



# Inhoudsopgave

## Aanleiding

- 1 Relevante beleidskaders**
  - 1.1 Landelijk niveau: Mooi Nederland en Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen
  - 1.2 Provinciaal niveau: omgevingsvisie en omgevingsverordening Overijssel
  - 1.3 Lokaal niveau: Toekomstvisie Steenwijkerland 2030
  
- 2 Economisch profiel gemeente Steenwijkerland**
  - 2.1 Werkgelegenheid en arbeidsmarkt
  - 2.2 Ontwikkeling (beroeps)bevolking
  - 2.3 Regionaal economische positie gemeente Steenwijkerland
  - 2.4 Ruimtelijk economische ambitie gemeente Steenwijkerland
  
- 3 Kwantitatieve aspecten bedrijventerreinen**
  - 3.1 Huidig areaal aan bedrijventerrein
  - 3.2 Herstructureringsopgave en ruimtewinst
  - 3.3 Vraagprognose
  - 3.4 Aanbodsituatie
  - 3.5 Vraag-aanbod confrontatie
  
- 4 Kwalitatieve aspecten bedrijventerreinen**
  - 4.1 Visie gemeente Steenwijkerland op kwaliteit bedrijventerreinen
  - 4.2 Segmentering
  - 4.3 Herstructurering
  - 4.4 Parkmanagement
  - 4.5 Landschappelijke inpassing, beeldkwaliteit en duurzaamheid
  
- 5 Grondprijzen en regionale afstemming**
  - 5.1 Grondprijzen
  - 5.2 Regionale afstemming
  
- 6 SER-ladder en uitgifteprotocol**
  - 6.1 SER-ladder
  - 6.2 Uitgifteprotocol gemeente Steenwijkerland

## Aanleiding

*In de nieuwe Omgevingsvisie van de provincie Overijssel wordt gevraagd dat iedere gemeente een gemeentelijke bedrijventerreinvisie opstelt en met de buurgemeenten overeenstemming bereikt over de bovenlokale aspecten. Dit als onderdeel van de gemeentelijke structuurvisie (bedrijventerreinenparagraaf), of vooruitlopend daarop in een zelfstandig document. In de provinciale subsidieverordening is voor het kunnen verkrijgen van een provinciale subsidie voor de herstructurering van een bedrijventerrein de eis gesteld dat de aanvraag wordt onderbouwd met een bedrijventerreinvisie. De Omgevingsverordening stelt voor nieuwe bedrijventerreinen de voorwaarde dat Gedeputeerde Staten instemmen met de bedrijventerreinvisie. Het hebben van een afgestemde gemeentelijke bedrijventerreinvisie is dus een voorwaarde voor het verkrijgen van een provinciale herstructureringssubsidie en het verkrijgen van provinciaal commitment met de uitleg van een eventueel nieuw bedrijventerrein.*

*Bron: Brief Provincie Overijssel naar Colleges B&W alle gemeenten in Overijssel*

*Voor de gemeente Steenwijkerland geldt de bedrijventerreinvisie als bouwsteen voor de gemeentelijke structuurvisie.*

## Hoofdstuk 1 Relevante beleidskaders

*In hoofdstuk 1 wordt het relevante beleid op het gebied van bedrijventerreinen beschreven en wordt het kader geschetst waarin deze bedrijventerreinenvisie is geschreven. Hierbij wordt achtereenvolgens het landelijke, provinciale en lokale beleid beschreven.*

### 1.1 Landelijk niveau: Mooi Nederland en Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen

*Mooi Nederland: Tegengaan verrommeling: nieuw duurzaam en verantwoord bedrijventerreinenbeleid*

Het Rijk wil de versnippering, verstening en verrommeling van het Nederlandse landschap voorkomen. Daarom heeft Mooi Nederland een hoge prioriteit gekregen. Doelstelling van Mooi Nederland is om zuinig en slim om te gaan met de ruimte en een betere ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Bedrijventerreinen staan als onderdeel hiervan volop in de belangstelling. Samen met de provincies, het Interprovinciaal Overleg (IPO) en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) hebben de ministers Cramer (VROM) en Van der Hoeven (EZ) in oktober 2008 het Afsprakenkader Bedrijventerreinen 2010 – 2020 vastgesteld. Dit afsprakenkader schetst de hoofdlijnen van een nieuw, duurzaam en economisch verantwoord bedrijventerreinenbeleid. Er moet voorkomen worden dat nieuwe bedrijventerreinen uitgegeven worden ten koste van natuur en open landschap, terwijl er nog ruimte vrij is op oude bedrijventerreinen. Daarbij komt dat het bedrijfsleven en de gemeenten vaak kiezen voor nieuwe terreinen in plaats van bestaande locaties op te knappen (herstructureren).

*Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen: versnelde aanpak herstructurering*

Om de veroudering van bestaande bedrijventerreinen aan te pakken en de herstructurering te versnellen, hebben de ministers Cramer en Van der Hoeven in september 2008 Taskforce Herstructurering Bedrijventerreinen (THB) ingesteld. De belangrijkste aanbevelingen om de herstructurering van bedrijventerreinen op de rit te krijgen zijn:

#### **Belangrijkste aanbevelingen Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen**

- hoge mate van regionale samenwerking;
- nadruk op verevening tussen greenfield- en brownfieldontwikkeling, dus koppeling nieuwe met oude terreinen;
- fondsvorming en financiële arrangementen;
- residueel rekenen en grondprijsstijging investeren in herstructurering;
- verankering parkmanagement.

De Taskforce adviseert een consequente toepassing en verankering van de SER-ladder. De ladder komt van de Sociaal Economische Raad (SER). Het stelt dat overheden eerst kritisch moeten kijken naar de bestaande capaciteit op bedrijventerreinen, dan zoeken naar ruimtewinst door herstructurering van verouderde terreinen, en daarna pas eventueel een nieuw bedrijventerrein ontwikkelen.

De uitwerking van aanbevelingen van de Taskforce wordt neergelegd op het niveau van de regio. De provincies zijn hiervoor in eerste instantie verantwoordelijk. Het Rijk

verwacht van de afzonderlijke provincies inzicht in de aard en omvang van de herstructureringsopgaven. De bestuurlijke afspraken hierover worden verankerd in het 'Convenant Bedrijventerreinen 2010 – 2020' en moeten in de periode tot april 2010 uitgewerkt worden in een uitvoeringsprogramma.

## 1.2 Provinciaal niveau: Omgevingsvisie en omgevingsverordening Overijssel

*Bedrijventerreinen: verbeteren bestaande kwaliteit en beperken nieuwe uitleg*

Op provinciaal niveau wordt het rijksbeleid vertaald in de Omgevingsvisie en omgevingsverordening Overijssel. Dit behelst de visie van de provincie, de beleidskeuzes én de uitvoeringsstrategie in het hele ruimtelijk-fysieke domein. Ten aanzien van bedrijventerreinen wordt in de Omgevingsvisie en de verordening geprobeerd regionale samenwerking en afstemming te stimuleren op de uitgifte en herstructurering. De focus ligt op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad en zo min mogelijk op de uitleg op nieuwe locaties. Op deze manier probeert de provincie een betere aansluiting bij de marktvraag te realiseren en zorg te dragen voor een optimale toepassing van de SER-ladder. Vanuit de omgevingsvisie is het verplichtend aan de gemeenten opgelegd om een bedrijventerreinvisie op te stellen die de behoefte aan bedrijventerreinen zowel kwantitatief als kwalitatief onderbouwt, de mogelijkheden voor herstructurering bevat en is afgestemd met de buurgemeenten.

De bedrijventerreinvisie omvat in elk geval:

- samenhangende visie op economische ontwikkeling van de gemeente en betekenis Omgevingsvisie Overijssel daarvan voor de allocatie van bedrijvigheid, afgestemd met de buurgemeenten;
- inzicht in actuele data over bedrijventerreinen;
- realistische behoefte- en uitgifteprotocol;
- realistische aanpak en prioritering van de herstructurering binnen de gemeente;
- aandacht voor duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en efficiënt ruimtegebruik

Met deze bedrijventerreinvisie geeft de gemeente Steenwijkerland inzicht in de bovenstaande punten.

## 1.3 Lokaal niveau: Toekomstvisie Steenwijkerland 2030

*De pijlers diensten en zorg, vrijetijdseconomie en de traditionele werkgelegenheid vormen een brede economische basis*

In de Toekomstvisie Steenwijkerland op weg naar 2030 staat de ambitie van de gemeente Steenwijkerland op het gebied van wonen, werken, welzijn, economie en natuur en landschap. Voor economie ziet de gemeente het versterken van de diensten- en zorgeconomie en de vrijetijdseconomie als prioriteit. Daarnaast houdt Steenwijkerland een brede economische basis: de traditionele bedrijvigheid.

Om de bedrijvigheid te faciliteren wil de gemeente Steenwijkerland de bestaande bedrijventerreinen intensiveren om zo inbreidingsruimte te creëren. Daarnaast blijft er extra uitbreidingsruimte nodig voor de korte en lange termijn. Hierin gaan de bedrijventerreinen Hoojdijk-west en Verlaat-west in de kern Steenwijk voorzien. De nieuwe bedrijventerreinen moeten altijd vorm krijgen als aantrekkelijk werklandschap. Dit gaat - zoals bij het terrein Eeserwold - gepaard met functiemenging (wonen, recreëren) in de nabijheid. Beeldkwaliteit en uitstraling spelen daarbij een belangrijke rol. In de overige kernen (naast Steenwijk) ligt de prioriteit bij het intensiveren en herstructureren van de bestaande bedrijventerreinen. Alleen bij Vollenhove wordt rekening gehouden

met een uitbreiding met een werklocatie in combinatie met wonen. Buiten Steenwijk gaat het in totaal om circa 10 ha aan bedrijfskavels.

Meer over de huidige en toekomstige (ruimtelijk) economische ambities van het gemeentebestuur staat beschreven in hoofdstuk 2.

**Conclusies:**

- Een aantal centrale thema's zijn belangrijk in het huidige landelijke en provinciale bedrijventerreinenbeleid. Deze zijn: duurzaamheid, aandacht voor kwaliteit en zorgvuldig omgaan met de bestaande ruimte.
- De gemeente Steenwijkerland wil de bestaande bedrijventerreinen intensiveren en de nieuwe terreinen inrichten als moderne werklandschappen. Kwaliteit speelt daarbij een belangrijke rol.

## Hoofdstuk 2 Economisch profiel gemeente Steenwijkerland

*In hoofdstuk 2 wordt het economisch profiel van de gemeente Steenwijkerland geschetst. Ook worden de ruimtelijk economische ambities van de gemeente Steenwijkerland weergegeven.*

### 2.1 Werkgelegenheid en arbeidsmarkt

*Sterke groei werkgelegenheid, zeker in vergelijking met Noord-Overijssel en Overijssel*

De werkgelegenheid in de gemeente Steenwijkerland is de afgelopen jaren sterk gestegen. Dit is te zien in tabel 1. Sinds 2000 zijn er 2.890 banen bijgekomen. Dit is een relatieve groei van meer dan 23%. Dit is zeer hoog, zeker ook in vergelijking tot de landelijke groei van bijna 9% of de Noord-Overijsselse groei van iets meer dan 7%. Met name de sectoren handel en reparatie, gezondheidszorg en welzijnzorg en zakelijke dienstverlening stegen sterk.

**Tabel 1: Ontwikkeling werkgelegenheid 2000-2008**

|                  | Ontwikkeling werkgelegenheid |          |
|------------------|------------------------------|----------|
|                  | Absoluut                     | Relatief |
| Steenwijkerland  | 2.890                        | 23,3%    |
| Noord-Overijssel | 4.523                        | 7,2%     |
| Overijssel       | 50.254                       | 10,3%    |
| Nederland        | 649.481                      | 8,9%     |

Bron: BIRO Provincie Overijssel, 2009

*Relatief beperkte groei niet-werkenden en werkzoekenden in Steenwijkerland*

In Steenwijkerland zijn 1.113 niet-werkenden en werkzoekenden. Dit is een aandeel van zo'n 6,0 % in de beroepsbevolking. Dit is iets meer dan de arbeidsmarktregio Noord-Overijssel, maar lager ten opzichte van de totale provincie en heel Nederland. Ook in het afgelopen jaar (periode 2008-2009) is het aantal niet-werkenden en werkzoekenden aanzienlijk minder gestegen dan in Noord-Overijssel, de provincie en Nederland. Zie tabel 2.

**Tabel 2: Ontwikkeling niet-werkenden en werkzoekenden 2008-2009**

|                               | Niet-werkenden en werkzoekenden<br>(Stand van zaken september 2009) |          | Niet-werkenden en werkzoekenden<br>(September 2009 t.o.v. september 2008) |                  |
|-------------------------------|---|----------|---|------------------|
|                               | Absoluut  | Relatief | Absoluut '08-'09  | Relatief '08-'09 |
| Steenwijkerland               | 1.113   | 6,0%     | 105   | + 10%            |
| Noord-Overijssel <sup>1</sup> | 10.615  | 5,1%     | 2.075   | + 24%            |
| Overijssel                    | 35.178  | 7,1%     | 7.446   | + 27%            |
| Nederland                     | 488.667   | 6,5%     | 79.699  | + 19%            |

Bron: UWV, 2009

<sup>1</sup> Het UWV houdt twee Overijsselse arbeidsmarktregio's aan: Twente en Noord-Overijssel. Steenwijkerland valt onder de laatste.

### *Relatief grote toename aantal bedrijfsvestigingen*

Het aantal bedrijfsvestigingen in Steenwijkerland is in absolute zin flink gestegen met 507 tussen 2000 en 2008. Hiermee komt het aantal op bijna 2.900 vestigingen. Het grote aantal startende bedrijven is mede oorzaak van deze stijging. De groei van het aantal bedrijfsvestigingen is daarmee in Steenwijkerland hoger dan in de Corop<sup>2</sup> Noord-Overijssel en de totale provincie Overijssel.

**Tabel 3: Ontwikkeling aantal bedrijfsvestigingen 2000-2008**

|                  | Ontwikkeling bedrijfsvestigingen |          |
|------------------|----------------------------------|----------|
|                  | Absoluut                         | Relatief |
| Steenwijkerland  | 507                              | 21,5%    |
| Noord-Overijssel | 3.483                            | 20,1%    |
| Overijssel       | 9.364                            | 16,9%    |
| Nederland        | 193.014                          | 22,7%    |

Bron: Provincie Overijssel op basis van LISA vestigingenregister, 2008

#### **Conclusies:**

- De werkgelegenheid in de gemeente Steenwijkerland is vanaf 2000 flink gestegen, zeker in vergelijking tot Noord-Overijssel en Nederland.
- Het aandeel niet-werkenden en werkzoekenden is relatief klein in Steenwijkerland, bovendien is het aantal relatief minder hard gestegen in het afgelopen jaar in vergelijking tot de Corop en de provincie.
- Het aantal bedrijfsvestigingen is toegenomen in Steenwijkerland. De toename van het aantal bedrijfsvestigingen in Steenwijkerland is groot in vergelijking met de Corop en de provincie. Het aantal startende bedrijven is hier mede oorzaak van.

## **2.2 Ontwikkeling (beroeps)bevolking**

### *Inwoneraantal blijft ook na 2020 stijgen, bevolking vergrijst*

In 2009 wonen er 43.215 inwoners in de gemeente Steenwijkerland. De laatste vijf jaar is de bevolking licht gestegen met zo'n 380 inwoners. Vooral het aandeel 65+ ers is toegenomen. Hier tegenover staat een daling van de groep 30 tot 40 jarigen. Hiermee samenhangend is ook het aandeel 0- tot 15-jarigen afgenomen. De recente Primoscijfers<sup>3</sup> geven aan dat totale bevolking van Steenwijkerland tot en met 2035 doorgroeit tot 44.396 inwoners. Daarna stabiliseert het inwoneraantal.

### *Groei beroepsbevolking in lijn met Corop en provincie*

De beroepsbevolking van de gemeente Steenwijkerland is in de periode 2000-2008 toegenomen met zo'n 12 %. Deze groei is hoger dan het landelijk gemiddelde en ligt in lijn met de groei van de Corop Noord-Overijssel en de totale provincie.

<sup>2</sup> De COROP-indeling is omstreeks 1970 ontworpen door de Coördinatie Commissie Regionaal Onderzoeksprogramma. Aan deze commissie dankt de indeling ook haar naam. Nederland is ingedeeld in 40 COROP-gebieden. De COROP-indeling is sinds 1970 onveranderd gebleven. Elk COROP-gebied is een samenvoeging van gemeenten.

<sup>3</sup> De Primoscijfers zijn de prognosecijfers die het ministerie van Vrom gebruikt voor haar vooruitberekeningen op het gebied van bevolking, huishouding en woningbehoefte. Deze zijn gebaseerd op gegevens van het CBS.

**Tabel 4: Ontwikkeling beroepsbevolking 2000-2008**

|                  | Ontwikkeling beroepsbevolking |          |
|------------------|-------------------------------|----------|
|                  | Absoluut                      | Relatief |
| Steenwijkerland  | 2.045                         | 11,6%    |
| Noord-Overijssel | 17.323                        | 11,8%    |
| Overijssel       | 51.951                        | 11,0%    |
| Nederland        | 528.000                       | 7,4%     |

Bron: Provincie Overijssel op basis van BIRO/LISA bewerking Etil; CBS, bewerking Stec Groep, 2010

#### *Beroepsbevolking neemt langzaam af*

We kijken ook naar de potentiële beroepsbevolking. Dit zijn alle 15-64 jarigen in de gemeente. In tegenstelling tot de stijgende totale bevolking daalt de potentiële beroepsbevolking langzaam. In 2008 zijn er nog zo'n 27.900 potentiële werknemers in Steenwijkerland. In 2020 is dit 26.700 en in 2030 iets minder dan 24.500. Deze daling van de potentiële beroepsbevolking hangt samen met de vergrijzende bevolking. Dit is een landelijke trend die zich ook manifesteert in Steenwijkerland.

**Tabel 5: Prognose ontwikkeling beroepsbevolking Steenwijkerland (15-65 jaar<sup>4</sup>)**

| Jaar            | Absoluut | Groei/afname |
|-----------------|----------|--------------|
| 2008            | 27.883   | -            |
| 2010            | 27.579   | -1,09%       |
| 2015            | 26.888   | -2,51%       |
| 2020            | 26.739   | -0,55%       |
| 2025            | 25.862   | -3,28%       |
| 2030            | 24.469   | -5,39%       |
| Vershil '08/'30 | -3,414   | -13,95%      |

Bron: Primos, 2010

Vergelijken we deze cijfers met de provincie Overijssel, dan valt op dat de daling van de potentiële beroepsbevolking in Steenwijkerland groter is dan de Corop Noord-Overijssel en de provincie. Overigens hoeft de afname van de potentiële beroepsbevolking niet te leiden tot een afname in ruimtegebruik. Schaalvergroting in de industrie zorgt voor een groter oppervlak werkvloer per werknemer.

**Tabel 6: Ontwikkeling potentiële beroepsbevolking Steenwijkerland, Noord-Overijssel en Overijssel**

|                  | 2008-2010 | 2011-2015 | 2016-2020 | 2021-2030 |
|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Steenwijkerland  | -1,09%    | -2,51%    | -0,55%    | -8,49%    |
| Noord-Overijssel | 0,85%     | 0,30%     | 0,91%     | -2,22%    |
| Overijssel       | 0,13%     | -1,17%    | -0,38%    | -4,77%    |

Bron: Primos, 2010

<sup>4</sup> Wij zijn hiervan uitgegaan van een pensioengerechtigde leeftijd van 65 jaar. Indien deze mogelijk in de toekomst wordt verhoogd betekent dit een uitgestelde afname van de beroepsbevolking.

**Conclusies:**

- De totale bevolking neemt toe tot 2035 en stabiliseert daarna.
- De potentiële beroepsbevolking daalt sterk in Steenwijkerland, meer dan in de Corop Noord-Overijssel en de provincie. Belangrijkste oorzaken zijn: vergrijzing en ontgroening.

## 2.3 Regionaal-economische functie Steenwijkerland

### *Belangrijke streekfunctie Steenwijkerland*

Steenwijkerland heeft een belangrijke streekfunctie in de Corop Noord-Overijssel. De gemeente heeft een relatief groot verzorgingsgebied. De kern Steenwijk is een streekcentrum dat beschikt over een bovengemiddeld winkelaanbod. Het totale detailhandelsaanbod in de gemeente Steenwijkerland bestaat uit zo'n 280 winkels. Verder kent de gemeente veel recreatie en toerisme door de aantrekkelijke gebiedskwaliteiten van Nationaal Park Wieden-Weerribben. Ook zijn er enkele karakteristieke kernen voor vaartoerisme zoals, Giethoorn en Blokzijl.

Met ruim zo'n 15.500 arbeidsplaatsen op een beroepsbevolking van momenteel ruim 19.650 heeft de gemeente een zeer sterke regionale en lokale binding<sup>5</sup>. De gemeente Steenwijkerland voorziet in 79% van de totale werkgelegenheid. Ook dit duidt op een zeer sterke regionaal verzorgende functie. De uitgaande pendel is in absolute aantallen klein, maar overtreft de inkomende pendel ruimschoots. De mensen die niet in Steenwijkerland werkzaam zijn pendelen voornamelijk naar de omliggende gemeenten Zwolle en Meppel.

In de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel is de kern Steenwijk aangewezen als streekcentrum. Waar bedrijventerreinen in andere gemeenten bedoeld zijn om te voldoen aan de lokale bedrijfsruimtevrage, daar kan de kern Steenwijk ook een regionale markt bedienen<sup>6</sup>. De overige kernen in de gemeente Steenwijkerland hebben een lokaal verzorgende functie. Het aantal bedrijven dat zich van buiten de gemeente vestigde in Steenwijkerland is laag maar kende in de periode 2002 – 2005 wel een groei.<sup>7</sup>

**Conclusies:**

- De gemeente Steenwijkerland kent belangrijke streekfunctie in de Corop Noord-Overijssel.
- De beroepsbevolking heeft een zeer sterke lokale en regionale binding.
- De provincie Overijssel kent de kern Steenwijk een regionale functie toe, de overige kernen zijn lokaal verzorgend.

<sup>5</sup> De overige beroepsbevolking werkt niet of niet in de gemeente Steenwijkerland. (pendelstromenonderzoek provincie Overijssel 2003)

<sup>6</sup> Omgevingsvisie Provincie Overijssel, 2009

<sup>7</sup> Ruimte voor acquisitie, gemeente Steenwijkerland, 2008.

## 2.4 Ruimtelijk economische ambitie gemeente Steenwijkerland

*Gemeentelijk beleid: interne acquisitie belangrijk en aandacht voor kwaliteit en duurzaamheid*

In 2008 heeft de gemeente Steenwijkerland de nota 'Ruimte voor acquisitie' vastgesteld. De doelstelling van deze nota is om enerzijds de vestiging van bedrijven in Steenwijkerland te stimuleren, met voorrang gericht op (zakelijke) dienstverlening, zorg en innovatieve industrie. Ook de kennisintensieve logistiek wordt als een belangrijke groeisector gezien. Doelstelling is vooral om de werkgelegenheid van hoger opgeleiden te bevorderen. Anderzijds is het de doelstelling om het bestaande bedrijfsleven verder te verankeren en de investeringsbereidheid te bevorderen. Dus zorgdragen dat het bestaande bedrijfsleven zich binnen de gemeente verder kan ontwikkelen. Het bevorderen van de groei van de eigen ondernemers is een vorm van 'interne' acquisitie. Hiermee worden de bedrijven behouden voor de gemeente, kunnen ze in werkgelegenheid groeien en heeft het in de externe contacten en relaties van de bedrijven een positieve invloed.

Het nieuwe coalitieakkoord 2010 -2014 trekt deze lijn door. In het akkoord staat onder andere dat het acquisitiebeleid wordt verbreed. Toerisme, zorg, wellness en kennisbedrijven worden als kansrijke sectoren gezien voor Steenwijkerland. Ook wordt ingezet op de hoogwaardige maakindustrie en de hoogwaardige logistiek. De 'interne acquisitie' wordt met voorrang op (doorgroeïende) lokale bedrijven gericht waarbij wordt gestreefd naar het creëren van HBO- banen. Verder wordt nog meer ingezet nog op duurzaamheid en kwaliteit. Zo komt er meer aandacht voor de landschappelijke inpassing van bedrijventerreinen en dient gericht te zijn op een passende beeldkwaliteit. Eenheid in de verschijningsvorm van bedrijventerreinen is daarbij belangrijk. Ook wordt een duurzaamheidsplatform opgericht voor kennisontwikkeling en –uitwisseling<sup>8</sup>.

### **Conclusies:**

- De gemeente Steenwijkerland zet in op (zakelijke) dienstverlening, zorg en innovatieve en hoogwaardige industrie;
- Interne acquisitie is belangrijk om het bestaande bedrijfsleven de mogelijk te geven om door te groeien;
- Beeldkwaliteit en duurzaamheid op bedrijventerreinen zijn belangrijk.

---

<sup>8</sup> Coalitieakkoord 2010-2014

## Hoofdstuk 3 Kwantitatieve aspecten bedrijventerreinen

*In hoofdstuk 3 wordt het huidige areaal en de vraag- en aanbodsituatie van de bedrijventerreinen in de gemeente Steenwijkerland tot en met 2020 weergegeven.*

### 3.1 Huidige areaal aan bedrijventerreinen en profielen

*In totaal 313 hectare bruto aan bedrijventerreinen, dit is 290 hectare netto*

De gemeente Steenwijkerland kent een groot areaal aan bedrijventerreinen, zeker in verhouding met het aantal inwoners. De meeste terreinen zijn gelegen in grotere kernen Steenwijk, Vollenhove en Oldemarkt. Ook de kleinere kernen Blokzijl, Giethoorn, Heetveld, Kuinre, Ossenzijl en Scheerwolde hebben hun eigen lokale bedrijventerreinen. Zie onderstaande tabel.

**Tabel 8: Overzicht bedrijventerreinen in de gemeente Steenwijkerland**

| Bedrijventerrein          | Bruto        | Netto        |
|---------------------------|--------------|--------------|
| <b>Steenwijk</b>          |              |              |
| Hoodijk                   | 14,8         | 11,4         |
| Eeserwold                 | 35           | 30           |
| Novac-Terrein             | 3,7          | 2,8          |
| Oostermeentherand         | 12           | 11           |
| Woldmeenthe               | 5            | 5            |
| Dolderkanaal              | 52,8         | 52           |
| Groot-Verlaat             | 75,9         | 75           |
| Kornelis                  | 2            | 2            |
| Woldmeentherand           | 3,7          | 3,7          |
| Eesveenseweg              | 5,4          | 5,4          |
| Meppelerweg               | 13           | 13           |
| <b>Vollenhove</b>         |              |              |
| Schaarkampen-Zuid         | 5,7          | 4            |
| Schaarkampen              | 5,5          | 5,5          |
| De Weijert                | 16           | 14           |
| <b>Oldemarkt</b>          |              |              |
| Boterberg-Zuid            | 7,5          | 6            |
| Weerdijk                  | 4,2          | 3,5          |
| Boterberg-Noord           | 3,5          | 3,5          |
| Malle Gat II              | 7            | 5,8          |
| <b>Overige kernen</b>     |              |              |
| Kanaalweg 2004 (Blokzijl) | 4            | 3,6          |
| Kanaalweg (Blokzijl)      | 14           | 12,7         |
| Beulakerweg (Giethoorn)   | 2            | 1,34         |
| Giethoorn Dorp            | 2,3          | 2,3          |
| Giethoorn Zuid            | 5,3          | 5,3          |
| Heetveld                  | 1,1          | 1,1          |
| Kuinre II                 | 2            | 1,6          |
| Kuinre                    | 4,9          | 4,9          |
| Ossenzijl                 | 2,9          | 2,5          |
| Scheerwolde               | 1,3          | 1,3          |
| <b>Totaal</b>             | <b>312,5</b> | <b>290,2</b> |

Bron: IBIS 2009

**Conclusies:**

- In totaal 313 hectare bruto aan bedrijventerreinen, dit is 290 hectare netto.
- De meeste terreinen zijn gelegen in de grotere kernen Steenwijk, Vollenhove en Oldemarkt.
- Ook de kleinere kernen kernen Blokzijl, Giethoorn, Heetveld, Kuinre, Ossenzijl en Scheerwolde hebben hun lokale terreinen.

### 3.2 Herstructureringsopgave en ruimtewinst

*Circa 10 hectare ruimtewinst door herstructurering en intensivering*

In de Prestatieafspraken 2010 – 2015 Bedrijventerreinen Steenwijkerland is met de provincie Overijssel overeengekomen dat vier bedrijventerreinen worden geherstructureerd. De terreinen Groot-Verlaat en Dolderkanaal in Steenwijk, De Weijert in Vollenhove en Boterberg in Oldemarkt<sup>9</sup> worden gerevitaliseerd. De uitgesproken geambieerde ruimtewinst op deze terreinen is geraamd op 10 hectare.

In hoofdstuk 4 van deze bedrijventerreinenvisie komt de herstructurering van de bedrijventerreinen verder aan bod.

**Conclusies:**

- In de Prestatieafspraken 2010 – 2015 Bedrijventerreinen Steenwijkerland is met de provincie Overijssel overeengekomen dat vier bedrijventerreinen worden geherstructureerd.
- De totale ruimtewinst door herstructurering (revitaliseringsopgave) is zo'n 10 hectare.

### 3.3 Vraagprognose

*De laatste vijf jaar is in totaal zo'n 33 hectare uitgegeven, een gemiddelde uitgifte van 6,6 hectare per jaar*

Vanaf 2005 is in de gemeente Steenwijkerland in totaal 33,2 hectare bedrijventerrein uitgegeven. Dit is 6,6 hectare gemiddeld per jaar. De uitgifte over de afgelopen jaren is in lijn met de jaren ervoor. Dus ondanks de economische crisis zijn de uitgiftecijfers op peil gebleven.

**Tabel 8 : uitgifte bedrijventerreinen gemeente Steenwijkerland 2005 t/m 2009<sup>10</sup>**

|               | Uitgifte Steenwijkerland |
|---------------|--------------------------|
| 2005          | 4,7                      |
| 2006          | 7,1                      |
| 2007          | 8,4                      |
| 2008          | 7,4                      |
| 2009          | 5,6                      |
| <b>Totaal</b> | <b>33,2</b>              |

Bron: Gemeente Steenwijkerland

<sup>9</sup>Memo Prestatieafspraken 2010-2015 Bedrijventerreinen gemeente Steenwijkerland, 2010

<sup>10</sup> Recentere gegevens over uitgifte zijn nog niet beschikbaar.

*Vraag naar bedrijventerreinen op basis van historische uitgifte in de gemeente Steenwijkerland t/m 2020 is 88,8 hectare*

Om de bedrijventerreinenbehoefte te berekenen geeft extrapolatie van de historische uitgifte een indicatie van de behoefte. Dit is de methode die de provincie toepast. In de periode 1997-2006 werd in Steenwijkerland gemiddeld 7,4 hectare uitgegeven. De provincie Overijssel trekt deze jaarlijkse uitgifte door over de periode 2009-2020. Dit is een periode van 12 jaar en daarmee kom de provincie uit op een behoefte van 88,8 hectare netto. Na correctie door ruimtewinst als gevolg van herstructurering, blijft een resterende vraag t/m 2020 over van 78,8 hectare. De 78,8 hectare is de uitbreidingsbehoefte die de gemeente Steenwijkerland en de provincie Overijssel hebben vast gelegd in de prestatieafspraken in 2010. Ook de BLM-methodiek die hieronder zal worden uitgewerkt komt tot een dergelijke vraag naar bedrijventerrein.

**Box: BLM methodiek**

Een meer geavanceerde methodiek voor de behoefteraming voor bedrijventerreinen is de BLM methodiek. De BLM (bedrijfslocatiemonitor) raamt de toekomstige ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen in Nederland. De BLM-methodiek meet de toekomstige behoefte aan grond en bedrijfsruimte aan de hand van de omvang en samenstelling van de werkgelegenheid, gecombineerd met de terreinquotiënt. (m<sup>2</sup> grond per werknemer) Door de terreinquotiënt te vermenigvuldigen met de prognose van de toekomstige werkgelegenheid krijgt men een gedegen indicatie van de vraag naar nieuwe terreinen. Het vertrekpunt van de BLM zijn de vier toekomstscenario's van het CPB voor de economische en demografische ontwikkeling van Nederland op de lange termijn. Op dit moment wordt voor de bepaling van de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen uitgegaan van het één na hoogste groeiscenario, het TM-scenario. (Transatlantic Market)

De uitkomst van de BLM is een indicatie van de verwachte vraag naar de totale netto hoeveelheid grond in Nederland op formele werklocaties op een toekomstig tijdstip (respectievelijk t/m 2020, 2030 en t/m 2040). Opgemerkt dient te worden dat de BLM 'beleidsarm' is. Dat wil zeggen dat overheden nog ambities kunnen hebben die vertaald dienen te worden in de prognoses. Bijvoorbeeld op het gebied van promotie en acquisitie. De vraagprognoses van de BLM houden verder geen rekening met aspecten zoals vervangingsvraag, bovenregionale vraag en economisch beleid van een stad of regio.

*Volgens de BLM methodiek is de totale ruimtebehoefte t/m 2020 in de gemeente Steenwijkerland circa 80 – 82 hectare, inclusief ruimtewinst*

Volgens de BLM methodiek is de 'kale' uitbreidingsbehoefte voor bedrijventerreinen tot en met 2020 zo'n 78 hectare. Hierbij is BLM prognose voor de provincie Overijssel en de Corop-regio Noord Overijssel doorvertaald naar het niveau van de gemeente Steenwijkerland. Daarbij is uitgegaan van het TM scenario zoals het Rijk en de provincie Overijssel voorschrijven.

De BLM prognose is beleidsarm. Dat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met aspecten zoals vervangingsvraag, bovenregionale vraag en economisch beleid van een stad of regio. De vervangingsvraag ontstaat door onttrekking van bedrijventerrein uit transformatie. Normaal gesproken is dit 0,10% tot 0,15% per jaar. Dat komt neer op een totale vervangingsvraag van zo'n 4 à 6 hectare. Er is ook een extra bovenregionale vraag te verwachten. Zo'n 10 % van de verwachte uitbreidingsvraag is daarbij reëel<sup>11</sup>. Voor de gemeente Steenwijkerland komt dit neer op 8 hectare extra. Zoals vermeld in paragraaf 3.2 is de ruimtewinst door herstructurering 10 hectare. Daarmee komt de

<sup>11</sup> Op basis van gegevens uit de Database Bovenregionale Locatiebeslissingen (Stec Groep, 2009)

totale behoefte aan bedrijventerrein voor de gemeente Steenwijkerland voor de periode 2009 – 2020 op 79,6 – 81,5 hectare. Zie tabel 9.

**Tabel 9: Totale vraag naar bedrijventerreinen gemeente Steenwijkerland tot en met 2020 in netto hectares**

| Vraag                                     | Netto hectares 2009-2020 |
|---|--------------------------|
| BLM prognose Steenwijkerland              | 77,8                     |
| Bovenregionaal (10%)                      | 7,8                      |
| Vervangingsvraag (0,10% - 0,15% per jaar) | 4,0 – 5,9                |
| <b>Totale uitbreidingsvraag</b>           | <b>89,6 – 91,5</b>       |
| Ruimtewinst door herstructurering         | -/- 10                   |
| <b>Totale ruimtebehoefte</b>              | <b>79,6 – 81,5</b>       |

Bron: CPB, 2005; Provincie Overijssel, 2006; Bewerking: Stec Groep, 2009

#### **Box: Het begrip ijzeren voorraad**

In veel behoefte-ramingen van bedrijventerreinen wordt gerekend met een ijzeren voorraad. Hiermee wordt de berekende vraag opgehoogd met de bedoeling om ook aan het eind van de berekende planperiode nog over voldoende uitgeefbaar terrein te kunnen beschikken. Meestal wordt gerekend met 3 tot 5 maal de jaarlijkse uitgifte. In tijden van hoogconjunctuur en grote vraag is het achter de hand hebben van een ijzeren voorraad wenselijk om geen nee te hoeven verkopen. Op dit moment is het berekenen van een ijzeren voorraad bij behoefte-ramingen geen gemeengoed en is zelfs achterhaald.

Allereerst laten de nieuwe prognoses op basis van het TM-scenario na 2020 een afnemende vraag zien en daarnaast past het hebben van een ijzeren voorraad niet meer in de moderne opvattingen over bedrijventerreinen. De Taskforce (Her)structurering Bedrijventerreinen en ook Mooi Nederland gaan uit van inbreiding boven uitbreiding. Ruime reserves aan bedrijventerreinen passen niet in dit beeld. Ook de provincie Overijssel gaat bij hun ramingen niet meer uit van een ijzeren voorraad. Indien het nodig is wijst de provincie enkele strategische plekken aan die als 'regionale' ijzeren voorraad kunnen dienen. De gemeente Steenwijkerland heeft tot en met 2020 voldoende plannen aan bedrijventerreinen om aan de vraag te kunnen voldoen zonder dat rekening is gehouden met een ijzeren voorraad. Deze is in feite al in de zachte plannen meegerekend. Wel is het noodzakelijk om zowel de planning als de uitgifte goed te blijven monitoren. Zo is het inzichtelijk of er altijd voldoende aanbod is en of er ook plannen na 2020 nodig zijn.

#### **Conclusies:**

- De laatste vijf jaar is in totaal 33,2 hectare uitgegeven, een gemiddelde uitgifte van iets meer dan 6,6 hectare per jaar.
- De provincie raamt de ruimtebehoefte in de periode 2009-2020 op 78,8 hectare netto. Hierin is 5 tot 10 hectare ruimtewinst door herstructurering meegerekend.
- De totale ruimtevraag naar bedrijventerreinen in de gemeente Steenwijkerland in de periode 2009-2020 op basis van de BLM-methodiek is circa 80 - 82 hectare netto.

### **3.4 Aanbodsituatie**

*Totaal aanbod aan bedrijventerrein in de gemeente Steenwijkerland is 73 hectare*

Het totale aanbod aan bedrijventerreinen in de gemeente Steenwijkerland is 73 hectare. Het totale aanbod bestaat uit de direct uitgeefbare terreinen en de harde en zachte plannen. Op dit moment is zo'n 30 hectare direct uitgeefbaar, dit is inclusief Eeserwold. Op termijn komt nog eens 8 hectare beschikbaar in Houdijk West. Verder zit er nog 34

hectare aan zachte plancapaciteit in de pijplijn. In deze zachte plancapaciteit zit onder andere het terrein Verlaat West, deze komt vanaf circa 2020 op de markt.

**Tabel 10: Aanbod bedrijventerrein Steenwijkerland 2009**

| Kern          | Plannaam                                       | Direct uitgeefbaar | Harde plannen | Zachte plannen | Direct uitgeefbaar plus plannen |
|---------------|--|--------------------|---------------|----------------|---------------------------------|
| Steenwijk     | Eeserwold                                      | 20.                |               |                | 20                              |
|               | Verlaat West                                   | .                  | .             | 24             | 24                              |
|               | Hoodijk  | 1,44               | .             | .              | 1,44                            |
|               | Hoodijk West                                   | .                  | 8             | .              | 8                               |
|               | Novac Terrein                                  | 1,15               | .             | .              | 1,15                            |
|               | Oostermeentherand                              | 0,38               | .             | .              | 0,38                            |
|               | Woldmeenthe                                    | 0,68               | .             | .              | 0,68                            |
|               | Dolderkanaal                                   | 0,6                | .             | .              | 0,6                             |
| Vollenhove    | "Zuidoostelijke woonwerklocatie" <sup>12</sup> | .                  | .             | 10             | 10                              |
|               | Schaarkampen Zuid                              | 3,21               | .             | .              | 3,21                            |
| Blokzijl      | Kanaalweg                                      | 2,05               | .             | .              | 2,05                            |
| Oldemarkt     | Boterberg-Zuid                                 | 1,56               | .             | .              | 1,56                            |
| Ossenzijl     | Ossenzijl                                      | 0,2                | .             | .              | 0,2                             |
| <b>Totaal</b> |  | <b>31,27</b>       | <b>8</b>      | <b>34</b>      | <b>73,27</b>                    |

Bron: Gemeente Steenwijkerland, 2009

**Conclusies:**

- Het totale aanbod aan bedrijventerreinen (direct uitgeefbaar en harde en zachte plannen) tot en met 2020 in de gemeente Steenwijkerland is 73 hectare.
- Op dit moment is 32 hectare direct beschikbaar (inclusief Eeserwold) Er is in totaal 42 hectare aan harde en zachte plannen, hiervan is 8 hectare hard en 34 hectare zacht.

**3.5 Vraag - aanbodconfrontatie**

*Een licht tekort aan bedrijventerreinen in 2020*

De vraag – aanbod confrontatie laat zien dat er tot en met 2020 een tekort licht tekort aan bedrijventerreinen zien. Bij het aanbod is daarbij het zachte plan Verlaat West meegerekend. Dit terwijl Verlaat West pas vanaf 2020 op de markt zou komen. Zie tabel 11.

<sup>12</sup> Oranjewoud januari 2009 in Vollenhove Toekomstvisie 2030, 2009

**Tabel 11: Vraag-aanbod confrontatie in netto hectare t/m 2020**

| Onderdeel van vraag-aanbod confrontatie                                  | Netto hectares tot en met 2020 |
|--|--------------------------------|
| BLM prognose (TM scenario)   | 77,8                           |
| Bovenregionaal (5%-10%)  | 7,8                            |
| Vervangingsvraag/transformatie   | 4,0 – 5,9                      |
| Ruimtelijke winst door herstructurering                                  | -/- 10                         |
| <b>Netto behoefte</b>  | <b>79,6 – 81,5</b>             |
|  |                                |
| Direct uitgeefbaar   | 31,3                           |
| Harde plannen (Hooijdijk West)   | 8                              |
| Zachte plannen (inclusief Verlaat West, Woon-werklocatie in Vollenhove)) | 34                             |
| <b>Totaal aanbod</b>   | <b>73,3</b>                    |
|  |                                |
| <b>Saldo (tekort)</b>  | <b>-/- 6,3 – -/- 8,2</b>       |

Bron: Stec Groep, 2009

- De vraag-aanbod confrontatie laat een licht tekort aan bedrijventerreinen in 2020 zien.
- Bij deze vraagraming is het zachte plan Verlaat West dat oorspronkelijk gepland was na 2020 al meegerekend.

## Hoofdstuk 4 Kwalitatieve aspecten bedrijventerreinen

*In dit hoofdstuk worden de kwalitatieve aspecten van de bedrijventerreinen in de gemeente Steenwijkerland weergegeven. Het gaat daarbij om: duurzaamheid, herstructurering, parkmanagement, landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit.*

### 4.1 Visie gemeente Steenwijkerland op kwaliteit bedrijventerreinen

*De gemeente Steenwijkerland zet in op kwaliteit: landschappelijke inpassing en toepassing van de SER-ladder*

De gemeente Steenwijkerland heeft in de Strategische Toekomstvisie 2030 kwaliteit als centraal, leidend thema. Steenwijkerland kent een groot buitengebied waarvan grote delen beschermd natuurgebied zijn. Ook zijn er karakteristieke dorpscentra in de gemeente. Steenwijkerland wil aantrekkelijk en vitaal blijven: aantrekkelijk voor de huidige en toekomstige bewoner, agrariër, recreant en bezoeker<sup>13</sup>.

Deze focus op kwaliteit heeft ook betrekking op de bedrijventerreinen van Steenwijkerland. In de deelvisie van Oldemarkt legt de gemeente nadruk op inpassing van bedrijventerreinen in het landschap aan de rand van Oldemarkt. Landschappelijk waardevolle gebieden en zichtlijnen moeten worden beschermd<sup>14</sup>. Ook in Vollenhove legt de gemeente nadruk op landschappelijke inpassing van de bedrijventerreinen. Dit geldt zowel voor de nieuw te realiseren locatie ten zuidoosten van Vollenhove, als voor het bestaande terrein de Weijert bij herstructurering<sup>15</sup>. Voor het nieuwe bedrijventerrein Eeserwold in Steenwijk is een beeldkwaliteitplan opgesteld.

De focus in de gemeente Steenwijkerland ligt op de ontwikkeling van (regionale) bedrijventerreinen rondom de kern Steenwijk. De kleinere kernen zorgen voor de opvang van de lokale behoefte. Steenwijkerland past de principes van de SER-ladder toe. Deze ladder is door de Sociaal Economische Raad geïntroduceerd om een goede inschatting te kunnen maken van de lokale uitbreidingsbehoefte aan reguliere bedrijventerreinen. Bestaande bedrijventerreinen worden zo geoptimaliseerd. In Vollenhove worden bestaande terreinen geherstructureerd om groei op te vangen en de gebieden duurzaam te houden. Verder wordt in Vollenhove nog één nieuw bedrijventerrein gerealiseerd. Dit terrein wordt duurzaam ingericht, met mogelijkheden voor woon-werkcombinaties en een goede landschappelijke inpassing. Ook de Boterberg wordt deels geherstructureerd, zodat inbreiding mogelijk is.

#### **Conclusies:**

- De gemeente Steenwijkerland is actief op het gebied van kwaliteit van bedrijventerreinen.
- Steenwijkerland legt de nadruk op inpassing van bedrijventerreinen in het landschap.
- Ook is herstructurering van belang voor de kwaliteit op bedrijventerreinen. Hierin past Steenwijkerland de principes van de SER-ladder toe.

<sup>13</sup> Toekomstvisie Steenwijkerland: *Steenwijkerland op weg naar 2030*, 2009

<sup>14</sup> Oldemarkt Toekomstvisie, 2009

<sup>15</sup> Vollenhove Toekomstvisie, 2009

## 4.2 Segmentering

*Accent op reguliere bedrijventerreinen, meer focus op hoogwaardige industrie en zakelijke dienstverlening*

Vanwege de toegekende streekfunctie mogen zich in de kern Steenwijk bedrijven vestigen van buiten de gemeente. De bedrijventerreinen in de overige kernen hebben als doel om de lokale bedrijfsruimte vraag te faciliteren. Industrie is van oudsher belangrijk in Steenwijkerland (bijvoorbeeld in de kunststofverwerking)<sup>16</sup>. Verder zijn op de Steenwijkerlandse bedrijventerreinen de sectoren handel en reparatie en de bouwnijverheid sterk vertegenwoordigd. Naast deze 'traditionele bedrijvigheid komt steeds meer de focus te liggen op innovatieve hoogwaardige bedrijvigheid en zakelijke dienstverlening.

*Juiste bedrijf op de juiste plek*

De ambitie van de gemeente Steenwijkerland is om alle bedrijvigheid die zich aandient zo goed mogelijk te accommoderen. Daarom wil de gemeente Steenwijkerland een gevarieerd en compleet aanbod aan bedrijventerreinen aanbieden. Acquisitie richt zich nu vooral op de terreinen rond Steenwijk. Eeserwold is een toplocatie waar de komende jaren actief op wordt ingezet. Duurzaamheid en kwaliteit staan centraal. Eeserwold Campus is hierin bestemd voor kantoren. In de bijlage staat de segmentering van de bedrijventerreinen in Steenwijkerland weergegeven.

### Conclusies

- De kern Steenwijk heeft een bovenlokale functie, de andere kernen in de gemeente faciliteren uitsluitende de lokale bedrijfsruimte vraag.
- De traditionele bedrijvigheid is sterk vertegenwoordigd. De focus komt meer te liggen op hoogwaardige bedrijvigheid en zakelijke dienstverlening.

## 4.3 Herstructurering

*Herstructureringsopgave*

In de Prestatieafspraken 2010 – 2015 Bedrijventerreinen Steenwijkerland is met de provincie Overijssel overeengekomen dat vier bedrijventerreinen worden geherstructureerd. De terreinen Grootverlaat en Dolderkanaal in Steenwijk, De Weijert in Vollenhove en Boterberg in Oldemarkt kennen een revitaliseringsopgave. De gemeente volgt bij de herstructurering de aanpak, zoals die door de provincie aanbevolen wordt in haar programma Vitale Bedrijventerreinen: kwaliteitsscan – herstructureringsplan – herstructureringsproject(en). De gemeente zet zich samen met de ondernemers in om de te herstructureren terreinen op het kwaliteitsniveau van 3 sterren te krijgen. (zie box). De verduurzaming spitst zich in deze gebieden toe op het tegengaan van de veroudering en het verbeteren van de kwaliteiten. Hierbij neemt de gemeente ook de aspecten duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit op. De provincie en de gemeente hebben het voornemen om in 2015 de herstructureringsopgave in uitvoering te hebben.

De financiering van deze herstructureringsopgave wordt als volgt geregeld:

De gemeente spreekt de bereidheid uit om de gewenste financiering voor de vier projecten uit eigen middelen beschikbaar te stellen. De gemeente kan voor de uitvoering van de herstructurering van het betreffende bedrijventerrein een subsidie aanvragen bij

---

<sup>16</sup> Ruimte voor acquisitive, September 2008

de provincie (conform hoofdstuk 1 van het UBS). De provincie kan maximaal 500.000 per bedrijventerrein subsidiëren<sup>17</sup>.

**Box: Sterrenkwalificatie van bedrijventerreinen in Steenwijkerland**

In november februari 2009 heeft DHV in opdracht van de gemeente Steenwijkerland en de provincie Overijssel een kwaliteitsscan uitgevoerd. De kwaliteit van bedrijventerreinen drukt DHV uit in sterren. De score kan lopen van nul tot vijf sterren. Terreinen worden beoordeeld op:

- ruimtelijke inrichting, beeldkwaliteit;
- faciliteiten en voorzieningen;
- milieuprestaties;
- economie;
- organisatie en beheer.



Bedrijventerrein Groot-Verlaat in Steenwijk scoort nul sterren. Dit komt door onvoldoende scores over de gehele beoordelingsbreedte. Eigenlijk scoorde het terrein alleen iets hoger voor organisatie en beheer. Dit ligt eraan dat Steenwijkerland een actief Parkmanagement heeft. DHV geeft aan dat indien de gemeente én ondernemers een invulling geven de verbeterpunten, zij de kwaliteitsscore voor het terrein kan zetten op 3 sterren.

Ook Dolderkanaal in Steenwijk krijgt nul sterren. Het grootste probleem van Dolderkanaal zit hem in de ruimtelijke inrichting; er is weinig samenhang, de uitstraling van de openbare ruimte is ondermaats en het ruimtegebruik is er erg extensief. Ook dit terrein heeft de potentie om te upgraden naar 3 sterren.



Bedrijventerrein De Weijert-Schaarkampen in Vollenhove heeft twee sterren. De voornaamste problematiek van dit terrein is gelegen in de ruimtelijke inrichting, milieuprestaties en economie. Zo is de segmentering van bedrijven zwak op het terrein en heeft het terrein een onvoldoende sitemarketing. Het terrein scoort wel voldoende op faciliteiten en voorzieningen en organisatie en beheer. Het terrein kan de status van 3 sterren krijgen.

Bedrijventerrein Boterberg in Oldemarkt krijgt nul sterren. Net als bij Groot-Verlaat is het enige positieve punt organisatie en beheer vanwege een succesvol parkmanagement in de gemeente. Vooral de milieuprestaties zijn zwak; gebrekkig duurzaam materiaalgebruik en het ontbreken van een energiescan zijn een oorzaak. Ook dit terrein heeft de potentie te upgraden naar 3 sterren.

*Bron: Kwaliteitsscan bedrijventerreinen, DHV 2009*

<sup>17</sup> Memo Prestatieafspraken 2010-2015 Bedrijventerreinen gemeente Steenwijkerland, 2010

**Conclusies:**

- Voor de bestaande terreinen Groot-Verlaat, De Weijert, Dolderkanaal en Boterberg bestaan concrete herstructureringsplannen. Deze terreinen worden gervitaliseerd.
- De gemeente wil samen met de ondernemers het kwaliteitsniveau van deze terreinen op 3 sterren brengen.

#### 4.4 Parkmanagement

*Waarom parkmanagement?*

Parkmanagement dient ervoor om samenwerking te bevorderen tussen bedrijven en gemeente en bedrijven onderling met als doel:

- het realiseren van gezamenlijke voorzieningen (vergaderruimte, catering, kinderopvang, et cetera);
- het collectief afsluiten van contracten (ict, energie, afvalverwerking, et cetera);
- onderzoek naar de mogelijkheden en meerwaarde van (een vorm van) parkmanagement op de afzonderlijke bedrijventerreinen;
- het bevorderen van collectieve beveiliging.

*Actief parkmanagement in Steenwijkerland*

De Businessclub Steenwijkerland heeft in samenwerking met de Kamer van Koophandel initiatief genomen tot kwaliteitsverbetering van de bedrijventerreinen en het oprichten van parkmanagement. Dit heeft geresulteerd in de Stichting Parkmanagement Steenwijkerland. Na een jaar hadden er al 80 bedrijven zich aangemeld. Voor de verdere ontwikkeling en uitrol van parkmanagement maakt de Stichting Parkmanagement Steenwijkerland gebruik van de diensten van Hanzevast. Hanzevast voert vooral in Noord-Nederland veel soortgelijke projecten uit. Het parkmanagement richt zich op het verbeteren van de samenwerking tussen bedrijven, het realiseren van inkoopvoordelen (bijvoorbeeld energie) en in het algemeen op kwaliteitsverbetering van de bedrijventerreinen. Zaken waar de Stichting Parkmanagement Steenwijkerland zich voor inzet zijn ondermeer veiligheid en uniforme bewegwijzering op de terreinen. Zo heeft de Stichting Parkmanagement Steenwijkerland zich succesvol ingezet voor de KVO-B Certificering (Keurmerk Veilig Ondernemen op Bedrijventerreinen). Ook is het de Stichting Parkmanagement Steenwijkerland geweest die zich in heeft gezet voor de digitale bereikbaarheid door middel van glasvezel op de bedrijventerreinen in de gemeente.

**Conclusies:**

- Steenwijkerland kent parkmanagement uitgevoerd door de Stichting Parkmanagement Steenwijkerland.
- Het parkmanagement is gericht op het verbeteren van samenwerking tussen bedrijven, het realiseren van inkoopvoordelen en op kwaliteitsverbetering van de bedrijventerreinen.

#### 4.5 Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

*Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing kennen een hoge prioriteit*

Bij de aanleg van nieuw terrein, of de herstructurering van oudere terreinen wordt waar mogelijk ingezet op inpassing in het landschap. Dit betekent dat zo veel mogelijk ingezet wordt op behoud van de bestaande landschappelijke elementen, zoals de verkavelingsinrichting, waterlopen en groenstructuren. Ook wordt geprobeerd de overgang tussen landschappelijke omgeving en bedrijventerrein soepel te laten verlopen.

Hier wordt in de planvorming rekening mee gehouden. Bijvoorbeeld door plaatsing van woon-werkeenheden aan de rand van het terrein als overgang naar de woonkern. Ook wordt op terreinen zo veel mogelijk geprobeerd bestaande groenvoorziening te handhaven en landschappelijke zichtlijnen te behouden.



#### *Beeldkwaliteitsplan Eeserwold*

Voor Eeserwold is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Een deel van dit beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op de inrichting van het bedrijvenpark Eeser Gaard.<sup>18</sup> De Eeser Gaard vormt de zuidelijke hoofdtoegang tot Eeserwold. Op de Eeser Gaard komen (middel-) grote bedrijven. Van het uitgeefbare terrein mag maximaal 60% worden bebouwd. Dit benadrukt niet alleen het open karakter van het bedrijvenpark, maar biedt tevens de mogelijkheid om ieder afzonderlijk bedrijf een eigen individuele uitstraling te geven. Bij het bouwplan moet een tuin-/inrichtingsplan worden overlegd om zodoende een zekere eenheid te krijgen in de uitstraling die overeenkomt met een hoogwaardig bedrijvenpark. Het onderhoud van deze strook grond kan via een pluspakket gezamenlijk en centraal worden ondergebracht bij het parkmanagement. Langs de twee hoofdonthutingslanen komen middelgrote bedrijven. De architectuur wordt in mild-zakelijke stijl uitgevoerd en de gebouwen krijgen naar de openbare weg een open uitstraling. De voorkeur gaat uit naar een architectonisch beeld met een substantieel deel hout in de frontgevel (houtprint mogelijk). Dit draagt tevens bij aan een duurzame uitstraling van het terrein. De schaalgrootte van de bedrijven aan de (gebogen) zijwegen van de hoofdonthutingslanen zijn geschikt voor kleinere bedrijven. Dit geldt zeker voor de bedrijven die meer richting de woonbebouwing van het Eeser Landgoed liggen. De architectuur van de voorgevels van de panden op dit deel is bij voorkeur transparant. Bovendien is sprake van een samenhangende, aflopende reeks ten opzichte van de hoofdstructuur naar buiten toe. Het laatste deelgebied is de boulevard langs het meer. Bij de architectonische uitwerking van de bebouwing wordt hier in hoge mate rekening gehouden met het representatieve karakter van deze zone aan de waterplas en met het zicht op en vanaf de A32. Het front van de bebouwing moet een transparant karakter krijgen en het materiaalgebruik dient

---

<sup>18</sup> Beeldkwaliteitsplan Eeserwold, gemeente Steenwijkerland, 2009

van glas, metaal en hout te zijn<sup>19</sup>. Deze aspecten worden bekrachtigd in het bestemmingsplan.

#### *Duurzaamheid*

Duurzaamheid speelt in de gemeente Steenwijkerland met haar bijzondere natuurwaarden en de landschappelijke structuur een grote rol. Het toepassen van duurzame technieken wordt mogelijk gemaakt en gewaarborgd. Dit geldt met name voor:

- energie;
- waterhuishouding;
- intensief en meervoudig ruimtegebruik;
- landschappelijke inpassing.

De inzet op duurzaamheid heeft toepassing op zowel bedrijven als bedrijventerreinen. Op Eeserwold wordt 'lake source cooling' toegepast. Water uit de zandwinplas zal als koelwater naar de bedrijven worden getransporteerd. Hierdoor zijn dure energieverblindende koelmachines overbodig. Dit reduceert kosten, CO<sub>2</sub>uitstoot en geeft een beperking van het energieverbruik. In het algemeen wordt ook op andere bedrijventerreinen de mogelijkheden voor duurzame energie (bijvoorbeeld biomassa) gestimuleerd<sup>20</sup>.

#### **Conclusies:**

- Steenwijkerland kent een aantrekkelijke verblijfsomgeving, doel is inpassing van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen in het landschap.
- Voor bedrijfspanden op Eeserwold geldt dat ze op kavelniveau een hoogwaardige uitstraling hebben en dat de panden en kavels onderling samenhangend ontwikkeld worden.
- Duurzaamheid speelt in de gemeente Steenwijkerland een grote rol. Het toepassen van duurzame technieken wordt mogelijk gemaakt en gewaarborgd. Voorbeeld is de 'lake source cooling' op Eeserwold.

## **4.6 Fysieke en digitale bereikbaarheid**

### *Fysieke bereikbaarheid*

De verschillende kernen (en bedrijventerreinen) van Steenwijkerland kennen verschillende bereikbaarheidsprofielen. Steenwijk ligt aan de A32 (Leeuwarden – Heerenveen/A7 – Steenwijk – Meppel – A28/A37). De terreinen Woldmeentherland, Oostmeentherland en Eeserwold liggen direct aan de snelweg. De terreinen Groot-Verlaat en Hooijdijk aan de Westzijde van de kern hebben binnen drie minuten aansluiting op de snelweg A32. De overige terreinen rond het centrum hebben in ongeveer vijf minuten aansluiting op de A32. Verder is vanuit Steenwijk de A6 (Joure – Lelystad – Almere) binnen ongeveer een half uur te bereiken. Steenwijk kent een intercity station. Op het station stopt in beide richtingen viermaal per uur een trein. Er gaan treinen richting Heerenveen/Leeuwarden en richting Meppel/Zwolle/Randstad. De andere kernen van Steenwijkerland hebben geen ontsluiting per spoor.

De terreinen van Vollenhove hebben via de N331 (Emmeloord – Marknesse – Vollenhove – Hasselt – Zwolle) binnen een kwartier toegang tot de snelweg A6. De A28 nabij Hasselt is binnen 25 minuten te bereiken. De bedrijventerreinen van Oldemarkt

<sup>19</sup> Website Eeserwold Steenwijk, Roelofs Planontwikkeling, 2009

<sup>20</sup> Ruimte voor acquisitie, Gemeente Steenwijkerland, 2008

liggen op een kwartier rijden van de A32. De A6 ligt op ruim 20 minuten. Verder ligt Oldemarkt op een tien minuten rijden van de N351 (Wolvega – Emmeloord). Blokzijl ligt op ruim een kwartier van zowel de A6 als van de A32. Giethoorn ligt op een krap kwartier van de A32 en op krap een half uur van de A6.

#### *Digitale bereikbaarheid*

De gemeente Steenwijkerland hecht veel belang aan digitale bereikbaarheid. Sinds 2008 kennen de bedrijventerreinen Groot-Verlaat, Dolderkanaal, Hooijdijk en Novac terrein in Steenwijk, de Boterberg in Oldemarkt en de Wijert en Schaarkampen in Vollenhove internet via de glasvezelkabel. De Stichting Parkmanagement Steenwijkerland heeft de aanleg van het glasvezelnetwerk geïnitieerd samen met KPN.

#### **Conclusies:**

- Steenwijkerland is goed ontsloten door ligging direct aan de A32 (Leeuwarden – Heerenveen/A7 – Steenwijk – Meppel – A28/A37). Verder liggen de snelwegen A6, A7, A28 en A37 op korte reisafstand van de gemeente.
- De bedrijventerreinen Groot-Verlaat, Dolderkanaal, Hooijdijk en Novac terrein in Steenwijk, de Boterberg in Oldemarkt en de Wijert en Schaarkampen in Vollenhove zijn aangesloten op een glasvezelnetwerk.

## Hoofdstuk 5 Grondprijzen en regionale afstemming

*In hoofdstuk 5 worden grondprijzen van de gemeente Steenwijkerland beschreven. Ook wordt gekeken op welke manieren de gemeente regionaal samenwerkt.*

### 5.1 Grondprijzen

*Grondprijzen zijn laag, maar op het niveau van de omliggende concurrerende gemeenten*  
De grondprijzen voor bedrijventerreinen in de gemeente Steenwijkerland liggen gemiddeld tussen de € 39 en € 101 per m<sup>2</sup> exclusief btw. Hieronder staat een overzicht van de huidige grondprijzen in Steenwijkerland en een aantal omliggende gemeenten.

**Tabel 12: Minimum en maximum grondprijzen gemeente Steenwijkerland en omliggende gemeenten**

| Gemeente         | Minimum €/m <sup>2</sup> | Maximum €/m <sup>2</sup>  |
|------------------|--------------------------|---------------------------|
| Steenwijkerland  | 39                       | 101<br>(tot 147 kantoren) |
| Noordoostpolder  | 35                       | 88                        |
| Lemsterland      | 29,50                    | 96                        |
| Weststellingwerf | 40                       | 80                        |
| Wetserveld       | 34,15                    | 42,15                     |
| Meppel           | 43                       | 100<br>(tot 160 kantoren) |
| Staphorst        | 33                       | 84                        |
| Zwartewaterland  | 82                       | 86                        |
| Overijssel       | 96                       | 113                       |
| Nederland        | 96                       | 117                       |

Bron: opgave gemeenten

In vergelijking met de omliggende concurrerende gemeenten liggen de grondprijzen op niveau. Vergeleken met de grondprijzen in Nederland en Overijssel zijn de grondprijzen in Steenwijkerland en de omliggende gemeente laag. De gemeente Steenwijkerland kent met de buurgemeenten die gelegen zijn in andere provincies (Friesland, Drenthe en Flevoland) geen afstemmingsverplichting over de grondprijzen.

#### Conclusies:

- Het grondprijspeil in de gemeente Steenwijkerland is in lijn met het prijsniveau in naburige en concurrerende gemeenten, maar laag in vergelijking met het gemiddelde in provincie Overijssel en Nederland.
- De gemeente Steenwijkerland kent met de buurgemeenten in andere provincies geen afstemmingsverplichting.

### 5.2 Regionale afstemming

De gemeente Steenwijkerland ligt in de noordwestelijke punt van Overijssel. De gemeente grenst aan de Friese gemeenten Lemsterland en Weststellingwerf, de Drentse gemeenten Westerveld en Meppel, de Flevolandse gemeente Noordoostpolder en de twee Overijsselse gemeenten Staphorst en Zwartewaterland. Op het gebied van

economie vindt hoofdzakelijk samenwerking op ambtelijk niveau plaats. Er is bijvoorbeeld contact met de bedrijfscontactfunctionarissen van aangrenzende gemeenten. Op het gebied van bedrijventerreinen beperkt de afstemming van Steenwijkerland zich tot het toezenden van bestemmingsplannen van bedrijventerreinen aan buurgemeenten. Wel stuurt de gemeente Steenwijkerland ruimtevragers van diepvaarwatergebonden bedrijventerrein door naar Meppel.

Overigens hecht het gemeentebestuur grote waarde aan intensievere regionale samenwerking. De gemeenten Zwolle, Kampen en Steenwijkerland vormen een belangrijke economische as van de Randstad naar Duitsland en Oost-Europa. Door intensieve gemeentelijke samenwerking - bijvoorbeeld gezamenlijke acquisitie - kan deze as versterkt worden. Een eerste samenwerking met Meppel is daarbij het meest urgent.

**Conclusies:**

- Mede door een complexe geografische ligging grenzend aan drie andere provincies is regionale afstemming en samenwerking complex.
- Het gemeentebestuur hecht veel waarde aan een intensievere regionale samenwerking met de gemeenten Zwolle, Kampen en Meppel. Samenwerking met Meppel is daarbij het meest urgent.

## Hoofdstuk 6 SER-ladder en uitgifteprotocol

*In hoofdstuk 6 wordt het uitgifteprotocol van de gemeente Steenwijkerland beschreven. Hierbij wordt het principe van de SER-ladder als uitgangspunt gehanteerd.*

### 6.1 De SER-ladder

*Het principe van de SER-ladder: inbreiding voor uitbreiding*

De Sociaal Economische Raad (SER) heeft een zogenaamde SER-ladder geformuleerd in haar advies over de Nota Ruimtelijk Economisch Beleid, waarvan de sporten als volgt zijn omschreven:

1. Gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie en/of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.
2. Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.
3. Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde.

Ook de Taskforce (Her)Ontwikkeling Bedrijventerreinen en de provincie Overijssel hechten veel waarde aan de SER-ladder en vinden dat deze moeten worden toegepast bij het toekennen van nieuwe ruimtevrage op bedrijventerreinen.

#### **Conclusies:**

- Vanuit Rijks – en provinciaal niveau wordt veel waarde gehecht aan het toepassen van de SER-ladder bij de uitgifte van bedrijventerreinen.

### 6.2 Uitgifteprotocol gemeente Steenwijkerland

*Principes van de SER-ladder wordt toegepast in het uitgifteprotocol van de gemeente Steenwijkerland*

De SER-ladder wordt specifiek benoemd in de Visie 2030 Steenwijk. Deze wordt toegepast in het uitgifte protocol van de gemeente Steenwijkerland. De gemeente onderzoekt eerst de mogelijkheden voor inbreiding op bestaand bedrijventerrein voordat nieuw terrein wordt uitgegeven. De ambitie is op deze manier nog 10 hectare te besparen is op bestaande bedrijventerreinen.

De gemeente Steenwijkerland formuleert dat de beschikbare oppervlakte bedrijventerrein schaars is. Daarom zijn er twee hoofddoelstellingen in het uitgiftebeleid:

- er dient spaarzaam en terughoudend te worden omgegaan met de uitgifte van beschikbare uit te geven grond;
- bij de uitgifte van kavels dient zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik te worden gestimuleerd.

Een uitgewerkt protocol waarin de stappen van de SER ladder worden gevolgd staat in onderstaand schema weergegeven. Als leidraad wordt daarbij het model uit Oss<sup>21</sup> gebruikt. Het uitgifteprotocol maakt duidelijk hoe Steenwijkerland met de aanvragen van

<sup>21</sup> De Osse model is het meest toegepaste model hoe de SER-ladder op lokaal niveau toe te passen.

bedrijfsterrein omgaat en de procedure. Dit is de procedure bij bedrijfsgrond die de gemeente uitgeeft. Het terrein Eeserwold valt hier buiten omdat dit terrein door een ontwikkelaar wordt uitgegeven.

**Fase 1: Inschrijving als gegadigde**

Belangstellende maakt interesse kenbaar en geeft aard activiteiten, aantal werknemers en grootte van de gewenste kavel weer. Bedrijf komt op de gegadigdenlijst.

**Fase 2: Intake**

Bedrijven worden bij uitgifte terrein beoordeeld op:

- a. werkgelegenheid
- b. verplaatsingnoodzaak
- c. herkomst bedrijf (lokaal, regionaal, nationaal, internationaal)
- d. hoogwaardige werkgelegenheid
- e. pand dat wordt achter gelaten

**Fase 3: Vestiging op bestaand terrein**

In deze fase wordt samen met het bedrijf dat zich wil vestigen op een nieuw terrein gekeken of het aanbod van bestaande panden en uitbreidingsmogelijkheden op de bestaande locatie geen passende oplossing biedt.

**Fase 4: Vestiging op nieuw terrein**

Als blijkt dat uitbreiding op de huidige locatie niet mogelijk is, wordt het bedrijf zo goed mogelijk geplaatst op het nieuwe terrein. Hierbij worden ook aspecten als beeldkwaliteit, inrichting openbare ruimte, parkmanagement ed. besproken.

**Fase 5: Ontwerpfase**

Indien de ondernemer instemt met de kavel wordt deze voor hem gereserveerd. Vervolgens moet de ondernemer voldoen aan bestemmingsplan en kwaliteitseisen.

**Fase 6: Vergunningen**

In deze fase worden de benodigde vergunningen verleend.

**Conclusies:**

- De gemeente past in het uitgifte protocol het principe van de SER-ladder bij gronden die de gemeente uitgeeft. De gemeente onderzoekt eerst de mogelijkheden voor inbreiding op bestaand bedrijventerrein voordat nieuw terrein wordt uitgegeven.