

Herprogrammeren bedrijventerreinen West Overijssel: Informatiebrief colleges naar raden

19 april 2017

De elf gemeenten in West Overijssel zijn samen met de provincie Overijssel begin 2016 het proces 'regionale programmering werklocaties' gestart, gericht op het herstel van de balans tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen. Op basis van joint fact finding is de opgave per gemeente in beeld gebracht, zowel kwantitatief als kwalitatief. Vervolgens is in open proces stap voor stap in ambtelijke en bestuurlijke overleggen toegewerkt naar een afspraken document. U bent hier in het voorjaar van 2016 en middels een procesbrief met de stand van zaken in de zomer van 2016 over geïnformeerd.

Doel informatiebrief

In deze brief wordt u geïnformeerd over de uitkomsten van het proces "herprogrammering bedrijventerreinen West Overijssel" en de resultaten van het bestuurlijk overleg op 19 april jongstleden. In dit overleg hebben de gemeenten in West Overijssel hun collegestandpunten over de inhoud van de programmeringsafspraken kenbaar gemaakt over hoe zij dit herstel van de balans tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen willen bereiken.

Deelnemende gemeenten aan programma afspraken West Overijssel

Het programmadocument bevat de bestuurlijke afspraken tussen de elf gemeenten in de regio West Overijssel en de provincie Overijssel. De elf gemeenten die onderdeel zijn van deze regio zijn Dalfsen, Deventer, Hardenberg, Kampen, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland en Zwolle.

Resultaat bestuurlijk overleg

In het bestuurlijk overleg van 19 april 2017 hebben de colleges van de elf West Overijsselse gemeenten het programmadocument vastgesteld. De afspraken worden geborgd in de provinciale Omgevingsverordening.

De economie van West Overijssel staat centraal

West Overijssel heeft een sterke regionale economie met een brede samenstelling van grote en kleine bedrijven, verdeeld over diverse krachtige sectoren. De regionale economie vertoont al jaren een robuust beeld, zelfs in de economische crisistijd van de afgelopen jaren. West Overijssel is vooral sterk in diversiteit, maar heeft ook een aantal speerpuntsectoren benoemd die voor het stimuleren van de economische groei en de ontwikkeling van de werkgelegenheid als zeer belangrijk worden gezien. Het gaat hierbij om de clusters kunststoffen, health, logistiek, agro en vrijetijdseconomie. Deventer zet vooral in op cleantech en logistiek. Denk hierbij met name aan logistieke processen voor de maakindustrie, zoals assemblage, order picking, just-in-time-aflevering en value added logistics. West Overijssel is gebaat bij een uitstekende basisinfrastructuur voor (startende) ondernemers. Voor al deze clusters van bedrijvigheid zijn voldoende terreinen van goede kwaliteit dan ook van groot belang. Om de economische ontwikkeling zo goed mogelijk te kunnen ondersteunen is een breed pallet aan werklocaties nodig: logistieke terreinen, multimodaal ontsloten terreinen, innovatieve hotspots, maar ook lokale werkterreinen. Belangrijk is dat er op regionaal niveau een complete waaier aan werklocaties wordt aangeboden die nauw aansluit bij de toekomstige economische positionering van West Overijssel, waarbij gemeenten elkaar niet beconcurreren en waar mogelijk de complementariteit met de regio Twente wordt opgezocht. Lokale werkterreinen zijn bedoeld voor het stimuleren van de lokale economie en behelzen een kleinere marktregio dan West Overijssel. Hierbij gaat het om de lokale economie van kernen binnen de gemeenten.

Zowel nieuwe vestigers als uitbreidingen van zittende ondernemers hebben baat bij een optimaal vestigingsklimaat. Het is de uitdaging om hier met een goed bedrijventerreinenbeleid op aan te sluiten. Dat betekent kiezen voor kwalitatief goede (nieuwe) locaties, het op niveau houden of brengen van bestaande courante locaties zoals A1 bedrijventerrein en Hessenpoort en het op termijn afscheid nemen van kwalitatief mindere locaties om optimaal te kunnen voorzien in de vraag naar bedrijventerreinen.

Vraag en aanbod bedrijventerreinen suboptimaal voor economische groei

Onderzoek wijst uit dat er de komende tien jaar een vraag naar bedrijventerreinen in West Overijssel is van circa 424 hectare. Deze regionale vraag is doorvertaald naar cijfers per gemeente, waarbij is uitgegaan van de historische uitgifte van bedrijventerreinen.

De elf gemeenten in West Overijssel kennen een aanbod aan bedrijventerreinen ter grootte van circa 397 hectare. Daarmee is op regionaal niveau vraag en aanbod van bedrijventerreinen – kwantitatief gezien – grosso modo in balans. Wel is op lokaal niveau bij enkele gemeenten voor de komende tien jaar meer aanbod dan vraag naar bedrijventerreinen. Deze mismatch tussen vraag en aanbod bij enkele gemeenten en het ontbreken van goede regionale afstemming bij het in procedure brengen van nieuwe ruimtelijke plannen vormen een risico bij de toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Uit een aantal recente gerechtelijke uitspraken blijkt namelijk dat regelgeving over deze Ladder strikt wordt toegepast. Overheden moeten op grond van de Ladder elke nieuwe stedelijke ontwikkeling in een bestemmingsplan duidelijk motiveren. Daarom is het belangrijk te komen tot afspraken over een herstel van de balans tussen vraag en aanbod. Als er geen bestuurlijke afspraken worden gemaakt lopen gemeenten in West Overijssel, die nieuwe ruimtelijke plannen in procedure willen brengen op basis van een actuele vraag vanuit de markt, het risico deze niet te kunnen uitvoeren omdat er bij de eigen

gemeente of buurgemeenten al voldoende harde plancapaciteit is. Een sterke regionale economie en economische groei zijn daarom gebaat bij een evenwichtige markt voor bedrijventerreinen, waarbij tevens wordt gestreefd naar duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit.

Essentie van de aanpak

Strategie

In het afsprakendocument omarmen de colleges van de elf gemeenten in West Overijssel en de provincie Overijssel de ambitie om in de periode 2017-2020 vraag en aanbod in balans te hebben. Het bereiken van de ambitie gebeurt door:

1. Zuinig zijn met het toevoegen van nieuwe hectares bedrijventerrein;
2. Gemeenten met meer dan 100% van de behoefte aan harde plannen hebben uiterlijk op 1 januari 2018 een plan van aanpak gericht op:
 - a. Programmering gericht op maximaal 100% van de lokale behoefte op gemeenteniveau op 1 juli 2020;
 - b. Directe stappen richting de afname van het aanbod aan plancapaciteit.
Hierbij gaat het om:
 - i. Het schrappen van harde plancapaciteit (deprogrammeren);
 - ii. Het uit de markt halen van harde plancapaciteit door een regeling voor de grootschalige werklocaties A1 bedrijventerrein en Hessenpoort, terreinen tijdelijk een andere functie te geven (zogenaamde 'ijskastoplossingen', zoals zonneparken). Ook bestaat de mogelijkheid om een uitgifteverbod op te leggen na 3 jaar om uiterlijk na 5 jaar ruimtelijk vraag en aanbod in balans te brengen.

Afspraken over het in procedure brengen van nieuwe plannen

In het afsprakendocument zijn voorwaarden opgenomen waaraan nieuwe plannen om hectares bedrijventerrein toe te voegen moeten voldoen. Met deze set aan afspraken uit het programmadocument wordt zuinig omgegaan met het toevoegen van nieuwe hectares. Daarnaast worden de risico's in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking voor deze nieuwe ruimtelijke plannen beperkt.

Werken aan de afname van hard planaanbod

Om vraag en aanbod op uiterlijk 1 juli 2020 in balans te brengen, hebben de gemeenten die op gemeentelijk niveau een groter aanbod aan terreinen hebben dan de vraag, afgesproken uiterlijk op 1 januari 2018 met een plan van aanpak te komen over hoe deze balans wordt bereikt. Dit geldt voor de gemeenten Deventer, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte en Zwolle. Deze gemeenten gaan in hun plannen van aanpak aangeven hoe zij de komende drie jaar voortvarend de opgave gaan bereiken, door bijvoorbeeld maximaal in te zetten op uitgifte van terreinen, het schrappen van harde plancapaciteit of het toepassen van tijdelijke oplossingen ('ijskastregelingen', zoals bijvoorbeeld zonneparken). Ook bestaat de mogelijkheid om een uitgifteverbod op te leggen na 3 jaar om uiterlijk na 5 jaar ruimtelijk vraag en aanbod in balans te brengen. De invulling van het plan van aanpak is maatwerk per gemeente. Hiermee worden de ladderrisico's voor nieuwe ruimtelijke plannen verder beperkt.

Monitoring

Tevens hebben de Colleges van de elf gemeenten en GS afgesproken minimaal twee keer per jaar nieuwe ruimtelijke plannen met een actuele marktvraag gezamenlijk te bespreken en ook aanbod en uitgifte te monitoren, om tijdig te kunnen inspelen op de vraag uit de markt. In dit overleg wordt ook de uitvoering van de plannen van aanpak besproken. Na twee jaar (peildatum 1 juli 2019) volgt tevens een nieuwe analyse van de cijfers van vraag (inclusief prognose) en aanbod in West Overijssel en per gemeente. Deze aanpak moet ertoe leiden dat er in elke gemeente sprake is van balans tussen vraag en aanbod per 1 juli 2020.

Borging van de afspraken

Met de ontwerp-omgevingsverordening wordt provinciale doorzettingskracht georganiseerd voor het terugdringen van overcapaciteit van bedrijventerreinen. Dit om ervoor te zorgen dat niet alleen gemeenten zich aan de afspraken houden maar ook om ervoor te zorgen dat gemeenten onderling zich kunnen beroepen op de gemaakte afspraken binnen de regio. Daarnaast dient de provinciale verordening ervoor om voor extra juridische borging te zorgen in relatie tot de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.