Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen Regio West-Overijssel

2023 t/m 2026

DEFINITIEF

1 april 2023

1 Inleiding

Programmeringsafspraken: voortzetting bestaande samenwerking en werkwijze

Voor u liggen de programmeringsafspraken bedrijventerreinen voor de regio West-Overijssel voor de periode 2023 tot en met 2026. Deze afspraken bouwen voort op de bestaande samenwerking van de West-Overijsselse gemeenten en de provincie in het Bestuurlijk Overleg Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen West-Overijssel. In dit overleg hebben de deelnemers zich bij het opstellen van de eerste regionale programmeringsafspraken in 2017 tot doel gesteld om te streven naar een balans in vraag en aanbod van bedrijventerreinen (bestaand en nieuw) en te voorzien in de (boven)regionale en de lokale vraag naar ruimte voor nieuwvestiging en/of uitbreiding. Daarmee dragen we namelijk bij aan waarde behoud van bedrijventerreinen en een zuinig en zorgvuldig gebruik van de kostbare ruimte in onze regio. Omdat dit bij uitstek om een gezamenlijke inspanning vraagt – de economische dynamiek gaat immers over gemeentegrenzen heen – maken de gemeenten en de provincie periodiek regionale programmeringsafspraken over de ontwikkeling van bedrijventerreinen en de kaders die daarbij gelden.

Ten tijde van de eerste programmeringsafspraken in 2017 stonden het voorkomen van overaanbod aan nieuwe plannen en de wettelijke vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking centraal. Op hoofdlijnen houdt de Ladder in dat de gemeenten de vraag voor nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen volgens een vast stramien moeten onderbouwen, en dat aangetoond moet worden dat deze vraag niet gefaciliteerd kan worden binnen bestaande plannen elders in de regio. De afgelopen jaren is gebleken dat de regionale programmeringsafspraken het opstellen van deze onderbouwing sterk vergemakkelijken en dat op die manier snel en adequaat kan worden ingespeeld op de actuele vraag vanuit de markt.

Door snel en sterk veranderde marktomstandigheden – o.a. economische groei, toenemende vraag naar grotere kavels en schaarste in het midden en westen van het land – is de situatie gekanteld. Er zijn nu juist zorgen over de beschikbaarheid van bedrijventerreinen in alle segmenten: klein- en grootschalig, lokaal en regionaal. We zien dat economische groei en de ontwikkeling van een lineaire economie naar een circulaire economie leidt tot een nieuwe ruimtevraag, nieuwe businessmodellen en andere locatiekeuzes- en eisen van bedrijven. Tegelijkertijd staan we voor grote maatschappelijke opgaven die hun weerslag hebben op de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen, zoals de klimaatopgave en de opgaven rondom bodem en water. Daarnaast zijn er meer functies die ruimte vragen – o.a. woningbouw, energie, landbouw en natuur – en dat dwingt ons steeds vaker om keuzes te maken en slimmer om te gaan met de ruimte die er is. Al deze ontwikkelingen vragen om regionale programmeringsafspraken met een vernieuwde insteek: adaptief, flexibel en ambitieus. We hebben behoefte aan een regionale lijn om antwoord te geven op de grotere vraagstukken, maar moeten ruimte hebben voor lokaal maatwerk en afwegingen en ook snel in kunnen springen op veranderende wet- en regelgeving. Deze nieuwe regionale programmeringsafspraken voorzien daarin. Behoud van een gezonde balans tussen vraag en aanbod als basis voor een krachtige regionale en lokale economie is nog steeds een uitgangspunt, maar daarnaast ligt de nadruk op de ambitie van de gemeenten om toekomstbestendige bedrijventerreinen te ontwikkelen en ondernemers te kunnen bedienen.

Programmeringsafspraken: resultaat van een gezamenlijk proces

Deze programmeringsafspraken zijn het resultaat van een gezamenlijk proces van de West Overijsselse gemeenten en de provincie Overijssel, onder begeleiding van Stec Groep. Aan de basis van de afspraken liggen het analyserapport ‘Behoefteraming bedrijventerreinen Overijssel’, een advies van de Stichting Building for Good, en het Fundament van de Provinciale Omgevingsvisie. De programmeringsafspraken zijn in de periode van september 2022 t/m februari 2023 uitgewerkt tijdens diverse regionale ambtelijke en bestuurlijke overleggenen meerdere themawerksessies en een marktpanel (bedrijfsleven, HMO en Saxion).

Samen aan de slag met een regionale ruimtelijk-economische visie

Gedurende het opstellen van deze regionale programmeringsafspraken zijn we tot de constatering gekomen dat een ruimtelijk-economisch toekomstbeeld van de regio ontbreekt: hoe geven we ruimtelijk invulling aan onze economische ambities, welke bedrijven willen we wel en niet kunnen huisvesten en onder welke voorwaarden, en wat zijn dan in onze regio de beste ontwikkellocaties voor deze bedrijven? In deze programmeringsafspraken zijn we al een richting ingeslagen voor de beantwoording van deze vragen, maar een uitgewerkt antwoord hierop geeft ons de handvatten om de afspraken de komende jaren verder in te kleuren. Daarom spreken we als eerste af om met de gemeenten en provincie gezamenlijk een ruimtelijk-economische visie voor de regio op te stellen. Wanneer deze ruimtelijk-economische visie vervolgens aanleiding geeft om de inhoud van deze regionale programmeringsafspraken te herzien, doen we dit.

2 Context

Fundament van de Provinciale Omgevingsvisie

De grote opgaven voor verstedelijking, mobiliteit, landbouw, natuur, klimaat en de energietransitie leiden tot nieuwe beleidsinzichten bij zowel het Rijk, provincies als gemeenten. Deze onderwerpen komen terug in de omgevingsvisies van gemeenten, verstedelijkingsstrategieën, de NOVI en NOVEX, en ook in de nieuwe Provinciale Omgevingsvisie[1]. De provincie Overijssel heeft de uitgangspunten en beleidsprincipes voor de grote opgaven vastgelegd in het Fundament van de Provinciale Omgevingsvisie, dat als voorgenomen beleid is vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Voor de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen zijn hierin de volgende principes opgenomen:

- Maximaal benutten van bestaande locaties (inbreiding);
- Sturen op het verbeteren van het bodem- en watersysteem;
- Sturen op duurzaamheid en een gezonde leefomgeving;
- Sturen op het clusteren van grootschalige bedrijvigheid op goed bereikbare, multimodale locaties.

Hierbij staat voorop dat er ruimte is voor economische ontwikkeling op duurzame en toekomstbestendige werklocaties als basis voor een optimaal economisch vestigingsklimaat.
Meer specifiek zijn in het Fundament van de Provinciale Omgevingsvisie de volgende beleidskeuzes opgenomen die richtinggevend zijn voor deze nieuwe programmeringsafspraken:

- We werken mee aan grootschalige nieuwe bedrijventerreinen voor kavelgrootte > 5 ha als de sociaaleconomische regionale meerwaarde is aangetoond (ja, mits);
- We werken niet mee aan nieuwe bedrijventerreinen voor datacentra > 5 ha, tenzij de sociaaleconomische regionale meerwaarde is aangetoond (nee, tenzij);
- We hanteren ‘clustering’ als uitgangspunt voor nieuwe terreinen voor grootschalige kavels >5 ha op de regionale (multimodaal bereikbare) bedrijventerreinen in stedelijk gebied gelegen aan de corridors A1/A35 en A28;
- We werken mee aan nieuwe bedrijventerreinen voor regionale en lokale ruimtevraag voor kavelgrootte < 5 ha als de actuele marktvraag is aangetoond en herontwikkeling van bestaande locaties is uitgesloten;
- We maken regionale afspraken over de kwaliteitseisen aan de fysiek-ruimtelijke inpassing om en op nieuwe bedrijventerreinen zodat de ruimtelijke impact zo klein mogelijk is;
- We maken regionale afspraken over vergelijkbare ontwikkel- en uitgiftevoorwaarden op het vlak van energie, klimaat, groen, circulariteit, duurzame brandstof, voorzieningen (o.a. parkeren, huisvesting arbeidsmigranten), verplicht lidmaatschap parkmanagement en koppeling tussen oude en nieuwe locaties.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking[2] is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. De Ladder is er om het risico op overaanbod te beperken en onnodig ruimtebeslag op de groene omgeving tegen te gaan. De motivering van de Ladder moet worden opgenomen in het bestemmings- of omgevingsplan. In de huidige wetgeving is de Ladder opgenomen in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

> *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”*

De Ladder is van toepassing op vrijwel ieder plan voor een nieuw bedrijventerrein. Dat betekent dat de behoefte aan dit plan gemotiveerd moet worden volgens de gebruikelijke richtlijnen en jurisprudentie. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

[1] https://www.overijssel.nl/onderwerpen/omgeving/omgevingsvisie-overijssel/op-weg-naar-een-nieuwe-omgevingsvisie/
[2] https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/

Didam-arrest

In november 2021 heeft de Hoge Raad het zogenaamde Didam-arrest gewezen. Dit arrest bepaalt dat overheidsorganen ook bij het uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel, in acht dienen te nemen. Uit dit gelijkheidsbeginsel volgt dat een overheid bij de uitgifte van een onroerende zaak, waaronder bouwkavels voor bedrijven, alle (potentiële) gegadigden een gelijke kans moet bieden. Dat betekent dat een voornemen tot bijvoorbeeld de verkoop van bouwkavels voor bedrijven tijdig openbaar bekend moet worden gemaakt en dat er vooraf objectieve, redelijke en toetsbare criteria worden geformuleerd op basis waarvan, bij meerdere gegadigden voor dezelfde bouwkavel, een keuze wordt gemaakt wie de eerste optie tot koop (of huur of erfpacht) krijgt. Voor de exacte reikwijdte en uitzonderingsregels verwijzen we naar het advies van de landsadvocaat[3].

[3] https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/01/10/factsheet-didam-arrest---advies-van-landsadvocaat
https://vng.nl/nieuws/handreiking-over-gronduitgifte-na-didam-arrest

3 Afspraken

Werkwijze voor adaptief programmeren

1. De programmering[4] is opgebouwd uit plannen waarvan we vinden dat deze de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio[5] en de gemeenten op een goede manier invullen. Ofwel, dat het gaat om ontwikkelingen die toekomstbestendig zijn en die bijdragen aan het realiseren van de regionaal economische ambities. Deze programmering bestaat uit een overzicht van plannen die een verschillende (kleuren)status hebben:

    - *Groen:* het plan heeft kwantitatief en kwalitatief bestuurlijke instemming verkregen conform de programmeringsafspraken, en de betreffende gemeente voldoet daarmee aan het onderdeel 'programmering' binnen de planologische procedures;
    - *Geel:* het plan heeft (eventueel onder voorwaarden) kwantitatief bestuurlijke instemming verkregen conform de programmeringsafspraken, maar de invulling van de kwalitatieve afspraken moet nog bestuurlijk regionaal afgestemd worden;
    - *Oranje:* het plan is nog niet akkoord en moet zowel kwantitatief als kwalitatief nog regionaal afgestemd worden.

    De programmering wordt ieder half jaar geactualiseerd en vastgesteld in het regionale bestuurlijke overleg. Op die manier hebben we een doorlopend en actueel overzicht van plannen die in de pijplijn zitten. De gemeenten zijn hierbij gezamenlijk verantwoordelijk voor het op groen, geel en oranje zetten van nieuwe plannen. Het is aan het regionaal bestuurlijk overleg om daar, aan de hand van deze afspraken, een gedeeld oordeel over te vormen.

2. We zetten in op het zoveel mogelijk faseren van ontwikkelingen, zodat er ruimte blijft in de programmering en er flexibel ingespeeld kan worden op veranderende marktomstandigheden, acute principeverzoeken en nieuwe initiatieven. Op die manier wordt zorgvuldig omgegaan met de kostbare ruimte in de regio en wordt voorkomen dat Ladder voor duurzame verstedelijking een obstakel gaat vormen. Als richtlijn voor fasering gaan we uit van een maximale omvang van 10 hectare netto per ontwikkelfase, maar hier kan per plan gemotiveerd van worden afgeweken.

3. Een plan met een totale netto omvang ≥ 3 hectare wordt afgestemd in het regionaal bestuurlijk overleg, zodat daar een besluit kan worden genomen over of deze ontwikkeling op 'geel' en vervolgens 'groen' komt te staan in de regionale programmering.

4. Voor een plan met een totale netto omvang < 3 hectare hoeft enkel een melding te worden gemaakt in het regionaal bestuurlijk overleg, waarna deze opgenomen kan worden in de programmering. Op die manier kunnen we bij kleinere plannen sneller schakelen. Daarbij mogen gemeenten op elkaar vertrouwen dat een dergelijk plan wel aan alle afspraken over kwaliteit uit deze programmeringsafspraken (afspraak 6 t/m 8) voldoet.

5. Een plan dat in het regionaal bestuurlijk overleg wordt voorgelegd om op 'geel' of 'groen' gezet te worden, wordt geaccordeerd als geen van de gemeenten een tegenstem heeft uitgebracht. Indien één of meerdere gemeenten tegen een verzoek stemt om een plan op 'geel' of 'groen' te zetten, bepaalt de provincie of het plan wordt aangehouden voor nadere uitwerking en/of overleg, of dat het alsnog op 'geel' of 'groen' komt te staan.

[4] Deze programmering is, als halfjaarlijks te actualiseren overzicht, opgenomen in hoofdstuk 4 van deze afspraken.
[5] Zie hiervoor het overzicht in de bijlagen van deze afspraken.

Afspraken over kwaliteitsambities

6. We streven naar toekomstbestendige bedrijventerreinen, met een kwaliteitsniveau dat aansluit bij de landelijke en Europese ambities ten aanzien van duurzaamheid en daaruit volgende wet- en regelgeving. Daarmee dragen we bij aan een goed vestigingsklimaat voor de bedrijven in onze regio. Deze stip op de horizon hebben we geoperationaliseerd in een overzicht van ambities voor nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen, zie bijlage C.

   Een plan dat in het regionaal bestuurlijk overleg wordt voorgelegd om op 'groen' gezet te worden, wordt voorzien van een toelichting op hoofdlijnen over hoe op deze ambities zal worden gestuurd. Wanneer een ambitie om welke reden dan ook niet geheel haalbaar is voor het betreffende plan, motiveert de betreffende gemeente waarom dat het geval is.

7. Het bodem- en watersysteem is sturend voor de locatie en ruimtelijke invulling van plannen. Hierbij staan vijf principes centraal. De toepassing van deze principes vraagt om maatwerk per plan en de afweging hiervoor wordt op zijn minst gemaakt op het schaalniveau van de gemeente die het plan opstelt. Een plan dat in het regionaal bestuurlijk overleg wordt voorgelegd om op 'groen' gezet te worden, wordt voorzien van een toelichting op hoofdlijnen over hoe aan deze principes zal worden voldaan:

   - Problemen omtrent het bodem- en watersysteem worden bij ontwikkelingen niet afgewenteld in ruimte, tijd en geld, maar opgelost in de gebiedsontwikkeling zelf;
   - Functies volgen het bodem- en watersysteem, zodat wordt voorkomen dat situaties op lange termijn niet houdbaar of aanpasbaar zijn;
   - Er wordt gekozen voor een aanpasbare inrichting, waarin rekening wordt gehouden met de lange termijn (klimaat)omstandigheden in het gebied;
   - Kansen voor herstel van de natuurlijke situatie worden benut, zodat bodemdaling, uitputting van ecosystemen en kwaliteitsverslechtering van de natuur wordt tegengegaan;
   - Verstoor de bodem zo min mogelijk en verwerk grond zoveel mogelijk lokaal en hoogwaardig.

8. In het verlengde van voorgaande afspraak, vermijden we voor nieuwe plannen zoveel als mogelijk locaties die buitendijks, in het laagste punt van een polder en in de beekdalen liggen.

Afspraken over uitgifte

9. We hanteren een marktconforme grondprijs voor onze bedrijventerreinen.

10. We bespreken met ondernemers met een nieuwbouwvraag actief in hoeverre de beoogde plannen ook gerealiseerd kunnen worden door middel van het toekomstbestendig maken en/of beter benutten van de bestaande kavel van het betreffende bedrijf, en faciliteren hen hier zoveel als mogelijk in. Daarmee houden we de kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen op peil.

11. Het Didam-arrest vraagt ons om bij de verkoop van nieuwe kavels een transparant proces in te richten, waarbij we, in het geval er meerdere geïnteresseerden zijn voor dezelfde kavel, aan de voorkant op basis van heldere toetsingscriteria duidelijk moeten maken hoe we kiezen welke potentiële koper de eerste optie tot koop (of huur of erfpacht) krijgt. We vinden het verstandig om daarvoor als gemeenten gezamenlijk in de basis dezelfde lijn te hanteren. Door uniform te werken maken we het gronduitgifteproces voor de bedrijven in onze regio duidelijk en minder complex. Daarom hebben we richtlijnen voor dergelijke toetsingscriteria uiteengezet in bijlage D. Het is aan iedere gemeente waarin de ontwikkeling wordt gerealiseerd om deze richtlijnen nader uit te werken en een plek te geven in het gronduitgiftebeleid en -proces.

Afspraken over kwantiteit

12. Een plan dat in het regionaal bestuurlijk overleg wordt voorgelegd om op ‘geel’ of ‘groen’ gezet te worden, moet zijn voorzien van een goede onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking[6], met inachtneming van de nadere invulling die aan de Ladder wordt gegeven in de provinciale Omgevingsverordening.

13. De cijfers uit de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen (en uiteengezet in bijlagen A en B van deze regionale programmeringsafspraken) vormen in beginsel de kaders voor de onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Aanvullend kan op basis van een gedegen lokaal of regionaal onderzoek een nader gespecificeerde uitbreidingsvraag, vervangingsvraag of additionele vraag onderbouwd worden. Van een dergelijk onderzoek wordt verwacht dat deze dezelfde rekenmethode hanteert als de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen, en dat expliciet wordt gemaakt hoe de resultaten zich verhouden tot de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen.

14. In een onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking worden altijd expliciet de Ladder-risico’s voor andere gemeenten afgewogen. Wanneer de nieuwe ontwikkeling enkel bedrijven met een individuele kavelomvang van < 3 hectare netto faciliteert, hoeven enkel de Ladder-risico’s voor de aangrenzende gemeenten te worden afgewogen. Wanneer de nieuwe ontwikkeling bedrijven met een individuele kavelomvang van ≥ 3 hectare netto faciliteert, dienen de Ladder-risico’s voor de regio als geheel te worden afgewogen.

Overige afspraken

15. We spreken af om halfjaarlijks het overzicht van transformatieplannen te actualiseren en vast te stellen in het regionale ambtelijke en bestuurlijke overleg, zodat er doorlopend een actueel overzicht beschikbaar is van de potentieel te programmeren vervangingsvraag.

16. Binnen een jaar na ondertekening van deze programmeringsafspraken starten de gemeenten en de provincie Overijssel gezamenlijk een onderzoek naar de mogelijkheden tot intensivering en beter benutten van het bestaande bedrijventerreinenareaal, teneinde meer zicht te krijgen op de mogelijkheden hiertoe, de termijn waarbinnen dit welk resultaat op kan leveren, en welk instrumentarium kan worden ingezet om ook daadwerkelijk resultaat te boeken. De mogelijkheden die voortkomen uit het hiervoor genoemde onderzoek worden door de gemeenten in het vervolg altijd afgewogen in de onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking voor nieuwe plannen.

17. In het regionaal ambtelijk en bestuurlijk overleg (en eventueel in aanvullende bijeenkomsten) worden actief kennis en ervaringen uitgewisseld rondom het toekomstbestendig maken, intensiveren en beter benutten van bedrijventerreinen. Op die manier wordt voorkomen dat iedere gemeente zelf het wiel moet uitvinden en profiteren we van de onderlinge samenwerking. De provincie organiseert en faciliteert deze bijeenkomsten.

    Om het goede inhoudelijke gesprek met elkaar te kunnen voeren en het hiervoor genoemde leerdoel te bereiken, leggen gemeenten hun plannen met een netto omvang ≥ 3 hectare voor aan een Commissie van Expertise en Advies (CEA). Het exacte moment van voorleggen is aan de gemeente, maar gebeurt in ieder geval voordat instemming wordt gevraagd om een plan op ‘groen’ te zetten. De CEA geeft een eenmalig, niet-bindend advies over de wijze waarop in het plan wordt beoogd invulling te geven aan de in deze regionale programmeringsafspraken geformuleerde kwaliteitsambities, en doet eventueel aanbevelingen voor de nadere uitwerking hiervan bij het opstellen van het definitieve plan dat aan de regio wordt voorgelegd om de status ‘groen’ te krijgen. Het advies van de CEA wordt in het regionaal ambtelijk en bestuurlijk overleg met de andere gemeenten gedeeld.

---

[6] https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/
Voor zeer grootschalige ontwikkelingen – die een doelgroep van bedrijven met een omvang ≥ 5 hectare netto faciliteren – gelden aanvullend de landelijke en provincie richtlijnen die mogelijk nog volgen uit het landelijke traject ‘Grip op grootschalige bedrijfsvestigingen’, waarin interprovinciale afspraken worden gemaakt over de wijze waarop grootschalige ruimtevraag de komende jaren wordt gefaciliteerd in Nederland.

Op het moment van ondertekenen van deze afspraken is de samenstelling van de CEA nog niet bekend. De gemeenten en provincie spreken af binnen een half jaar na ondertekening van deze afspraken een commissie van ten minste drie personen te hebben ingesteld. Deze samenstelling wordt bepaald door het regionaal bestuurlijk overleg.

18. Binnen een jaar na ondertekening van deze programmeringsafspraken starten de gemeenten, de provincie gezamenlijk een onderzoek naar de wenselijkheid, mogelijke opzet, inhoud en governance van een regionaal fonds ten behoeve van het toekomstbestendig maken, intensiveren en beter benutten van het bestaande bedrijventerreinareaal.

19. Binnen een half jaar na ondertekening van deze programmeringsafspraken stellen de gemeenten en de provincie gezamenlijk een sjabloon/format op, dat voor de regionale ambtelijke en bestuurlijke overleggen wordt gebruikt voor onderbouwing van de kwantitatieve afspraken en beschrijving van de wijze waarop de gemeenten invulling geven aan de kwaliteitsambities.

4 Programmering

Hieronder is de programmering van nieuwe plannen opgenomen voor de komende jaren. Dit is een dynamisch overzicht, dat halfjaarlijks bij het regionaal bestuurlijk overleg wordt geactualiseerd. Op die manier hebben we een doorlopend overzicht van plannen die in de pijplijn zitten. Het overzicht bevat alle plannen die op 'geel' en 'oranje' staan. Plannen die op 'groen' staan komen ook in onderstaande tabel voor, wanneer het bestemmings-/omgevingsplan voor deze ontwikkeling nog niet onherroepelijk is. Op het moment dat het bestemmings-/omgevingsplan voor deze ontwikkeling onherroepelijk is, worden een 'groen' plan overgeheveld naar de lijst van harde plannen (bijlage A, tabel 4).

Tabel 1: Overzicht regionale programmering van nieuwe plannen

Gemeente	Indicatie vraag tot 2040[7]	Hard aanbod per 1-1-2023[8]	Plan	Omvang	Termijn	Status[9]	Voorwaarde
Grootschalige vraag[10]							
Hardenberg	143 – 244 ha	-	Broeklanden Zuid III	13,0 ha	n.n.b.		Reeds in de vorige programmering (2019) op 'groen' gezet.
			Rollepaal Oost I	10,0 ha	n.n.b.		Reeds in de vorige programmering (2019) op 'groen' gezet.
			Rollepaal Oost II	11,0 ha	n.n.b.		
Mogelijke andere plekken in de regio's Zwolle en Stedendriehoek		-	*De programmering voorziet nog niet in voldoende ruimte voor de grootschalige vraag. In het traject van de ruimtelijk-economische visie zal hierover verder worden gesproken.*	-	-	-	-
Kleinschalige vraag[11]							
Dalfsen	5 – 15 ha	-	't Febriek Zuid II	6,0 ha	n.n.b.		Reeds in de vorige programmering (2019) op 'groen' gezet.
			't Febriek Zuid III	2,0 ha	n.n.b.		-
Deventer	20 – 45 ha	19,14 ha	Zoekgebied	45,0 ha	n.n.b.		Regionale instemming over omvang en beoogde profiel van de ontwikkeling
Hardenberg	10 – 30 ha	46,87 ha	Heemserpoort	16,4 ha	n.n.b.		Reeds in de vorige programmering (2019) op 'groen' gezet.
			Zoekgebied	20-40 ha	n.n.b.		
Kampen	10 – 25 ha	14,61 ha	-	-	n.n.b.	-	-
Olst-Wijhe	0 – 10 ha	2,55 ha	-	-	-	-	-
Ommen	0 – 10 ha	4,86 ha	Zoekgebied	10,0 ha	n.n.b.		Op dit moment wordt in opdracht van de gemeente Ommen in samenwerking met de Ondernemingsvereniging Ommen onderzoek

[7] Deze vraag wordt niet enkel ingevuld met de nieuwe plannen die op deze lijst staan, maar ook met de plannen die reeds in de tabel met hard planaanbod zijn opgenomen. Zowel de kolom 'aanbod' als de kolom 'omvang' zijn dus van belang.

[8] Dit betreft het harde planaanbod (exclusief 'in optie' en 'bij notaris'), zoals opgenomen in bijlage A, tabel 4/kolom totaal. Dit overzicht wordt halfjaarlijks geactualiseerd aan de hand van de Monitor Overijsselse Bedrijventerreinen.

[9] Zie voor toelichting op de kleuren, afspraak 1 op pagina 8 van deze programmeringsafspraken

[10] Dit betreft de vraag van bedrijven met een individuele omvang ≥ 3 hectare voor de regio West-Overijssel als geheel, zoals deze is geraamd in de nieuwe provinciale behoefteraming bedrijventerreinen (2023).

[11] Dit betreft de vraag van bedrijven met een individuele omvang < 3 hectare, indicatief onderverdeeld naar gemeente. Deze verdeling is gemaakt door de omvang van de huidige aanwezige sectoren in iedere gemeente te confronteren met de regionale verwachte groei van deze bedrijfssectoren. Deze indicatieve verdeling is dus geen harde wetenschap en dient dan ook hooguit als handvat voor de gesprekken in de regionale ambtelijke en bestuurlijke overleggen over welke ontwikkelingen de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio op een goede manier kunnen faciliteren. Indien inhoudelijk onderbouwd, kan van deze verdeling worden afgeweken en kan de ruimtevraag ook in samenwerking met bijvoorbeeld buurgemeenten worden ingevuld.

Gemeente	Indicatie vraag tot 2040[7]	Hard aanbod per 1-1-2023[8]	Plan	Omvang	Termijn	Status[9]	Voorwaarde
							gedaan naar de vraag naar een nieuw bedrijventerrein. Als de wens of noodzaak is aangetoond, zal er een nieuw gebied gezocht en aangewezen moeten worden.
Raalte	10 – 20 ha	4,6 ha	Telgen III	3,27 ha	n.n.b.		-
			Uitbreiding Heeten	0,22 ha	n.n.b.		-
			Zoekgebied	27,0 ha	n.n.b.		Regionale instemming over omvang en beoogde profiel van de ontwikkeling.
Staphorst	10 – 20 ha	0,28 ha	CEL I	11,5 ha	n.n.b.		Reeds gedurende dit traject – in het BO van februari – op 'groen' gezet.
			CEL II	18,5 ha	n.n.b.		Regionale instemming over omvang en beoogde profiel van de ontwikkeling
			De Esch 0	3,9 ha	n.n.b.		-
			De Esch V	11,6 ha	n.n.b.		-
			Uitbreiding Bullingerslag	5,3 ha	n.n.b.		-
Steenwijkerland	10-20 ha	18,36 ha	Boterberg Noord	1,6 ha	n.n.b.		Op het moment dat de huidige exploitatie van het zonnepark eindigt, wordt een nieuwe afweging gemaakt over de benutting van de bedrijfsbestemming alhier.
			Schaarkampen Zuid	3,5 ha	n.n.b.		Reeds gedurende dit traject – in het BO van januari – op 'groen' gezet.
			Zoekgebied	7 ha	n.n.b.		Intentieplan uit de vorige programmering (2019)
Zwartewaterland	10 – 30 ha	7,66 ha	Euroweg Noord	3,0 ha	n.n.b.		-
			Zevenhont Oost	15,0 ha	n.n.b.		Reeds in de vorige programmering (2019) op 'groen' gezet.
			Zevenhont Midden	7,0 ha	n.n.b.		Reeds in de vorige programmering (2019) op 'groen' gezet.
			Zwartsluis	2,0 ha	n.n.b.		-
Zwolle	45 – 85 ha	97,62 ha	Hessenpoort III	10,0 ha	n.n.b.		Reeds in de vorige programmering (2019) op 'groen' gezet.
			Hessenpoort IV	30,0 ha	n.n.b.		Reeds in de vorige programmering (2019) op 'groen' gezet.
			Hessenpoort	6,6 ha	n.n.b.		Op het moment dat de huidige exploitatie van het zonnepark eindigt, wordt een nieuwe afweging gemaakt over de benutting van de bedrijfsbestemming alhier.

5 Juridisch kader

Deze programmeringsafspraken leggen de afspraken van de gemeenten in West Overijssel en de provincie Overijssel vast over de programmering van gemeentelijke plannen die voorzien in de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein. Daarin zijn ook afspraken vastgelegd over de kwaliteitsambities die de gemeenten in West Overijssel nastreven bij de ontwikkeling en uitgifte van de bedrijventerreinen. Daarmee richten de programmeringsafspraken zich in deze ronde niet alleen op de hoeveelheid te ontwikkelen nieuw bedrijventerrein, maar ook op de kwalitatieve aspecten van het aanbod.

Bij 'nieuw bedrijventerrein' gaat het om locaties waarvoor eerst het geldende bestemmingsplan moet worden aangepast voordat de vestiging van bedrijvigheid kan worden toegestaan.

De programmeringsafspraken gaan uit van het principe van adaptief programmeren. Dat betekent dat een deel van de totale regionale behoefte aan bedrijventerrein nog niet is toebedeeld aan de gemeenten, maar op een later moment in regionale afstemming kan worden toebedeeld. Daarmee kan worden ingespeeld op actuele ontwikkelingen in de markt.

De programmeringsafspraken worden vastgesteld door de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in West Overijssel en door Gedeputeerde Staten van Overijssel en indien nodig door de raad van deze gemeenten.

De programmeringsafspraken bestaan uit bestuurlijke afspraken waarmee partijen zich verbinden aan de gezamenlijk gemaakte programmeringsafspraken voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerrein in West Overijssel. Deze afspraken gelden voor de periode 2023-2026.

De programmeringsafspraken bevatten de afspraken over de regionale programmering bedrijventerrein als bedoeld in artikel 2.3. 1 onder e van de provinciale Omgevingsverordening Overijssel. Op grond van artikel 2.3.2, lid 4 van Omgevingsverordening wordt de behoefte aan nieuw bedrijventerrein geacht te zijn aangetoond als de ontwikkeling daarvan past binnen de programmeringsafspraken. In dat geval wordt ook voldaan aan de verplichting op grond van de Omgevingsverordening om regionaal af te stemmen. Voor de overige relevante instructieregels van de Omgevingsverordening zal nog wel onderbouwd moeten worden hoe daarmee rekening wordt gehouden.

De programmering bedrijventerreinen is aangemerkt als provinciaal belang. In het ruimtelijk (voor)overleg met de provincie is dit een van de aspecten waarop de provincie gemeentelijke plannen beoordeelt.

Doel van de programmeringsafspraken bedrijventerreinen regio West Overijssel is:

- duidelijkheid bieden over het kader dat van toepassing is op de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein binnen de gemeenten in de regio, zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht;
- input leveren voor de onderbouwing van gemeentelijke plannen die voorzien in nieuw bedrijventerrein in het kader van de Ladder voor Duurzame verstedelijking;
- duidelijkheid bieden over de wijze van afstemmen van gemeentelijke plannen voor bedrijventerreinontwikkeling die nieuw of afwijkend zijn ten opzichte van de gemeentelijke plannen waarvoor in het kader de RPB instemming is verleend;

Met de vaststelling van de Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen Regio West Overijssel 2023-2026 vervalt het tot dan geldende afsprakenkader 'Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2019-2022".

Bijlagen

A. Provinciale behoefteraming bedrijventerreinen

De nieuwe provinciale behoefteraming bedrijventerreinen[12] vormt het uitgangspunt voor in ieder geval het kwantitatieve deel van deze afspraken. De behoefte definiëren we als de totale ruimtevraag minus het netto harde planaanbod. Het harde planaanbod definiëren we daarbij het totaal aan kavels dat over een bedrijfs- of bedrijventerreinbestemming beschikt, maar nog niet in eigendom is van een eindgebruiker met concrete bouwplannen. De totale ruimtevraag onderscheiden we daarbij in uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en additionele vraag.

Hieronder lichten we deze aspecten afzonderlijk nader toe. Voor een uitgebreide toelichting op de methodiek, de definities van begrippen en de resultaten van de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen verwijzen we naar het betreffende rapport.

Uitbreidingsvraag

De uitbreidingsvraag betreft de verwachte groei van de regionale economie, op basis van de autonome groei van de diverse sectoren en de verwachte bedrijfsmigratie. In de nieuwe provinciale behoefteraming bedrijventerreinen is voor de regio West-Overijssel voor de periode van 2023 tot en met 2040 een uitbreidingsvraag geraamd van 221 hectare (laag scenario) tot 443 hectare (hoog scenario). Uitgesplitst naar verschillende marktsegmenten geeft de behoefteraming het volgende beeld:

Tabel 2: Uitbreidingsvraag West-Overijssel van 2023 tot en met 2040 naar marktsegmenten en grootteklassen

Marktsegment	Laag	Hoog
Campus / Innovatiedistrict	4 ha	11 ha
Gemengd-stedelijk	26 ha	46 ha
Regulier	83 ha	146 ha
Grootschalige productie (> 1 ha)	67 ha	143 ha
Grootschalige distributie (> 3 ha)	106 ha	165 ha
Totaal	286 ha	511 ha

Grootteklasse	Laag	Hoog
0 tot 3 hectare	143 ha	267 ha
3 tot 5 hectare	43 ha	77 ha
> 5 hectare	100 ha	167 ha
Totaal	286 ha	511 ha

Vervangingsvraag

Bovenop de hiervoor genoemde uitbreidingsvraag is er de komende jaren mogelijk ook nog sprake van een vervangingsvraag, die voortkomt uit onttrekking van bestaand bedrijventerreinenaanbod. Hieronder is de vervangingsvraag voor de komende jaren uiteengezet, voor zover deze op dit moment bekend is. Dit overzicht wordt ieder half jaar geactualiseerd in het regionale ambtelijke overleg en bestuurlijke overleg. Verschillende plannen in verschillende gemeenten hebben immers uiteenlopende planningen. Door het overzicht regelmatig te actualiseren, maken de gemeenten altijd keuzes op basis van de meest recente cijfers.

Tabel 3: Vervangingsvraag West-Overijssel (ter halfjaarlijkse actualisatie)

Gemeente	Locatie	Planning	Vervangingsvraag
Deventer	Bergweide 2 en 3	Onbekend	20,0 ha NB. Maximaal, transformatie vindt organisch plaats
Steenwijkerland	Meppelerweg	2023/2024 Ontwerp bestemmingsplan	8,0 ha Transformatie naar woningen
Kampen	Spoorlanden	Onbekend	0,3 ha Transformatie naar woningen
Totaal			14,4 ha

[12] Stec Groep, 2023

Additionele vraag

Bovenop de hiervoor genoemde uitbreidingsvraag en vervangingsvraag is er de komende jaren mogelijk ook nog sprake van een additionele vraag, die bestaat uit economische groei die geen onderdeel is van in de uitbreidingsvraag meegenomen autonome groei van sectoren in de regio en de verwachte bedrijfsmigratie. Het betreft onder meer evident uitzonderlijke ontwikkelingen, zoals hyperscale datacenters, de vestiging van een uitzonderlijk grootschalig, (inter)nationaal bedrijf. Daarnaast kan een additionele vraag ook voortkomen uit beleidskeuzes en actieve ingrepen die beogen een nieuwe bedrijfsdoelgroep faciliteren of een bestaande bedrijfsdoelgroep aanzienlijk beter te faciliteren dan dat op dit moment gebeurt. Het gaat bijvoorbeeld om het realiseren van uniek aanbod dat een voor de regio nieuwe doelgroep aantrekt, de circulaire transitie van een haven of de realisatie van een spoorterminal.

De additionele vraag is niet geraamd in de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen. De gemeenten bepalen én onderbouwen gezamenlijk wanneer een ontwikkeling aanspraak maakt op het toekennen van ‘additionele vraag’ binnen de programmeringsafspraken. Daarvoor is een goede onderbouwing noodzakelijk en is de definitie van additionele vraag uit de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen leidend.

Hard planaanbod

Het harde planaanbod omvat de op dit moment vrij beschikbare kavels met een bedrijfsbestemming, waaronder de kavels die reeds in optie zijn genomen door een potentiële eindgebruiker. De kavels waarvoor de grondeigenaar in (verregaand) gesprek is met een potentiële eindgebruiker en de kavels die reeds zijn verkocht, maar waarvan de akte nog niet is gepasseerd bij de notaris.

Op de volgende pagina is het harde planaanbod uiteengezet, voor zover deze op dit moment bekend is. Dit overzicht wordt ieder half jaar geactualiseerd in het regionale ambtelijke overleg en bestuurlijke overleg op basis van de Monitor Overijsselse Bedrijventerreinen van de provincie Overijssel. Door het overzicht regelmatig te actualiseren, maken de gemeenten altijd keuzes op basis van de meest recente cijfers.

Tabel 4: Overzicht van harde plannen in West-Overijssel (d.d. 1 januari 2023)

Gebaseerd op de Monitoring Overijsselse Bedrijventerreinen (MOB)

Gemeente	Bedrijventerrein	Status	Omvang			
			Vrij	In optie	Bij notaris	Totaal
Deventer	Bedrijvenpark A1	Hard	16,09	-	-	16,09
	Bergweide	Hard	0,19	0,50	-	0,69
	Bergweide (buitendijks)	Hard	2,17	-	-	2,17
	Looweg	Hard	0,19	-	-	0,19
Hardenberg	Broeklanden	Hard	-	5,31	-	5,31
	Broeklanden Zuid II	Hard	3,12	11,01	-	14,13
	De Boschkamp	Hard	6,43	-	-	6,43
	De Krim II	Hard	6,90	-	-	6,90
	Gezondheidspark	Hard	1,69	-	-	1,69
	Katingerveld	Hard	0,09	1,76	0,63	2,48
	Mercator	Hard	8,16	-	-	8,16
	Rollepaal Zuid	Hard	1,77	-	-	1,77
Kampen	BP Rijksweg 50	Hard	4,40	-	-	4,40
	Zuiderzeehaven	Hard	1,90	4,0 ha	-	5,90
	Koekoekspolder	Hard	4,31[13]	-	-	4,31
Olst-Wijhe	De Meente Noord	Hard	1,84	-	-	1,84
	Wesepe Uitbreiding Zuid	Hard	0,71	-	-	0,71
Ommen	De Rotbrink	Hard	4,86	-	-	4,86
Raalte	De Zegge VII	Hard	4,10	-	0,5	4,60
Staphorst	Bullingerslag	Hard	0,28	-	-	0,28
Steenwijkerland	Boterberg Noord	Hard	0,84	-	-	0,84
	Concrelitlocatie	Hard	0,78	-	-	0,78
	Eeserwold	Hard	5,30	1,59	8,13	15,02
	Oostermentherand	Hard	-	0,44	-	0,44
	Ossenzijl	Hard	0,14	-	-	0,14
	Woldmeenthe	Hard	1,14	-	-	1,14
Zwartewaterland	Schaarkampen Zuid	Hard	3,50	-	-	3,50
	Meppelerdiep	Hard	3,59	-	-	3,59
	Zevenhont I + II	Hard	0,57	-	-	0,57
Zwolle	Hessenpoort	Hard	93,0	-	-	93,0
	Marslanden	Hard	0,11	-	-	0,11
	Scholtenssteeg	Hard	1,06	-	-	1,06
	Voorst	Hard	3,45	-	-	3,45
Totaal			182,68	24,61	9,26	216,55

[13] Kavel met dubbele bestemming; wordt aangeboden tbv glastuinbouw

B. Indicatieve verdeling van de uitbreidingsvraag naar gemeenten

In de nieuwe manier van (kwantitatief) programmeren wordt de ruimtevraag niet onderverdeeld naar individuele gemeenten, zoals dat in het verleden wel is gedaan. Wel is als handvat voor de regionale gesprekken een indicatieve verdeling gemaakt van de ruimtevraag, exclusief de vraag vanuit bedrijvigheid met een individuele kavelomvang van ≥ 3 hectare. Deze verdeling is gemaakt door de omvang van de huidige aanwezige sectoren in iedere gemeente te vermenigvuldigen met de regionale verwachte groei van deze bedrijfssectoren. Deze indicatieve verdeling gaat dus uit van een vergelijkbare economische groei van iedere individuele gemeente en houdt geen rekening met beleidsambities en regionale ruimtelijke ordening. Deze indicatieve verdeling is dan ook geen harde wetenschap en dient dan ook hooguit als handvat voor de gesprekken in de regionale ambtelijke en bestuurlijke overleggen over welke plannen de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio op een goede manier kunnen faciliteren. Indien inhoudelijk onderbouwd, kan van deze verdeling worden afgeweken.

Tabel 5: Indicatieve verdeling van de uitbreidingsvraag van 2023 tot en met 2040, exclusief de vraag vanuit bedrijvigheid met een individuele kavelomvang van ≥ 3 hectare

Gemeente	Indicatieve, kleinschalige vraag (in scenario laag en hoog)	Hard planaanbod[14]	Plannen op groen
Dalfsen	5 – 15 ha	-	6,0 ha
Deventer	20 – 45 ha	19,14 ha	-
Hardenberg	10 – 30 ha	46,87 ha	16,4 ha
Kampen	10 – 25 ha	14,61 ha	-
Olst-Wijhe	0 – 10 ha	2,55 ha	-
Ommen	0 – 10 ha	4,86 ha	-
Raalte	10 – 20 ha	4,6 ha	3,49 ha
Staphorst	10 – 20 ha	0,28 ha	11,50 ha
Steenwijkerland	10 – 20 ha	18,36 ha	3,5 ha
Zwartewaterland	10 – 30 ha	7,66 ha	22,0 ha
Zwolle	45 – 85 ha	97,62 ha	40,0 ha

[14] Dit betreft de cijfers met een peildatum 1 januari 2023 (per 1 april 2023: 24,61 ha in optie en 9,26 ha bij notaris).

C. Overzicht van kwaliteitsambities voor nieuwe plannen

Voor álle nieuwe plannen – ongeacht omvang en doelgroep – hebben we onderstaande kwaliteitsambities geformuleerd. Het is aan de betreffende gemeente waarin de ontwikkeling wordt gerealiseerd om deze ambitie te sturen via het bestemmings-/omgevingsplan, anterieure overeenkomsten, het grondbeleid en/of andere manieren van formele, informele sturing. Voor ieder plan staat het de gemeente vrij om aanvullende of zwaardere ambities te formuleren.

Tabel 6: Kwaliteitsambities voor alle nieuwe plannen

Thema	Kwaliteitsambitie
Bodem en water	• Bedrijven gebruiken voor hun bedrijfsactiviteiten zo min mogelijk drink- en zoetwater, maken daarbij gebruik maken van de laatste stand van duurzame techniek en streven circulair watergebruik na.
Circulair bouwen	• Gemeenten stimuleren bedrijven actief om circulair te bouwen vooruitlopend op aanscherping van wet- en regelgeving. (De verwachting is dat ook bij bedrijfspanden de MilieuPrestatieGebouwen (MPG) in het bouwbesluit opgenomen gaat worden. De MPG is nu al een vereiste om in aanmerking te komen voor fiscaal voordeel of subsidies).
Duurzaam gebruik	• Voor de inrichting van het gebied en de gebouwen wordt zichtbaar nagedacht over de manier waarop grondstoffen hoogwaardig in de grondstofketen kunnen worden teruggebracht.
Gezonde en groene leefomgeving	• Het plan voor de nieuwe bedrijventerreinontwikkeling houdt rekening met het creëren van een aantrekkelijke, toekomstbestendige en gezonde leefomgeving voor mens en dier. • Het plan voor de nieuwe bedrijventerreinontwikkeling bevat maatregelen ten aanzien van voldoende waterberging, het voorkomen van hittestress en versterking van biodiversiteit.
Groene energie	• Een nieuwe bedrijventerreinontwikkeling beschikt niet over een aardgasaansluiting, tenzij dat gemotiveerd noodzakelijk is voor de betreffende bedrijfsvoering. In het laatstgenoemde geval gaat een nieuwe bedrijventerreinontwikkeling altijd gepaard met een strategie voor een niet-fossiele alternatieve energiebron op termijn. • PV-panelen zijn verplicht voor zover het energienetwerk dit toelaat. In ander gevallen stellen we als eis dat de dakconstructie van nieuwe bebouwing geschikt is gemaakt voor het dragen van PV-panelen. • Bij de inrichting van de bedrijfskavel is de opwek van groene energie het uitgangspunt, ten zij dit gemotiveerd onmogelijk is. Het plan voor de nieuwe bedrijventerreinontwikkeling houdt rekening met de (mogelijke) realisatie van smart-grid oplossingen en/of smart energy-hubs, teneinde netcapaciteitsproblematiek te beperken.
Zorgvuldig ruimtegebruik	• Gronden worden in erfpacht uitgegeven en/of enkel verkocht aan eindgebruikers, al dan niet in combinatie met een ontwikkelaar die met hen gezamenlijk ontwikkelt, teneinde grip te houden op de voorraad. • De minimale FSI (bruto vloeroppervlakte hoofdbebouwing t.o.v. netto omvang kavel) van individuele kavels bedraagt 50%, tenzij dat goed gemotiveerd onmogelijk is voor de betreffende, gewenste bedrijfsvoering.

Voor plannen met een totale netto omvang ≥ 3 hectare waar meer dan één bedrijf wordt gehuisvest, hebben we een aanvullende kwaliteitsambitie geformuleerd.

Tabel 7: Aanvullende kwaliteitsambities voor alle plannen met een totale netto omvang ≥ 3 hectare waar meer dan één bedrijf wordt gehuisvest

Thema	Kwaliteitsambitie
Organisatiegraad	• Opzet en verplicht lidmaatmaatschap van een collectief op het bedrijventerrein, zoals een ondernemersvereniging of parkmanagement Als platform voor versterking van toekomstbestendige doelen en gezamenlijke belangen in de openbare ruimte.

Tot slot hebben we voor plannen die deels of geheel moeten voorzien in de ruimtevraag van grootschalige bedrijven – hier gedefinieerd als bedrijven met een individuele kavelomvang van ≥ 3 hectare netto – nog eens twee aanvullende kwaliteitsambities geformuleerd[15].

[15] Voor zeer grootschalige ontwikkelingen – die een doelgroep van bedrijven met een omvang ≥ 5 hectare netto faciliteren – gaan mogelijk aanvullend de landelijke en provincie richtlijnen gelden die volgen uit het landelijke traject 'Grip op grootschalige bedrijfsvestigingen'. In dit traject worden interprovinciale afspraken gemaakt over de wijze waarop grootschalige ruimtevraag de komende jaren wordt gefaciliteerd in Nederland.

Tabel 8: Aanvullende kwaliteitsambities voor alle plannen deels of geheel moet voorzien in de ruimtevraag van grootschalige bedrijven

Thema	Kwaliteitsambitie
Goede huisvesting	• Voor de huisvesting van arbeidsmigranten wordt bij de ontwikkeling integraal zorg gedragen, of moet op een andere manier gewaarborgd zijn, en wordt voldaan aan de SNF-norm voor huisvesting van arbeidsmigranten .
Tegengaan van congestie	• Voor het lang- en nachtparkeren van vrachtwagens wordt bij de ontwikkeling integraal zorg gedragen, of moet op een andere manier gewaarborgd zijn.

D. Overzicht van richtlijnen bij de verkoop van kavels

Voor álle nieuwe kavels die moeten voorzien in de ruimtevraag van kleinschalige bedrijven – hier gedefinieerd als bedrijven met een individuele kavelomvang < 3 hectare netto – hebben we onderstaande richtlijnen geformuleerd voor de kavelverkoop of -verpachting. Deze richtlijnen vormen voor alle gemeenten het fundament om invulling te geven aan het Didam-arrest. Deze richtlijnen wijzen naar prioriterende criteria, waarop enkel zal worden getoetst wanneer, conform het Didam-arrest, een transparante keuze moet worden gemaakt tussen meerdere geïnteresseerden voor hetzelfde kavel. Op basis van deze richtlijnen worden er dus geen bedrijven op voorhand uitgesloten van vestiging.

NB. Het staat het een gemeente vrij om op basis van de lokale situatie aanvullende criteria te formuleren op hetgeen waar deze richtlijnen naar verwijzen. Denkbaar is bijvoorbeeld een voorrangsregeling voor bedrijven die moeten verplaatsen vanwege een knelpunt op hun bestaande locatie.

Tabel 9: Richtlijnen voor kavels die voorzien in de ruimtevraag van kleinschalige bedrijven

Ambitie	Richtlijn	Meeteenheid	Type richtlijnen
Bijdragen aan een sterke, toekomstbestendige regio	Het bedrijf levert met haar activiteiten een bijdrage aan de belangrijkste regionale opgaven en economische ambities zoals deze zijn geformuleerd in de ruimtelijk-economische visie of andere actuele documenten	Ja / Nee	Prioriterend
	Samenwerking of bereidheid om samen te werken met lokale en regionale onderwijsinstellingen	Ja / Nee	Prioriterend
Lokale binding	Het bedrijf biedt werk aan mensen die in de gemeente of vlakbij wonen	Het % werknemers dat woonachtig is in de gemeente van vestiging en aangrenzende gemeenten	Prioriterend
Sturen op symbiose	Het bedrijf heeft voor haar bedrijfsactiviteiten baat bij direct samenwerking met andere, reeds gevestigde bedrijven op het bedrijventerreinen (indien al aanwezig)	Ja / Nee	Prioriterend
Versterken van regionale clusters en ketens	Het bedrijf werkt direct samen met andere bedrijven uit de regio, bijvoorbeeld afnemers, dienstverleners en/of toeleveranciers	Absolute (in €) omzet en kosten	Prioriterend

Voor alle nieuwe kavels die moeten voorzien in de ruimtevraag van grootschalige bedrijven – hier gedefinieerd als bedrijven met een individuele kavelomvang van ≥ 3 hectare netto – hebben we onderstaande richtlijnen voor toetsingscriteria geformuleerd. De richtlijnen wijzen, naast prioriterende criteria ook naar enkele uitsluitende criteria. Dat betekent dat grootschalige bedrijven die hier niet aan voldoen, zich ook niet in de regio kunnen vestigen.

Tabel 10: Richtlijnen voor kavels die voorzien in de ruimtevraag van grootschalige bedrijven

Ambitie	Criterium	Meeteenheid	Type criterium
Bijdragen aan een sterke, toekomstbestendige regio	Het bedrijf levert met haar activiteiten een bijdrage aan de belangrijkste regionale opgaven en economische ambities zoals deze zijn geformuleerd in de ruimtelijk-economische visie of andere actuele documenten	Ja / Nee	Uitsluitend
	Samenwerking of bereidheid om samen te werken met lokale en regionale onderwijsinstellingen	Ja / Nee	Uitsluitend
Regionale binding	Het bedrijf biedt werk aan mensen die in de regio wonen	Het % werknemers dat woonachtig is in West-Overijssel	Prioriterend
Sturen op symbiose	Het bedrijf heeft voor haar bedrijfsactiviteiten baat bij direct samenwerking met andere, reeds gevestigde bedrijven op het bedrijventerreinen (indien al aanwezig)	Ja / Nee	Prioriterend
Versterken van regionale clusters en ketens	Het bedrijf werkt direct samen met andere bedrijven uit de regio, bijvoorbeeld afnemers, dienstverleners en/of toeleveranciers	Absolute (in €) omzet en kosten	Prioriterend

Voor alle nieuwe kavels met een unieke kwaliteit of een uniek profiel wordt, aanvullend op voorgaande richtlijnen, als richtlijn geformuleerd om deze unieke kwaliteiten of dit uniek profiel ook als toetsingscriterium te hanteren voor het bepalen welk bedrijf zich hier mag vestigen. In hoeverre er sprake is van een unieke kwaliteit of een uniek profiel wordt per plan individueel afgewogen. Op voorhand denken we bijvoorbeeld aan een mogelijkheid voor op- en overslag via water of spoor, de mogelijkheid tot vestiging van een hoge milieucategorie, een zichtlocatie of bedrijventerreinen met een specifiek campusprofiel en/of het predicaat Topwerklocatie.

De richtlijn wijst op deze kavels naar een uitsluitend toetsingscriterium. Dat betekent dat bedrijven die hier niet aan voldoen, zich ook niet op deze kavel kunnen vestigen. Op die manier benutten we de kostbare ruimte in de regio op de best mogelijke manier.

Tabel 11: Aanvullende richtlijn voor kavels met een unieke kwaliteit

Ambitie	Criterium	Meeteenheid	Type criterium
Goed benutten van unieke locatiekwaliteiten	Het bedrijf benut (bijvoorbeeld) de aanwezige mogelijkheden voor op- en overslag via water of spoor, de mogelijkheid tot vestiging van een hoge milieucategorie, de zichtlocatie en/of campusfaciliteiten voor haar bedrijfsactiviteiten	Ja / Nee	Uitsluitend