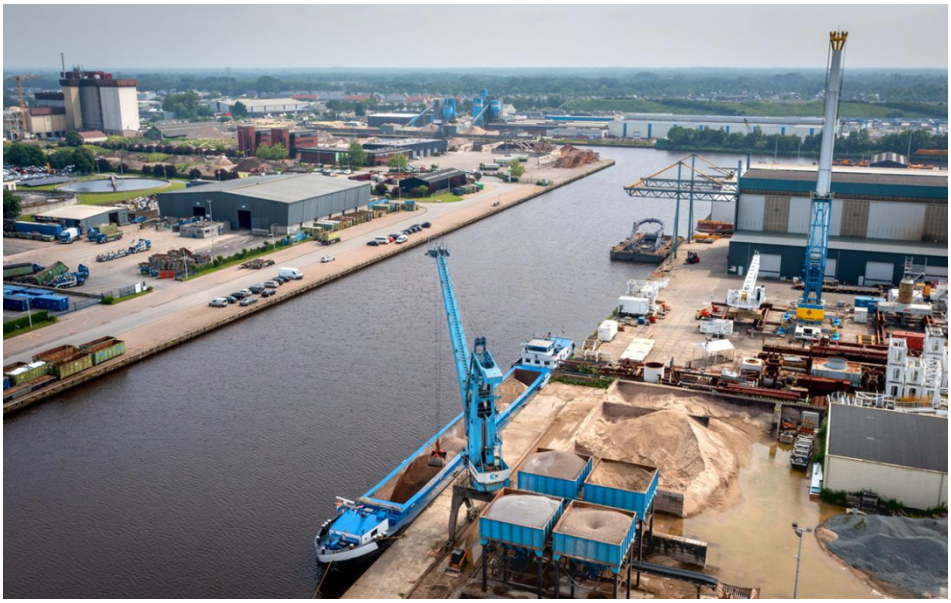
Programmering bedrijventerreinen Zuidoost-Friesland

Regionale afspraken 2022-2035





Namens de gemeenten:

- **Weststellingwerf**
- **Ooststellingwerf**
- **Heerenveen**
- **Smallingerland**
- **Opsterland**

Inhoud

1. Inleiding 3
2. Onze ambitie 3
Wat is nodig om onze lokale bedrijven én nieuwe vestigers ruimte te kunnen bieden? 4
Passend aanbod voor vestigers van elders en grootschalige ruimtevragers 5
Specials bedienen de niches in de markt 5
Deprogrammeren en transformeren brengen balans in het aanbod 6
3. Economische ontwikkeling in de regio Zuidoost Friesland 6
4. Algemene ontwikkelingen 7
Duurzame en circulaire bedrijventerreinen 7
Kansen in logistieke sector 8
Kansen in de maakindustrie 8
Gebrek aan grote kavels 8
Stroom en stikstof 8
5. Beschikbaar aanbod in de regio Zuidoost-Friesland 8
6. Behoefteprognose regio Zuidoost-Friesland 9
Behoefte in hectares 9
Behoefte naar kavelgrootte en sector 10
7. Conclusie en samenvattende tabel 11
8. Samenwerking en monitoren 12

1. Inleiding

Op grond van het landelijke Convenant Bedrijventerreinen en de provinciale doorvertaling in de Verordening Romte en de nieuwe Omgevingsverordening (vastgesteld op 25 mei 2022), worden periodiek in Friesland regionale afspraken gemaakt over de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Voorliggende notitie is bedoeld om samen met de provincie Fryslân de bestaande afspraken over de korte termijn te herijken en tot nieuwe programmeringsafspraken te komen voor de lange termijn. Hiermee geven gemeenten en provincie gezamenlijk invulling aan de bestuurlijke afspraken tussen Rijk en Regio, zoals deze in het bovengenoemde convenant en de provinciale verordeningen zijn vastgesteld.

De noodzaak om te komen tot nieuwe programmeringsafspraken is groot. Op dit moment ligt het uitgiftetempo van de bedrijventerreinen in de regio erg hoog en kan niet worden voldaan aan verschillende vragen uit de markt. In elk van de vijf gemeenten is bijna geen grond meer terstond uitgeefbaar. De nog beschikbare kavels zijn daarnaast relatief klein.

Voor de korte/middellange termijn (tot en met 2026) is bijna elke gemeente bezig met uitbreiding(en) en liggen er afspraken met de provincie in de huidige programmeringsafspraken (uit 2019). Dit is niet voor elke gemeente voldoende en we lopen tegen beperkingen aan zoals stroom en stikstof. Ook dit is een groot risico om op termijn over voldoende aanbod te kunnen blijven beschikken.

In voorliggend document wordt een voorstel gedaan voor nieuw te maken regionale programmeringsafspraken. In hoofdstuk 2 wordt onze regionale ambitie beschreven en wordt ingegaan op de kwantitatieve behoefte die moet worden ingevuld om deze ambitie te kunnen realiseren. Vervolgens wordt deze kwantitatieve behoefte in de hoofdstukken 3 t/m 6 nader onderbouwd en uitgewerkt. In de samenvattende tabel in hoofdstuk 7 treft u de conclusies aan en tot slot wordt in hoofdstuk 8 nader ingegaan op hoe wij de voorgestelde programmeringsafspraken de komende jaren organisatorisch willen borgen en monitoren.

2. Onze ambitie

Werklocaties zijn belangrijk voor een vitale economie van de regio Zuidoost Friesland. Als gevolg van maatschappelijke trends en ontwikkelingen zien wij de vraag én eisen die door gebruikers en de samenleving worden gesteld aan werklocaties snel veranderen. We moeten daar op inspelen. Een vitale regionale economie betekent voor ons: een economie die bijdraagt aan de welvaart en het welzijn van onze inwoners. De beschikbaarheid van kwalitatief goede werklocaties is hierin een cruciaal element en kent een aantal uitdagingen. De bestaande voorraad moet kwalitatief aan de eisen van de tijd blijven voldoen en dient te voorzien in een aantrekkelijke werkomgeving. Daarbovenop is extra ruimte nodig om nieuwe vraag te kunnen accommoderen. Af en toe voor vestigers van buiten de gemeente of regio, maar voor het overgrote deel om de autonome groei van het MKB in de regio te kunnen blijven accommoderen.

Om aan de vraag van nieuwe gebruikers te voldoen en de activiteiten en autonome groei van huidige gebruikers mogelijk te maken, sluit de omvang en inrichting van onze werklocaties aan op de behoeften en eisen van gebruikers op het gebied van bereikbaarheid, ruimte, voorzieningen en duurzaamheid. Dit betekent dat er zowel gekeken wordt naar het door- of herontwikkelen van huidige locaties én het ontwikkelen van nieuwe werklocaties wanneer dat in een behoefte voorziet.

Daarnaast dient er ook rekening gehouden te worden met veranderingen in gebruik. Bijvoorbeeld door in onze programmering ook rekening te houden met een hybridisering van de economie, waarbij sectoren en activiteiten steeds meer door elkaar gaan lopen. Denk aan de verdienstelijking van de industrie.

Ook kunnen werklocaties ingezet worden om maatschappelijke opgaven in de regio te realiseren. Niet alleen door locaties zo in te richten dat zij positief bijdragen aan de veiligheid en aantrekkelijkheid van de fysieke omgeving. Maar bijvoorbeeld ook door kansen te benutten om werklocaties in te zetten om de energietransitie te versnellen, de transitie naar een circulaire economie mogelijk te maken en invulling te geven aan de uitdagingen rondom klimaatadaptatie.

Samen met elkaar en met de provincie willen we keuzes maken in de segmentering van de (toekomstige) bedrijventerreinen. Hier moet een afweging worden gemaakt tussen ruimtelijke kwaliteit, grondverkoop en

werkgelegenheid. Wat willen we wel of niet faciliteren en waar? Dit onderwerp wordt voor een deel uitgewerkt in de Ruimtelijk Economische Ontwikkel Strategie van de provincie. Maar we blijven hierover ook in de regio Zuidoost Friesland en F4 verband met elkaar in gesprek.

Kortweg gezegd. De regio Zuidoost Friesland wil bestaande bedrijven in de regio ruimte bieden om zich te kunnen doorontwikkelen. Daarnaast willen we ruimte houden om nieuwe bedrijven te kunnen huisvesten die onze economische structuur versterken en/of bijdragen aan de maatschappelijke opgaven van de regio. Hieronder wordt beschreven wat nodig is om in kwantitatieve zin invulling te kunnen geven aan deze ambitie.

Wat is nodig om onze lokale bedrijven én nieuwe vestigers ruimte te kunnen bieden?

Een groot deel van de werkgelegenheid in de regio is te vinden bij het MKB. Diverse terreinen of plannen in de regio zijn bedoeld voor deze lokale en subregionale doelgroep. Deze bedrijvigheid is vaak relatief kleinschalig en past qua aard en schaal goed bij de diverse kernen, in met name de 'OWO-gemeenten'. De regio Zuidoost vindt het belangrijk dat we deze lokale en subregionale behoefte kunnen blijven faciliteren. Samen met de relatief grootschalige terreinen bij Heerenveen en Drachten, en de diverse specials wordt hiermee een gedifferentieerd aanbod bedrijventerreinen aangeboden. Het adaptief ontwikkelen speelt ook bij deze terreinen.

Vanuit dit oogpunt wordt hieronder per gemeente aangegeven wat nodig is om ook in de toekomst bestaande en nieuwe vestigers te kunnen accommoderen. De onderbouwing en nadere uitwerking van deze regionale behoefte treft u vervolgens aan in hoofdstuk 3 t/m 7.

Ooststellingwerf
Bureau Louter heeft in 2021 een bedrijventerrein analyse uitgevoerd in opdracht van de gemeente Ooststellingwerf. Ooststellingwerf had behoefte aan een aanvullend/verdiepend onderzoek tov de Friese prognoses van Louter omdat ze merkten dat de economie in verandering was en wilden weten wat het effect was op de provinciale prognose. Aanleiding was onder andere de Covid19 pandemie en na eenn jaar de enorme toenemende vraag naar bedrijventerrein.

Op basis van deze analyse is er een verwacht tekort van 6/7 ha wanneer vraag en aanbod wordt vergeleken in 2026. Hierbij is rekening gehouden met de recent verkochte kavels. Voor de periode 2026-2036 ontstaat er een tekort van 14-16 ha op basis van een midden scenario.

Sinds de oplevering van het onderzoek is de vraag van het lokale MKB naar ruimte voor groei alleen maar toegenomen. Daarnaast ziet de gemeente een enorme druk op de woningmarkt waarbij mogelijk bedrijven uitgeplaatst moeten worden. Deze zijn nog niet meegenomen in het onderzoek of bij de vraag van de lokale economie.

Opsterland
Op bedrijventerrein Overtoom/Tolbaas is op dit moment nog 1 kavel beschikbaar. Vanuit het rapport van Louter hebben we 7 ha direct uitgeefbaar en daarna 8 ha adaptief. Voor Gorredijk en omstreken is dit naar de toekomst voldoende. Voor Drachten-Azeven-Zuid gaat 10 ha gerealiseerd worden in de periode tot 2026. Voor de periode 2026-2036 is er nog een behoefte van 10 ha op Azeven-Zuid.

Weststellingwerf
De totale voorraad terstond uitgeefbaar bedrijventerrein per 1-1-2022 bedraagt 5 hectare. Het betreft hier voornamelijk zichtlocaties. De totale behoefte tot en met 2025 op basis van de cijfers van bureau Louter bedraagt 6,5 hectare. Door het ontwikkelen van uitbreiding Schipsloot (2,5 hectare direct te bestemmen en 6,5 hectare adaptief) kan in de periode 2022-2025 aan de toenemende vraag tegemoet worden gekomen. Voor wat betreft de periode 2026-2035 is de geprognosticeerde vraag 15,4 hectare. Door de adaptieve ontwikkeling van 9 hectare op uitbreiding Schipsloot wordt hier deels invulling aan gegeven. Met de nieuw te ontwikkelen terreinen kunnen we beter inspelen op de lokale behoefte en breiden we het kwalitatieve aanbod uit met niet zicht locaties.

Smallingerland
De totale behoefte voor Smallingerland tot en met 2025, op basis van de cijfers van Louter, is 18 ha. Met de realisatie van twee keer 10 ha in Drachten (Azeven-Noord en Azeven-Zuid) wordt aan deze behoefte voldaan. De ontwikkeling van dit terrein is gericht op zowel de bovenregionale en grootschaliger vraag als op de lokale

behoefte. De behoefte vanaf 2025 is nog niet ingevuld. Het gaat hier om 44 ha over de periode 2026-2036. De gemeente Smallingerland wil graag zo snel mogelijk afspraken maken om het aanbod na 2026 ook uit te kunnen geven.

Heerenveen
Er is nog aanbod op IBF/de Kavels en op Haskerveen, waar we circulariteit willen stimuleren. Alle uitgeefbare grond is momenteel in optie of gereserveerd. Deze bijna 45 ha verwachten we de komende jaren uit te geven, en dat is meer dan de geprognotiseerde behoefte van 22 ha tot en met 2025. De vraag is zowel bovenregionaal als regionaal en lokaal. En zowel grootschalig als wat kleiner.

KNO wordt ontwikkeld als een duurzaam terrein, bestemd voor de grotere (boven)regionale vestigers. Door het niet meer beschikbaar hebben van kleinere kavels willen we de ontwikkeling van KNO voor een deel versnellen om ook de lokale/regionale en kleinschaliger behoefte te kunnen accommoderen. Dat betekent concreet dat we (naast de 10 ha direct) de 10 ha adaptief uit de vorige programmeringsafspraken mogelijk (deels) al sneller willen ontwikkelen. Daarnaast willen we de 3e fase van 10 ha, ook adaptief als bedrijventerrein (of special) ontwikkelen. Daardoor kunnen we flexibiliteit inbouwen, meer diversiteit in het aanbod ontwikkelen en ook kleinere kavels uitgeven. Als gevolg van de netwerkproblematiek voorzien we knelpunten in het tijdig beschikbaar hebben van KNO. We zoeken naar oplossingen om toch de marktvraag te kunnen accommoderen.

Passend aanbod voor vestigers van elders en grootschalige ruimtevragers

Heerenveen en Smallingerland vervullen een (boven)regionale functie op het gebied van werkgelegenheid en bedrijfsvestigingen. Nieuwe bedrijven bieden nieuwe werkgelegenheid voor inwoners van de hele regio. De prognoses van Louter, maar ook de praktijk laten zien dat de toekomstige vraag voor een belangrijk deel zal bestaan uit grotere kavels (zoals logistiek). Daarnaast is het wenselijk ruimte te hebben voor unieke kansen. Het bestaande aanbod kan daarin slechts voor een deel voorzien. De regio Zuidoost onderschrijft de noodzaak hiervoor nieuw aanbod te ontwikkelen bij Drachten en Heerenveen.

Op KNO is 20 ha netto bestemd voor bedrijven. In de vorige regionale afspraken is opgenomen dat 10 hectare direct wordt bestemd en dat nog eens 10 hectare adaptief wordt ontwikkeld. KNO is in de oorspronkelijke opzet bestemd voor de grotere (boven)regionale vestigers, maar we voorzien (zoals hierboven al vermeld) dat we hier ook de meer lokale vraag moeten bedienen en kleinere kavels moeten ontwikkelen. Het adaptief versnellen van de 2e fase en een nieuwe 3e fase zou hierin kunnen voorzien.

Op Azeven Noord en Zuid kunnen, net zoals op KNO, zowel grote vestigers als lokale vestigers bediend worden. Door ook hier nu al adaptieve afspraken over vast te leggen verwachten wij flexibiliteit te kunnen inbouwen en meer diversiteit te kunnen bieden in de ontwikkeling.

Specials bedienen de niches in de markt

Specials zijn bedrijventerreinen die op een specifieke locatie een specifieke (thematische) doelgroep bedienen. De verwachting hierbij is dat vanwege de synergie extra economische activiteit ontstaat, die niet in de basisprognoses is voorzien. Zij zijn niet (of veel minder) concurrerend met het bestaande aanbod, maar vormen juist een bijzondere aanvulling hierop. Zulke terreinen worden voorzien van een specifieke, gelabelde bestemmingsregeling. De regio Zuidoost vindt het van belang dat de unieke kwaliteiten van bepaalde locaties benut worden voor economische ontwikkeling.

Specials maken (cijfermatig) geen deel uit van het regionale aanbod en de eventuele (over)capaciteit. De ontwikkeling van specials wordt wel regionaal besproken. In onze regio gaat het om de volgende terreinen:

- **Ecomunitypark in Oosterwolde** (bestaand en in ontwikkeling)
  Dit is een hoogwaardig ecologisch werklandschap waar innovatie, ondernemerschap en het delen van kennis en faciliteiten centraal staan. De ambitie is om het duurzaamste bedrijvenpark van Nederland te worden.

- **Insteekhaven Drachten** (bestaand en in ontwikkeling)

Op de insteekhaven in Drachten is nog 5,6 ha beschikbaar, specifiek voor watergebonden bedrijven.

- **Helomastate bij Wolvega**
  Conform de huidige programmeringsafspraken kent Weststellingwerf twee specials. De special Helomastate (maïsland) te Wolvega is conform de huidige programmeringsafspraken aangewezen ten behoeve van leisure gerelateerde bedrijvigheid. Het terrein heeft een omvang van 4,4 ha. Om beter in te kunnen spelen op de behoefte willen we deze kwalificatie verruimen naar "leisure" óf "experience" gerelateerde bedrijvigheid.

- **Diergerelateerd bij Wolvega**
  De special Hoofdweg 17A te Wolvega is aangewezen ten behoeve van diergerelateerde bedrijvigheid met een omvang van 4,9 ha.

- **Haskerveen Circulaire economie bij Heerenveen**
  Rondom en op initiatief van de Omrin in Heerenveen (bedrijventerrein Haskerveen) vormt zich een clustering van bedrijven op het gebied van circulaire economie. Een mogelijke doorontwikkeling van deze zogenaamde Circular Valley, en hotspot binnen Het Schone Noorden, is een special. De potentiële ontwikkellocatie ligt in de gemeente De Fryske Marren. De komende periode bezien we hoe deze verdere ontwikkeling gestalte krijgt.

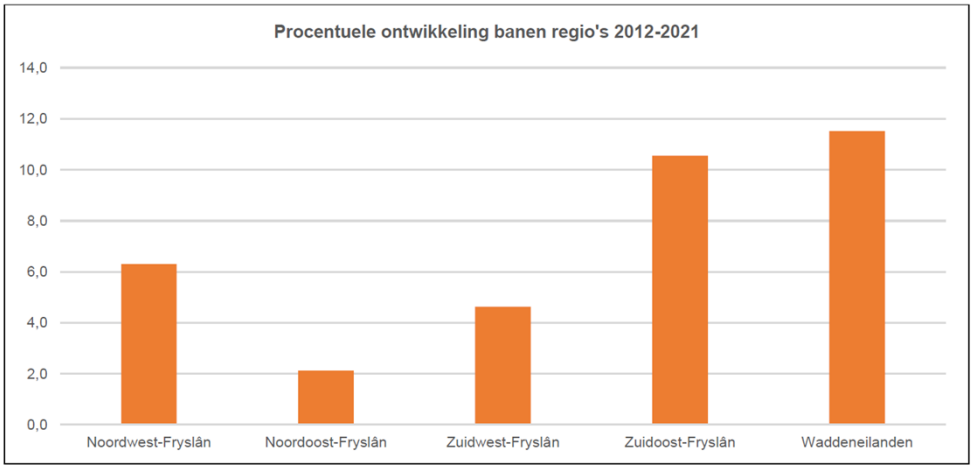
- **Logistieke hub Heerenveen**
  De logistieke sector in Nederland is groeiende. Naast een groeiend aantal banen in deze sector groeit ook de toegevoegde waarde. De groei van de logistieke sector heeft zijn weerslag op de ruimte: voor transport en logistiek zijn meer kavels nodig, die bovendien steeds groter in omvang dienen te zijn. Complementair aan de logistieke groei ontstaan er ook allerlei aanverwante functies, variërend van 'simpele' truckparkings tot uitgebreide Clean Energy Hubs (CEH 's). Momenteel onderzoeken we een aantal scenario's over de wenselijkheid en haalbaarheid van een (groene) logistieke hub. Het vinden van de meest geschikte locatie maakt onderdeel uit van deze verkenning.

Deprogrammeren en transformeren brengen balans in het aanbod

- Conform de huidige programmeringsafspraken is Heerendeel (3 ha) bij Wolvega gedeprogrammeerd. Dit dient juridisch nog te worden geeffectueerd.
- Op het IBF bij Heerenveen wordt 11 ha gedeprogrammeerd, dit conform de vorige programmeringsafspraken. Een mogelijke vertraging van KNO als gevolg van de netwerkproblematiek maakt dat we hierover met de provincie in gesprek willen.
- Op Heerenveen Zuid transformeren we circa 5 ha bedrijventerrein naar woningbouw. De capaciteit die daar mogelijk nog aanwezig was zal niet meer voor bedrijvigheid worden benut.
- Daarnaast verdichten we op bedrijventerrein Kanaal. De nieuwe fabriek van Van Wijnen wordt op dit industrieterrein ontwikkeld; dit zorgt voor nieuwe dynamiek op het terrein, waarbij ook een strategische samenwerking tussen van Wijnen en VDL tot stand is gekomen.

3. Economische ontwikkeling in de regio Zuidoost Friesland

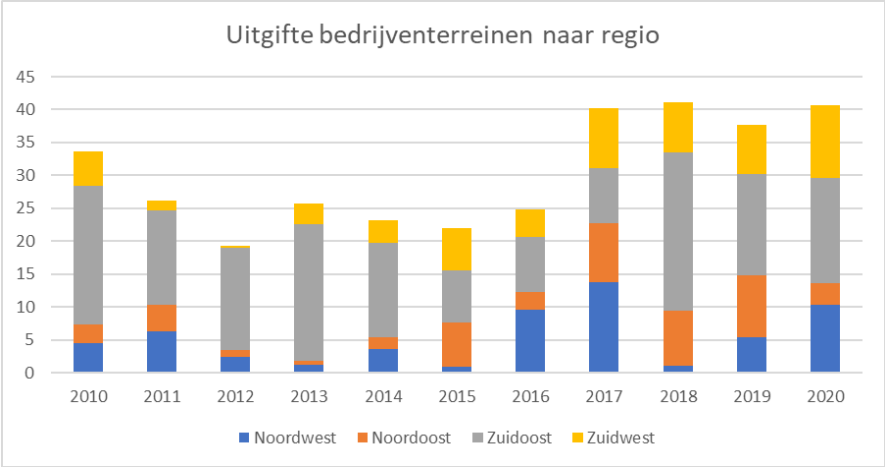
De werkgelegenheid in onze regio heeft zich voortdurend sterk ontwikkeld. Sinds het jaar 2000 is de werkgelegenheid in onze regio met 31% toegenomen, terwijl de hele provincie een groei van 22% liet zien.



Figuur 1: Werkgelegenheidsontwikkeling, Provinciaal Werkgelegenheidsregister 2022

In de regio's Zuidoost-Fryslân en de Waddeneilanden is het aantal banen in de afgelopen tien jaar met ruim tien procent gestegen. In Zuidoost-Fryslân gaat het hierbij om een groei van 9.060 banen en op de Wadden om 650 banen. In Noordwest-Fryslân (+6.040) nam de werkgelegenheid met 6,3% toe. Zuidwest-Fryslân telde in 2021 2.850 banen meer dan in 2012, een groei van 4,6%. In Noordoost-Fryslân nam de werkgelegenheid met 2,1% (+850) het minst sterk toe.

Over de hele periode 2010-2020 bedroeg de uitgifte van bedrijventerrein in Zuidoost 49% van de totale provinciale uitgifte. In onderstaande figuur is de uitgifte per jaar in hectares verdeeld over de vier regio´s.



Figuur 2: Uitgifte bedrijventerreinen, bron: Provincie Fryslân 2022

Kortom: bijna de helft van alle vraag naar bedrijventerreinen in Fryslân heeft betrekking op de regio Zuidoost-Friesland. Ook zien we dat de regio een bovengemiddeld aandeel heeft in de werkgelegenheidsontwikkeling. Om ook de in de toekomst als belangrijke motor van de Friese economie te kunnen blijven fungeren is het zaak dat in de regio voldoende ontwikkelingsmogelijkheden aanwezig zijn.

4. Algemene ontwikkelingen

Met het oog op de herijking van de programmeringsafspraken is er een aantal ontwikkelingen waar rekening mee gehouden moet worden. Hieronder staan deze kort beschreven.

Duurzame en circulaire bedrijventerreinen

We willen inspelen op kansrijke projecten om bedrijventerreinen te verduurzamen en circulair te maken. We sluiten daarbij zoveel mogelijk aan op aanwezige initiatieven bij bedrijven en landelijke/provinciale organisaties

om de eerste stappen te zetten. Daarbij gaat het om ruimtelijke kwaliteit en inrichting, energiezuinigheid, opwekking van energie, circulariteit en bereikbaarheid. De voorbeelden hebben we al in onze regio.

In Ooststellingwerf is het ECOmunitypark gevestigd. Dit is een hoogwaardig ecologisch werklandschap waar innovatie, ondernemerschap en het delen van kennis en faciliteiten centraal staan. De ambitie is om het duurzaamste bedrijvenpark van Nederland te worden.

Rondom en op initiatief van de Omrin in Heerenveen (bedrijventerrein Haskerveen) vormt zich al een clustering van bedrijven op het gebied van circulaire economie.

Daarnaast doen de gemeente Smallingerland en de gemeente Heerenveen mee met een initiatief van de Vereniging Circulair Friesland (VCF) over het realiseren van circulaire bedrijventerreinen. De bedoeling is dat de leerpunten met meer terreinen in de provincie worden gedeeld.

Kansen in logistieke sector

De logistieke sector in Nederland is groeiende. Naast een groeiend aantal banen in deze sector groeit ook de toegevoegde waarde. De groei van de logistieke sector heeft zijn weerslag op de ruimte: voor transport en logistiek zijn meer kavels nodig, die bovendien steeds groter in omvang dienen te zijn. Complementair aan de logistieke groei ontstaan er ook allerlei aanverwante functies, variërend van ‘simpele’ truckparkings tot uitgebreide Clean Energy Hubs (CEH ’s).

In de regio Zuidoost-Friesland spelen deze ontwikkelingen ook een rol. Als ‘logistiek knooppunt van het Noorden’ is Heerenveen samen met Drachten relatief sterk in de logistiek en ontstaan er nu allerlei initiatieven om in te spelen op (duurzame) trends in de logistiek. Deze initiatieven wegen we zorgvuldig af, en ze kunnen nog niet (allemaal) ruimtelijk geaccommodeerd worden. Ook de havenontwikkelingen in Drachten en Heerenveen zijn een belangrijke logistieke ontwikkeling. Het is van belang om gezamenlijk na te denken over de logistieke kansen voor de regio. Over de weg en over het water. Op het gebied van bereikbaarheid over water liggen er kansen, maar ook knelpunten.

Kansen in de maakindustrie

In Zuidoost-Friesland zitten veel maakbedrijven. Zij vormen de ruggengraat van de economische ontwikkelingen in de regio. Deze bedrijven willen we regiobreed blijven faciliteren op onze bedrijventerreinen in de toekomst. Ook de ontwikkeling van het Innovatiecluster Drachten, waar bedrijven uit de hele regio bij zijn aangehaakt, speelt hierin een belangrijke rol.

Gebrek aan grote kavels

In de provincie zijn geen kavels voor grootschalige vestigers. Dat neemt niet weg dat er wel vragen langskomen (bijvoorbeeld vanuit de NOM). Momenteel onderzoekt de provincie Fryslân of er behoefte in de markt is aan een locatie voor deze groep, en of we deze vraag willen faciliteren. En zo ja welke kaders we daarvoor hanteren en waar dit zou kunnen in de provincie. Indien wordt besloten tot een dergelijke locatie-ontwikkeling zal dit in de vorm van een special zijn. Als regio Zuidoost-Friesland denken we graag mee in deze ontwikkeling.

Stroom en stikstof

Naast de kansen zien we ook een aantal bedreigingen ontstaan in de ontwikkeling van de bedrijvigheid in Zuidoost-Friesland. Het gebrek aan stroom is een probleem in alle gemeenten en daarnaast speelt ook de stikstofproblematiek. Omdat deze onderwerpen elders al zijn geagendeerd gaan we daar in deze notitie niet verder op in. We vinden het belangrijk dat de provincie bij deze problematiek de regie pakt.

5. Beschikbaar aanbod in de regio Zuidoost-Friesland

In de onderstaande tabellen wordt per gemeente per bedrijventerrein ingegaan op de omvang van het beschikbare aanbod op 1 januari 2022. Uit de cijfers blijkt dat op veel van de nog beschikbare kavels in de regio reeds een reservering/optie rust. Dit gegeven maakt dat er momenteel in de regio nog slechts 20,1 ha aan bedrijventerrein terstond uitgeefbaar beschikbaar is. Dit zijn vaak relatief kleine kavels.

Tabel 2: Beschikbaar aanbod Gemeente Heerenveen per 1.1.2022

Gemeente	Kern	Terrein	Totaal beschikbaar	Gereserveerd / in optie	Terstond uitgeefbaar
Heerenveen	Akkrum	Spikerboor	0 ha		0 ha
Heerenveen	Heerenveen	De Kavels	3,3 ha	3,3 ha	0 ha
Heerenveen	Heerenveen	Haskerveen	10,3 ha	10,3 ha	0 ha
Heerenveen	Heerenveen	IBF	41,7 ha*	31,2 ha	0 ha

* *Op IBF wordt 10,5 ha gedeprogrammeerd. Dit is dus niet meer beschikbaar of (terstond) uitgeefbaar*

Tabel 3: Beschikbaar aanbod Gemeente Smallingerland per 1.1.2022

Gemeente	Kern	Terrein	Totaal beschikbaar	Gereserveerd / in optie	Terstond uitgeefbaar
Smallingerland	Drachten	Azeven-Noord**	16 ha	11,4 ha	4,9 ha
Smallingerland	Drachten	De Haven*	6,1 ha	0,5 ha	5,6 ha
Smallingerland	Drachten	Nijtap	5,2 ha	3,6 ha	1,6 ha

* *Beschikbare kavels op De Haven betreft alleen met bestemming: "Watergebonden"*

** *Beschikbare kavels Azeven-Noord betreft nog twee kavels van 1 ha en verder alleen kleinere kavels van 0,3-0,8 ha.*

Tabel 4: Beschikbaar aanbod Gemeente Opsterland per 1.1.2022

Gemeente	Kern	Terrein	Totaal beschikbaar	Gereserveerd / in optie	Terstond uitgeefbaar
Opsterland	Gorredijk	Overtoom/ Tolbaas	3,1 ha	2,6 ha	0,5 ha
Opsterland	Azeven-Zuid	Azeven-Zuid	1,3 ha	1,3 ha	0 ha

Tabel 5: Beschikbaar aanbod Gemeente Westellingwerf per 1.1.2022

Gemeente	Kern	Terrein	Totaal beschikbaar	Gereserveerd / in optie	Terstond uitgeefbaar
Weststellingwerf	Wolvega	De Plantage	3 ha	0,6 ha	2,4 ha
Weststellingwerf	Wolvega	Uitbreiding Schipsloot	5,8 ha	3,2 ha	2,6 ha
Weststellingwerf	Wolvega	Noord West III	0,4 ha	0,4 ha	0 ha

Tabel 6: Beschikbaar aanbod Gemeente Ooststellingwerf per 1.1.2022

Gemeente	Kern	Terrein	Totaal beschikbaar	Gereserveerd / in optie	Terstond uitgeefbaar
Ooststellingwerf	Oosterwolde	Venekoten	4,3 ha	1,8 ha	2,5 ha
Ooststellingwerf	Haulerwijk	Turfsteker	3,2 ha	3,2 ha	0 ha

6. Behoefteprognose regio Zuidoost-Friesland

Behoefte in hectares

In 2020 heeft de provincie aan onderzoeksbureau Louter opdracht gegeven voor het opstellen van een nieuwe prognose met betrekking tot de behoefte aan bedrijventerrein in de periode 2021 t/m 2035. Deze prognose is weergegeven in tabel 6.

	2021-2025, netto hectares per jaar				2026-2035, netto hectares per jaar			
	RC	SE	TM	GE	RC	SE	TM	GE
Noordoost	2.1	6.4	6.1	10.2	-0.6	3.6	3.3	7.9
Noordwest	1.9	7.6	6.8	12.0	0.5	6.4	5.6	11.4
Zuidoost	6.8	14.9	13.9	20.6	5.4	14.1	13.0	21.4
Zuidwest	2.6	7.7	7.2	11.2	1.6	6.7	6.4	11.2
Totaal Fryslân	**13.5**	**36.6**	**34.1**	**53.9**	**6.8**	**30.8**	**28.3**	**52.0**
Leeuwarden	0.8	4.1	3.5	6.5	0.7	4.2	3.5	7.0
Smallingerland	1.9	4.6	4.2	5.7	1.5	4.4	4.0	5.9
Heerenveen	2.7	5.5	5.1	8.1	1.7	4.7	4.4	8.3
Súdwest-Fryslân	1.5	4.7	4.4	6.8	0.5	3.7	3.6	6.4
Totaal F4	**6.9**	**18.9**	**17.3**	**27.1**	**4.4**	**17.0**	**15.4**	**27.5**
Totaal ov. gemeenten	**6.6**	**17.7**	**16.8**	**26.8**	**2.4**	**13.9**	**12.9**	**24.4**

Tabel 6: Vraagprognose bedrijventerreinen (Bureau Louter, Bedrijventerreinen in Fryslân, 2021)

Door het onderzoeksbureau wordt een viertal scenario's onderscheiden. Voor het herijken van de programmeringsafspraken wordt, door ons en in navolging van de provincie, uitgegaan van het SE (Strong Europe)-scenario. Dit betreft een hoog midden scenario. Op basis van dit scenario wordt een behoefte van 14,9 ha per jaar verwacht voor de regio Zuidoost-Friesland in de periode t/m 2025: 5,5 ha per jaar in de gemeente Heerenveen, 4,6 ha per jaar in de gemeente Smallingerland en 4,8 ha in de overige gemeenten. Op basis van dit scenario wordt voor de periode 2026 t/m 2035 een behoefte verwacht van 14,1 ha per jaar: 4,7 ha per jaar in de gemeente Heerenveen, 4,4 ha per jaar in de gemeente Smallingerland en 5 ha in de overige gemeenten.

Op basis van de bovenstaande prognose is in tabel 7 de totale behoefte weergegeven voor de periode t/m 2025 en de periode 2026 t/m 2035.

Tabel 7: Totale behoefteprognose regio Zuidoost-Friesland

Subregio	**Totale behoefte 2022 t/m 2025**	**Totale behoefte 2026 t/m 2035**	**Totale behoefte 2022 t/m 2035**
Heerenveen	22,0 ha	47,0 ha	69,0 ha
Smallingerland	18,4 ha	44,0 ha	62,4 ha
Oost- en Weststellingwerf en Opsterland	19,2 ha	50,0 ha	69,2 ha
Zuidoost Friesland totaal	**59,6 ha**	**141,0 ha**	**200,6 ha**

Behoefte naar kavelgrootte en sector

In de beschrijving van de algemene ontwikkelingen in deze notitie is reeds aangegeven dat er in de regio gebrek aan ruimte is voor de grotere ruimtevragers. In de behoefteprognose van Louter wordt ingegaan op hoe de verwachte totale behoefte is opgebouwd naar omvang van de ruimtevraag naar kavel. In tabel 8 is zichtbaar dat bijna de helft (48%) van de vraag naar bedrijventerreinen in Zuidoost in de periode 2021-2025 (scenario SE) naar verwachting uit kavels van minstens een hectare bestaat, terwijl dat aandeel in de rest van de provincie 30% bedraagt. In de herijking van de programmeringsafspraken is het feit dat Zuidoost-Friesland relatief in trek is bij de grotere ruimtevragers dan ook een facet om rekening mee te houden.

Tabel 8: Behoefteprognose naar omvang ruimtevraag, 2021-2025, SE (Bron: Bureau Louter, Bedrijventerreinen in Fryslân, 2021)

	Omvang kavel (in hectares)					
	minder dan 0.25	0.25 tot 0.5	0.5 tot 1.0	1.0 tot 2.0	Meer dan 2.0	Totaal
Noordwest	11.9	8.3	4.6	6.4	7.0	38.1
Noordoost	10.6	8.5	1.6	3.3	7.9	31.9
Zuidoost	7.5	13.1	18.0	19.1	16.9	74.6
Zuidwest	12.2	11.1	7.0	3.1	4.9	38.3
F4-gemeenten	14.3	19.3	17.1	20.8	23.0	94.4
Overige gemeenten	28.0	21.7	14.0	11.1	13.6	88.4
Fryslân totaal	**42.3**	**41.0**	**31.1**	**31.9**	**36.6**	**182.8**

In tabel 9 is weergegeven hoe de verwachte behoefte is verspreid over de verschillende sectoren. Hieruit blijkt dat de behoefte naar bedrijventerrein in de regio Zuidoost-Friesland, zowel op korte termijn als op lange termijn, grotendeels voortkomt uit een verwachte vraag vanuit de Industrie en Distributie. De vraag vanuit de Industrie is op de korte termijn het grootst, maar de vraag vanuit de Distributie neemt in de komende periode toe. Bijna de helft van de totale vraag vanuit de distributiesector in Fryslân landt naar verwachting in onze regio.

Tabel 9: Behoefteprognose naar sector, 2021-2025, SE (Bron: Bureau Louter, Bedrijventerreinen in Fryslân, 2021)

	Vraag naar bedrijventerreinen in hectares per jaar, 2021-2025 (tussen haakjes: 2026-2035)						
Gebied	**Industrie**	**Distributie**	**Bouw-nijverheid**	**Kennis-diensten**	**Perifere detailhandel**	**Verzorgende diensten**	**Totaal**
Noordwest	1.6 (1.2)	2.3 (2.3)	0.5 (-0.3)	0.3 (0.7)	1.3 (1.2)	1.1 (1.2)	**7.6 (6.4)**
Noordoost	1.6 (0.9)	1.7 (1.6)	0.6 (-0.4)	0.2 (0.3)	1.2 (0.9)	0.5 (0.3)	**6.4 (3.6)**
Zuidoost	5.2 (4.6)	5.0 (5.8)	0.2 (-0.5)	1.0 (1.6)	1.7 (1.6)	1.5 (0.9)	**14.9 (14.1)**
Zuidwest	2.8 (2.4)	2.8 (3.1)	0.3 (-0.2)	0.4 (0.6)	0.5 (0.3)	0.5 (0.6)	**7.7 (6.7)**
F4-gemeenten	6.1 (4.8)	6.4 (6.9)	0.2 (-0.8)	0.8 (1.4)	2.5 (2.3)	2.2 (2.1)	**18.9 (17.0)**
Ov. gemeenten	5.2 (4.3)	5.4 (5.9)	1.4 (-0.7)	1.1 (1.8)	2.4 (1.7)	1.3 (0.9)	**17.7 (13.9)**
Fryslân	**11.2 (9.1)**	**11.9 (12.8)**	**1.6 (-1.5)**	**2.0 (3.2)**	**4.8 (4.0)**	**3.5 (3.0)**	**36.6 (30.8)**

Opmerking: De som over de zes brede sectoren telt niet op tot het totaal, doordat landbouw en ambulante activiteiten ook onderdeel uitmaken van dat totaal.

7. Conclusie en samenvattende tabel

Onderstaand de belangrijkste conclusies.

Uit een analyse van ons huidige aanbod blijkt dat wij nog slechts 20,1 ha terstond uitgeefbaar terrein hebben.
Op basis van de behoefteprognose concluderen wij daarmee dat we onvoldoende ruimte hebben om in de verwachte korte termijn vraag van 14,9 ha p/j t/m 2025 te kunnen voorzien.
In de voorgestelde programmeringsafspraken spelen we hier op in door een aantal bestaande afspraken te continueren en deze op korte termijn tot ontwikkeling te brengen. En aanvullend 16 ha adaptieve afspraken nu direct te bestemmen.

Gegeven bovenstaande is er onvoldoende ruimte in de regio om in de verwachte behoefte na 2025 te kunnen voorzien. Om in de toekomst wel in de behoefte te kunnen blijven voorzien wordt voorgesteld bijna 110 ha voor adaptieve uitbreidingsmogelijkheden in de programmeringsafspraken op te nemen. Deels zijn deze adaptieve hectares ook al in de huidige afspraken opgenomen.

Op basis van het huidige regionale aanbod in de regio en de verwachte vraag naar bedrijventerreinen voor de komende periode, zijn in tabel 10 de voorgestelde programmeringsafspraken voor de komende periode opgenomen. In de voorgestelde programmeringsafspraken is rekening gehouden met de huidige (adaptieve) programmeringsafspraken (opgesteld in 2019).

Tabel 10: Voorgestelde programmeringsafspraken 2022-2035 Regio Zuidoost-Friesland

		Huidig aanbod per 1 januari 2022		Voorgestelde programmeringsafspraken	
Gemeente	**Bedrijven terrein**	**Terstond uitgeefbaar**	**Opties/reserveringen**	**direct bestemmen**	**adaptief**
Heerenveen	Spikerboor	0 ha	0 ha	-	-
	De Kavels	0 ha	3,3 ha	-	-
	Haskerveen	0 ha	10,3 ha	-	-
	IBF	0 ha	31,2 ha	-	-
	Klaverblad Noordoost	0 ha	0 ha	10 ha *	20 ha*/***
Smallingerland	Azeven-Noord	4,9 ha	11,4 ha	10 ha*	44 ha***
	Nijtap	1,6 ha	3,6 ha	-	-
	De Haven	5,6 ha	0,5 ha	-	-
Opsterland	Tolbaas/ Overtoom	0,5 ha	2,6 ha	7 ha*	8 ha*
	Azeven-Zuid	0 ha	1,3 ha	10 ha**	10 ha***
Westellingwerf	De Plantage	2,4 ha	0,6 ha	-	-
	Uitbreiding Schipsloot	2,6 ha	3,2 ha	2,5 ha**	15,5 ha***
	Noord West III	0 ha	0,4 ha	-	-
Ooststellingwerf	Venekoten	2,5 ha	1,8 ha	3,5 ha**	15 ha***
	Turfsteker	0 ha	3,2 ha	-	3 ha***
	TOTAAL	**20,1 ha**	**73,4 ha**	**43 ha**	**109,5 ha**

* *Conform huidige programmeringsafspraken*
** *Wijziging t.o.v. huidige programmeringsafspraken (van adaptief naar direct)*
*** *Nieuw t.o.v. van huidige programmeringsafspraken*

We maken graag met de provincie procesafspraken over hoe de adaptieve programmeringsafspraken om zijn te zetten naar direct bestemmen. We zien en ervaren dat de marksituatie momenteel zo snel verandert dat hier enige flexibiliteit in moet kunnen worden geboden voor de regio.

Het beschikbaar kunnen hebben van nieuwe bedrijventerreinen in 2026 e.v. vraagt om een tijdige start van de ontwikkeling. Ook deze flexibiliteit moet kunnen worden geboden om over voldoende ha te kunnen blijven beschikken in de periode na 2025.

8. Samenwerking en monitoren

We hebben gezien dat de situatie met betrekking tot vraag en aanbod snel kan veranderen. Daarom is samenwerking en monitoring in de regio en met de provincie van belang.

We maken de volgende afspraken.

- Ambtelijk twee keer per jaar overleg. Informatie uitwisselen, ontwikkelingen afstemmen en voorbereiden van het bestuurlijk overleg.
- De provincie wordt gevraagd deel te nemen aan dit overleg, met name om de nieuwste cijfers te delen.
- Bestuurlijk twee keer per jaar overleg over de voortgang en stand van zaken. Een gewenste bijstelling van dit regionale plan of nieuwe ontwikkelingen worden hier besproken.
- De gedeputeerde wordt één keer per jaar hierbij uitgenodigd.