tweede helft van 2018 is op basis van mondelinge opgave door de gemeenten en niet op basis van het MOB. Dit kan t.z.t. leiden tot afwijkingen.

(¹⁰) Inclusief de zachte plannen die al in het MOB aanbod per 01.01.2019 zitten, plannen die later of nog niet besproken zijn staan onder de kolom "Nieuw 2019-2022".

4.5.2 Afspraken per gemeente

De afspraken per gemeente zijn opgenomen in tabel 5.

Tabel 5: Afspraken per gemeente over betaande locaties en plannen

Gemeente	Afspraken over bestaande locaties en plannen
Dalfsen	– Dalfsen heeft ruimte in programmering (+0,7 ha), waarbij het planologisch 'zachte' plan 't Febriek al wordt meegerekend. Daarom zijn geen aanvullende afspraken nodig.
Deventer	– Deventer heeft een kwantitatief teveel (-3,4 ha) en geen zachte plannen. – Het huidige aanbod zit nu geen zachte plannen in de regio in de weg. – Deze afspraak komt overeen met de afspraken die Deventer heeft gemaakt in de Cleantech-regio.
Hardenberg	– Hardenberg heeft ruimte in de programmering (+7,2 ha), waarbij het planologisch 'zachte' plan Heemserpoort al is meegerekend. De komende jaren wil de gemeente de zachte plannen Broeklanden-Zuid II (12,0 ha), Dedemsvaart (10,0 ha) en Heemserpoort II (10,5 ha) in procedure brengen. – Alleen op 'kwantiteit' kan Hardenberg niet alle zachte plannen onderbouwen. De plannen vragen daarom om een aanvullende, kwalitatieve onderbouwing. In deze onderbouwing moet worden gemotiveerd dat het plan in de geplande omvang kwalitatief iets toevoegt aan de bestaande voorraad. Samen met de regio is

Gemeente	Afspraken over bestaande locaties en plannen
	vastgesteld dat de voorgestelde zachte plannen allen een kwalitatieve toevoeging zijn aan de bestaande voorraad. De zachte plannen voorzien in uitbreidingsruimte voor een segment waarvoor in de bestaande voorraad niet voldoende aanbod beschikbaar is. – De zachte plannen kunnen bijvoorbeeld worden opgesteld als moederplan met een wijzigingsbevoegdheid. Hierdoor kan Hardenberg snel handelen bij een concrete geïnteresseerde, maar tellen de hectares niet mee in het Ladder-aanbod. Hardenberg kiest deze werkwijze voor Broeklanden Zuid II. – Om de plannen alleen op kwantiteit te onderbouwen, kan de gemeente er ook voor kiezen ruimte te vinden in het uit de markt nemen van hectares die kwalitatief weinig toevoegen op het bestaande aanbod. Bijvoorbeeld de bedrijventerreinen in particulier eigendom, samen goed voor 12,8 ha in het MOB. Optioneel stelt Hardenberg voor deze locaties vóór juli 2020 – de termijn van de huidige afspraken – een strategie op, waarmee het kwantitatief teveel uit de markt wordt genomen. – Het ‘uit de markt nemen’ moet dan gebeuren op een manier waarop de hectares niet meegewogen hoeven te worden in een Ladder-onderbouwing. Bijvoorbeeld via het creëren van voorzienbaarheid, een langjarige tijdelijke invulling of direct herbestemmen. Dit ‘uit de markt nemen’ moet gebeuren met ‘maximale voortvarendheid’ en zonder eenzijdige ‘escape’. – Aanvullend moet opgemerkt worden dat de uitgifte in Hardenberg de afgelopen jaren snel is gegaan en ook de perspectieven voor het komende jaar positief zijn. Mogelijk komt de gemeente hiervoor de komende jaren, onderbouwd door monitoring van vraag en aanbod, in aanmerking voor aanvullende kwantitatieve programmeringsruimte.
Kampen	– Kampen heeft een kwantitatief evenwicht (+0 ha) en geen zachte plannen. Daarom zijn geen aanvullende afspraken nodig.
Olst-Wijhe	– Olst-Wijhe heeft een kwantitatief teveel (-6,2 ha) en wil een zacht plan in De Enk in procedure brengen. – Het huidige aanbod zit nu geen zachte plannen in de regio in de weg. – Alleen op ‘kwantiteit’ kan Olst-Wijhe het zachte plan voor De Enk niet onderbouwen. Het plan vraagt daarom om een aanvullende, kwalitatieve onderbouwing. – In deze onderbouwing moet worden gemotiveerd dat het plan in de geplande omvang in de geplande omvang kwalitatief iets toevoegt aan de bestaande voorraad. Onderdeel van deze onderbouwing kan bijvoorbeeld zijn dat er reeds intentieovereenkomsten zijn met lokale ondernemers.
Ommen	– Ommen heeft een kwantitatief teveel (-4,2 ha) en geen zachte plannen. – Het huidige aanbod zit nu geen zachte plannen in de regio in de weg. – Eventuele transformatie van bestaande bedrijventerreinen (naar andere functie dan bedrijventerrein) – op dit moment sprake van maximaal 4,6 hectare – levert een vervangingsvraag op. Wanneer voldoende gemotiveerd is dat transformatie plaatsvindt – ontwerpbestemmingsplan vastgesteld, overeenstemming met gevestigde bedrijven en businesscase is rond – kan deze vervangingsvraag worden meegenomen in een Ladder-onderbouwing. Daarmee komt de gemeente ook kwantitatief in evenwicht.
Raalte	– Raalte heeft een kwantitatief teveel (-6,7 ha) en wil een zacht plan in Heino in procedure brengen. – Raalte stelt vóór juli 2020 een strategie op, waarmee het kwantitatief teveel uit de markt wordt genomen. – Het ‘uit de markt nemen’ moet gebeuren op een manier waarop de hectares niet meegewogen hoeven te worden in een Ladder-onderbouwing. Dit ‘uit de markt nemen’ moet gebeuren met ‘maximale voortvarendheid’ en zonder eenzijdige ‘escape’. – Alleen op ‘kwantiteit’ kan Raalte het zachte plan voor Heino niet onderbouwen. Het plan vraagt daarom om een aanvullende, kwalitatieve onderbouwing. – In deze onderbouwing moet worden gemotiveerd dat het plan in de geplande omvang kwalitatief iets toevoegt aan de bestaande voorraad. Onderdeel van deze onderbouwing kan bijvoorbeeld zijn dat er reeds intentieovereenkomsten zijn met lokale ondernemers.

Gemeente	Afspraken over bestaande locaties en plannen
Staphorst	– Staphorst heeft een kwantitatief teveel (-3,0 ha), wanneer het planologisch ‘zachte’ plan De Esch IV worden meegerekend (14,0 ha). Zonder dit zachte plan heeft de gemeente geen kwantitatief teveel. – Het huidige aanbod zit nu geen zachte plannen in de regio in de weg. – Alleen op ‘kwantiteit’ kan Staphorst het zachte plan voor De Esch IV niet onderbouwen. Het plan vraagt daarom om een aanvullende, kwalitatieve onderbouwing. – In deze onderbouwing moet worden gemotiveerd dat het plan in de geplande omvang kwalitatief iets toevoegt aan de bestaande voorraad. Onderdeel van deze onderbouwing kan bijvoorbeeld zijn dat er reeds intentieovereenkomsten zijn met lokale ondernemers. – Als het zachte plan volledig ontwikkeld wordt, kan de gemeente de Ladder-risico’s wegnemen door het uit de markt nemen van hectares die mogelijk weinig toevoegen op het bestaande aanbod. Bijvoorbeeld bedrijventerreinen De Esch 0. De beslissing over het realiseren van een nieuwe afrit op de A28 moet hier meer duidelijkheid over geven. – Het ‘uit de markt nemen’ moet dan gebeuren op een manier waarop de hectares niet meegewogen hoeven te worden in een Ladder-onderbouwing. Bijvoorbeeld via het creëren van voorzienbaarheid, een langjarige tijdelijke invulling of direct herbestemmen. Dit ‘uit de markt nemen’ moet gebeuren met ‘maximale voortvarendheid’ en zonder eenzijdige ‘escape’. – Aanvullend moet opgemerkt worden dat de vooruitzichten voor De Esch IV positief zijn. Mogelijk komt de gemeente hiervoor de komende jaren, onderbouwd door monitoring van vraag en aanbod, in aanmerking voor aanvullende kwantitatieve programmeringsruimte voor uitbreiding op De Esch V.
Steenwijkerland	– Steenwijkerland heeft een kwantitatief teveel (-16,6 ha) en heeft geen zachte plannen. – Het huidige aanbod zit nu geen zachte plannen in de regio in de weg.
Zwartewaterland	– Zwartewaterland heeft ruimte in programmering (+17,7 ha), waarbij de planologisch ‘zachte’ plannen Zevenhont-Oost al voor 5,0 ha is meegerekend. De komende jaren wil de gemeente aanvullend de zachte plannen Zevenhont-Oost (15,0 ha) en Zevenhont-Zuid (15,0 ha) in procedure brengen. – Alleen op ‘kwantiteit’ kan Zwartewaterland het zachte plan Zevenhont-Oost onderbouwen. Het zachte plan voor Zevenhont-Zuid vraagt daarnaast om een aanvullende, kwalitatieve onderbouwing. In deze onderbouwing moet worden gemotiveerd dat het plan kwalitatief iets toevoegt aan de bestaande voorraad. – Voor Zevenhont-Zuid lijkt een dergelijke onderbouwing op basis van de huidige gegevens haalbaar. Het bedrijventerrein wordt concreet ontwikkeld voor één partij, waarvan gemotiveerd kan worden dat deze lokaal gebonden is en in deze omvang niet volledig is geraamd in de provinciale vraagprognose.
Zwolle	– Zwolle heeft een kwantitatief teveel (-31,9 ha) en wil het zachte plan Hessenpoort 3 in procedure brengen. – Daarbij moet worden opgemerkt dat het gros van het aanbod beschikbaar is op Hessenpoort (I en II) en dat de grondexploitatie van dit plan reikt tot 2041. De provinciale behoefteraming bedrijventerreinen en de locatiekwaliteiten van Hessenpoort geven voldoende aanleiding om aan te nemen dat er voor dit terrein ook ná 2030 nog een behoefte bestaat. – Alleen op ‘kwantiteit’ kan Zwolle het zachte plan voor Hessenpoort 3 niet onderbouwen. Het plan is daarom aanvullend kwalitatief onderbouwd. In deze onderbouwing is gemotiveerd dat het plan in de geplande omvang kwalitatief iets toevoegt aan de bestaande voorraad. Samen met de regio is vastgesteld dat de voorgestelde zachte plannen allen een kwalitatieve toevoeging zijn aan de bestaande voorraad. De zachte plannen voorzien in uitbreidingsruimte voor een segment waarvoor in de bestaande voorraad niet voldoende aanbod beschikbaar is. – Om het Ladder-risico voor de regio weg te nemen is in het vorige afsprakenkader reeds een bestuursovereenkomst gesloten met een ‘voornemen tot uitgifteverbod’ voor 31,3 hectare tot 2026. Deze blijft doorlopen. Daarnaast zal Hessenpoort 3 via een moederplan met wijzigingsbevoegdheden worden ontwikkeld.

4.6 Afstemmingsoverleg: flexibiliteit, monitoring en aanpassing

Twee keer per jaar bestuurlijk afstemmingsoverleg

De economische ontwikkeling is moeilijk te voorspellen en de vraagcijfers die gebruikt zijn, zijn indicatief. Daarom spreken we af dat we middels dit afstemmingsoverleg twee keer per jaar de voortgang in de afspraken in beeld brengen en bestuurlijk bespreken. De gemeenten maken ter voorbereiding hierop voortgangsrapportages om aan elkaar te verantwoorden welke stappen zijn gezet ten aanzien van de gemaakte afspraken. De volgende onderwerpen kunnen aan bod komen tijdens het overleg:

- De voortgang over de uitgifte van bedrijventerreinen;
- De voortgang van de realisatie van de gemaakte afspraken;
- De voortgang over het verminderen van het aantal hectares bedrijventerrein en het omzetten naar tijdelijke functies indien op lokaal niveau Ladder-problemen spelen, als bijvoorbeeld ijskastoplossingen;
- De wens tot toevoeging van nieuwe zachte plannen en de consequenties daarvan voor gemeenten die een overschot hebben maar nu geen actie hoeven te ondernemen omdat ze nog niemand in de weg zitten;
- Alle nieuwe concrete plannen worden geagendeerd in het afstemmingsoverleg en kunnen binnen de gestelde kaders worden toegevoegd. De kwaliteit en de economische potentie van het plan is leidend. Hierbij wordt ook gekeken of de plannen passen binnen het concentratiebeleid van de provincie Overijssel. Indien nodig vindt er op het punt van het toevoegen van nieuwe concrete plannen vaker dan twee keer per jaar overleg plaats;
- De gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor hun prijsbeleid. De afspraken in dit programmeringsdocument mogen echter niet leiden tot een prijsdaling van grondprijzen;

Nieuwe analyse vraag, prognose en aanbod

In 2021 wordt bekeken of er aanleiding is voor een nieuwe analyse van de cijfers van vraag (inclusief prognose) en aanbod in West-Overijssel en per gemeente. Op basis van monitoring van de uitvoering van de gemaakte afspraken, de uitgifte van bedrijventerreinen en de wens tot nieuwe zachte plannen wordt ingeschat of de gestelde doelen gehaald worden, en worden zo nodig nadere afspraken gemaakt.

4.7 Borging van de afspraken

Provinciale Staten hebben in de omgevingsverordening een regeling opgenomen om, waar gemeenten geen afspraken willen maken of zich daar niet aan houden, regionaal programmeren af te dwingen. Dit om ervoor te zorgen dat niet alleen gemeenten zich aan de afspraken houden, maar ook om ervoor te zorgen dat gemeenten onderling zich kunnen beroepen op de gemaakte afspraken binnen de regio. Daarnaast dient de provinciale verordening ervoor om voor extra juridische borging te zorgen in relatie tot de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

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

Bijlage 1 : Welke nieuwe zachte plannen laten we de komende 3 jaar toe?

Gemeente	Naam zacht plan	Opp.	Start procedure verwacht in				Uitbreiding			Concrete marktvraag (ja/nee)		
		Netto	'19	'20	'21	'22	Uitbreiding bestaand bedrijf op dezelfde locatie?	Nieuw bedrijventerrein of verplaatsing?	Naam/namen van de bedrijven	Toelichting:		
Dalfsen	Aansluitende uitbreiding 't Febriek	1,5	x	-	-	-	Ja		PM	Voor 1,5 ha extra wordt in 2019 een bestemmingsplanprocedure gestart		
Deventer	Geen	0	-	-	-	-	-	-		-	-	
Hardenberg	Heemserpoort	4,5	X	-	-	-	-	-	PM	Ontwerp is in concept klaar.	-	
	Vergroten omvang Heemserpoort	10,5	X	-	-	-	-	-	PM	4,5 ha zit al in de huidige afspraken. De nieuwe omvang wordt 15 ha.		
	Broeklanden II	12	X					-	PM	Via een moederplan met wijzigingsbevoegdheden		
	Dedemsvaart	10	-	x	-	-			PM	Via een kwalitatieve onderbouwing.		
Kampen	Geen	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Olst-Wijhe	de Enk	2	X	-	-	-	-	Ja, verplaatsing met uitbreiding oppervlakte (op huidige locatie niet mogelijk)	PM	In 2019 vindt keuze plaats of deze zal worden ontwikkeld of niet.	Ja	
Ommen	Geen	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Raalte	Uitbreiding bedrijventerrein Heeten	0,22	X	-	-	-	Ja	-	PM	-	Ja	
	Uitbreiding Heino	3,5 ha	X	-	-	-	-	-	PM	Behoeftte onderzoek heeft plaatsgevonden. Start bestemmingsplan 2019	Ja	
Staphorst	De Esch 0	3	-	X	-	-	-	Ja	PM	-	Nu behoeftte onderzoek	
	De Esch IV	11-14	-	X	-	-	-	Ja	Diversen	Op het BO van 9 juli 2018 hebben regiogemeenten ingestemd met de ontwikkeling van de actuele vraag met een max. van 18 ha (= tot 100% van de vraag).18 ha bruto wordt 11-14 ha netto. De bestemmingsplanprocedure is gestart.	Ja	
Steenwijker-land	Geen	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Zwarte-waterland	Te ontwikkelen zacht plan Zevenhont Oost	> 5	-	X	-	-	Ja	Ja		5 ha die in het BO van december 2017 is genoemd, is veel te weinig. Dat is in BO gemeld.	Interessepeiling geweest, is groot	
	Ophoging Zevenhont Oost	15	-	X	-	-	Ja	Ja		Dit zijn extra hectares die toegevoegd worden.		
	Te ontwikkelen zacht plan Zevenhont Zuid**	15	-	X	-	-	Ja	-		Acute ruimtebehoefte van 15 ha, (gedeeltelijk) in Nationaal Landschap.	Ja, één bedrijf uit de tapijtindustrie	
Zwolle	Uitbreiding Hessenpoort 3	10	X	-	-	-	-	Ja		Uitbreiding voor lokale kavels, ontwikkeling via een moederplan met wijzigingsbevoegdheden		

** Dit betreft de ontwikkeling voor één partij, waarvan gemotiveerd kan worden dat deze lokaal gebonden is en in deze omvang niet volledig is geraamd in de provinciale vraagprognose.

Bijlage 2 : Welke intenties hebben de gemeente voor zachte plannen de komende jaren?

Gemeente	Intentieplan:
Dalfsen	Oriënterende onderzoeken
Deventer	Geen
Hardenberg	Geen
Kampen	Opinerende nota uitbreiding september en oriënterend onderzoek havengebied in gang gezet
Olst-Wijhe	Geen
Ommen	Oriënterende onderzoeken voor na uitgifte Rotbrink
Raalte	Geen
Staphorst	De Esch V
Steenwijkerland	Te ontwikkelen zacht plan voor 7 ha
Zwartewaterland	Hasselt
Zwolle	Hessenpoort 4, XXL kavels, t.z.t. moederplan met wijzigingsbevoegdheid, flexibele bestemming
	Hessenpoort/spoorterminal op termijn