

# Regionale Afspraak Bedrijventerreinen Zuidwest Fryslân

---



15 DECEMBER

---

  
DE FRYSKE MARREN

 Gemeente  
**Súdwest-Fryslân**



---

# Inhoud

1. Inleiding .....	3
1.1. Aanleiding en context .....	3
1.2. Uitgangspunten.....	4
1.3. Status rapport .....	4
1.4. Proces .....	5
2. De economie van Zuidwest Fryslân .....	5
2.1. Trends.....	5
2.2. Het regionale profiel .....	7
2.3. Het regionale perspectief .....	7
2.4. Segmentatie bedrijventerreinen .....	8
3. Opgave regio Zuidwest : analyse van vraag en aanbod.....	9
3.1. Uitgifte 2000-2020 .....	9
3.2. Kwantitatieve vraag 2021-2035.....	9
3.3. Kwalitatieve vraag 2021-2035 .....	10
3.4. Kwantitatief aanbod aan terreinen per 1-11-2021.....	10
4. Confrontatie vraag en aanbod, ontwikkelingsstrategie .....	12
4.1. Regionaal: kwantiteit en kwaliteit.....	12
4.2. Strategie programma gemeente De Fryske Marren .....	13
4.3. Strategie programma gemeente Súdwest Fryslân .....	14
4.4. Strategie bestaande terreinen.....	16
4.5. Programma 2022-2035 .....	16
5. Aanvullende agenda .....	18
5.1. Regionale overlegstructuur .....	18
5.2. Acquisitie / grondprijzenbeleid .....	18
5.3. Kantoorruimte bij bedrijven .....	18
5.4. Grenzen aan de strategische reserves .....	19
5.5. Duurzaam beheer.....	19
5.6. Ruimtelijke kwaliteit .....	19

---

# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding en context

### Aanleiding

De gemeenten Súdwest Fryslân en De Fryske Marren in de regio Zuidwest Fryslân (colleges van B&W) hebben in 2017 afspraken gemaakt over bedrijventerreinen voor de periode 2017 t/m 2030. De afspraken zijn opgenomen in de 'Regionale afspraak bedrijventerreinen Zuidwest Fryslân' (oktober 2017). Gedeputeerde Staten hebben met die afspraken ingestemd.

De afspraken hadden betrekking op de programmering van nieuwe terreinen, kwantitatief en kwalitatief. Daarnaast zijn kwalitatieve afspraken gemaakt over o.a. het zorgvuldig omgaan met de uitgifte van terreinen, duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, aanpak herstructurering en regionale overlegstructuur.

In dit afspraakdocument leggen we nieuwe afspraken vast voor de periode 2021-2025/2035.

### Evaluatie, analyse en onderzoek

Onderdeel van de regionale afspraken in 2017 was het monitoren van ontwikkelingen en om periodiek samen met de provincie te bekijken of de planning bijstelling behoeft. Afspraak was om in 2021 een evaluatie te doen van de werkzaamheden en het effect daarvan.

In lijn met die afspraak heeft de provincie aan onderzoeksbureau Louter opdracht gegeven voor een prognose over de behoefte aan bedrijventerreinen. Het rapport 'Bedrijventerreinen in Fryslân, Vraagprognoses tot 2035' is medio 2021 opgeleverd. Het rapport geeft een kwantitatieve prognose van de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen voor de periode 2021 tot en met 2025 en een indicatieve prognose voor de periode daarna tot en met 2035, voor heel Fryslân, per regio en voor de F4-gemeenten, gebaseerd op de vier Lange Termijn scenario's van het Centraal Planbureau. De prognose is mee gebaseerd op de kwalitatieve vraagraming per economische sector.

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

### Regionale afstemming en regie

Het maken van regionale afspraken over bedrijventerrein past in de provinciale beleidslijn zoals deze is ontwikkeld vanaf 2010, mede op grond van het landelijke Convenant bedrijventerreinen, en doorwerking heeft gekregen naar de provinciale Verordening Romte. Daarin is vastgelegd dat ruimtelijke plannen voor nieuwe bedrijventerreinen moeten passen in een bedrijventerreinenplan waarmee Gedeputeerde Staten hebben ingestemd. Daarmee geeft de provincie, samen met de gemeenten, invulling aan de bestuurlijke afspraken met het rijk over de programmering van stedelijke functies, in dit geval bedrijventerreinen. Het rijk verwacht dat gemeenten, in regionaal verband, afspraken maken om vraag en aanbod van terreinen in evenwicht te houden en verwacht van de provincies een regisserende rol.

Ook Provinciale Staten zien de programmering van bedrijventerreinen als belangrijk aandachtspunt. De economische doelstellingen (voldoende en goed aanbod) en het uitgangspunt van zuinig ruimtegebruik moeten in een goede samenhang staan.

### Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De beleidsopdracht van het rijk is juridisch neergelegd in de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, laatste versie 1 juli 2017, opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Nieuwe ruimtelijke plannen voor ontwikkeling van een bedrijventerrein moeten voorzien in een aantoonbare behoefte. In geval van bedrijventerreinen vraagt dat in ieder geval om een analyse van de regionale behoefte. Deze lijn lijkt zich voort te zetten in de nieuwe Omgevingswet.

---

Voor een goede analyse van de regionale behoefte is het nuttig om ook over de grens van de regio te kijken. Voor de regio Zuidwest is met name de afstemming met de vier grotere gemeenten (F4), waaronder de gemeente Heerenveen, aangrenzend langs de A7, relevant.

## 1.2 Uitgangspunten

### **Uitgangspunt: versterking van de economie**

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

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

### **Uitgangspunt: zorgvuldig ruimtegebruik**

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

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

### **Meerwaarde regionale samenwerking**

We onderschrijven de meerwaarde van samenwerking. Van belang is om als regio samen het gewenste brede aanbod aan type terreinen te kunnen aanbieden.

## 1.3 Status rapport

### **Inzet**

De afspraken in dit programmeringsdocument zijn gericht op:

- Het in balans brengen van vraag en aanbod van bedrijventerreinen voor de periode tot 2025, met een doorkijk tot 2035.
- Het leveren van een bijdrage aan de onderbouwing voor de zachte plannen die in de periode 2021-2025 hard worden gemaakt.
- Het agenderen van nader uit te werken maatregelen en eventuele nadere afspraken.

Uit de analyses blijkt dat er nadrukkelijk aanleiding is om in de regio Zuidwest Fryslân te kijken in hoeverre bestaande terreinen ook op termijn voorzien in de kwalitatieve behoefte en waar nieuwe capaciteit kan/moet worden toegevoegd.

Met deze afspraak, aan te merken als de 'regionale afspraak bedrijventerreinen', wordt invulling gegeven aan artikel 4.1.1, eerste lid, van de Verordening Romte Fryslân 2014.

---

In deze afspraken gaat het om bedrijventerreinen van 1 ha of meer. Individuele bedrijven bij dorpen die willen uitbreiden of een nieuwe locatie zoeken van minder dan 1 ha, vallen buiten de afspraken en worden op grond van bestaand beleid van gemeente en provincie beoordeeld.

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

Kantorenlocaties zijn geen onderdeel van deze afspraken.

### Looptijd en herijking

Regionale afspraken hebben een reikwijdte naar 2025/2035, maar zijn per definitie tijdelijk van aard. Vertrekpunt nu zijn het genoemde rapport en de inventarisaties van het bestaande aanbod per 1 november 2021. Maar de economische werkelijkheid staat niet stil. We blijven alert op veranderingen in de economie die van invloed kunnen zijn op de vraag naar bedrijvenlocaties. Daarom is monitoring en periodieke herijking van afspraken opnieuw een belangrijk onderdeel van de afspraken. Op grond van nieuwe inzichten worden afspraken om de vier jaar herijkt, of zo veel eerder als nodig. We beogen dat in 2025 een nieuwe provinciale prognose wordt opgesteld.

Voor de vestiging van bedrijven op bedrijventerreinen hanteren we vooralsnog de uitgangspunten omtrent kavelomvang en milieucategorie zoals opgenomen in de Verordening Romte Fryslân 2014 en de provinciale Omgevingsvisie. Op dit moment zijn de provinciale Omgevingsverordening en gemeentelijke Omgevingsvisies in voorbereiding. Nieuwe beleidsuitgangspunten daarin zullen indien nodig geïmplementeerd moeten worden in de nu gemaakte afspraken en kunnen dan aanleiding zijn voor bijstelling van die afspraken.

### Flexibel en adaptief

Beleid, trends en economische perspectieven, zie ook hierna in hoofdstuk 2, onderstrepen de noodzaak om 'adaptief' te zijn in de programmering van werklocaties. We willen planologisch snel kunnen blijven inspelen op veranderingen in de vraag: toevoeging van locaties als dat kwalitatief nodig is. Adaptief betekent dat we de nu zekere behoefte planologisch hard regelen, maar voor het nog minder zekere deel van de behoefte uitgaan van een voorlopige reservering, die indien nodig snel kan worden geactiveerd. Binnen het gemeentelijk omgevingsplan gaan we hiervoor een methodiek ontwikkelen. Adaptief betekent ook dat we kijken of bij de ontwikkeling van een nieuwe locatie gelijktijdig aanpassing of functieverandering van 'oude' locaties nodig is, als daaraan geen behoefte meer is.

## 1.4 Proces

Dit document legt de basisafspraken vast met betrekking tot de programmering van terreinen. Het document wordt vastgesteld in beide colleges van B&W en ter instemming aan Gedeputeerde Staten voorgelegd. Gemeenteraden en Provinciale Staten worden geïnformeerd over de gemaakte afspraken.

## 2. De economie van Zuidwest Fryslân

### 2.1 Trends

#### Covid-19

Volgens cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) lijkt het erop dat wij in de regio Zuidwest-Friesland de coronacrisis al weer te boven zijn. De economie in onze regio groeide in het tweede kwartaal van 2021 met 2 procent ten opzichte van dezelfde periode in 2019. Dat is opmerkelijk, want de landelijke economie in haar geheel ligt nog 0,4 procent lager dan twee jaar geleden. De bovengemiddelde groei in onze regio is te danken aan de relatief sterke positie van de industrie, vermoedt het CBS. De bouwsector doet het ook heel goed in onze regio. De orderportefeuilles van de bouwbedrijven, klusbedrijven, installateurs en

---

leveranciers van tuinmaterialen zijn overvol. Goed nieuws natuurlijk voor onze regio, maar het blijft een momentopname.

Hoe de coronapandemie zich de komende tijd gaat ontwikkelen en wat voor effecten dat op ons heeft, blijft koffiedik kijken. Over de effecten van COVID-19 op de economie en op de ruimtevraag worden momenteel veel verwachtingen uitgesproken, die echter zeker niet eensluidend zijn. Factoren zoals de lengte van de pandemie, de snelheid van vaccineren en de duur van maatregelen en steunpakketten hebben invloed op de economische en demografische effecten. Vooral nog lijkt COVID-19 vooral trends die al bestonden te versnellen. Het is echter verre van duidelijk in hoeverre e-commerce, thuiswerken (vooral bij kantoorwerk), het aanhouden van grotere voorraden en re-shoring (meer productie dicht bij huis) ook zullen blijven toenemen indien de COVID-19 crisis op korte termijn wordt bezworen. In een situatie waarbij COVID-19 langdurige effecten zal blijken te hebben, bijvoorbeeld omdat mutaties resistent blijken te zijn/worden voor de bestaande vaccins, is de kans dat structurele veranderingen op zullen treden groter dan wanneer op korte termijn afdoende oplossingen worden gevonden.

### Schaarste grondstoffen en personeel

We zien wel dat bedrijven last hebben van de (wereldwijde) schaarste aan grondstoffen en het tijdig leveren van materialen en onderdelen. Dat heeft effect op de doorlooptijd van werken en het kunnen leveren van producten. Wat de effecten hiervan op de lange termijn zullen zijn, is nu niet te voorspellen. Verder zien wij dat bedrijven moeite hebben om gekwalificeerd personeel aan te trekken.

### Type werklocaties

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

Het gevolg is dat er verschillende typen werklocaties zijn ontstaan. Naast specifieke bedrijventerreinen, die vanwege milieuruimte en bereikbaarheid voor tal van bedrijven geschikt zijn, zijn er (stedelijke) economische zones ontstaan waar bedrijvigheid onderdeel is van een qua functies gemengde omgeving. We zien ook bedrijvigheid ontstaan op plekken waar ontmoeting de leidende 'vestigingsfactor' is. 'Smart industry' en innovaties vereisen flexibel en adaptief ruimtegebruik en mogelijkheden om te experimenteren. De circulaire economie, speerpunt voor Fryslân, kan ook om specifieke ruimte gaan vragen. We moeten daarom kiezen voor een ruimtelijke strategie die vlot en flexibel kan inspelen op mogelijke nieuwe economische ontwikkelingen.

### Stikstof

Te veel stikstof is slecht voor onze natuur, voor onze gezondheid en onze voedselproductie. Dus we moeten matigen. Daarom worden er maatregelen genomen die zorgen voor een daling van de stikstofneerslag. Tegelijkertijd willen we ruimte blijven houden voor nieuwe ontwikkelingen. Bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen is de mate van stikstofdepositie één van de parameters.

### Stroombeperking

Op een groeiend aantal plekken is de capaciteit van het elektriciteitsnet beperkt of heeft het net de grenzen van zijn capaciteit bereikt. Zo ook in grote delen van Zuidwest Fryslân.

Fryslân en de Noordoostpolder zijn volop in ontwikkeling en hebben ook grote aantrekkingskracht voor duurzame opwek, voornamelijk zonne-energie. Dat zorgt voor een grote toename in zowel levering- als terugleververmogen in het elektriciteitsnet. Om aan de toenemende vraag te kunnen voldoen is een complete opwaardering van het bestaande net in Friesland en de Noordoostpolder nodig. Liander heeft

---

hiervoor een programma ontwikkeld (Netuitbreiding Lelie). Dit bestaat uit circa 37 projecten die zijn gelegen in de Noordoostpolder en Friesland. Alle werkzaamheden moeten volgens Liander eind 2025 gereed zijn. Tot die tijd kunnen er in grote delen van Fryslân geen grootverbruikaansluitingen meer worden gerealiseerd. Dat heeft direct consequenties voor de bedrijfsvoering van bedrijven, maar kan ook zijn weerslag krijgen op de uitgifte van bedrijventerreinen. We zien dat bedrijven in de tussenliggende periode hun toevlucht nemen in bv aggregaten. Daar waar mogelijk spannen wij ons in om processen te versnellen. Ambtelijk en bestuurlijk hebben wij structureel overleg met Liander.

## 2.2 Het regionale profiel

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

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

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

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

## 2.3 Het regionale perspectief

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

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

---

## 2.4 Segmentatie bedrijventerreinen

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

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

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

In de eerdere afspraken hebben we gekozen voor een indeling van de terreinen in lokaal, regionaal en specifiek. Daarnaast hanteren wij een onderverdeling in functioneel, modern en hoogwaardig. Met een aanvullend onderscheid naar natte (water- en/of waterport-gebonden) en droge terreinen. We blijven die indeling hanteren.

- Lokaal terrein, vooral gericht op het lokale MKB (dorp en enkele nabije dorpen), dat niet zozeer op zoek is naar een bijzondere plek, maar zich vooral graag wil vestigen op een moderne, schone locatie nabij de plek van herkomst. Voor de doelgroep is het vooral van belang dat het terrein goed onderhouden, veilig en schoon is. In enkele dorpen ligt een dergelijk terrein met enige voorraad, dan wel in afronding. Aanvullend kunnen individuele bedrijven, tot 1 ha, ruimte krijgen. Enkele terreinen in de regio zijn specifiek gericht op natte bedrijven.
- Regionaal terrein, dat voorziet in het middelgrote aanbod voor bedrijven die niet strikt lokaal gebonden zijn, met een goede bereikbaarheid en gunstig ontsloten. De plek biedt meer bouw mogelijkheden dan het reguliere terrein bij de kern en heeft een aantrekkelijk aanbod met onder meer zichtlocaties en locaties met een hoogwaardige uitstraling. Een enkel terrein is specifiek hoogwaardiger ingericht.
- Specifiek, grootschalig terrein dat alleen of overwegend ruimte biedt voor grootschalige vestigingen, met een goede ligging aan de nationale vervoersassen en nabij de arbeidsmarkt, ruime bouw mogelijkheden in hoogte, omvang en milieu-categorisering, en geen onnodig beperkend welstandsbeleid.

Deze terreinen nemen wij op in ons basisprogramma.

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

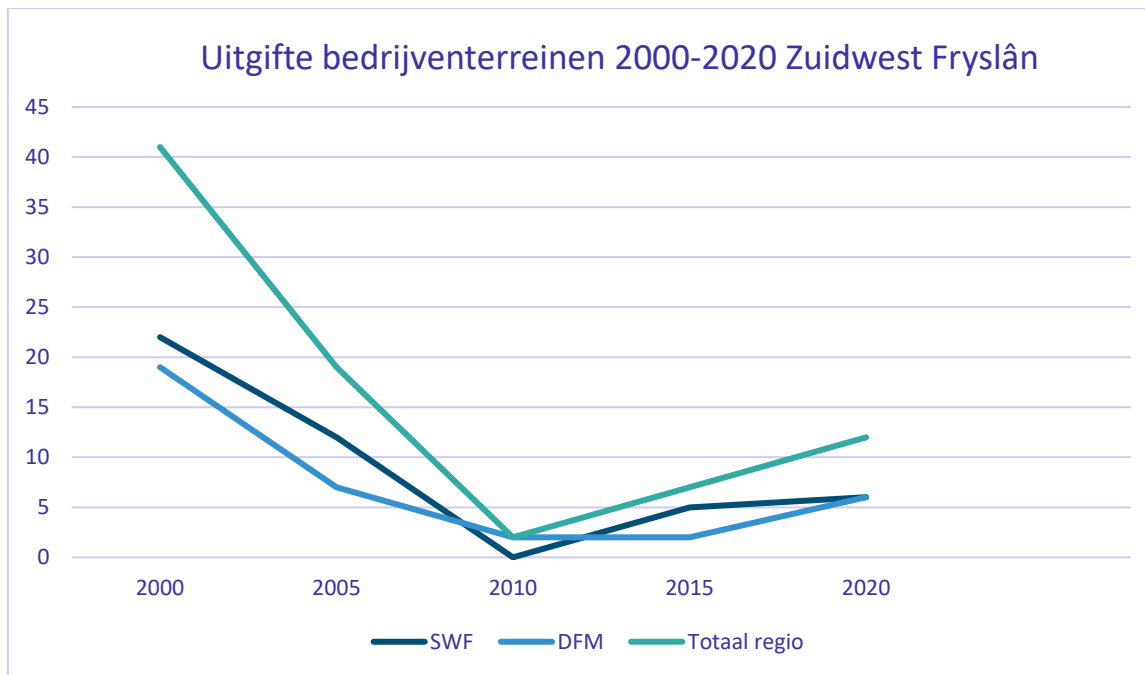
- 'Special', gericht geprofileerd terrein, met een juridisch-planologisch strak kader om een specifiek segment te faciliteren. Het gaat om terreinen met een gerichte uitstraling en doelgroep, bijvoorbeeld op synergie en gezamenlijk gebruik van reststromen, bedrijven met een eensgezinde unieke locatievoorkeur of gezamenlijke kennisontwikkeling. Het kan gaan om een locatie die meerwaarde biedt ten opzichte van reguliere terreinen en een uniek vestigingsklimaat biedt. Voorbeelden in Fryslân zijn Ecomunitypark-Oosterwolde en de Watercampus en Energie-campus in Leeuwarden. Een 'special' kan vragen om nieuw terrein buiten bestaand stedelijk gebied. Wij willen een dergelijke speciale ontwikkeling in onze regio niet uitsluiten.



### 3. Opgave regio Zuidwest : analyse van vraag en aanbod

#### 3.1 Uitgifte 2000-2020

In figuur 1 is het uitgiftepatroon in de regio afgebeeld voor de periode 2000 t/m 2020. Uit de figuur blijkt een sterk dalend uitgiftepatroon sinds het uitbreken van de financiële en economische crisis in 2008. De uitgifte lag tot en met 2017 ook nog steeds op een lager niveau dan bijvoorbeeld in de jaren 2002 t/m 2005, gemiddeld 8 ha. Vanaf 2017 ligt de uitgifte boven de 10 ha. De uitgiftecijfers over 2021 en de verwachting voor 2022, gelet op de belangstelling, zijn naar verwachting nog hoger.



Figuur 1 Uitgifte bedrijventerrein (in ha's) regio Zuidwest Fryslân 2000 t/m 2020 (bron: IBIS)

#### 3.2 Kwantitatieve vraag 2021-2035

In tabel 1 zijn cijfers opgenomen over de volgens de prognose Louter te verwachten uitgifte, op basis van de twee middenscenario's SE en TM. De prognose van de uitgifte in de periode 2017 t/m 2024 was 6,4 ha/jaar. De werkelijke uitgifte 2017 t/m 2020 ligt daar met gemiddeld 8 ha/jaar boven. Zoals gezegd lijkt de uitgifte in de jaren 2021 en 2022 nog meer aan te trekken.

Tabel 1 Prognose vraag naar bedrijventerreinen per gemeente en scenario. 2021-2035

	2021-2025 netto hectares per jaar		2026-2035 netto hectares per jaar	
	SE	TM	SE	TM
De Fryske Marren	3	2,8	3	2,8
Súdwest Fryslân	4,7	4,4	3,7	3,6
Totaal	7,7	7,2	6,7	6,4

---

Louter verwacht dat de jaarlijkse uitgifte in de regio in de periode 2021-2025 iets meer dan 7 ha zal zijn. Dat ligt lager dan de cijfers van de laatste jaren. Na 2025 zakt de verwachting volgens de prognose, bij de huidige inzichten, ietsje in. De verwachting is dat de vraag in De Fryske Marren gelijk blijft, maar in Súdwest Fryslân iets afneemt.

Vooralsnog gaan we voor de planologische programmering uit van deze verwachtingen.

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

### 3.3 Kwalitatieve vraag 2021-2035

Het onderscheid in Lokaal, Regionaal, Specifiek en Special sluit goed aan bij de kwalitatieve vraag naar bedrijfsgrond in de regio Zuidwest Fryslân. Bij de grote kernen Sneek, Joure, Lemmer en Bolsward is vraag naar en behoefte aan percelen tussen de 0,25 en 2 ha. In de kleinere kernen blijft behoefte naar kleinere percelen voor lokale bedrijven. Daarnaast moet de regio voor de periode 2021 t/m 2025 respectievelijk t/m 2035 kunnen beschikken over ca 11-16 ha aan terreinen met uitgeefbare kavels > 2ha. We zijn van mening dat die vraag naar grotere kavels ook binnen de regio Zuidwest Fryslân moet kunnen worden opgevangen. Afwenteling van de vraag naar andere kernen langs de A7 (Heerenveen en Drachten), dan wel naar Leeuwarden, doet geen recht aan de specifieke economische positie van deze regio en kan ook leiden tot het missen van economische kansen voor onze, en de hele Friese regio.

### 3.4. Kwantitatief aanbod aan terreinen per 1-11-2021

In tabel 2 is het aanbod (hard en zacht) aan bedrijventerreinen in de regio weergegeven. Het gaat hierbij om terreinen die planologisch geregeld en terstond uitgeefbaar zijn (hard). Terreinen waarvan in het huidige bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen waarbij de huidige agrarische bestemming om kan worden gezet naar een bedrijvenbestemming (adaptief). En terreinen waarvoor plannen/ideeën zijn om te gaan ontwikkelen (nieuw).

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet vervalt de mogelijkheid van een wijzigingsbevoegdheid. Gekeken zal worden op welke wijze het principe van adaptief programmeren in de gemeentelijke omgevingsplannen kan worden ingebed.

Tabel 2 Aanbod bedrijventerreinen (naar ha's en segment) regio Zuidwest per 1-1-2022 (hard en zacht aanbod)

Aanbod Zuidwest Friesland 2022-2035	Hectares hard	Hectares adaptief	Nieuw te ontwikkelen	Segment
<b>Gemeente De Fryske Marren</b>				
<i>Lokaal</i>				
De Burde-Bakhuizen	0,26			functioneel droog
Slotmolen-Sint Nicolaasga	1,00			functioneel droog
Eigen Haard - Balk			2,00	functioneel droog
<i>Regionaal</i>				
De Ekers 2 - Joure	0,30			modern droog
De Ekers 3 - Joure	3,00	5,70		modern droog
De Ekers 4 - Joure			15,00	modern droog
Woudfennen 3 - Joure	5,30			hoogwaardig droog
Woudfennen 4 - Joure			12,00	hoogwaardig droog
Lemsterpark fase 2 - Lemmer	1,20			modern droog
<i>Transformatie</i>				
Wilhelminakade/Buitengaats-Oost - Lemmer			-12,00	
<b>Totaal De Fryske Marren</b>	<b>11,06</b>	<b>5,70</b>	<b>17,00</b>	
<i>Vraagprognose SE/TM</i>				
	41,00			
<b>Resultaat aanbod De Fryske Marren</b>	<b>-29,94</b>	<b>5,70</b>	<b>17,00</b>	
<i>Special</i>				
Lemsterhoek - Lemmer		19,00*		functioneel nat
Omrin - Oudehaske			20,00*	functioneel droog

	Hectares hard	Hectares adaptief	Nieuw te ontwikkelen	Segment
<b>Gemeente Súdwest Fryslân</b>				
<i>Lokaal</i>				
Workum			5,00	functioneel droog
Makkum			4,00	functioneel droog
Overige kernen (Wommels, Heeg, Koudum, Woudsend)			13,00	functioneel droog
<i>Regionaal</i>				
Bolsward - De Marne II uitbreiding			12,00	modern droog
Sneek - De Hemmen III	12,50	12,50		modern droog
Sneek- De Hemmen uitbreiding (locatie moet blijken uit Integrale Visie)			12,00	modern droog
<i>Transformatie</i>				
<i>O.a. Sperkhem, IJsterkade, wellicht Heeg</i>			-10,00	
<b>Totaal Súdwest Fryslân</b>	<b>12,50</b>	<b>12,50</b>	<b>36,00</b>	
<i>Vraagprognose SE/TM</i>	54,00			
<b>Resultaat aanbod Súdwest Fryslân</b>	<b>-41,50</b>	<b>12,50</b>	<b>36,00</b>	
<b>Totaal aanbod regio Zuidwest Fryslân</b>	<b>23,56</b>	<b>18,20</b>	<b>53,00</b>	
<i>Vraagprognose regio SE/TM</i>	95,00			
<b>Eindresultaat aanbod regio Zuidwest Fryslân</b>	<b>-71,44</b>	<b>18,20</b>	<b>53,00</b>	

\* De specials worden niet meegerekend voor het vaststellen van het regionale aanbod.

## 4. Confrontatie vraag en aanbod, ontwikkelingsstrategie

### 4.1 Regionaal: kwantiteit en kwaliteit

Bij het actuele aanbod van de regio is gerekend met de verwachte stand op 1 januari 2022. Om dit zo goed mogelijk te kunnen vergelijken met de vraagprognose van Louter, is er voor gekozen om de te verwachten vraag voor de periode 2021-2025 met 7,5 ha te verlagen voor de regio. Dit komt overeen met het gemiddelde van de scenario's SE en TM over één jaar. De gerealiseerde verkopen over 2021 worden hiermee in zekere mate vereffend met de vraagprognose over 2021. Het ziet er overigens naar uit dat de gerealiseerde verkopen hoger zullen zijn dan de verwachte vraagprognose. Bij het programmeren gaan we mede hierdoor uit van een wat hoger aanbod dan de vraagprognose.

---

In de regio Zuidwest staat tegenover de verwachte vraag naar bedrijventerrein van 95 ha (2022-2035) een hard aanbod aan direct uitgeefbare terreinen van ca 23,5 ha. Een geprognoseerd tekort van ca 71,5. Het toevoegen van de adaptief geprogrammeerde terreinen en de nieuw te ontwikkelen terreinen, zoals opgenomen in tabel 2, resulteert in 2035 in een geprognoseerd overschot van ca 22 ha. Dat lijkt fors, maar we zetten in op het transformeren van een aantal bestaande terreinen in de regio (totaal ca. 22 ha). Dat is met elkaar in evenwicht, waardoor er geen 'netto' toevoeging van bedrijventerreinen over de periode tot 2035 plaats gaat vinden.

Uitgesplitst naar beide gemeenten betekent dit het volgende.

In de gemeente De Fryske Marren staat tegenover een vraag van 41 ha (2022-2035), een aanbod van ca 17 ha (hard en adaptief). Een kwantitatief tekort van ca 24 ha. Het toevoegen van de nieuw te ontwikkelen terreinen, minus de transformatie van het gebied Wilhelminakade/Buitengaats-Oost, resulteert in 2035 dan in een kwantitatief tekort van ca 7 ha.

In de gemeente Súdwest-Fryslân staat tegenover een vraag van 54 ha (2022-2035), een aanbod van 25 ha. Een kwantitatief tekort van ca 29 ha over de periode tot 2035. Toevoeging van de nieuw te ontwikkelen terreinen, minus de transformatie van (delen van) enkele terreinen in Sneek en Heeg, resulteert in 2035 in een kwantitatief overschot van ca 7 ha.

Van belang is echter ook dat vraag en aanbod kwalitatief in balans zijn. In de volgende paragrafen beschrijven we de kwalitatieve strategie per gemeente, die daarin moet voorzien.

## 4.2 Strategie programma gemeente De Fryske Marren

### Lokale terreinen

In de gemeente De Fryske Marren is met De Burde-Bakhuizen en Slotmolen in Sint Nicolaasga nog een bescheiden aanbod van 1,3 ha aan lokale terreinen beschikbaar. Uitgangspunt is en blijft dat die terreinen lokaal invulling krijgen en niet meedoen in het regionale aanbod.

### Regionale terreinen A6/A7

De Ekers en Lemsterpark bieden nog ruimte aan ca 4,2 ha modern-gemengd terrein, met name in het kleine tot middelgrote segment. Grotere bedrijfskavels >1 ha worden in principe alleen in Sneek (en Heerenveen) aangeboden, maar we zijn van mening dat Joure, aanvullend aan Sneek, vanwege zijn ligging op de kruising van A7 en A6 incidenteel wel ruimte moet kunnen bieden aan middelgrote bedrijven tot 2 ha.

### Woudfennen 3

Er is nog een aanbod van ruim 5 ha. Dit terrein blijft vooralsnog selectief geprogrammeerd voor de vestiging van hoogwaardiger bedrijven in het droge segment. We vinden het niet opportuun om de omslag te maken naar regulier modern-gemengd, er vanuit gaande dat nog een specifieke (regionale) behoefte aan kleinschaliger kwaliteitskavels nodig is. Beide keuzes leggen beslag op de totale ontwikkelruimte.

### De Ekers 3

De eerste fase van De Ekers 3 is inmiddels in ontwikkeling. Het ziet er naar uit dat de nog beschikbare grond in 2022 zal zijn verkocht. Omdat er in Joure geen aanbod meer is voor kavels tot 0,5 ha in het segment modern-gemengd, wordt de tweede fase (5,7 ha) van De Ekers 3 in ontwikkeling genomen.

### Woudfennen 4

Op grond van het huidige uitgiftetempo ziet het er naar uit dat er de komende jaren geen grond meer in het hoogwaardige segment beschikbaar zal zijn. De gemeente acht het wenselijk om ook voor dit segment ruimte te blijven bieden bij Joure. De plannen voor Woudfennen 4 worden daarom opgepakt, zodat er ook na 2025 gronden voor uitgifte beschikbaar zijn. Het gaat om een uitbreiding van ca 12 ha.

---

### Balk - Eigen Haard-uitbreiding

Er is nagenoeg geen functioneel aanbod meer in De Fryske Marren. Er blijft echter behoefte aan functionele terreinen bij een kern als Balk. De gemeente wil het lokale bedrijfsleven blijven faciliteren met uitbreidingsmogelijkheden. Ook is er bij Balk behoefte aan mogelijkheden voor bedrijven die onderdeel zijn van de BioBizz Hub bij Paques. Hier krijgen startups de mogelijkheid om door te groeien en daar hoort huisvesting ook bij. De gemeente wil nader onderzoeken of er bij Balk voorraad kan worden toegevoegd (ca 2 ha).

### Lemsterhoek

In beeld, maar als zachte reserve blijft de locatie Lemsterhoek. De gemeente wil een toekomstige ontwikkeling als nat, water(sport)gebonden terrein niet uitsluiten, als onderdeel van de recreatieve infrastructuur van Fryslân. De locatie is voorzien van een zachte bestemming, in de vorm van een agrarische bestemming met wijzigingsbevoegdheid naar bedrijventerrein. Voorstellen voor ontwikkeling zullen, in overleg met de F4-gemeenten en de provincie, op hun meerwaarde voor de regio en de provincie worden beoordeeld. Het netto uitgeefbare zou bij natte invulling ca 19 ha bedragen. De gemeente wil de mogelijkheid open houden dit terrein als nat, watergebonden en watersportgebonden terrein te ontwikkelen.

### Omrin

Samen met de gemeente Heerenveen en de Provinsje Fryslân wordt gekeken of er al dan niet medewerking kan worden verleend aan de wens van Omrin om hun locatie in de gemeente Heerenveen uit te breiden. Het is daarbij denkbaar dat de gewenste uitbreiding op het grondgebied van De Fryske Marren gaat plaatsvinden. Hierover heeft nog geen besluitvorming plaatsgevonden. In het kader van de regionale afspraken is het wenselijk om in deze afspraken een reservering voor de gewenste uitbreiding op te nemen. Vooralsnog nemen we een reservering op van 20 ha. Dit ligt volledig op grondgebied van De Fryske Marren.

Met de hier geschetste strategie krijgt de gemeente De Fryske Marren een 'hard' aanbod aan terreinen van afgerond ca 17 ha, tegenover een vraag van ca 12 ha in de periode 2022-2025. We vinden die balans passend, kijkend naar de noodzakelijke en beschikbare kwaliteiten van de terreinen en het aantal gerealiseerde verkopen in 2020 en 2021. Voor de periode 2026-2035 wordt een 'zacht' aanbod van ca 29 ha toegevoegd aan het 'hard' aanbod van ca 16,5 ha. Daarmee ontstaat een totaal aanbod van ca 46 ha tegenover een verwachte vraag van 41 ha. Deze balans vinden wij eveneens passend.

Kijkend naar de mogelijke transformatie van bedrijventerreinen (ca 12 ha), zou er op de langere termijn ruimte ontstaan om nieuw te ontwikkelen voorraad (ca 7 ha) toe te voegen.

Dit betekent dat er in de periode 2026-2035 verder onderzocht moet worden of het wenselijk is tijdig 'zacht' aanbod toe te voegen. Dit om te voorkomen dat de voorraad direct uitgeefbare bedrijfsgrond opraakt. Daarbij zijn in ieder geval een verdere uitbreiding bij Joure van De Ekers en de locatie Joure-Zuid in beeld. Ook bij Lemmer zal worden gekeken of er mogelijk plannen kunnen worden ontwikkeld.

## 4.3 Strategie programma gemeente Súdwest Fryslân

In de gemeente Súdwest-Fryslân moeten vraag en aanbod in een goede balans komen. Op het moment van schrijven heeft Súdwest-Fryslân vrijwel geen uitgeefbare kavels meer beschikbaar. Niet in de kernen Sneek en Bolsward maar ook niet in de kleinere kernen met bedrijventerreinen zoals Workum, Makkum, Heeg etc. Dit is gezien de vraag, zoals Louter die ook laat zien, ongewenst. Het bedreigt de economische dynamiek en doorstroom in onze regio.

---

## Sneek

Voornaamste stap om tot balans te komen in de realisatie van De Hemmen III in Sneek. Het bestemmingsplan is onherroepelijk en de aanleg (1<sup>e</sup> fase, 12,5 ha) kan naar verwachting van start eind 2022. De belangstelling lijkt groot en ook gezien de verwachte vraag in de periode tot 2025 opteren wij ervoor om ook de 2<sup>e</sup> fase (12,5 ha) voor 2025 te gaan ontwikkelen. Hiervoor is nog wel een wijzigingsplan noodzakelijk. De Hemmen III wordt een modern gemengd bedrijventerrein met kavels van > 1 ha. Daarbij besteden we veel aandacht aan duurzaamheid. Het harde aanbod komt hiermee ongeveer in balans met de vraag tot 2025 (circa 24 ha).

Wij voorzien (gezien de lange looptijd van het plan) in lijn met de vraagprognose van Louter wel dat er na De Hemmen III nog vraag zal bestaan in Sneek. Afhankelijk van de snelheid van uitgifte van De Hemmen III achten we het verstandig om een extra zachte plancapaciteit van 12 ha aan te houden.

## Bolsward

Het bedrijventerrein De Marne II heeft geen uitgeefbare kavels meer. We zien op dit moment wel veel vraagdruk vanuit Bolsward. We vinden het voor de lokale dynamiek in de A7 kern Bolsward wel van belang dat er nieuw aanbod komt. Er zijn echter nog geen plannen opgestart. Wetende dat het jaren duurt vanaf het moment van planvorming tot uitvoering gaan wij nu aan de slag met een uitbreiding van Marne II. We hebben de eerste stappen daarin inmiddels gezet. Verwachting is dat de uitvoering van een 1<sup>e</sup> fase wellicht voor 2025 kan worden gestart. Vandaar dat een eerste 5 ha in de eerste periode is opgenomen. We denken in Bolsward aan modern-gemengd terrein, met name in het kleine tot middelgrote segment

## Makkum

Makkum heeft al jaren geen nieuw aanbod meer. Eerdere plannen voor uitbreiding van bedrijventerrein Papiermolen zijn destijds niet doorgedaan. De laatste paar jaar krijgen we echter veel vragen om extra ruimte van met name lokale ondernemers. We vinden het voor kernen van deze omvang van belang dat lokale bedrijvigheid een plek kan vinden en dat er ook enige dynamiek blijft bestaan. We kijken daarom op dit moment naar de mogelijkheden om hier een bescheiden uitbreiding voor lokale vraag mogelijk te maken aansluitend op bedrijventerrein Papiermolen. Deze uitbreiding zal naar verwachting rond 2024 tot uitvoering kunnen komen.

## Workum

Voor Workum geldt hetzelfde als voor Makkum met dien verstande dat hier recent nog op het nieuwe bedrijventerrein De Burevaart de laatste kavels zijn uitgegeven. Ook hier is sprake van met name (lokale) vraag voor gemiddeld wat kleinere kavels. Qua temporisering kijken we hier in principe naar de periode na 2025. Het gaat dan om het plangebied ten zuiden van De Burevaart.

## Overige kernen

Met overige kernen bedoelen we qua omvang de vergelijkbare kernen met Makkum en Workum die ook al bedrijventerreinen hebben, zoals Wommels, Heeg, Koudum en Woudsend. Gezien de eerder genoemde gewenste lokale dynamiek vinden we het verstandig hier in totaal ook 13 ha zachte capaciteit voor te reserveren. Al naar gelang de lokale vraagdruk kan dan worden besloten tot planvorming. Dit zal niet gaan om grote volumes maar kan wel de lokale dynamiek en economisch functioneren bevorderen en ongewenst vertrek van bedrijven en extra mobiliteit tegen gaan.

Met de hier geschetste strategie krijgt de gemeente Súdwest-Fryslân een 'hard' aanbod aan terreinen van afgerond 39 ha, tegenover een vraag van 18 ha tot 2025. We vinden die balans op zichzelf passend, kijkend naar de noodzakelijke en beschikbare kwaliteiten van de terreinen en rekening houdend met de situatie rond De Hemmen III. De procedures hebben meer tijd gevraagd, waardoor er al een tijd geen uitgeefbare grond meer beschikbaar is in Sneek. Wij voorzien een fikse inhaalslag als het gaat om verkopen op De Hemmen. Dat rechtvaardigt een royaler aanbod in de periode tot 2025. Voor de periode 2026-2035 wordt een 'zacht' aanbod van ca 32 ha toegevoegd aan het 'hard' aanbod van ca 39 ha. Hierbij kan sprake zijn van het toevoegen aan de voorraad of het adaptief programmeren. Zulks afhankelijk van de ontwikkelingen op de langere termijn. Daarmee ontstaat een totaal aanbod van ca 71 ha tegenover een vraag van ca 54 ha.

---

Wanneer we rekening houden met de mogelijke transformaties van bedrijventerreinen (ca 10 ha), dan zou er op de lange termijn (2035) een overschot ontstaan van ca 7 ha. Deze balans vinden wij over deze lange periode passend voor Súdwest Fryslân. We kunnen hiermee zowel de meer lokale, regionale en bovenregionale vraag > 1ha bedienen.

Wel achten we het verstandig om gezien de looptijd enige flexibiliteit in te bouwen. Zowel waar het gaat om het exacte aantal hectares als om de planning als om kernen/ locaties. De looptijd en dynamiek vragen hier wat ons betreft om.

## 4.4 Strategie bestaande terreinen

### Herstructurering

Een programma voor herstructurering nemen we nu niet op in de afspraken. Herstructurering is een vorm van zorgvuldig ruimtegebruik: als de bestaande terreinen op orde zijn of ondernemers op verouderde terreinen een duidelijk perspectief hebben op revitalisering van het terrein voorkomt dit onnodige verhuisbewegingen naar voornamelijk nieuwe bedrijventerreinen. Vertrekpunt is een kwaliteitsbeoordeling vanuit het terrein, door de ondernemers, samen met de gemeente en een aanpak die gelijke tred houdt voor de bedrijfskavels en het openbaar gebied.

### Transformatie

Binnen de planperiode 2026-2035 houden wij rekening met de transformatie van enkele oudere bedrijventerreinen. Concrete plannen zijn er nog niet. Voor Lemmer lopen er wel gesprekken met initiatiefnemers voor het gebied Wilhelminakade-Buitengaats Oost. Dit is een gebied van ca 12 ha wat voor transformatie in aanmerking komt. Wanneer er gebieden worden getransformeerd geeft dit ruimte voor het ontwikkelen van nieuwe locaties.

## 4.5 Programma 2022-2035

In de onderstaande tabel is het totale programma bedrijventerreinen 2022-2035 regio Zuidwest-Friesland opgenomen, zoals dat voortvloeit uit de gehanteerde strategieën. In de tabel is aangegeven of het gaat om bestaande terreinen, adaptief geprogrammeerde terreinen of nog niet bestaande terreinen waar nieuwe voorraad wordt gepland. (hard dan wel adaptief).

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



Tabel 3 Programma bedrijventerreinen (naar ha's en segment) regio Zuidwest 2022-2035

Programma Zuidwest Friesland	2022-2025	2026-2035
<b>Gemeente De Fryske Marren</b>		
<i>Lokaal</i>		
De Burde-Bakhuizen (bestaand)	0,26	
Slotmolen-Sint Nicolaasga (bestaand)	1,00	
Eigen Haard - Balk (nieuw)		2,00
<i>Regionaal</i>		
De Ekers 2 - Joure (bestaand)	0,30	
De Ekers 3 - Joure (bestaand/adaptief)	8,70	
De Ekers 4 - Joure (nieuw)		15,00
Woudfennen 3 - Joure (bestaand)	5,30	
Woudfennen 4 - Joure (nieuw)		12,00
Lemsterpark fase 2 - Lemmer (bestaand)	1,20	
<i>Transformatie</i>		
Wilhelminakade/Buitengaats-Oost - Lemmer (nieuw)		-12,00
<b>Totaal De Fryske Marren</b>	<b>16,76</b>	<b>17,00</b>
<i>Vraagprognose SE/TM</i>	12	29
<b>Eindresultaat De Fryske Marren</b>	<b>4,76</b>	<b>-12,00</b>
<i>Special</i>		
Lemsterhoek - Lemmer (adaptief)		19,00*
Omrin - Oudehaske (nieuw)	5,00*	15,00*
<b>Gemeente Súdwest Fryslân</b>		
<i>Lokaal</i>		
Workum (nieuw)		5,00
Makkum (nieuw)	4,00	
Overige kernen (Wommels, Heeg, Koudum, Woudsend) (nieuw)	5,00	8,00
<i>Regionaal</i>		
Bolsward - de Marne II uitbreiding (nieuw)	5,00	7,00
Sneek - De Hemmen III (adaptief)	25,00	
Sneek - na De Hemmen III (nieuw)		12,00
<i>Transformatie</i>		
(o.a. Sperkem, IJlsterkade, wellicht Heeg)	-7,00	-3,00
<b>Totaal Súdwest Fryslân</b>	<b>32,00</b>	<b>29,00</b>

	2022-2025	2026-2035
Vraagprognose SE/TM	18	36
Eindresultaat Súdwest Fryslân	14,00	-7,00
Totaal regio Zuidwest Fryslân	48,76	46,00
Vraagprognose SE/TM	30	65
Resultaat regio Zuidwest Fryslân	18,76	-19,00

\* De specials worden niet meegerekend voor het vaststellen van het regionale programma.

## 5. Aanvullende agenda

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

### 5.1 Regionale overlegstructuur

Beide gemeenten blijven op informele basis met elkaar samenwerken. Betrokken ambtenaren treffen elkaar twee keer per jaar om informatie uit te wisselen en zaken af te stemmen. Eén keer per jaar wordt de provincie uitgenodigd voor een toelichting op ontwikkelingen en uitwisseling van informatie. In deze overleggen gaat het om het programma, de aanpak van leegstand en de hierna te benoemen aanvullende agendapunten.

De ambtenaren rapporteren aan hun portefeuillehouders. Als daar aanleiding toe is kan een gezamenlijke vergadering van de portefeuillehouders, al of niet met de gedeputeerden economie en RO worden belegd.

### 5.2. Acquisitie / grondprijzenbeleid

De aanpak op provinciaal niveau om te komen tot nadere afspraken over het grondprijzenbeleid heeft niet geresulteerd in concrete nadere afspraken. Gemeenten delen de notie dat onnodige concurrentie en te lage prijzen moeten worden voorkomen, maar geconstateerd is dat er onvoldoende juridische basis en politiek draagvlak is voor het maken van bindende afspraken over de methodiek van de prijsvorming.

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

### 5.3. Kantoorruimte bij bedrijven

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

---

## 5.4. Grenzen aan de strategische reserves

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

## 5.5. Duurzaam beheer

Voorwaarde voor het vasthouden van kwaliteiten op de terreinen is duurzaam terreinbeheer. De gemeenten zullen individueel zorg dragen voor een goed beheer van de bedrijventerreinen door afspraken te maken met de (vereniging van) ondernemers op de terreinen over het gezamenlijk oppakken van het onderhoud en beheer op de verschillende terreinen (b.v. middels beheerteams, jaarlijkse schouw e.d.).

## 5.6. Ruimtelijke kwaliteit

Als regio besteden we veel aandacht aan de ruimtelijke kwaliteit op onze bedrijventerreinen. De ruimtelijke landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit is bij de ontwikkeling van de nog toe te voegen terreinen onderdeel van de aanpak.