

Regio Zuidoost volop in bedrijf!

Afspraken bedrijventerreinen regio Zuidoost Fryslân 2019-2026/2030



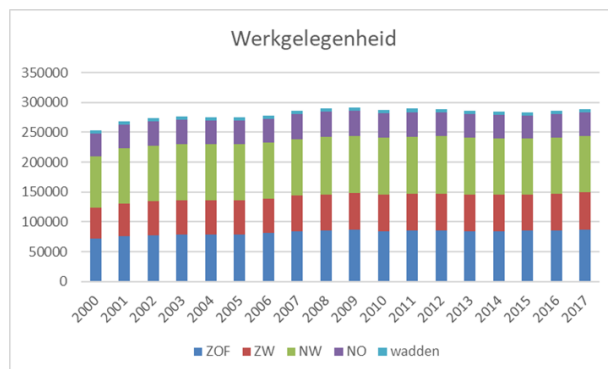
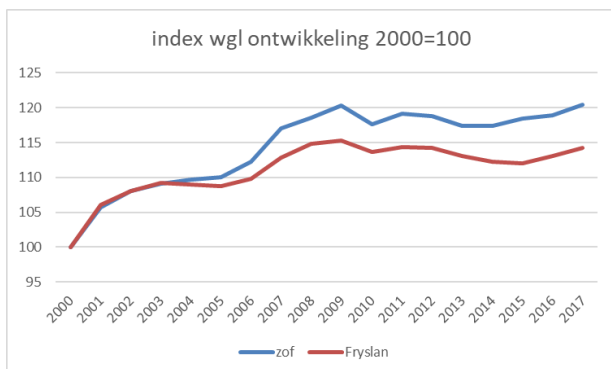
Vastgesteld in de colleges van B&W van:

Inhoud

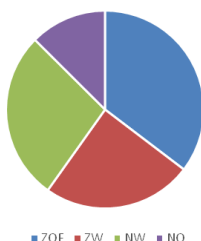
1. Onze ambitie	1
2. Het proces	2
2.1 De kaders.....	2
2.2 Onderzoek, analyse en evaluatie	3
3. De ontwikkelingen in de regio	4
3.1 Economische ontwikkeling.....	4
3.2 Uitgifte van bedrijventerrein	4
3.3 Regionale werkgelegenheidsfunctie en acquisitie	5
3.4 Multimodaal vervoer en Frisian Ports	5
3.5 Zorgvuldig ruimtegebruik	6
3.6 Prognoses tot en met 2029.....	7
4. De regionale afspraken	7
4.1 Ruimte voor nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen en kansen.....	8
4.2 Voldoende aanbod voor de lokale behoefte	9
4.3 Deprogrammeren en adaptief ontwikkelen voor balans in het aanbod	9
4.4 ‘Specials’ als aanvulling op het reguliere aanbod	10
4.5 Zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit	11
4.6 Uitgiftebeleid	11
4.7 Monitoren, periodiek evalueren en bijstellen	12
Bijlage 1 Werkgelegenheid en bedrijventerreinen	13
Bijlage 2 Bedrijventerreinen (plan)aanbod	14

1. Onze ambitie

De regio Zuidoost Fryslân is een aantrekkelijk gebied waar het goed wonen, werken en recreëren is. De grootste werkgelegenheidsgroei in de provincie Fryslân heeft plaatsgevonden in de regio Zuidoost Fryslân. In deze regio is de werkgelegenheid de afgelopen 18 jaar gegroeid met 20% en in de provincie totaal met iets meer dan 14%. Concreet betekent dat in de regio bijna 15.000 banen er bij, in heel Fryslân waren dat er 36.000.¹



Verdeling wgl op bedrijventerreinen per regio (2017)



De aanwezigheid van kwalitatief goede en op de marktvraag toegesneden bedrijventerreinen is daarin van groot belang. Ruim een derde van de regionale werkgelegenheid is gevestigd op bedrijventerreinen. Bedrijventerreinen zijn in onze regio ook relatief van groter belang voor de werkgelegenheid dan in de andere Friese regio's. Circa een derde van alle werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de provincie is te vinden in Zuidoost (zie figuur). In bijlage 1 is meer info opgenomen over de werkgelegenheidsontwikkeling.

Onze regio ligt centraal in het noorden en is via een aantal snelwegen en provinciale wegen goed ontsloten. Ook over water en met het openbaar vervoer is het grootste deel van de regio goed bereikbaar. Deze centrale ligging heeft belangrijke voordelen. Bedrijven kijken naar onze regio als ze gevestigd willen zijn op een locatie die de noordelijke markt bedient. Maar de centrale ligging betekent ook dat er veel interactie (mogelijk) is tussen onze regio en gebieden daaromheen. Meer dan andere regio's in Friesland wordt de economische ontwikkeling in ons gebied beïnvloed door de dynamiek en de aantrekkingskracht van de regio Groningen (het Westerkwartier met o.a. Marum, Leek en omgeving) en de regio Zwolle (Meppel/Emmeloord/Steenwijk/Hoogeveen). In de nabije toekomst krijgt multimodaal goederenvervoer een steeds belangrijkere rol. Het is van belang deze voorzieningen toekomstbestendig te houden en in te zetten op watergebonden bedrijvigheid.



Economische groei of ontwikkeling is voor ons geen doel op zich, maar een manier om onze inwoners werk en welvaart te kunnen bieden. Voor economische ontwikkeling is ruimte, kennis en innovatie nodig. We delen de visie van de provincie uit haar koersdocument Omgevingsvisie (2018): *“Een sterke economie en optimale bereikbaarheid zorgen voor welvaart en welzijn. Ze vormen de grondslag voor een vitale en leefbare regio. En economische vitaliteit genereert de middelen voor investeren in omgevingskwaliteiten. Door de Friese economie te vergroenen en steeds meer circulair te maken, kunnen we economische voorspoed en werkgelegenheidsgroei koppelen aan een natuurlijke leefomgeving met veel kwaliteiten.”*

¹ Alle werkgelegenheidscijfers in deze rapportage zijn afkomstig uit het provinciale werkgelegenheidsregister 2018

Binnen de regio Zuidoost hebben de kernen verschillende functies. De gemeenten Smallingerland en Heerenveen kenmerken zich door een bovenregionale economische dynamiek. De gemeenten Ooststellingwerf, Weststellingwerf en Opsterland kenmerken zich als krachtige plattelandsgemeenten die een belangrijke bijdrage leveren aan de (sub-)regionale economie. De pendel tussen de gemeenten in de regio ZOF is aanzienlijk, waaruit de onderlinge afhankelijkheid blijkt (Provinciale pendelatlas). De aanwezige bedrijventerreinen bedienen verschillende doelgroepen. Deze diversiteit is (ook in de toekomst) nodig in onze regio om optimaal de economische dynamiek te kunnen faciliteren en de regionale werkgelegenheid te stimuleren. Daarom werken we samen.

2. Het proces

2.1 De kaders

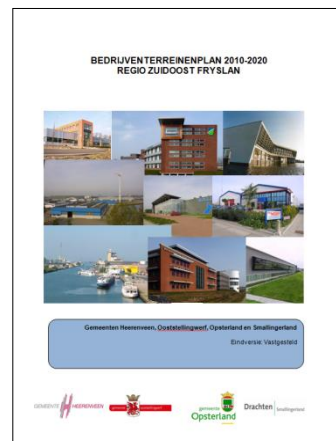
Het rijk verwacht dat gemeenten, in regionaal verband, afspraken maken om vraag en aanbod van terreinen in evenwicht te houden en verwacht van de provincies een regisserende rol. De provinciale Verordening Romte heeft ten aanzien van bedrijventerrein-ontwikkeling de strekking van het landelijke convenant bedrijventerreinen (2010) overgenomen. Daarin is vastgelegd dat ruimtelijke plannen voor nieuwe bedrijventerreinen moeten passen in een regionaal opgesteld en vastgesteld bedrijventerreinenplan waarmee Gedeputeerde Staten hebben ingestemd.

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

De beleidsopdracht van het rijk is juridisch neergelegd in de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Nieuwe ruimtelijke plannen voor ontwikkeling van een bedrijventerrein moeten voorzien in een aantoonbare behoefte. In geval van bedrijventerreinen vraagt dat in ieder geval om een analyse van de regionale behoefte. Daarbij is het nuttig om ook over de grens van de regio te kijken. Immers voor bedrijven zijn deze bestuurlijke grenzen niet relevant.

In 2011 hebben de gemeenten in Zuidoost Fryslân² afspraken gemaakt over bedrijventerreinen voor de periode 2010 t/m 2020. De afspraken zijn opgenomen in het 'Bedrijventerreinenplan regio Zuidoost Fryslân'. Gedeputeerde Staten hebben met die afspraken ingestemd.

De afspraken hadden betrekking op de programmering van nieuwe terreinen, kwantitatief en kwalitatief. En op de aanpak van herstructurering van bestaande terreinen, als inbreng naar het toenmalige Provinciale herstructureringsprogramma. Daarnaast zijn kwalitatieve afspraken gemaakt over het zorgvuldig omgaan met de uitgifte van terreinen, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Tenslotte is afgesproken om nader te kijken naar de wenselijkheid van een uitgifteprotocol en afspraken over de methodiek van grondprijzen.



Onze regio onderschrijft het belang van regionale afspraken. Enerzijds om zorgvuldig met de ruimte om te gaan, anderzijds om de economische dynamiek te faciliteren. De regio stemt ontwikkelingen met elkaar af en deelt kennis en ervaringen. Ambtelijk is er een aantal keer per jaar overleg. De provincie sluit daar soms bij aan, in ieder geval om de provinciale onderzoeken te bespreken.

² Weststellingwerf nam toen geen deel aan deze afspraken omdat daar geen ontwikkeling voorzien was.

In een bestuurlijk overleg van 7 april 2017 (tussen provincie en de regio ZOF gemeenten) is het belang van de regionale samenwerking bevestigd, met als inzet om eind dat jaar tot nieuwe regionale afspraken te komen. Omdat de resultaten van de pilot quickscan in Zuidwest afgewacht werden, is dit niet gehaald.

In de aanloop naar het maken van onderliggende afspraken is er twee keer een bestuurlijke werkvergadering geweest waarin de wethouders Economische Zaken met elkaar de ambitie en afspraken hebben benoemd en bevestigd. De regionale afspraken voor Zuidoost Fryslân zijn door Heerenveen en Smallingerland gedeeld met de andere twee F4 gemeenten.

In dit document leggen we nieuwe afspraken vast voor de periode 2019-2026/2030³. De afspraken zijn vastgesteld in de vijf colleges van burgemeester en wethouders, en worden ter instemming toegezonden aan het college van Gedeputeerde Staten. De colleges sturen de regionale afspraken ter kennisneming naar hun eigen gemeenteraden.

2.2 Onderzoek, analyse en evaluatie

Onderdeel van de regionale afspraken in 2011 was het monitoren van ontwikkelingen en om periodiek samen met de provincie te bekijken of de planning bijstelling behoeft.

In lijn met die afspraak heeft de provincie aan onderzoeksbureau Louter opdracht gegeven voor een prognose over de behoefte aan bedrijventerreinen. Het rapport '**Bedrijventerreinen in Fryslân, Vraagprognose tot 2030**' is begin 2015 opgeleverd. Het rapport geeft een prognose, per regio (en gemeente), gebaseerd op de vier Lange Termijn scenario's van het Centraal Planbureau. De prognose is mede gebaseerd op de kwalitatieve vraagraming per economische sector.

Op basis van die prognose heeft de provincie, in een eerste ruwe bewerking, geconstateerd dat het kwantitatieve aanbod aan 'terstond uitgeefbare bedrijventerreinen' in Fryslân als geheel ongeveer voldoende zou kunnen zijn om de vraag tot 2030 te kunnen bedienen. Maar ook werd geconstateerd dat, om tot een goede afstemming te komen tussen vraag en aanbod, andere factoren van belang zijn. Zoals de regionale spreiding van de terreinen, de schaal, de locatie en de kwaliteit van het aanbod, mede gelet op de beoogde bedrijfssegmenten. Bij brief van 8 april 2015 hebben Gedeputeerde Staten uitgesproken daarin samen met de gemeenten in regionaal verband stappen te willen zetten.

Vervolgens is, als onderdeel van de provinciale '**Evaluatie beleid bedrijventerreinen Fryslân**', door de STEC-groep in december 2016 een aantal maatregelen aanbevolen om te komen tot nieuwe, actuele regionale afspraken. Ook is een nadere analyse gemaakt van de kwalitatieve vraag, met name voor het segment distributie (transport & logistiek), dat een belangrijk aandeel zal hebben, ook volgens de prognose Louter, in de toekomstige vraag.

Panteia heeft in opdracht van de provincie een onderzoek gedaan naar de ontwikkeling van vaarwegen en vaarweggebonden werklocaties. Dat onderzoek ('**Brede ruimtelijke-economische analyse van de Friese havens en vaarwegen**', november 2016) geeft aan dat de vraag naar nat bedrijventerrein tot 2030, in relatie tot goederenoverslag, in Smallingerland tussen de 7,2 en 25 ha kan bedragen (afhankelijk van het scenario). Ook in andere gemeenten zoals Leeuwarden, Súdwest Fryslân en Harlingen kan er een behoorlijke vraag optreden. De beschikbaarheid van dit type terrein is in Smallingerland nu al beperkt.



Ten slotte is voor de regio Zuidoost Fryslân in opdracht van de provincie, door Future Insight een **quickscan** uitgevoerd naar de kwantitatieve en vooral kwalitatieve match tussen het

³ We sluiten aan bij de periode van de prognose van Louter. In 2020 laat de provincie nieuwe prognoses opstellen

bestaande en geprogrammeerde aanbod aan terreinen in de regio en de te verwachten kwalitatieve vraag (augustus 2018). Hieruit blijkt dat er weliswaar een overcapaciteit is, maar dat er ook behoefte is aan nieuwe ontwikkelingen. De quickscan doet suggesties voor maatregelen waarmee op een adaptieve manier het (toekomstige) aanbod goed kan inspelen op de marktvraag.

Al deze rapportages leveren input voor de nieuwe regionale afspraken. De gemeenten betrekken waar mogelijk de regionale afspraken bij het opstellen van gemeentelijke beleidsstukken en de omgevingsvisies.

3. De ontwikkelingen in de regio

De werkgelegenheidsontwikkeling in de regio is relatief gunstig geweest de afgelopen jaren. In dit hoofdstuk gaan we nader in op wat dat betekent voor de uitgifte en (gewenste) ontwikkeling van bedrijventerreinen.

3.1 Economische ontwikkeling

De Rabobank schrijft in haar "**Perspectief voor de regio Zuidoost Friesland**"⁴ (2017): Zuidoost Friesland heeft de economische wind (weer) in de zeilen. Het aandeel van de regio in de nationale productiewaarde en de werkgelegenheid is sinds het midden van de jaren negentig toegenomen. Productie- en logistieke activiteiten nemen nog altijd een groot deel van de werkgelegenheid in Zuidoost Friesland voor hun rekening. Het aandeel van dienstverlening en toeristische activiteiten is echter relatief klein. Daarmee is de economische structuur van Zuidoost Friesland –net zoals de omvang van de regio en de positie in het land– niet gunstig voor een sterke groei van de werkgelegenheid.

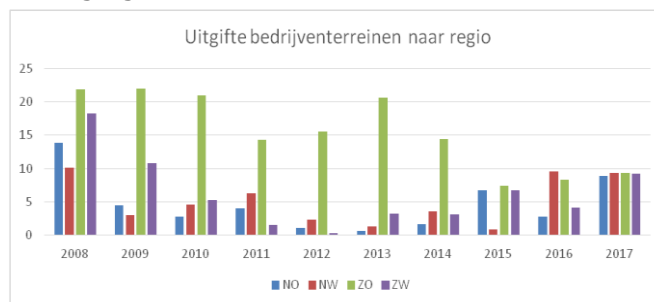
Niet alleen de 'oude economie' in Zuidoost Friesland trekt aan. Er is ook sprake van economische vernieuwing. Deze heeft zowel betrekking op de samenstelling van het bedrijvenbestand als op het type activiteiten. Het aantal startende ondernemingen is weliswaar relatief klein, maar dat geldt ook voor het aantal opheffingen. Achter de versterking van de productieactiviteiten vindt bovendien wel degelijk een verandering in de productiestructuur plaats, doordat met name in de ICT-sector en de creatieve dienstverlening de werkgelegenheid sterk toeneemt. Het aandeel van de creatieve dienstverlening in de werkgelegenheid nadert het landelijk gemiddelde niveau. Hetzelfde geldt voor het aandeel van exporterende bedrijven.

Tot zover het Rabobank rapport. Zelf zien we ook dat, mede dankzij de ontwikkeling in Heerenveen en Drachten, het de regio in economisch opzicht voor de wind gaat. Deze plaatsen tellen een relatief groot aantal snel groeiende bedrijven en hebben zowel tijdens de jongste crisis als in de jaren daarna een opmerkelijk sterke ontwikkeling van de werkgelegenheid laten zien. Ook een toenemende schaarste aan vooral technisch personeel en vakmensen bevestigt een positieve economische ontwikkeling.

Ook in Opsterland, Weststellingwerf en Ooststellingwerf trekt de bedrijvigheid aan. Een positieve economische ontwikkeling in combinatie met continue aandacht voor een goed ondernemersklimaat en met oog voor maatwerk voorzien ook in deze gemeenten in een toenemende vraag naar bedrijventerreinen. Dat ook als uitloopgebied voor toeleverende bedrijven voor de grotere industriële bedrijfsvestigingen in onder meer Heerenveen en Drachten.

3.2 Uitgifte van bedrijventerrein

De uitgifte van bedrijventerrein in de regio Zuidoost ligt de afgelopen jaren (2008-2017) gemiddeld op een niveau van 15,5 ha per jaar.⁵ Dit is bijna de helft van de totale gemiddelde uitgifte in Fryslân (namelijk 32 ha

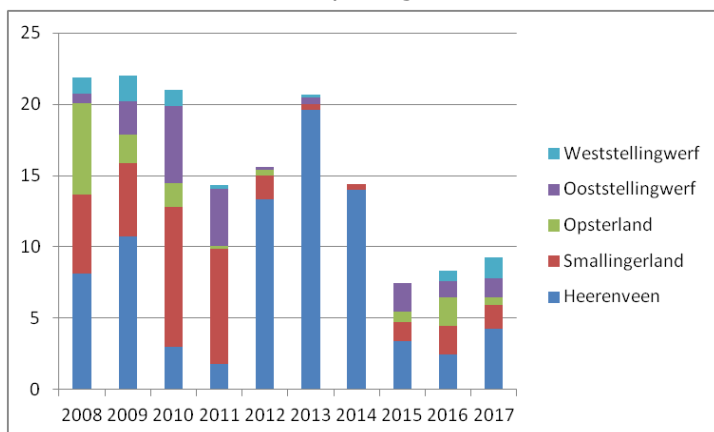


⁴ Smallerland maakt geen deel uit van deze Rabobank regio

⁵ Alle uitgifte cijfers in deze rapportage zijn afkomstig uit het provinciale IBIS bestand

per jaar). Hierbij een grafiek waarin de verdeling per regio zichtbaar is.

Wanneer we inzoomen op de gemeenten in Zuidoost ontstaat het volgende beeld.

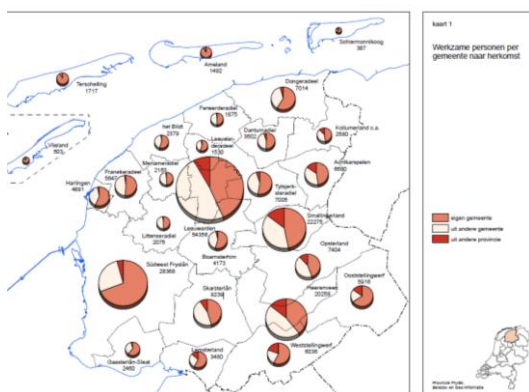


Belangrijke uitschieter is de uitgifte aan de zuivelindustrie in Heerenveen. Door de vestiging van Royal Aware, Fonterra en Ausnutria zien we dat in de directe nabijheid van deze bedrijven een cluster ontstaat van bedrijven gerelateerd aan zuivel, toelevering, distributie en dienstverlening. In Smallerland was juist in de periode 2010-2011 een piek.

Verder zien we in met name Heerenveen en Drachten een toenemende belangstelling van bedrijven uit de transport&distributie.

Op dit moment hebben de 5 gemeenten in de regio 51 ha "onderhanden" (verkocht in 2018 of gereserveerd). Het gaat hierbij om 59 kavels.

3.3 Regionale werkgelegenheidsfunctie en acquisitie



Heerenveen en Smallerland hebben een bovenregionale werkgelegenheidsfunctie. Veel inwoners vanuit de regio Zuidoost, en daarbuiten, werken in deze twee gemeenten.

De pendelatlas van de provincie Fryslân laat zien waar de werknemers die in een bepaalde gemeente werken vandaan komen (2012). Duidelijk is dat Smallerland, Opsterland en Heerenveen een relatief groter aandeel inkomende pendel hebben dan beide Stellingwerfen.

Om de regionale werkgelegenheidsfunctie te versterken acquireren Smallerland en Heerenveen, in gezamenlijkheid met Súdwest Fryslân en Leeuwarden. Alle gemeenten hebben daarin een eigen profiel en vullen elkaar aan. Het profiel van Smallerland is gericht op logistiek, watergebonden en High-Tech Systemen en Materialen (HTSM). Het Heerenveense profiel richt zich op logistiek, zuivel en circulaire economie.

Over een aantal jaren bezien is het aantal bedrijven dat van buiten zich in de regio vestigt in Heerenveen en Smallerland groter dan gemiddeld (eigen analyse).

3.4 Multimodaal vervoer en Frisian Ports

Multimodale vervoersmogelijkheden zijn van belang om concurrerend te kunnen zijn. Goederenvervoer over water is een kosteneffectieve en relatief duurzame vorm van transport voor (bulk)goederen over afstanden groter dan circa 30 kilometer. Groei in activiteiten in de categorie 'circulaire economie' en 'biobased' (vaak met vervoer over water) vragen om meer ruimte. De toenemende congestie op de weg noodzaakt tot modal shift naar water/spoor. De havens van Drachten en Heerenveen hebben een belangrijke functie voor de (watergebonden) economie in de regio (Zuidoost) Friesland. Zij zijn belangrijke overslagpunten voor het goederenvervoer en daarnaast van belang voor recreatie, beroepsmatig personenvervoer over water en de maritieme maakindustrie.

Frisian Ports wil een wezenlijke positie in het nationaal en internationale beroepsvaarwegennetwerk innemen. De havens kenmerken zich door een aansluiting op het

ationale hoofdvaarwegennet dat onderdeel uit maakt van de nationale corridor 'Amsterdam – Noord-Nederland' en de internationale 'North Sea – Baltic corridor'. Deze Noordelijke corridor kan een oplossing bieden voor het verduurzamen van het vrachtverkeer van Noord Nederland naar de Noordelijke Provincies van Duitsland. Deze vervoerslijnen zijn nog niet optimaal ontwikkeld en bieden perspectief voor het goederenvervoer over water (verduurzaming en vergroening).



Bedrijventerrein De Haven in Drachten is specifiek bestemd voor watergebonden bedrijvigheid in een zwaardere milieucategorie en is daar speciaal voor ingericht. Bedrijventerrein De Haven is daarmee de enige locatie in de regio die voor dit type bedrijven geschikt en (planologisch) bestemd is. Op de naastgelegen bedrijventerreinen is er aanzienlijke economische activiteit, met daaraan gerelateerde werkgelegenheid. Het onderzoek van Panteia geeft aan dat de vraag naar nat bedrijventerrein tot 2030,

in relatie tot goederenoverslag, in Smallingerland afhankelijk van het scenario tussen de 7,2 en 25 ha zal bedragen. Ook in andere gemeenten zoals Leeuwarden, Súdwest Fryslân en Harlingen kan er een behoorlijke vraag optreden. De beschikbaarheid van dit type terrein is in Smallingerland nu al beperkt.

Voor het optimaal benutten van deze locatie en kwaliteit vindt de regio Zuidoost het van belang dat de vaarweg naar Drachten wordt opgewaardeerd.

3.5 Zorgvuldig ruimtegebruik

In de regio Zuidoost werken we volgens de Ladder Duurzame Verstedelijking. Dit betekent dat we bij een huisvestingsvraag van een bedrijf de volgende stappen zetten:

- kijken of er uitbreiding/verdichting mogelijk is op de bestaande locatie, zodat er geen ongewenste leegstand ontstaat;
- onderzoeken of er leegstaande panden zijn die in de behoefte kunnen voorzien, waardoor de leegstand afneemt;
- onderzoeken of er grondruil mogelijk is, waardoor strategisch leegstaande kavels beter benut worden.

Een aantal jaren geleden hebben we in de regio de onbebouwde leegstand in beeld gebracht. Onbebouwde leegstand is onbebouwd terrein dat in bezit is bij bedrijven, bijvoorbeeld gekocht met het oog op toekomstige uitbreiding. Waar we dachten dat er kansen lagen zijn we in gesprek gegaan met deze bedrijven. Dat heeft in sommige gevallen geleid tot het (door andere bedrijven) kunnen benutten van deze gronden. Deze aanpak continueren we.

Het actuele aanbod leegstaande panden is bij de gemeenten goed in beeld. Waar mogelijk worden deze panden meegenomen in gesprekken over nieuwe bedrijfsvestigingen.

Enkele voorbeelden:

- In Heerenveen: Hanos in het DC van Schuitema (BPF); Podium TV en transportbedrijf Anne Bakker in distributiecentrum en kantoor Nieuwe Weme (IBF/De Kavels); AB Texel en JCL Logistiek in pand van Oenema; Faber grondruil met Bakker (IBF/de Kavels);
- In Smallingerland: Verkley bestaand pand bedrijvenpark Zuid, Van der Heide in vml pand WoonFriesland, Sanering watergebonden KWS terrein en verkoop terrein aan Jongema (Tussendiepen); Oliehoorn sauzen (in vml pand Friesland campina).
- In Weststellingwerf: Faciliteren bedrijfsverplaatsing van v.o.f. Kuipers van Uitbreiding Schipsloot fase 1/2 naar Noord West III (herstructurering);
- Ondernemers in Opsterland nemen leegstaande panden in gebruik bijvoorbeeld Pand Bional aan de Tolhûsleane; Terrein Romein Beton aan de Klok; Pand Gaswacht aan de Wetterwille; Pand Peduzzi aan de Werf;

- Ooststellingwerf: Machandel Haulerwijk in lege pand van Bolk, Oosterwoldse Plastic Industrie in pand Appelscha Meubel en Olijve Metaal in pand Schoonmaakorganisatie Dokter beiden in Oosterwolde.

3.6 Prognoses tot en met 2029

De quickscan geeft aan dat de vraag in de regio Zuidoost op ongeveer 136 ha (2018-2030) ligt. Uitgaande van wat in 2018 al is, of waarschijnlijk nog wordt verkocht resteert (voor de periode 2019-2030) een vraag van 92,5 ha. Afgesproken is dat de verkoop in 2018 aan Aware (7,5 ha*) buiten deze vraagprognose valt, als zijnde een niet geprognosticeerde grootschalige industrie-ontwikkeling. De regio is bovendien van mening dat een kleine correctie op de vraag na 2025 mag plaatsvinden, omdat de theoretisch te verwachten "vrijval" van voormalige industrielocaties waarschijnlijk slechts gedeeltelijk beschikbaar en geschikt is voor de vraag naar vooral transport en logistiek. Daarom corrigeren we de vraag met +7,5 ha**. Daarmee ontstaat het volgende beeld.

Gemeente	Vraag Louter 2018-2030	Uitgifte 2018	Vraag Louter 2019-2030
Heerenveen	63,9	29,3	42,1*
Smallingerland	36,6	14,8	21,8
Opsterland	19,2	0,2	19
Weststellingwerf	9,8	0,6	9,2
Ooststellingwerf	6,6	6,1	0,5
Totaal	136,1	51,0	92,5
Correctie na 2025			+7,5**
Totale vraag			100,0

Wanneer wordt gekeken naar de segmenten in de vraag geeft Louter aan dat veruit het grootste deel van deze vraag (namelijk 8,2 ha per jaar) komt vanuit de sector distributie en groothandel. Deels wordt deze vraag opgevangen op lokale en subregionale terreinen. Maar een belangrijk deel zal gefaciliteerd moeten worden op de grootschaliger terreinen bij Heerenveen en Drachten. Voor de industrie verwacht Louter een beperkte vraag van nog geen 1 ha gemiddeld per jaar en voor de bouw zelfs per saldo een negatieve vraag.

Inhoudelijke trends met betrekking tot de prognoses zijn de volgende:

- Uitbreidingsvraag neemt af, vervangingsvraag wordt belangrijker;
- Beschikbaarheid van arbeid en kennis, bereikbaarheid en uitstraling steeds belangrijker;
- Levenscyclus van bedrijventerrein wordt korter (steeds verandering nodig);
- Verschil tussen MKB en grootschalig neemt toe;
- Logistiek is ook in Fryslân een groeisegment;
- Productieprocessen worden ruimte efficiënter;
- Vraag naar bedrijventerrein vooral uit de traditionele sectoren;
- Functiemenging op bedrijventerreinen neemt toe (retail, leisure).

4. De regionale afspraken

De afspraken die we maken zijn onder meer gebaseerd op de suggesties uit de quickscan (Future Insight, 2018).

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

De (plan)capaciteit in de regio Zuidoost is circa 209 ha. Hiervan is per begin 2019 direct beschikbaar ongeveer 121 ha. Daarnaast zien we een kwalitatieve mismatch die het noodzakelijk maakt nog beperkt capaciteit (circa 17 ha) toe te voegen.

Volgens Louter is de vraag in de periode 2019-2030 circa 92,5 ha. De regio heeft twijfels bij de lage (en voor bepaalde sectoren zelfs negatieve) prognose 2025 t/m 2029 (totaal 19,5 ha over

de hele periode). Gematigde doortrekking van de prognose tot 2025, circa 8 ha per jaar, zou al een meervraag opleveren van 20 ha. Bovendien gaat het in die periode om een saldo van +33 ha (distributie en verzorgend) versus -12,5 ha negatief (industrie, bouw, kennisintensief en perifeer). Vraag is of de "negatieve ha's" op tijd vrijkomen of geschikt zijn voor de optredende vraag. Wij nemen vooralsnog aan dat circa 7,5 ha niet tijdig beschikbaar zal zijn of niet geschikt. Om de onzekerheid in de vraagprognose na 2025 te compenseren menen wij dat bij de prognoses 7,5 ha kan worden opgeteld. Dit maakt een vraag van 100 ha.

We kunnen dus concluderen dat er zonder verdere maatregelen (zie 4.3.) sprake zou zijn van een kwantitatieve overcapaciteit in de regio (circa 109 ha plancapaciteit). Maar tegelijkertijd is er een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod. Dat werken we in 4.1 en 4.2 verder uit.

4.1 Ruimte voor nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen en kansen

Heerenveen en Smallingerland vervullen een (boven)regionale functie op het gebied van werkgelegenheid en bedrijfsvestigingen. Nieuwe bedrijven bieden nieuwe werkgelegenheid voor inwoners van de hele regio. Zowel de prognoses van Louter en Future Insight, als de praktijk laten zien dat de toekomstige vraag voor een belangrijk deel zal bestaan uit grotere kavels (logistiek). Daarnaast is het wenselijk ruimte te hebben voor unieke kansen. Het bestaande aanbod kan daarin slechts voor een deel voorzien. De regio Zuidoost onderschrijft de noodzaak hiervoor nieuw aanbod te ontwikkelen in Drachten en Heerenveen. Future Insight raamt deze behoefte aan nieuw aanbod voorlopig op circa 20 tot 30 ha. De ontwikkeling van dit aanbod zal in onderlinge samenhang tussen Smallingerland en Heerenveen, en adaptief, worden opgepakt.

Klaverblad Noordoost (KNO) bij Heerenveen is een grote ontwikkellocatie met diverse functies (zonneweide, landbouw, bedrijventerrein, landschappelijke inpassing). Er zijn nu nog meerdere scenario's, waarbij de locatie van het bedrijventerrein wel altijd dezelfde is. De maximale voorziene omvang van het bedrijventerrein is circa 40 ha. De ontwikkeling van het bedrijventerrein zal adaptief worden opgepakt. Eerst circa 10 ha harde plancapaciteit en circa 10 ha met een wijzigingsbevoegdheid. De gemeente stemt dit in het kader van de reguliere procedures af met de provincie.

Bedrijvenpark Azeven-Noord in Drachten is een ontwikkellocatie met een per 1-1-2019 resterend 'hard' deel (fase 1 en 2) van circa 24 ha en een uit te werken deel (fase 3 en 4) van 42 ha. Op dit moment is er een gebrek aan plek voor grootschalige kavels in Smallingerland met een afmeting van meer dan 2 hectare. Daarom wordt het zachte deel van Azeven-Noord adaptief ontwikkeld op basis van een uitwerkingsplicht en bestuurlijke afspraken. De ontwikkeling van dit deel van het bedrijventerrein zal adaptief worden opgepakt. Eerst circa 10 ha harde plancapaciteit en circa 10 ha met een uitwerkingsbevoegdheid. Circa 22 hectare wordt derhalve bestuurlijk gedeprogrammeerd. Dit betekent dat Smallingerland bestuurlijk aangeeft deze gronden niet tot ontwikkeling te brengen (met behoud van uitwerkingsplicht), tenzij er in de toekomst concrete aanleiding/noodzaak/vraag is dat te doen.

Deze gebiedsontwikkeling zal aan de noord of zuidkant van het bedrijvenpark plaatsvinden. In principe is een gebiedsontwikkeling aan de zuidkant van het bedrijvenpark hierbij in eerste instantie preferent. De gemeenten Smallingerland en Opsterland stemmen dit in het kader van de reguliere procedures af met de provincie.

De samenwerking tussen Smallingerland en Heerenveen is de afgelopen periode concreter geworden. Op het gebied van acquisitie wordt samengewerkt binnen de F4, zodat een bedrijf dat zich in Fryslân wil vestigen terecht komt op de beste plek. De regio Zuidoost vindt deze samenwerking van belang om werkgelegenheid naar de regio te halen. Deze samenwerking zal worden gecontinueerd. De uitwerking van deze zogenaamde "mutual gains approach" ligt bij beide gemeenten, in afstemming met de F4 en de provincie.

Door op deze manier te ontwikkelen en samen te werken kunnen de gemeenten (en de regio) inspelen op de vraag naar grote kavels en unieke kansen. Er wordt slagkracht in de uitgifte gecreëerd, zonder dat dit een negatief effect heeft op de harde regionale planvoorraad.

4.2 Voldoende aanbod voor de lokale behoefte

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

De prognoses en de praktijk laten zien dat er met name in Opsterland sprake is van onvoldoende aanbod. Daarom kan Opsterland bij Gorredijk de Overtoom (II) ontwikkelen voor de lokale behoefte (7 ha terstond en 8 ha adaptief). Dit is een nieuw plan.

De geplande uitbreiding van Schipsloot Wolvega (2,5 ha) zal ook adaptief plaatsvinden. Pas als er vraag is zal deze locatie in ontwikkeling worden genomen.

Bij Oosterwolde blijft, ondanks de lage prognose, het aanbod Venekoten (circa 7,5 ha) in stand. De laatste fase van Venekoten (3 ha) zal pas ontwikkeld worden als er concreet vraag naar is.

Opgemerkt moet worden dat ook in de gemeenten Heerenveen en Smallingerland behoefte is vanuit het lokaal of subregionaal georiënteerde bedrijfsleven. Deze behoefte wordt in eerste instantie gefaciliteerd op de bestaande terreinen.

Een deel van de kleinschalige behoefte van bedrijven zal overigens niet terecht komen op een bedrijventerrein. In de verordening Romte wordt daarover het volgende opgemerkt: De verplichting van opname in een vastgesteld bedrijventerreinplan is niet van toepassing als er sprake is van een directe, concrete behoefte van bedrijven, die naar aard en schaal passend is bij locatie of kern én aangetoond is dat deze ontwikkeling niet past op bestaand (of in ontwikkeling zijnd) aanbod van bedrijventerrein in de regio én het ruimtelijk beslag in verhouding staat tot locatie en kern én de ontwikkeling goed landschappelijk wordt ingepast.

4.3 Deprogrammeren en adaptief ontwikkelen voor balans in het aanbod

Om meer balans te brengen in de behoefte en het aanbod, en om ruimte te creëren voor noodzakelijke nieuwe ontwikkelingen (zoals beschreven in 4.1 en 4.2) gaan we harde en zachte plannen (of delen daarvan) deprogrammeren, of niet actief ontwikkelen (adaptief). Het deprogrammeren van bedrijfsterrein kan op twee manieren, te weten het juridisch deprogrammeren en het bestuurlijk deprogrammeren. Bij juridisch deprogrammeren wordt het bestemmingsplan aangepast waardoor een bestemming als 'bedrijfsterrein' of 'bedrijfsdoeleinden' wordt ingewisseld voor een andere bestemming die de vestiging van bedrijven uitsluit. Dat omvat ook het intrekken van eventuele wijzigingsbevoegdheden of uitwerkingsplichten. Bestuurlijk deprogrammeren houdt in dat het bestemmingsplan ongewijzigd blijft maar op andere wijze wordt bereikt dat bedrijfsvestiging is uitgesloten, bijvoorbeeld doordat B&W zich verbinden om ter plekke geen bedrijfsgrond meer uit te geven of geen gebruik maken van een bevoegdheid tot wijziging van een bestemmingsplan.

Deprogrammeren van aanbod of plannen (bestuurlijk dan wel juridisch) **totaal 62 ha**

- IBF Heerenveen 11 ha (juridisch)
- Heerendeel Wolvega 3 ha (juridisch)
- Nijtap Drachten 10 ha (bestuurlijk)
- Vrijburgh Drachten 7 ha (bestuurlijk)
- Azeven Drachten laatste fase 22 ha (bestuurlijk)
- Nanninga Oosterwolde 9 ha (juridisch)

Adaptief ontwikkelen van bestaande plannen (dus wanneer er vraag is) **totaal 18,5 ha**

- Azeven Drachten 10 ha

- Schipsloot 2,5 ha
- Venekoten 3 ha
- Nijtap-uitwerking 3 ha

We zijn ons er van bewust dat we niet de gehele kwantitatieve overcapaciteit oplossen. Dat is ook niet noodzakelijk omdat:

- het bij het zoeken naar een vestigingslocatie voor bedrijven wenselijk is diversiteit in het aanbod en voldoende flexibele zoekruimte te hebben. Het is nodig aanbod te houden in de diverse segmenten (nat, logistiek, gemengd, kennisgerelateerd, zicht, bovenregionaal);
- er ook redelijk aanbod nodig is op diverse locaties in de OWO gemeenten (lokaal/subregionaal);
- de prognose/vraag na 2025 twijfelachtig is. Deze kan gezien de historische uitgifte makkelijk 20 ha hoger zijn. Daarom corrigeren we de vraag nu al met 7,5 ha en gaan we goed monitoren.
- kavels op al in uitgifte zijnde terreinen lastig gedeprogrammeerd (terug naar de landbouw) kunnen worden. Een optie is wel tijdelijke functies of functies gericht op duurzaamheid op deze plekken te realiseren. Wij zullen de uitgifte monitoren en in 2020 nader bezien of het alsnog gewenst is om tijdelijke functies een plek te geven.

Nieuwe ontwikkelingen in het kader van de "next economy" volgen we nadrukkelijk. Er kan een andere ruimtevraag optreden, zoals bijvoorbeeld gericht op circulaire economie (STEC, 2018). In 2020 laat de provincie nieuwe prognoses maken, monitoren we de uitgifte (ook kwalitatief) en kijken we of er aanleiding is de regionale afspraken te herzien.

Samenvattend een overzicht van het aanbod en de maatregelen zoals in voorgaande paragrafen benoemd.

gemeente	Aanbod (hard en zacht)	Wv deprogrammeren	Wv adaptief ontwikkelen	Toevoegen direct	adaptief
Heerenveen	66,5	11 IBF		10	10 KNO
Smallingerland	98	10 Nijtap 7 Vrijburgh 22 Azeven	3 10		Nijtap-uitw. Azeven
Opsterland	5			7	8 Gorredijk
Weststellingwerf	19,5	3 Heerendeele	2,5 Schipsloot		
Ooststellingwerf	20	9 Nanninga	3 Venekoten		
Totaal	209	62	18,5	17	18

Met deze maatregelen wordt ruim 80 ha (potentieel) aanbod uit de markt gehaald, door te deprogrammeren (nl 62 ha), danwel alleen adaptief (voorwaardelijk) te ontwikkelen (18,5 ha). Door dit deprogrammeren en het beperkt toevoegen van specifiek aanbod (10+7 ha) wordt het directe (onvoorwaardelijke) aanbod circa 145 ha, en wordt de kwantitatieve overcapaciteit teruggebracht tot circa 45 ha.

In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van alle beschikbare en nog aan te vullen terreinen.

4.4 'Specials' als aanvulling op het reguliere aanbod

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

In de quickscan worden voor de regio Zuidoost de volgende specials benoemd:

- Ecomunitypark (bestaand en fase 2, Oosterwolde) 4,5 ha
- Ontwikkeling diergerelateerd (Wolvega) 4,4 ha
- Ontwikkeling leisure gerelateerd (Wolvega) 4,9 ha

Rondom en op initiatief van de Omrin in Heerenveen (bedrijventerrein Haskerveen) vormt zich een clustering van bedrijven op het gebied van circulaire economie. Een mogelijke doorontwikkeling van deze zogenaamde Circular Valley wordt door de regio Zuidoost ook als special benoemd. De komende periode bezien we hoe deze ontwikkeling gestalte krijgt.

Specials maken (cijfermatig) geen deel uit van het regionale aanbod en de eventuele (over)capaciteit. De ontwikkeling van specials wordt wel regionaal besproken.

4.5 Zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit

Herstructurering is een vorm van zorgvuldig ruimtegebruik: als de bestaande terreinen op orde zijn of ondernemers op verouderde terreinen een duidelijk perspectief hebben op revitalisering van het terrein voorkomt dit onnodige verhuisbewegingen naar voornamelijk nieuwe bedrijventerreinen. De provincie neemt het voortouw in het opnieuw inzichtelijk maken van de (economische, maatschappelijke, ruimtelijke of technische) veroudering van bedrijventerreinen in de regio's. Dit hernieuwde inzicht kan een vervolg krijgen door ervaring te gaan opdoen met een ondernemersgerichte aanpak. Vertrekpunt is een kwaliteitsbeoordeling vanuit het terrein, door de ondernemers, samen met de overheid en een aanpak die gelijke tred houdt voor de bedrijfskavels en het openbaar gebied. Op grond van de bevindingen wil de provincie opnieuw bekijken of daarvoor stimuleringsregelingen nodig zijn.

In het kader van de Streekagenda is de regio Zuidoost bezig met een onderzoek naar verouderde bedrijvenlocaties die mogelijk voor herstructurering of transformatie in aanmerking komen. Hierin samenwerken draagt bij aan visie-ontwikkeling en kennisdeling op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik.

In de concrete uitwerking gaat het in Smallerland om drie mogelijke locaties op bedrijventerrein De Haven In Opsterland worden de transformatiemogelijkheden van de locaties van De Vries kozijnen in Gorredijk en de locaties van Ybema en Beusmeat in Tijnje onderzocht. Mogelijk wordt hiermee zo'n 10 ha aan een bedrijfsbestemming onttrokken.

Zoals ook al beschreven in hoofdstuk 3 hanteren we in de regio de Ladder Duurzame Verstedelijking. We hernieuwen op korte termijn ons inzicht op het gebied van de strategisch leegstand van bedrijfskavels, de leegstand in bedrijfspanden en proberen ruimtevragers hier naar toe te leiden.

Verder willen we kleinere bedrijven op de huidige locaties kunnen blijven faciliteren. Dit ter voorkoming van lege plekken op bestaande industrieterreinen en een toekomstige noodzaak tot kostbare herstructurering. Deze verantwoordelijkheid hebben we als gemeenten afzonderlijk. Er is geen overkoepelend beleid of structureel afstemming nodig.

4.6 Uitgiftebeleid

Een (te) soepel reserverings- en optiebeleid kan er toe leiden dat je onvoldoende flexibel kunt beschikken over de beschikbare voorraad. Opgemerkt moet worden dat in tijden van minder vraag een soepele en klantgerichte benadering voor de hand ligt. Bij een aantrekkende vraag en toenemende schaarste zal het beleid strikter mogen zijn. De quickscan van Future Insight adviseert in ieder geval in Heerenveen te kijken naar dit beleid en de naleving daarvan.

De gemeente Heerenveen neemt deze aanbeveling over. Dit is een verantwoordelijkheid van de gemeente zelf en hoeft inhoudelijk niet uitgewerkt te worden in deze regionale afspraken. We zien ook geen aanleiding om dit beleid regionaal uniform te maken.

In de quickscan wordt geadviseerd om te onderzoeken of het mogelijk is het terrein Azeven-Zuid anders te verkavelen, en hier een kavel van meer dan 1 ha te maken. Door de recente verkoop van kavels is deze aanbeveling niet meer te realiseren, omdat er nog maar zeer beperkt ruimte beschikbaar is op dit terrein.

4.7 Monitoren, periodiek evalueren en bijstellen

Ambtelijk

We vinden het erg belangrijk de afspraken te monitoren en indien nodig bij te stellen.

De vijf gemeenten blijven binnen de kaders van de regionale afspraken op informele basis met elkaar samenwerken. Betrokken ambtenaren treffen elkaar twee keer per jaar om informatie uit te wisselen en zaken af te stemmen. De samenwerking tussen Heerenveen en Smallingerland is intensiever, zowel bij de ontwikkeling als de uitgifte van de (boven)regionale bedrijventerreinen.

Verskillende bestaande overlegstructuren, zoals bijvoorbeeld het F4 overleg, het VFG-portefeuillehouders-overleg EZ en het OWO-EZ overleg vervullen meer in algemene zin een informerende en afstemmende rol.

Eén keer per jaar wordt de provincie ambtelijk uitgenodigd voor een toelichting op ontwikkelingen en uitwisseling van informatie. In deze overleggen gaat het om de regionale afspraken, het programma en de feitelijke ontwikkelingen en eventueel andere agendapunten. In 2020 laat de provincie nieuwe prognoses maken, monitoren we de uitgifte (ook kwalitatief) en kijken we of er aanleiding is de regionale afspraken te herzien.

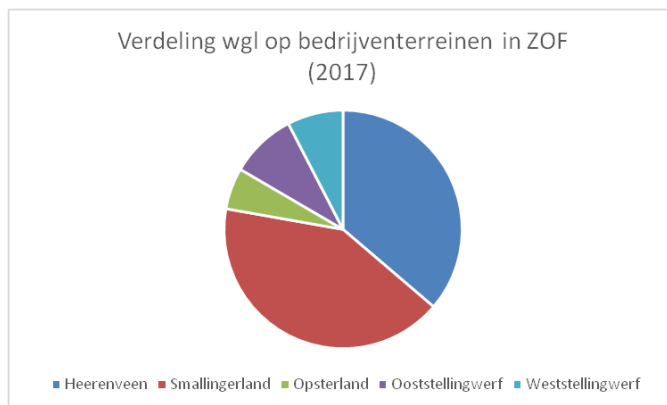
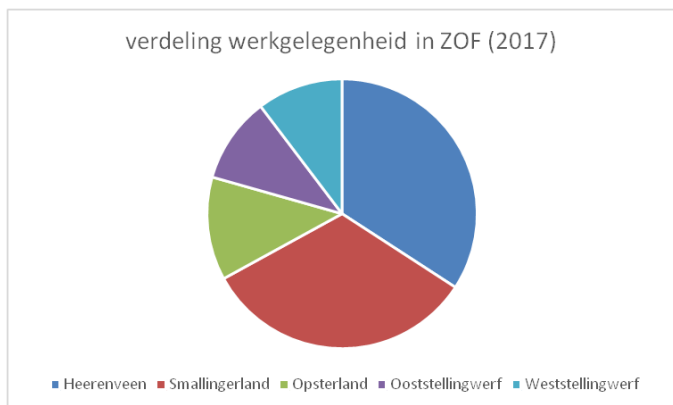
De ambtenaren rapporteren aan hun portefeuillehouders (en zo nodig naar de colleges).

Bestuurlijk

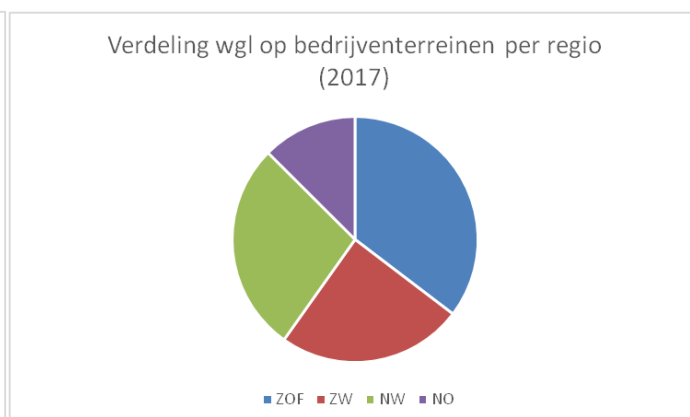
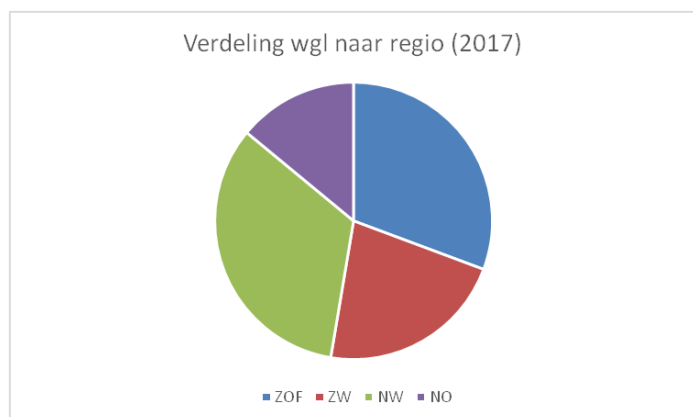
In ieder geval twee keer per jaar, of vaker als daar aanleiding toe is, wordt een gezamenlijke vergadering van de gemeentelijke portefeuillehouders belegd. De gedeputeerde(n) economie en RO kan hierbij worden uitgenodigd. Een bijstelling van het plan of een daarin niet opgenomen ontwikkeling (conform de mogelijkheden die de verordening Romte biedt) wordt in ieder geval in deze regionale setting besproken.

Bijlage 1 Werkgelegenheid en bedrijventerreinen

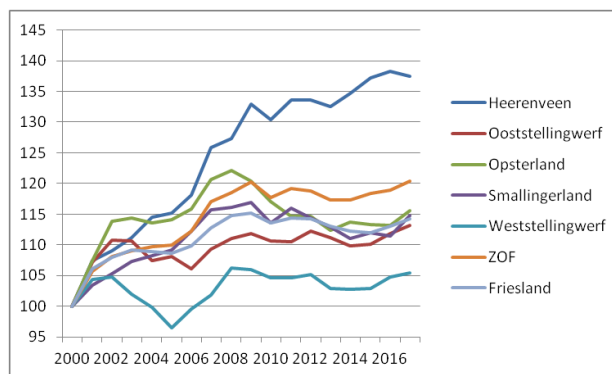
De totale werkgelegenheid in de regio is 87.000, de werkgelegenheid op bedrijventerrein is 30.000. De verdeling van de regionale werkgelegenheid over de gemeenten is als volgt.



De werkgelegenheid in Fryslân is 290.000, de regio Zuidoost neemt daarvan met 87.000 30% voor haar rekening. De werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Fryslân is 85.000. Het aandeel van de regio Zuidoost in de provinciale werkgelegenheid op bedrijventerreinen ligt met 35% iets hoger. Op dit gebied is Zuidoost de grootste regio.



In de regio Zuidoost is de werkgelegenheid de afgelopen 18 jaar gegroeid met 20% en in de provincie totaal met iets meer dan 14%. Onderstaand de ontwikkeling per gemeente (index het jaar 2000 is 100).



Bijlage 2 Bedrijventerreinen (plan)aanbod

In de capaciteit is "deprogrammeren" en "adaptief maken" al verwerkt.
Door afrondingen kunnen de optellingen soms iets afwijken.

Heerenveen	2018 capaciteit	2018 Reservering en verkocht	2019 capaciteit	Nieuwe locatie direct (+adapt.)	Totaal
Spikerboor	1,8	0,3	1,5		
De Kavels	6,2	2,5	3,7		
Haskerveen/Kanaal West	16,4	4,4	12,0****		
IBF	60,5*	22,2**	38,3		
KNO	-	-	-	10 (+10)***	
Totaal	84,9	29,4	55,5	10 (+10)	65,5 (+10)

* deprogrammeren: 11 ha IBF (is hier al uit gehaald)

** uitgifte Aware 2018 telt voor vraag niet mee, 7,5 ha

*** 10 ha direct bestemmen, 10 ha wijzigingsbevoegdheid

**** evt. toekomstige 'special' circulair.

Smallingerland*	2018 capaciteit	2018 Reserv+ verkocht	2019 capaciteit	Nieuwe locatie direct (+adapt.)	Totaal
Nijtap (terstond)	5,0	0	5,0		
Nijtap (uitw)**	0	0	0	(+3)	
Azeven N (terstond)	32,0	8,3	23,7		
Azeven N (uitw f3, 4)***	10,0	0	10,0	(+10)	
Azeven Zuid	4,7	2,4	2,3		
De Haven	9,2	4,2	5,0****		
Totaal	60,9	14,9	46,0	(+13)	46,0 (+13)

* deprogrammeren: Vrijburg (wijz.) 7 ha, Nijtap (wijz.) 10 ha

** Nijtap (uitw.) 3 ha adaptief maken

*** Azeven Noord (uitw.) fase 3/4: deprogrammeren (uitstel langere termijn) 22 ha (met behoud uitwerkingsplicht), 20 binnen programma, wv 10 ha direct bestemmen en 10 ha adaptief als uitwerking

**** geen special, maar kwalitatieve noodzaak

Opsterland	2018 capaciteit	2018 Reserv+ verkocht	2019 capaciteit	Nieuwe locatie direct (+adapt.)	Totaal
Tolbaas	2,4	0,3	2,1		
Overtoom	2,7	0	2,7		
Overtoom (uitbr 2)				7 (+8)*	
Totaal	5,1	0,3	4,8	7 (+8)	11,8 (+8)

* Overtoom: 7 ha direct, 8 ha adaptief, als wijzigingsbevoegdheid

Weststellingwerf*	2018 capaciteit	2018 Reserv+ verkocht	2019 capaciteit	Nieuwe locatie direct (+adapt.)	Totaal
Plantage	5,4	0	5,4		
Schipsloot	0,4	0	0,4		
Schipsloot fase 1/2	8,7	0,7	8,0		
Schipsloot (beh. ver)	-	-	-	(+2,5)	
Totaal	14,5	0,7	13,8	(+2,5)	13,8 (+2,5)

* deprogrammeren: Heerendeel 2,7 ha (afgerond 3);

Ooststellingwerf*	2018 capaciteit	2018 Reserv+ verkocht	2019 capaciteit	Nieuwe locatie direct (+adapt.)	Totaal
Turfsteker (terstond en niet terst.)	2,0+1,7	3,4	0,3		
Venekoten	10,4	2,8	7,6		
Venekoten (zacht)	-	-	-	(+3)	
Totaal	14,1	6,2	7,9	(+3)	7,9 (+3)

* deprogrammeren: Nanningaweg, 9 ha zacht

Totaal ZOF	2018 capaciteit	2018 Reserv+ verkocht	2019 capaciteit	Nieuwe locatie direct (+adapt.)	Totaal
Totaal	179,5	51,5	128	17 (+36,5)	145 (+36,5)