

**STRATEGIE WERKLOCATIES 2020
GEMEENTE SMALLINGERLAND**

Stec Groep B.V.
Peije Bruil, Sjoerd Korsuize
en Laura Engelbertink
Juli 2010

INHOUDSOPGAVE

1.	INTRODUCTIE	1
	1.1 Achtergrond	1
	1.2 Aanpak	2
	1.3 Leeswijzer	2
2.	HUIDIG BELEID EN ONTWIKKELINGEN	3
	2.1 Rijksbeleid bedrijventerreinen: Mooi Nederland en THB	3
	2.2 Provinciaal beleid bedrijventerreinen en kantoren	4
	2.3 Ruimtelijke visie Smallingerland en detailhandelsbeleid	5
	2.4 Trends en ontwikkelingen	7
3.	VRAAG-AANBODSITUATIE	9
	3.1 Bedrijventerreinen	9
	3.2 Uitgangssituatie: bestaande bedrijventerreinen	14
	3.3 Kantorenlocaties	16
4.	STRATEGIE	20
	4.1 Strategie 1: toekomstige ruimtevraag opvangen op bestaande en voldoende nieuwe bedrijventerreinen	20
	4.2 Strategie 2: aandacht houden voor zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen	25
	4.3 Strategie 3: inzetten op vraaggestuurd bedrijventerreinaanbod	29
	4.4 Strategie 4: temporisering en segmentering van nieuwe kantorenlocaties	32

BIJLAGE

1. INTRODUCTIE

Hier worden de achtergrond en de aanpak van de strategie geschetst. Ook is hier een leeswijzer opgenomen.

1.1 Achtergrond

De huidige bedrijventerreinvisie stamt uit 1999 en is toe aan een update. De herijking is onder andere nodig voor een goede onderbouwing van ontwikkelplannen richting de provincie, actuele ramingen en de te maken strategische keuzes voor de toekomst.

De strategie moet voldoen aan de nieuwe beleidlijnen van Rijk en provincie: onder andere Mooi Nederland, het advies van de Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen (THB) en het nieuwe bedrijventerreinenconvenant tussen Rijk, provincies en VNG. Smallingerland ondertekende dit convenant niet, maar onderschrijft wel de insteek. De strategie levert bovendien input voor de provinciale en regionale discussies in de A7-zone.

Uitgangspunt bij deze strategie is het huidige bedrijfsleven te blijven faciliteren in haar toekomstige ontwikkeling. Drachten doet het economisch gezien goed; de stad trekt veel nieuwe bedrijven – ook bovenregionaal – en de voorliggende strategie is er ook op gericht de vestiging van nieuwe bedrijven mogelijk te maken. Drachten is in het Streekplan aangemerkt als een van de stedelijke centra – naast Leeuwarden, Heerenveen, Sneek, Harlingen en Dokkum – die een functie hebben in het vestigen van (inter)nationaal georiënteerde bedrijvigheid.

Tot slot wil de gemeente Smallingerland geen ontwikkelplannen maken 'voor de leegstand'. De huidige en toekomstige markt vraag is bepalend voor deze strategie.



1.2 Aanpak

Eerst is de uitgangssituatie bepaald (stap 1). Vervolgens zijn (stap 2) de werklocaties – bestaand en nieuw aanbod – op een rij gezet. De toekomstige ruimtebehoefte (stap 3) is geraamd in een marktverkenning. Deze vraag is vervolgens naast de bestaande en geplande bedrijventerreinen en kantoorlocaties gelegd en vertaald naar een economische strategie (stap 4). Tot slot zijn de analyses en conclusies vastgelegd in dit document (stap 5).

1.3 Leeswijzer

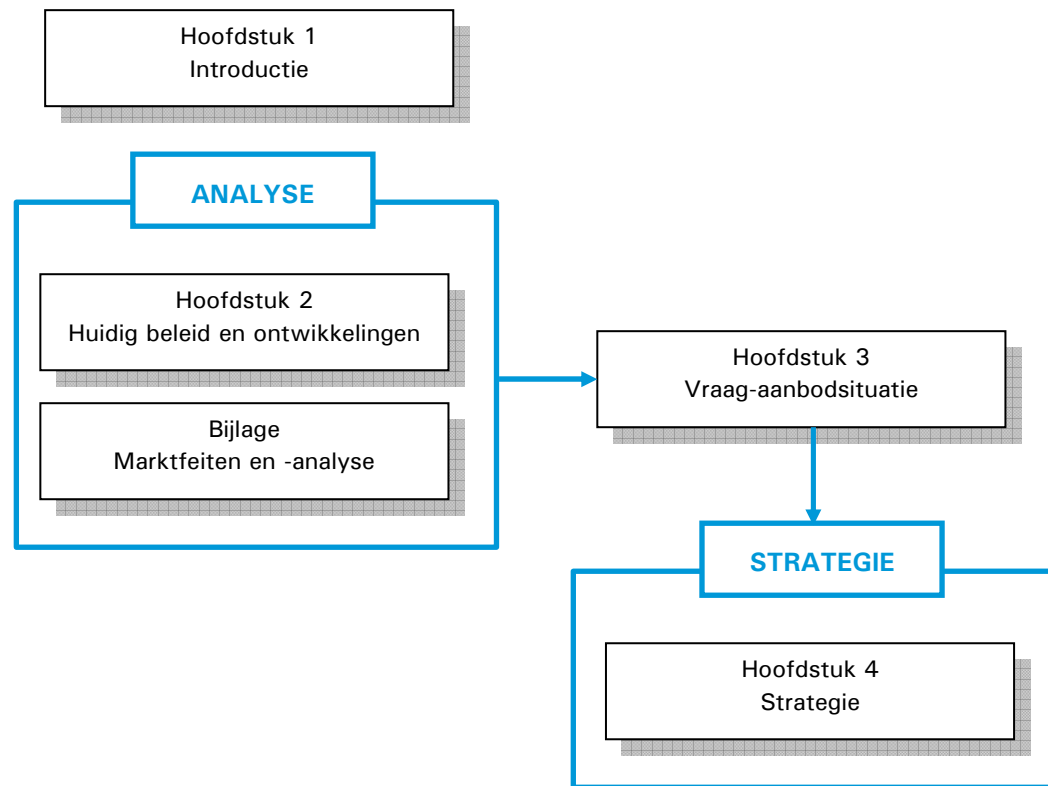
Hoofdstuk 2 gaat over de uitgangssituatie: met welke beleidskaders en trends rekening te houden?

Vervolgens staan in hoofdstuk 3 de belangrijkste conclusies uit de marktanalyse – kort samengevat – en de aanknopingspunten voor de strategie.

Hoofdstuk 4 omvat de te volgen strategie.

De bijlagen geven de achterliggende (markt)feiten weer, zoals de behoefteramingen.

Figuur 1: opbouw rapportage



Bron: Stec Groep (2010).

2. HUIDIG BELEID EN ONTWIKKELINGEN

Hier worden de kaders voor de nieuwe strategie en de belangrijkste trends en ontwikkelingen geschetst.

2.1 Rijksbeleid bedrijventerreinen: Mooi Nederland en THB

Het rijksbeleid voor bedrijventerreinen wordt vooral bepaald door Mooi Nederland en het recente advies van de Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen. De hoofdlijnen:

- Voorkomen van versnippering, verstening en verrommeling van het Nederlandse landschap.
- 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.
- Eind 2007 verscheen de Agenda 2008–2009 herijking aanpak bedrijventerreinen met onder andere initiatieven om te komen tot bestuurlijke afspraken met provincies over het bedrijventerreinenbeleid en de instelling van de Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen (THB).
- De Taskforce gaf aanbevelingen voor een versnelde aanpak van herstructurering van bedrijventerreinen en adviseerde een consequente toepassing en verankering van de SER-ladder van de Sociaal Economische Raad. 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 mogen ontwikkelen

Box: hoofdlijnen THB-advies

Kern van de problematiek

- te snelle veroudering bedrijventerreinen;
- te ruim en goedkoop aanbod nieuwe uitleglocaties;
- onvoldoende vraaggestuurd/gedifferentieerd aanbod;
- vaak matige ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing w.o. onvoldoende intensief ruimtegebruik nieuwe terreinen.

Aanpak langs drie strategische lijnen

- I inhaalslag revitalisering en herprofilering van circa 15.800 hectare, tot 2020 te realiseren en te dekken uit (hogere) grondopbrengsten, verevening en collectieve middelen;
- II geleidelijke verzakelijking van de bedrijventerreinenmarkt door beëindiging van overmaat en prijsbederf in (publieke) greenfieldontwikkeling, tijdelijke financiële faciliteiten voor herontwikkeling, fiscale faciliteiten en algemene invoering van parkmanagement;
- III regionale aanpak.

2.2 Provinciaal beleid bedrijventerreinen en kantoren

Het provinciale beleid wordt vooral bepaald door het Streekplan Fryslân. De hoofdlijnen:

- De noordelijke provincies hanteren als uitgangspunt dat (boven)regionale bedrijvigheid moet worden gevestigd binnen de vijf economische kernzones¹. Buiten de economische kernzones is alleen beperkte aanleg of uitbreiding van bedrijventerreinen mogelijk voor bestaande lokale en subregionale bedrijven. De bedrijventerreinen gelegen in de economische kernzones bevatten ruim driekwart van de werkgelegenheid.
- Het provinciaal ruimtelijk-economisch beleid kent Drachten een opvangtaak toe voor bedrijven: 'Stedelijke centra hebben een opvangtaak voor bedrijven in alle segmenten. Leeuwarden, Drachten en Heerenveen bieden ruimte aan alle bedrijfscategorieën, passend bij hun positie en omvang' (uit: Om de kwaliteit van de romte, 2007).
- Het Streekplan gaat uit van jaarlijks circa 3.000 (TM-scenario) tot 4.000 (GE-scenario²) m² bvo nieuwe kantoorruimte voor de gemeente Smallerland, voor de periode 2005-2015. Afspraken 'Ruimte voor werk': opname van 5.000 m² bvo kantoorruimte per jaar, over de periode 2000-2010. Voor de periode 2010-2016 moeten nog afspraken worden gemaakt over het bouwvolume voor kantoren.
- Drachten wordt bovendien aangemerkt als stedelijk centrum binnen de economische kernzone A7: 'Drachten, Heerenveen en Sneek zijn de stedelijke centra in de A7-zone³. Deze steden zijn de belangrijkste groeikernen in het zuiden van Fryslân met een goede ontsluiting en op relatief korte afstand van economische centra buiten Fryslân. De ruimtedruk van wonen, werken en voorzieningen is er relatief hoog. Wij zetten in op het verder benutten van de potenties van deze stedelijke centra voor wonen, bedrijvigheid en dienstverlening' (uit: Streekplan Fryslân, Om de kwaliteit van de romte, 2007).
- Kantoren met een volume van meer dan 2.500 m² bvo (aaneengesloten bebouwing) dienen in Leeuwarden gerealiseerd te worden.
- De provincie Fryslân stelt geen segmentering naar kantoorlocatietypen voor.

¹ Groningen-Assen-Winschoten, Delfzijl-Eemshaven, Harlingen-Leeuwarden, Sneek-Heerenveen-Drachten en Meppel-Hoogeveen-Emmen. Kompas voor het Noorden, Strategische Agenda voor Noord-Nederland (SNN) 2007-2013.

² Global Economy; scenario met de hoogste groeiverwachtingen voor wat betreft kantoorontwikkelingen.

³ In het nationaal ruimtelijk-economisch beleid heeft de A7-zone de status verkregen van regionaal stedelijk netwerk.

2.3 Ruimtelijke visie Smallingerland en detailhandelsbeleid

Het ruimtelijk-economisch beleid van de gemeente Smallingerland staat onder meer in de (Concept) Ruimtelijke Visie 2005-2030. De hoofdlijnen:

- Uitgangspunt is om elk soort bedrijf aan een geschikte locatie te helpen. Dit betekent dat de gemeente Smallingerland zich inzet om de vraag naar bedrijventerrein en kantoorlocaties maximaal te faciliteren en te accommoderen op bestaande en nieuwe locaties.
- Er zal komende jaren gefaseerd nieuw bedrijventerrein ontwikkeld worden zodat telkens voldoende bedrijventerrein in voorraad is. Zoals de ontwikkeling samen met de gemeente Opsterland van (delen van) bedrijventerrein A7-Noord.
- Op bestaande en nieuwe bedrijventerreinen worden – indien gewenst – bedrijven geclusterd, voor imagoversterking en ter bevordering van innovatieve samenwerking.
- De kwaliteit van de bestaande terreinen wordt op peil gehouden dan wel verbeterd.
- De gemeente staat een kleinschalige en flexibele aanpak voor bij het ontwikkelen van nieuwe terreinen. Kenmerk van deze aanpak zal zijn dat de ontwikkelingen in de markt nauwkeurig worden gevolgd en dat daarop heel specifiek wordt ingespeeld: maatwerk.
- De gemeente gaat bovendien voor de juiste kwaliteit van nieuwe werklocaties in relatie tot de functie.
- Er wordt een geschikte locatie gerealiseerd voor kantoren en andere middelgrote bedrijven in de zakelijke dienstverlening – een van de belangrijkste bronnen voor toekomstige werkgelegenheid.
- De gemeente biedt ruimte aan hoogwaardige technologiebedrijven bij het nieuwe technologiecentrum (ATC) van Philips, ter versterking van de onderlinge samenwerking.

De nieuwe Detailhandelsstructuurvisie⁴ zegt op hoofdlijnen over perifere/grootschalige detailhandel:

- Grootschalige detailhandel is in Drachten vooral op twee locaties geconcentreerd – de MLK-Boulevard en op bedrijventerrein De Haven – en verder verspreid over de kern.
- Aan de MLK-singel zitten overwegend meubelzaken en DHZ-winkels (Gamma, Praxis, Provak) en een Welkoop.
- Inmiddels zijn alle panden verhuurd, wat aangeeft dat het gebied naar behoren functioneert. Aan de andere kant betekent het dat uitbreidingen fysiek niet eenvoudig meer te realiseren zijn. Niet voor de huidige vestigingen en ook niet voor nieuw te vestigen (meubel-)winkels.
- Op De Haven hebben zich in de loop der jaren grootschalige perifere detailhandelsvestigingen gevestigd; vooral langs de Noorderhogeweg, maar niet uitsluitend. Over het algemeen laat de uitstraling wel te wensen over. Het zijn allemaal relatief grote winkelunits die om die reden op een bedrijventerrein terecht zijn gekomen.
- Verder naar het noorden langs de Noorderhogeweg – in het verlengde van De Haven – is nog een derde locatie beschikbaar voor mogelijk perifere detailhandel. Hierbij gaat het met name om de DHZ-branchen.
- De DHZ-branchen is in Drachten qua aantal winkels voldoende vertegenwoordigd; de twee bouwmarkten op de MLK-Boulevard zijn up-to-date, maar niet al te groot. De overige bouwmarkten zitten op De Haven.
- Een echt moderne bouwmarkt ontbreekt in Drachten. De vraag vanuit de markt is er wel, aldus Broekhuis Rijs Advisering.
- Op De Haven zelf is vergroting tot op heden niet mogelijk gebleken, mede omdat een fors parkeerterrein bij deze panden hoort.
- Kwantitatief gezien is er nagenoeg geen distributieve marktruimte; vraag en aanbod houden elkaar redelijk in evenwicht. Door de groei van het inwonertal (en mogelijk te verwachten groei van de bestedingen in de bouwmarkten) zal de marktruimte de komende jaren gaan toenemen, aldus Broekhuis Rijs Advisering. Hierdoor zal de marktruimte in 2020 ongeveer 2.500 à 3.500 m² wvo bedragen.
- Gezien het ambitieniveau van Drachten, de dynamiek in de DHZ-branchen en het ontbreken van een moderne bouwmarkt (qua afmeting) lijkt een derde locatie onontkoombaar en wordt dan ook aanbevolen.

⁴ Broekhuis Rijs Advisering, 2009.

2.4 Trends en ontwikkelingen

We schetsen de belangrijkste ruimtelijk-economische trends en ontwikkelingen waar de gemeente Smallingerland op korte en lange termijn mee te maken krijgt.

Bedrijventerreinenmarkt:

- De vervangingsvraag is een steeds belangrijkere component in de totale vraag.
- De vraag verandert qua samenstelling. Het aandeel van de meer traditionele bedrijventerreinensectoren in de vraag neemt af, terwijl sectoren als zakelijke dienstverlening, zorg en leisure groeien en ook de komende jaren een toenemende vraag laten zien.
- Logistiek is een belangrijke groeimarkt. Smallingerland profiteert hiervan onder andere vanwege de gunstige centrale plek van Drachten in het noorden: een belangrijke vestigingsfactor, die steeds positiever benut wordt door verbeteringen in de omringende infrastructuur; de komst van Klaverblad Ureterpvalleat, de tweede insteekhaven en de – op termijn – haak om Leeuwarden.
- Het wordt steeds belangrijker om in te zetten op een goede benutting van de bestaande terreinen. Dit vanuit de beperkte fysieke ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe terreinen en provinciaal beleid. Een duidelijke visie/plan van de gemeente op de bestaande voorraad is voorwaarde voor de ontwikkeling van nieuwe terreinen.
- De behoefte aan kwalitatief hoogwaardige werklandschappen neemt toe. Zo groeit de vraag naar hoogwaardige en multifunctionele locaties, zowel vanuit de gebruikers (groeïende behoefte aan kantoorachtige bedrijfsruimte), de werknemer (afkeer van huidige saaie werkomgevingen) en passanten/omwonenden (groeïende weerstand tegen verrommeling). Duurzame en levensloopbestendige locaties moeten bijdragen aan een zorgvuldig gebruik van de (schaarse) ruimte.
- Binnen afzienbare tijd zal er duidelijkheid moeten komen over de aanleg van de spoorlijn Heerenveen-Drachten-Groningen.
- Tegelijkertijd blijft behoefte aan eenvoudige, representatieve werklocaties zonder al te veel poespas.
- Nieuwe integrale concepten ontstaan met een combinatie van retail en leisure, vaak thematisch van opzet: economische thema's zoals discount maar ook op lifestyle gerichte thema's. Voorbeelden zijn zorgboulevards en autoboulevards.

Kantorenmarkt:

- Schaalvergroting en fusies die daarmee samenhangen leiden veelal tot reorganisatie en concentratie van activiteiten – in regionale centra, zoals Drachten – waardoor vestigingen worden afgestoten en/of wordt verhuisd naar een (nieuw) pand waar minder ruimte nodig is voor dezelfde kantooractiviteiten.
- Desondanks verwachten we een beperkte doorgroei van kantoorwerkgelegenheid, ook in Noord-Nederland, zij het minder sterk dan in de afgelopen decennia. Voor een belangrijk deel is dat het gevolg van de verdere verdienstelijking van de economie en de groei van werkgelegenheid in de commerciële diensten en de quataire sector. Juist in deze sectoren is het kantoorgebruik hoog. Daarnaast geldt ook voor meer traditionele sectoren als industrie, logistiek en handel de noodzaak om hogere toegevoegde waarde te leveren en neemt in deze sectoren het belang van activiteiten als research en ontwikkeling, marketing, planning en administratie toe. Dit zijn ook activiteiten die kantoorruimte nodig hebben.
- Ontwikkelaars concurreren steeds meer om de markttechnisch aantrekkelijkste locaties. De risico's op de kantorengrondexploitaties op minder aantrekkelijke plekken worden steeds groter.
- Ook op de kantorenmarkt wordt de vervangingsvraag in de gemeente Smallingerland belangrijker. Door toenemend aanbod op de kantorenmarkt neemt de keuzevrijheid van gebruikers op de kantorenmarkt toe en verruilen kantoorruimtegebruikers steeds meer hun huidige kantoorruimte voor huisvesting met een betere prijs-kwaliteitverhouding.
- Er is nadrukkelijk meer aandacht voor kwaliteit bij het ontwikkelen van plannen en concepten voor nieuwe locaties. Met name voor aspecten van kwaliteit vanuit een gebruikersperspectief, zoals de bereikbaarheid (auto en OV), parkeren, ruimtelijke kwaliteit en voorzieningenaanbod.
- De toenemende vraag naar voorzieningen op kantoorlocaties, in combinatie met de verruiming van de vraag naar kantoorgerelateerde ruimten, maakt dat kantoorlocaties steeds meer multifunctioneel worden ingevuld, zeker bij knooppunten van infrastructuur (in de toekomst de stationsomgeving in Drachten). Naast 100% kantoorruimte is ook vraag naar kantoorachtige ruimten (praktijkruimten, ruimten voor winkelvloer, ontvangstruimten en congresfaciliteiten). Er ontstaan multifunctionele werklocaties.
- De komst van een treinstation in Drachten biedt kansen voor een nieuw kantorenmilieu, aanvullend op de bestaande kantoorlocaties (nu nog overwegend snelweg-, stadsrand- en binnenstedelijke kantoorlocaties).

3. VRAAG-AANBODSITUATIE

Hieronder zijn de belangrijkste punten uit de marktanalyses en voorgaand hoofdstuk samengevat en vertaald naar kansen en bedreigingen voor de Smallingerlandse bedrijventerreinen en kantorenlocaties.

3.1 Bedrijventerreinen

a. Vraag tot 2020

- De gemiddelde uitgifte over de periode 1996-2008⁵ was 12 hectare/jaar. Over de periode 2003-2008 was dit circa 8,5 hectare/jaar.
- De afgelopen 3 jaar werd het merendeel uitgegeven in het segment gemengd; op A7-Noord en -Zuid.
- De toekomstige vraag naar bedrijventerrein gebaseerd op de BLM⁶ is circa 80 tot 110 hectare. Dit is een optelsom van de uitbreidingsvraag⁷, de vervangingsvraag en de bovenregionale vraag.
- Omdat er wat weinig bandbreedte zit in deze vraagraming (en dus flexibiliteit om in te spelen op veranderingen in de marktvraag) en we zowel rekening willen houden met de verwachte krimp, als met de economische potentie van Drachten, hanteren we drie vraagscenario's (zie ook bijlage E).
- In scenario 1 (realistisch) gaan we uit van 77 hectare (7 hectare/jaar), in scenario 2 (gematigd positief) van 104,5 hectare (9,5 hectare/jaar) en in scenario 3 (optimistisch) van 132 hectare (12 hectare/jaar).
- De uitgifte van de afgelopen jaren ligt tussen het realistische en gematigd positieve scenario in.

⁵ Bron: gemeente Smallingerland (2009/2010).

⁶ Voor de periode 2010-2020. Voor berekening zie bijlage.

⁷ Op basis van de BLM (Bedrijfslocatiemonitor). De BLM berekent de behoefte aan hectare bedrijventerrein door te kijken naar de ontwikkeling van werkgelegenheid en de terreinquotiënt (het ruimtegebruik per werknemer). De toekomstige vraag naar bedrijventerrein kent drie belangrijke componenten, namelijk de vervangingsvraag (door onttrekking, bijvoorbeeld bij transformatie naar woningen of andere functies), de uitbreidingsvraag en de bovenregionale vraag.

b. Aanbod tot en met 2020

- Er is 57 hectare aanbod beschikbaar voor uitgifte, bestaande uit: 45 hectare op A7-Noord fase I, II en III (gemengd, modern segment) en 12 hectare op De Haven (watergebonden/zwaar en gemengd modern segment) (zie tabel 1).
- Op De Haven-Noord (watergebonden/zwaar en gemengd modern segment), A7-Noord IIIb en IV (gemengd modern segment) en Noorderhogeweg en Vrijburg (ABC/PDV-segment) samen is nog 87 hectare in de planvormende fase (zie tabel 1).
- In de kernen zijn geen bedrijventerreinen met nog uitgeefbare kavels.

Tabel 1: beschikbaar aanbod op bedrijventerreinen tot en met 2020

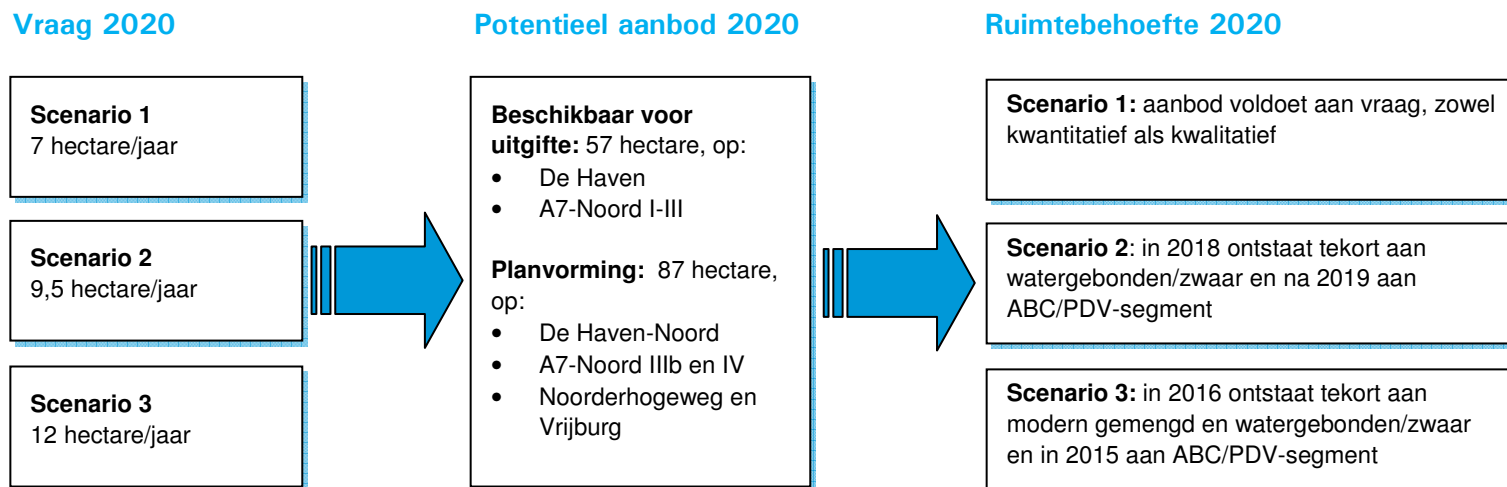
Beschikbaar voor uitgifte	Hectare netto
A7-Noord, fasen I, II en III	45
De Haven	12
Totaal	57
Planvorming	Hectare netto
A7-Noord, fasen IIIb en IV	47
De Haven-Noord	15
Noorderhogeweg en Vrijburg	25
Totaal	87

Bron: gemeente Smallingerland (2009/2010). Afgerond op 1 hectare.

- Als al het beschikbare aanbod, inclusief de locaties in planning, in de periode tot en met 2020 ontwikkeld wordt, ontstaat er een (kwantitatief!) overschot.
- De gemeente Smallingerland wil geen overaanbod en geen leegstand. Daarom richt zij zich op een goede segmentering gecombineerd met een fasering van al lopende uitbreidingen (zie verder onder aanknopingspunten voor de strategie).

Confronteren we vraag en aanbod, dan ontstaat tot en met 2020 het volgende beeld (zie figuur 2):

Figuur 2: vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen 2020



Bron: Stec Groep en gemeente Smallingerland (2009/2010). Zie voor toelichting bijlage.

Aanknopingspunten voor de strategie:

1. De komende jaren (2010-2020) dient zich een bedrijventerreinvraag aan van 77 hectare in scenario 1, 104,5 hectare in scenario 2 en 132 hectare in scenario 3. Respectievelijk 7, 9,5 en 12 hectare/jaar.
2. De provincie gaat uit van 81 (SE-scenario) tot 124 hectare (TM-scenario) nieuw bedrijventerrein voor de gemeente Smallingerland, voor de periode tot en met 2020. Hierbij houdt zij ook rekening met bovenregionale verhuisbewegingen⁸. Bovendien wordt de uitgifte van A7-Zuid – in de gemeente Opsterland, maar erg onder de invloed van Drachten – tot de Smallingerlandse uitgifte gerekend⁹.

⁸ Inmiddels zijn er – mei 2010 – nieuwe provinciale behoefteeramingen beschikbaar. Het gaat om een herberekening van het ‘blauwe boekje’ met cijfers per 01-01-2009 (de laatst bekende IBIS-gegevens). Bij de totstandkoming van deze Strategie Werklocaties 2020 was dit nog niet bekend en is uitgegaan van de ‘oude’ cijfers.

3. De voorliggende strategie richt zich op scenario 2: gematigd positief; dit ligt tussen het provinciale SE- en TM-scenario in. Gegeven de uitgiftesituatie in afgelopen jaren en uitgaande van een gemiddelde uitbreidingvraag past dit scenario het best bij de periode tot en met 2020.
4. Er is voldoende plancapaciteit voor de periode tot en met 2020. Daarom richt de gemeente Smallingerland zich op een goede segmentering (zie aanknopingspunt 6 en verder) gecombineerd met een fasering van al lopende uitbreidingen (zie hiervoor ook hoofdstuk 4 en hieronder aanknopingspunt 5).
5. Bij het ontwikkelen van het beschikbaar aanbod inclusief de plannen ontstaat – uitgaande van de genoemde drie vraagscenario's – op termijn een (kwantitatief) overschot van 12 tot 67 hectare¹⁰. Uitgangspunt is dat de gemeente Smallingerland geen overaanbod wil en geen leegstand. Prioritering en temporisering van de locaties in planning (A7-Noord IIIb en IV, De Haven-Noord, Noorderhogeweg en Vrijburg) is daarom noodzakelijk (zie hoofdstuk 4).
6. Kwalitatief gezien wordt het modern gemengde segment bediend op A7-Noord I-III en De Haven (samen: 57 hectare). Er ontstaan tekorten in vraagscenario 2 en 3 respectievelijk na 2018 en na 2015. In het scenario 1 (realistisch) ontstaan in dit segment geen tekorten¹¹.
7. De provincie vraagt Drachten (en Heerenveen) ruimte te bieden voor bedrijventerreinontwikkeling in het zware en watergebonden segment. De Haven-Noord is hiervoor geschikt.
8. ABC-/PDV-bedrijven kunnen niet terecht op A7-Noord; perifere detailhandel is voor vestiging uitgesloten. Noorderhogeweg en Vrijburg (respectievelijk 22 en 2,6 hectare) zijn nog in planvorming, maar kunnen wel voorzien in dit segment (in plaats van A7-Noord). Nu zijn op Burmania-zichtstrook showroombedrijven

⁹ In dit rapport is uitgegaan van een berekening zonder A7-Zuid.

¹⁰ Exclusief de plannen: respectievelijk 75 hectare tekort in scenario 3, 47,5 hectare tekort in scenario 2 en 20 hectare tekort in scenario 1.

¹¹ Hierbij is voorzien in de ontwikkeling van Noorderhogeweg en Vrijburg. Zie bijlage E.

(waaronder autobedrijven) gevestigd, alsmede op De Haven. De nieuwe Detailhandelsstructuurvisie ziet bovendien marktvoor een grootschalige, nieuwe bouwmarkt.

9. Bouwmarkten zijn op dit moment geconcentreerd op twee locaties, namelijk de MLK Boulevard (o.a. Gamma, Praxis en Welkoop) en De Haven (o.a. Karwei, Gamma en Bouwmax). Dit blijft ook zo. Indien nodig kan op Noorderhogeweg ook een bouwmarkt worden gevestigd.

3.2 Uitgangssituatie: bestaande bedrijventerreinen

De gemeente Smallingerland telt 7 momenteel bedrijventerreinen. Zie tabel 2 hieronder.

Tabel 2: bedrijventerreinen gemeente Smallingerland

Bedrijventerrein	RIN-nummer	Locatietype	Bruto (ha)	Netto (ha)	Uitgegeven (netto ha)	Uitgeefbaar gemeente (netto ha)	Uitgeefbaar particulier (netto ha)
A7-Noordoost	4599	Gemengd terrein	10	9	9	0	0
Bedrijvenpark A7-Noord	110109	Gemengd terrein	250	110	18	92	0
Burmaniapark	110083	Gemengd terrein	12	8	8	0	0
De Haven	372	Zware industrieterrein	300	236	224	12	0
De Swetten	374	Gemengd terrein	50	40	40	0	0
Morra Park	373	Gemengd terrein	3	2	2	0	0
Ringweg Drachten	110127	Gemengd terrein	4	3	3	0	0

Bron: IBIS Werklocaties (2008) met wijzigingen van gemeente Smallingerland (2009/2010).

Afronding op 1 hectare bruto en netto.

Kantorenpark is in IBIS Werklocaties opgenomen als bedrijventerrein. Wij rekenen deze bij de kantorenlocaties.

De bedrijventerreinen A7-Noord en De Haven zijn nog niet geheel uitgegeven; hier is nog ruim 100 hectare beschikbaar voor uitgifte¹².

In de overige kernen zijn geen bedrijventerreinen groter dan 1 hectare.

¹² Er zijn ook nog plannen, zoals De Haven-Noord en Noorderhogeweg en Vrijburg. Zie hiervoor hoofdstuk 4.

Bedrijventerreinen De Haven en De Swetten bleken na inventarisatie van de provincie¹³ (licht) te zijn verouderd:

De Haven is (licht) verouderd. Het terrein is groot en divers qua maat en schaal. Het gaat hier bovendien om een echt werkterrein. Deelgebied de Tussendiepen heeft een eigen karakter met grote ruimtegebruikers. Hier zit onder andere ook de betonfabriek van Kijlstra. Afgelopen jaren is de openbare ruimte al grondig opgeknapt in samenwerking met ondernemers. Veroudering zit nu vooral op private kavels. Dit maakt de aanpak lastig.

De Swetten is ook (licht) verouderd. Hoewel het aanzicht redelijk is, oogt De Swetten toch propperig. Het ruimtegebruik is relatief intensief. Bovendien ligt dit terrein ingeklemd tussen omliggende woonbuurten en de doorgaande weg. De panden van Philips en (het oudere deel van) Fenner Dunlop zijn beeldbepalend.

De leegstand van bedrijfsruimten in de gemeente Smallingerland is beperkt. De NVB/Stogo¹⁴ bepaalden 1,5% leegstand in bedrijfsruimten (een 'normale' frictieleegstand). Dit is wat onder het Nederlands gemiddelde van 2,5 à 3%, maar redelijk vergelijkbaar met de situatie in Heerenveen en Leeuwarden.

- Op De Haven is de leegstand volgens een (theoretische) berekening¹⁵ circa 16.000 tot 20.000 m² bvo.
- Op De Swetten gaat het volgens diezelfde berekening¹⁶ om 3.600 tot 4.200 m² bvo.
- Op De Haven liggen diverse onbebouwde stroken/kavels op al uitgegeven terrein; in totaal gaat het om circa 10 hectare. Een groot deel hiervan is niet voor (her)gebruik beschikbaar. Circa 1,75 hectare wel.
- Daarnaast zijn er nog kavels beschikbaar voor uitgifte; rond de nieuwe insteekhaven en op de voormalige KWS-locatie, SMST en op de Tussendiepen.

Op korte termijn zijn er geen plannen voor herstructurering van De Haven en De Swetten. Wel worden over de vrijkomende locaties op De Haven afspraken gemaakt voor herinvulling, in lijn met de gedachte achter de SER-ladder; inbreiding voor uitbreiding (meer hierover in hoofdstuk 4).

¹³ Stec Groep in opdracht van de provincie Fryslân (2010).

¹⁴ Thermometer Bedrijfsruimten (2010), peildatum medio 2009. Berekening op basis van aanbod-voorraad ratio (%).

¹⁵ Uitgaande van 221 hectare uitgegeven bedrijventerrein (situatie medio 2009) en een f.s.i. van 0,5-0,6.

¹⁶ Uitgaande van 40 hectare uitgegeven bedrijventerrein met een f.s.i. van 0,6-0,7.

3.3 Kantorenlocaties

1. Vraag tot en met 2020

- De gemiddelde realisatie van kantoorruimte over de periode 1994-2008¹⁷ was 1.700 m² bvo/jaar (totaal over 15 jaar: 25.500 m² bvo).
- De opname en gerealiseerde bouwvolumes schommelden die jaren wel sterk.
- Hierbij werd één keer in de 3 à 5 jaar een relatief groot – 2.700 tot 3.600 m² bvo – bouwvolume gerealiseerd. Kantoorvolumes > 4.000 m² bvo zijn een uitzondering.
- Het merendeel van de gerealiseerde bouwvolumes was < 1.000 m² bvo. Nadruk lag op kleinschalige kantoorruimten: < 500 m² bvo.
- Verder ging het vooral om zelfstandige kantoorruimten (en nauwelijks kantoorverzamelgebouwen).
- De toekomstige vraag naar kantoorruimten¹⁸ is circa 3.250 tot 3.750 m² bvo. Dit is een optelsom van de uitbreidingsvraag¹⁹, de vervangingsvraag en de bovenregionale vraag.
- Dit is een relatief optimistische raming, gelet op het realisatievolume van afgelopen 14 jaar. Daarom hanteren we drie potentiële vraagscenario's: (1: realistisch) 2.000 m² bvo/jaar, (2: gematigd positief) 3.000 m² bvo/jaar en (3: optimistisch) 4.000 m² bvo/jaar (zie bijlage F).
- Overigens gaat het in alle drie de scenario's om een raming, waarbij mogelijk (en zeer waarschijnlijk) een deel daarvan niet tot ontwikkeling komt – afhankelijk van de vraag die zich komende jaren aandient.

2. Aanbod tot en met 2020

- Er is in totaal circa 49.500 m² bvo kantorenaanbod beschikbaar, namelijk 22.000 m² bvo op Kantorenpark en 27.500 m² bvo op Maartenswouden, Kop MLK-Boulevard en Van der Valk-locatie samen (planologische ruimte). Zie tabel 3.

¹⁷ Bron: gemeente Smallingerland, eind 2009/begin 2010.

¹⁸ Tot en met 2020. Voor berekening zie bijlage.

¹⁹ Op basis van de BLM (Bedrijfslocatiemonitor). De BLM berekent de behoefte aan vierkante meters kantoorvloer door te kijken naar de ontwikkeling van werkgelegenheid en de terreinquotiënt (het ruimtegebruik per werknemer). De toekomstige vraag naar kantoorruimte kent drie belangrijke componenten, namelijk de vervangingsvraag, de uitbreidingsvraag en de bovenregionale vraag.

Tabel 3: beschikbare kantorenlocaties en locaties in planning tot en met 2020

Harde capaciteit	m² bvo	segment
Kantorenpark	22.000	< 1.000
Maartenswouden	18.000	> 4.000
Kop MLK-Boulevard	3.500	1.000-4.000
Van der Valk-locatie	6.000*	1.000-4.000
Totaal	49.500	
Plancapaciteit	m² bvo	segment
De Swetten, Hofstee	2.500	1.000-4.000
Zuiderhogeweg	1.400	1.000-4.000
Totaal	3.900	
Toezegging (geen planologische regeling)	m² bvo	segment
Scania-locatie (excl. 3.000 m ² commercieel)	10.000	> 4.000
Totaal	10.000	

Bron: gemeente Smallingerland (2009/2010). * Planologische ruimte. De feitelijke realisatie zal vermoedelijk lager liggen.

- Als al het beschikbare aanbod in de periode tot en met 2020 ontwikkeld wordt, zou dit een realisatie betekenen van 4.500 m² bvo/jaar.
- Tellen we daar de locaties in planning²⁰ bij (samen 3.900 m² bvo) en de voor kantoorruimte toegezegde Scania-locatie (10.000 m² bvo) dan zou dit een realisatie betekenen van 5.763 m² bvo/jaar; ruim boven de realisatie van afgelopen jaren.

²⁰ De Swetten, Hofstee en Zuiderhogeweg.

Confronteren we vraag en aanbod, dan ontstaat tot en met 2020 het volgende beeld (zie box):

Box: vraag-aanbodconfrontatie kantorenlocaties

- Er ontstaat bij het ontwikkelen van het beschikbaar kantorenaanbod (49.500 m² bvo) een overschot van 27.500 m² bvo in scenario 1, 16.500 m² bvo in scenario 2 en 5.500 m² bvo in scenario 3.
- Het beschikbare aanbod concentreert zich op het segment >4.000 m² bvo.
- Uitzondering daarop zijn Kantorenpark en Zuiderhogeweg.
- Zuiderhogeweg biedt ruimte aan kantoren van 1.000-4.000 m² bvo.
- Er zijn – naast Kantorenpark – geen nieuwe locaties voor zelfstandige, kleinschalige kantoorgebruikers (<500 m² bvo). Terwijl dit afgelopen jaren een relatief groot deel van de totale ruimtevraag betrof.

Aanknopingspunten voor de strategie:

1. De komende jaren (2010-2020) dient zich een kantorenvraag aan van 22.000 m² bvo in scenario 1, 33.000 m² bvo in scenario 2 en 44.000 m² bvo in scenario 3. Respectievelijk 2.000, 3.000 en 4.000 m² bvo/jaar (zie bijlage F).
2. Het Streekplan gaat uit van 3.000 (TM-scenario) tot 4.000 (GE-scenario) m² bvo nieuwe kantoorruimte per jaar voor de gemeente Smallingerland, voor de periode 2005-2015.
3. De vervangingsvraag wordt steeds belangrijker; marktpartijen zien de risico's op de kantorengroondexploitaties op minder aantrekkelijke plekken groeien.
4. Bij het ontwikkelen van het beschikbaar kantorenaanbod ontstaat – uitgaande van de genoemde drie vraagscenario's – op termijn een overschot van 5.500 tot 27.500 m² bvo. Dit is nog exclusief De Swetten, Hofstee, Kop MLK-Boulevard en Scania-locatie. Uitgangspunt is dat de gemeente Smallingerland geen overaanbod wil. Prioritering en temporisering van de locaties in planning (De Swetten, Hofstee, Kop MLK-Boulevard, Scania) is daarom noodzakelijk (zie hoofdstuk 4).
5. De gemeente Smallingerland voorziet ruimschoots in de vraag naar snelweg- en stadsrandlocaties en daarmee voor grootschalige kantoorgebruikers. Die zijn in overmaat beschikbaar.

6. Kantorenpark en Zuiderhogeweg kunnen voorzien in de toekomstige ruimtevraag van kleinschalige en middelgrote kantoorgebruikers.
7. Sterke OV-locaties²¹ zijn er nu niet, maar de komst van een treinstation in Drachten biedt kansen voor een nieuw kantorenmilieu.

Box: Kantorenpark Drachten

- Type gebruiker: banken, verzekeraars, diverse servicebedrijven. Zowel single-tenant als multi-tenant.
- Zeer goed bereikbare locatie door ligging in de oksel van A7 en N31. Het terrein is ook goed bereikbaar met het openbaar vervoer, er komen maar liefst 13 buslijnen langs.
- Uitgangspunt was dan ook dat het een "openbaar-vervoer-bereikbare" locatie moest worden met beperkte parkeerplek op de eigen kavel. De praktijk is echter dat er meer automobilisten komen dan verwacht.



²¹ Met Intercity-treinstation.

4. STRATEGIE

In dit hoofdstuk wordt de strategie voor werklocaties uiteengezet.

De aanknopingspunten uit hoofdstuk 3 zijn uitgewerkt in vier strategieën:

1. Toekomstige ruimtevrage opvangen op bestaande en voldoende nieuwe bedrijventerreinen.
2. Aandacht houden voor zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen.
3. Inzetten op vraaggestuurd bedrijventerreinaanbod.
4. Goede segmentering en temporisering van nieuwe kantorenlocaties.

4.1 Strategie 1: toekomstige ruimtevrage opvangen op bestaande en voldoende nieuwe bedrijventerreinen

Wat betekent dit?

Het accommoderen van bedrijvigheid op bedrijventerreinen gebeurt zowel binnen de bestaande voorraad als op nieuwe uitleg. De gemeente Smalingerland volgt hierbij de gedachte van de SER-ladder.

Dit betekent dat bij een nieuwe ruimtevrage ten eerste de tweedehands gebouwenmarkt en uitgegeven, nog onbebouwde kavels in beeld zijn. Dit geldt voor zowel De Haven, De Swetten, A7-Noordoost, Morra Park, Ringweg Drachten, Burmaniapark als A7-Noord (zie ook tabel 1 in hoofdstuk 3). Dit is in lijn met de ambities van de Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen (THB²²), waarin bij de toewijzing van nieuwe bedrijfslocaties inbreiding prioriteit krijgt boven uitbreiding.

²² De Taskforce gaf aanbevelingen voor een versnelde aanpak van herstructurering van bedrijventerreinen en adviseerde een consequente toepassing en verankering van de SER-ladder van de Sociaal Economische Raad.

Voorwaarde is dat de kwaliteit op bestaande bedrijventerreinen op peil blijft. De Haven en De Swetten zijn (licht) verouderd en aandachtsgebied; komende tijd moet worden gezien of en hoe opknappen nodig is en of de (vooral frictie) leegstand en braakliggende kavels opgevoerd kunnen worden.

Ten tweede legt de gemeente Smallingerland (vraaggericht en getemporiseerd) nieuwe bedrijventerreinen aan, om de vraag die niet terecht kan in de bestaande voorraad te faciliteren. Bovendien is ook schuifruimte nodig voor lokale verplaatsers of mogelijke herstructureringen (bijvoorbeeld op De Haven of De Swetten). Nu zijn hiervoor overigens nog geen plannen.

We hanteren drie vraagscenario's, waarbij we zowel rekening houden met de verwachte krimp en teruggelopen uitgifte van de afgelopen jaren, als ook de economische potentie van Drachten. Dit geeft maximale flexibiliteit bij een veranderende markt. Op gezette ijkmomenten – bijvoorbeeld in 2011, 2014, 2017, 2020 – is bijstelling van het ontwikkelprogramma dan mogelijk.

Zo gezien dient zich de komende jaren een bedrijventerreinvraag aan variërend van:

- scenario 1: 7 hectare (realistisch);
- scenario 2: 9,5 hectare/jaar (gematigd positief);
- scenario 3: 12 hectare/jaar (optimistisch).

Confronteren we deze vraagscenario's met het beschikbare en geplande aanbod (zie hoofdstuk 3), dan moet zowel de kwantitatieve programmering als de kwalitatieve invulling (segmentering) op de schop.

Waarom van belang?

Bedrijventerreinen vervullen een belangrijke rol bij het in stand houden en uitbreiden van de werkgelegenheid. Nu al bevindt meer dan de helft van de totale werkgelegenheid in de gemeente Smallingerland zich in sectoren met overwegend bedrijfsruimtegebruikers²³.

²³ De Economie van Smallingerland 2008 (concept), bewerking Stec Groep. Uitgaande van merendeels bedrijfsruimte in de sectoren industrie en delfstoffenwinning, energie- en waterleidingbedrijven, bouwnijverheid, handel en reparatie, vervoer, opslag en communicatie zijn ruim 13.000 banen (15/meer uur/week) bedrijfsruimte gerelateerd (bijna 55%).

Het gevestigde bedrijfsleven vormt bovendien het leeuwendeel van de uitgifte/klanten op nieuwe bedrijventerreinen. Doorgaans komt bij de ontwikkeling en uitgifte van een bedrijventerrein ongeveer 80 tot 90% van de nieuwvestigers uit de gemeente of nabijgelegen gemeenten.

Bovendien zien we (landelijk) een verschuiving van bedrijfsvestigingen op zogenaamde 'informele locaties'²⁴ naar bedrijventerreinen. Dit hangt onder meer samen met een betere bereikbaarheid, mogelijkheden voor uitbreidingsruimte, verminderen van geluids- en/of milieuhinder en voorkeur voor clustering.

Kernpunten strategie:

- I. Voor elk van de drie vraagscenario's is een ontwikkelprogramma gemaakt; zie de box. Scenario 2 is – in ieder geval tot het eerste ijkmoment – uitgangspunt. Dit betekent dat:
 - Er 57 hectare aanbod direct beschikbaar is op A7-Noord fase I-III en De Haven. De onbebouwde ruimte bij de betonfabriek van Kijlstra op de Tussendiepen is in gebruik en (in ieder geval nu nog) niet beschikbaar. Dit geldt ook voor de strategische uitbreidingsruimte bij Philips (plan is hier een kenniscentrum te ontwikkelen)²⁵.
 - In 2018 ontstaat een tekort in het watergebonden/zwaar segment. Daarvoor worden – gefaseerd – A7-Noord IIIb en IV (gemengd modern segment) en De Haven-Noord (watergebonden/zwaar segment) ontwikkeld.
 - Omdat er zo – kwantitatief – ruimte ontstaat voor nieuw aanbod legt de gemeente Smalingerland voor het ABC-/PDV-segment Noorderhogeweg en Vrijburg gefaseerd aan. Tot en met 2019 wordt hiermee voorzien in de vraag in dit segment.

²⁴ Locaties die niet zijn gelegen op een bedrijventerrein, maar bijvoorbeeld in de wijk of op een solitair gelegen locatie.

²⁵ Indien mogelijk en nodig komen deze locaties pas voor herontwikkeling in beeld.

Box: ontwikkelprogramma bedrijventerreinen in drie scenario's
Scenario 1: realistisch (gebaseerd op een opname van 7 hectare/jaar):

- in de periode tot en met 2020 ontstaan geen tekorten aan bedrijventerreinen;
- alle segmenten (gemengd modern, watergebonden/zwaar en ABC/PDV) worden binnen het beschikbaar aanbod bediend;
- ontwikkeling van A7-Noord IIIb en IV is niet nodig voor 2020;
- door Noorderhogeweg en Vrijburg voor 2020 te ontwikkelen, kan worden voorzien in de vraag in het ABC/PDV-segment. A7-Noord is hiervoor niet bestemd en geschikt.

Box (vervolg): ontwikkelprogramma bedrijventerreinen in drie scenario's.
Scenario 2 (voorkeurscenario): gematigd positief (gebaseerd op een opname van 9,5 hectare/jaar):

- in de periode na 2018 ontstaan tekorten; in het modern gemengd en watergebonden/zware segment;
- om te voorzien in deze ruimtebehoefte worden A7-Noord IIIb en IV en De Haven-Noord ontwikkeld;
- Noorderhogeweg en Vrijburg worden ontwikkeld en voorzien in het segment ABC/PDV tot 2019. Na 2019 is er geen aanbod meer beschikbaar in dit segment.

Scenario 3: optimistisch (gebaseerd op een opname van 12 hectare/jaar):

- in 2015 en 2016 ontstaan kwantitatieve en kwalitatieve tekorten;
- A7-Noord IIIb en IV en De Haven-Noord worden ontwikkeld, maar kunnen in 2016 niet meer aan de vraag in het modern gemengd en watergebonden/zware segment voldoen;
- in 2015 ontstaat er een tekort in het segment ABC/PDV; Noorderhogeweg en Vrijburg zijn dan vol.

In alle drie de scenario's worden Noorderhogeweg en Vrijburg dus ontwikkeld.

- II. Uitgangspunt is een vraaggestuurd aanbod, dat niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin aansluit bij de gesegmenteerde bedrijventerreinenvraag. Of, zoals in de (Concept) Ruimtelijke visie 2005-2030 is verwoord: de gemeente Smallingerland gaat voor 'maatwerk'.
- III. De gemeente Smallingerland houdt aandacht voor zorgvuldig ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen. Dit doet zij door braakliggende kavels op – in de eerste plaats – De Haven en De Swetten in kaart te brengen, naar de status te informeren en afspraken te maken over herinvulling met het bedrijf dat een kavel of bedrijfsruimte achterlaat. Dit is in lijn met de SER-ladder.

- IV. Het tot uitwerking brengen van Noorderhogeweg en Vrijburg laat de gemeente Smallingerland gefaseerd plaatsvinden, om overaanbod te voorkomen.
- V. De gemeente Smallingerland temporeert ook de ontwikkeling van A7-Noord IIIb en IV om overaanbod in het segment modern gemengd te voorkomen.
- VI. Bedrijvenpark A7-Noord IIIb en IV worden pas ontwikkeld indien de vraag zich in lijn met het hoge groeiscenario gaat ontwikkelen (wat minder waarschijnlijk wordt geacht), om overaanbod in het modern gemengde segment te voorkomen.
- VII. Om de drie jaar is een ijkmoment waarop de gemeente Smallingerland bekijkt of bijstelling van bovengenoemde fasering nodig is. Het eerste ijkmoment is in 2011 (vervolgens in: 2014, 2017 en 2020).
- VIII. De gemeente Smallingerland heeft zich uitgesproken voor samenwerking met andere gemeenten in A7-verband met betrekking tot de regionale afstemming van de bedrijventerreinen- en kantorenstrategie. Enerzijds voor de ontwikkeling van A7-Noord samen met de gemeente Opsterland. Anderzijds voor een goede programmering binnen de A7-zone. Momenteel worden in Fryslân nieuwe afstemmingsregio's voor bedrijventerreinen gevormd. De precieze samenstelling en taak van de nieuwe regio waarbinnen Smallingerland valt is nog niet uitgekristalliseerd.

4.2 Strategie 2: aandacht houden voor zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen

Wat betekent dit?

De gemeente Smallingerland zet in op zorgvuldig ruimtegebruik en werkt hiermee zowel aan goede vestigingsmilieus voor bedrijven als behoud van de werkgelegenheid, binnen een duurzame context.

Hiertoe voert de gemeente Smallingerland een samenhangend bedrijventerreinenbeleid, waarbij zij de aanleg van nieuwe in samenhang met de aanpak van oude bedrijventerreinen bekijkt. Daarnaast blijft de gemeente zoeken naar manieren om de bestaande ruimte beter te gebruiken.

Dit is overigens niet nieuw, maar sluit aan bij de huidige aanpak en aanleg van bedrijventerreinen in Smallingerland.

Box: de afgelopen jaren was er al aandacht voor zorgvuldig ruimtegebruik.

In 2003 deed de gemeente Smallingerland onderzoek naar de mogelijkheden voor intensief ruimtegebruik in de vorm van een pilot: "Zorgvuldig ruimtegebruik in Fryslân, pilotproject Bedrijvenpark A7-Noord Drachten". Verschillende maatregelen werden vervolgens toegepast op A7-Noord. Binnen het plan worden de hiervoor genoemde maatregelen mogelijk gemaakt (niet verplicht). Indien een bedrijf dat wenst, kan intensief worden gebouwd (bron: bestemmingsplan Bedrijvenpark A7-Noord):

- recreatief medegebruik van de openbare ruimte
- bouwen boven waterberging
- hoger bebouwingspercentage
- bouwen op de kavelgrens
- stapelen
- stapelen en half ondergronds bouwen
- kantoren op hallen
- parkeren op daken
- collectief parkeren
- schakelen

Waarom van belang?

De praktijk leert dat met de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein een stroom van verhuisbewegingen van bedrijven op gang komt. Vanuit meerdere oogpunten is dit een ongewenste ontwikkeling:

- In de eerste plaats leidt een versnelde uitstroom van bedrijven ertoe dat het bestaande terrein minder bijdraagt aan de economische structuur van de hele gemeente. Dit punt wordt nog versterkt doordat vaak de meest dynamische bedrijven het eerste vertrekken naar een nieuwe locatie.
- Doordat er aanbod aan (relatief) goedkoop nieuw bedrijventerreinen beschikbaar is, wordt het draagvlak voor herstructurering lager: immers, bedrijven zullen niet snel geld in de huidige locatie investeren wanneer het goedkoper is een nieuw pand te betrekken.
- Door de uitstroom van bedrijven op bestaande terreinen, worden deze relatief minder intensief gebruikt: er treedt verdunning op. Met als gevolg dat het totaal benodigde areaal in de gemeente relatief wordt vergroot. Vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik is dit onwenselijk.
- Op bestaande terreinen kan de uitstroom van dynamische bedrijven leiden tot een relatieve prijsdaling van het onroerend goed. De tweedehands bedrijfsruimtemarkt trekt bovendien een ander type bedrijven aan, met laagwaardigere activiteiten die leeggekomen kavels en bedrijfspanden opvullen. Op de tweedehandsmarkt leveren verouderde bedrijfspanden niet veel op.

De aanleg van nieuwe terreinen is echter ook van cruciaal belang voor de economische structuur van de gemeente Smallingerland: uitbreidingsruimte blijft nodig en er moeten locaties beschikbaar zijn die aansluiten bij de wensen en eisen van bedrijven.

Kernpunten strategie:

- I. De gemeente Smallingerland werkt met vraagscenario's om de toekomstige ontwikkeling van bedrijventerreinen zorgvuldig af te stemmen op de marktvrage. Zo wordt overschot en leegstand tegengegaan. Bovendien kan zo ook de programmering op een verandering in de markt worden aangepast. Verder is een segmentering van het aanbod die past bij de ruimtebehoefte van bedrijven uitgangspunt (kern van vraaggestuurd bedrijventerreinenbeleid).

- II. De gemeente Smallingerland is voorstander van de SER-ladder (zie box hieronder) en hanteert daarom als uitgangspunt dat bedrijven bij groei deze ten eerste zoveel mogelijk opvangen op de bestaande locatie²⁶. Hiermee is de meeste ruimtewinst (preventief) te behalen. Indien dat niet mogelijk is kijken gemeente en het bedrijf vervolgens naar de mogelijkheden binnen de bestaande voorraad en op onbebouwde kavels op bestaande bedrijventerreinen. Als ook dat niet mogelijk is, komen pas nieuw uit te geven kavels in beeld.

Box: SER-ladder

De Sociaal Economische Raad (SER) heeft een zogenaamde SER-ladder geformuleerd in haar advies over de Nota Ruimtelijk Economisch Beleid, waarvan de treden 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 uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde.

- III. Het 'aflopen van de treden van de SER-ladder' gebeurt door het bedrijf in intensieve samenspraak met de gemeente (accountmanager/bedrijfscontactfunctionaris). Noodzakelijk hierbij is dat er altijd een actueel overzicht is van het aanbod van leegstaande bedrijfspanden en braakliggende kavels. Hierin hebben nadrukkelijk ook bedrijfs-/BOG-makelaars een rol.

²⁶ Zo werd bij de herstructurering van De Haven 2003 met ondernemers met een gebrek aan ruimte gekeken naar de beschikbare ruimte binnen het eigen bedrijf.

- IV. De gemeente Smallingerland is kritisch op de uitgifte van extra nieuwe kavels. Kanttekening hierbij is wel, dat onbebouwde kavels op bestaande bedrijventerreinen (zoals De Haven) veelal in privaat bezit zijn, wat intensiever of hergebruik (onderdeel van trede 2) lastig maakt. In de nieuw te vormen regio zal de implementatie van de SER-ladder overigens ook een belangrijk onderwerp zijn. Hierover worden in de toekomst afspraken gemaakt met de regiogemeenten.
- V. Er blijft aandacht voor zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen. Indien een bedrijf wordt gefaciliteerd op een nieuwe locatie op een van de bedrijventerreinen, dan maakt de gemeente Smallingerland afspraken met dit bedrijf over de herinvulling van de achtergebleven kavel en/of de bedrijfsruimte. Deze aanpak sluit goed aan bij de eerste 'trede' van de SER-ladder, waarbij de ruimte die beschikbaar is op bestaande bedrijventerreinen zorgvuldig gebruikt wordt.
- VI. De gemeente Smallingerland wil de kwaliteit van de openbare ruimte en de economische functie op de bestaande terreinen vasthouden – samen met bedrijven die verantwoordelijk zijn voor de private kavels en het vastgoed. Naast het regulier onderhoud, heeft de gemeente hiertoe in 2001 op De Haven een eenmalige, omvangrijke verbeterslag uitgevoerd aan het openbaar groen, de wegen en ondergrondse infrastructuur. De komende periode wordt bekeken of revitalisering van de (licht) verouderde bedrijventerreinen De Haven en De Swetten in de toekomst nodig (en mogelijk is).
- VII. De gemeente Smallingerland voert geen specifiek leegstandsbeleid; die ligt nu namelijk op een normaal frictieniveau. Indien de leegstand wel oploopt, dan wordt bekeken welke actie(s) genomen moet(en) worden (gedacht kan worden aan een oplegnotitie over de aanpak van leegstand). De gemeente steekt wel tijd en energie in het stimuleren van bedrijven om bestaande panden en locaties te hergebruiken.

4.3 Strategie 3: inzetten op vraaggestuurd bedrijventerreinaanbod

Wat betekent dit?

Het aanbieden van vestigingsmilieus op maat betekent streven naar marktconforme werklocaties. Naast gebruikerswaarde (functionaliteit), stuurt de gemeente Smallingerland ook op toekomstwaarde en ruimtelijke kwaliteit. Hiertoe worden de bedrijventerreinen volgens een marktconforme typologie ingedeeld, gebaseerd op ligging, kwaliteit en verschijningsvorm:

- locatie voor ABC/PDV segment;
- locatie voor modern gemengd segment;
- locatie voor haven- en kadegerelateerd en zwaar segment.

Waarom van belang?

Elk type bedrijfsruimtegebruiker stelt andere eisen aan zijn of haar locatie: aan de ligging, de bereikbaarheid, de invulling van het pand en de locatie en de uitstraling van de omgeving. Opvallend is dat bedrijven in alle sectoren veel waarde hechten aan eenzelfde uitstraling van nabijgelegen bedrijven. Maar liefst 42% van de bedrijfsruimtegebruikers noemt dit als cruciale factor. Alleen autobereikbaarheid scoort hoger. De traditionele typologie (in: zeehaven-, gemengde, zware industrie- en distributierreinen, hoogwaardige bedrijvenparken) sluit niet aan bij locatiepatronen en is weinig toekomstgericht. En heeft bovendien niet of nauwelijks oog voor kwaliteit. Met een locatietype dat uitgaat van profielen, gebaseerd op beeldkwaliteit en verschijningsvorm van bedrijfspanden, private kavels en het terrein wordt de gesegmenteerde vraag in Smallingerland maximaal bediend: het juiste bedrijf op de juiste plek.

De locatieprofielen zijn overigens niet zo strak gescheiden als hier nu wordt aangegeven. Combinaties zijn goed mogelijk en gebruikelijk. Zo kan op De Haven ook het modern gemengd segment opgevangen worden (bijvoorbeeld op zichtlocaties). Op A7-Noord is PDV echter niet toegestaan.

Met vraaggericht beleid wordt bedoeld op een aanpak waarbij de vraag naar bedrijventerreinen zo goed mogelijk in beeld wordt gebracht en deze vervolgens optimaal wordt vertaald naar het bedrijventerreinenaanbod dat aansluit bij de wensen en eisen van ondernemers.

Kernpunten strategie:

- I. De gemeente Smallingerland werkt aan locaties die aansluiten op de wensen en eisen van ondernemers. Dit binnen de kaders van de gemeentelijke ambities met betrekking tot kwaliteit en duurzaamheid.

- II. Uitgangspunt voor bestaand aanbod en nieuwe plannen is een marktconforme typologie van bedrijventerreinen, gebaseerd op verschijningsvorm en kwaliteit. De basis van vooral Drachten wordt nog steeds gevormd door de maakindustrie. Uitgaande van vraagscenario 2 (gematigd positief) is het aanbod voor haven- en kadegerelateerd (nat) en het zware segment voldoende tot 2017 (zie bijlage E). Het modern gemengde segment wordt tot en met 2020 bediend met A7-Noord. Na 2015 ontstaat er een tekort in het hoge groeiscenario (3). Er is een tekort in alle scenario's in het ABC/PDV-segment.

Tabel 4: segmentering huidig (direct beschikbaar) aanbod en vraag in drie scenario's tot en met 2020

Segment	Ligging	Vraagaanbodconfrontatie		
		Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
ABC/PDV	Best bereikbare locaties in de A7-zone en in hoofdkern Drachten	Tekort ²⁷	Tekort ²⁸	Tekort ²⁹
Modern gemengd	Aan de A7, de N369, N31 of langs uitvalswegen in en om Drachten	Balans	Balans	Tekort na 2015
Haven- en kadegerelateerd (nat) en zwaar	Met directe ligging aan vaarwater	Balans	Tekort na 2017	Tekort na 2015

Bron: Stec Groep (2009/2010).

²⁷ In de huidige situatie; dus zonder Noorderhogeweg en Vrijburg.

²⁸ Indien Noorderhogeweg en Vrijburg worden gerealiseerd, dan ontstaat er pas een tekort na 2019.

²⁹ Ook voor het hoge groeiscenario geldt; indien Noorderhogeweg en Vrijburg worden gerealiseerd, dan ontstaat er een tekort na 2014.

- III. Gezien de marktsituatie is voorzichtigheid geboden bij de ontwikkeling van nieuwe locaties in het modern gemengde segment (zie ook strategie 1). De ontwikkeling van A7-Noord IIIb en IV (voor het modern gemengde segment) wordt getemporeerd, om overaanbod te voorkomen.
- IV. De gemeente Smallingerland voorziet aan het eind van deze strategieperiode met De Haven-Noord in de vraag naar 'natte' en 'zware' kavels, door toename van het bulk- en containervervoer (zie strategie 1).



**Verschijningsvorm modern
gemengd segment**



**Verschijningsvorm
ABC/PDV-segment**

4.4 Strategie 4: temporisering en segmentering van nieuwe kantorenlocaties

Wat betekent dit?

De vraagaming op basis van de BLM en de provincie zijn relatief optimistisch, gelet op het realisatievolume van de afgelopen 14 jaar. Daarom hanteren we drie scenario's, waarbij we een scenario toevoegen die is gebaseerd op historische realisatievolumes.

Zo bezien dient zich de komende jaren een kantorenvraag aan variërend van:

- scenario 1: 2.000 m² bvo/jaar (realistisch);
- scenario 2: 3.000 m² bvo/jaar (gematigd positief);
- scenario 3: 4.000 m² bvo/jaar (optimistisch).

Confronteren we deze vraagscenario's met het beschikbare, geplande en toegezegde kantorenaanbod (zie tabel 4, hoofdstuk 3), dan ontstaat op termijn een overschot van 5.500 tot 27.500 m² bvo. Dit is nog exclusief De Swetten, Hofstee, Kop MLK-Boulevard en de Scania-locatie. Uitgangspunt is dat de gemeente Smalingerland geen overaanbod wil. Wél planologische ruimte voor toekomstige ontwikkelingen.

Prioritering en temporisering van de locaties in planning (De Swetten, Hofstee, Kop MLK-Boulevard en de Scania-locatie) is daarom noodzakelijk.

Waarom van belang?

Drachten doet het economisch gezien goed; de centrale ligging van kern Drachten in de A7-regio trekt veel nieuwe bedrijven – ook bovenregionaal – zoals op A7-Noord. Drachten is ook in het Streekplan aangemerkt als een van de zes stedelijke centra die een functie hebben in het vestigen van (inter)nationaal georiënteerde bedrijvigheid.

Zoals in paragraaf 2.4 al vermeld is, verwachten we een beperkte doorgroei van kantoorwerkgelegenheid. Wel is de grootste groei (ook landelijk) uit de markt. Onder andere door de concentratietendens, fusies en minder vierkante meters per werkplek. Wat verder meespeelt is:

- Assen, Leeuwarden, Groningen, Heerenveen en Zwolle souperen in de noordelijke provincies een deel van de vraag naar grootschalige kantoren op.
- De vervangingsvraag naar kantoren wordt steeds belangrijker, in tegenstelling tot de uitbreidingsvraag.
- De vraag naar kleinschalige kantoorruimte neemt onder meer door de opkomst van starters, kleine zelfstandigen (ook zzp'ers) en verdienstelijking toe.

De gemeente Smallingerland is in het verleden terughoudend geweest in de ontwikkeling van kantorenlocaties; dit heeft geresulteerd in de relatief lage leegstand nu. Een vraaggestuurd aanbod is ook uitgangspunt voor de toekomst. Scenario 2 (gemengd positief) is daarom uitgangspunt voor deze strategie.

Daarnaast is het zaak te kiezen voor de juiste nieuwe locaties die – gelet op privaatrechtelijke en bestuurlijke afspraken – bovendien getemporeerd kunnen worden.

Box: gemeente Smallingerland zet in op kantoorlocaties op maat

Aantrekkelijk is het wanneer nieuwe locaties complementair zijn aan bestaande kantoorlocaties. In de eerste plaats doet de gemeente Smallingerland dit door in totaliteit een grote diversiteit aan kantorenmilieus aan te bieden: grootschalige snelweg en stadsrandlocaties, locaties voor kleinschaliger kantoorgebruikers langs de infrastructuurassen in Drachten en verspreid in de wijken. Valkuil – zo blijkt uit de praktijk in veel gemeenten – is dat veelal bovenmatig gerekend wordt op grote gebruikers en dat gebouwen en locaties daarop afgestemd zijn terwijl het merendeel van de vraag middelgroot tot klein is. Dus: <500 m², tussen de 500 en 1.000 m² (aantrekkelijke kantoorvilla's) en een deel rond de 1.000 m² en 2.000 m² of wat groter.

Kernpunten strategie:

Wat is nu nodig voor de gemeente Smallingerland om stappen te zetten naar een aantrekkelijke toekomstige kantorenmarkt? Het gaat om vier samenhangende strategische aandachtsgebieden (zie hieronder):



Het gaat om de volgende strategische lijnen:

- I. Uitgangspunt is dat de gemeente Smallingerland geen overaanbod wil. Vanuit markttechnische optiek verdient het de voorkeur om de komende jaren in te zetten op het ontwikkelen van Zuiderhogeweg, Kantorenpark en Maartenswouden.
- II. Het Kantorenpark is bestemd voor het segment kleine kantoorgebruikers (< 1.000 m² bvo), Zuiderhogeweg voor middelgrote (1.000-4.000 m² bvo) en Maartenswouden voor kleine of (middel)grote gebruikers. De Van der Valk-locatie staat voor de periode na 2015 op de rol (zie figuur 3) en is ook bestemd voor middelgrote kantoorgebruikers.
- III. De Kop van de MLK-Boulevard en De Swetten Hofstee worden niet als kantorenlocatie ontwikkeld.

- IV. De Scania-locatie wordt ingezet als zogenaamde 'buitencategorie'. Dit betreft kantoorgebruikers met een volume > 4.000 m² bvo waarvoor binnen de reguliere programmering geen ruimte kan worden gevonden. Indien een dergelijke ruimtevraag (waarschijnlijk een bovenregionale vestiger) zich voordoet, zal in overleg met de provincie beoordeeld worden of realisatie mogelijk is.

Figuur 3: strategische keuze kantorenlocaties tot en met 2020 – scenario 2 'gematigd positief'



Bron: Stec Groep en gemeente Smallingerland (2009/2010).

Bij het ontwikkelen van het beschikbaar kantorenaanbod ontstaat – uitgaande van de genoemde drie vraagscenario's – en bovenstaande keuze tussen de ontwikkellocaties het volgende beeld:

- scenario 1: 11.400 m² bvo overschot;
- scenario 2: 400 m² bvo overschot;
- scenario 3: 10.600 m² bvo tekort.

Met deze keuzes kan de verwachte marktvrage tot en met 2020 zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin goed worden gefaciliteerd, schatten wij nu in. Afhankelijk van de vraag die zich

komende jaren aandient komt een deel van het beschikbare aanbod mogelijk (en zeer waarschijnlijk) niet tot ontwikkeling.

- V. De gemeente Smallingerland kiest voor het bestemmen van de MLK-Boulevard in zijn geheel voor PDV-bedrijven in de woonbranche (in lijn met het bestaande profiel) en voor De Swetten, Hofstee voor het handhaven van de bestaande bestemming categorie 2-bedrijven.
- VI. De gemeente Smallingerland zet in op kantorenmilieus op maat, want de vraag is sterk gesegmenteerd. Niet zozeer de branche waarin een kantoor opereert is bepalend voor de locatievoorkeur. Vooral de functie bepaalt de plek en de eisen aan bereikbaarheid, uitstraling en voorzieningen. Het belangrijkste onderscheid is in kantoren met en zonder baliefunctie (zoals een bank, een woningmakelaar of een uitzendbureau), want deze zijn meer georiënteerd op passanten- en klantenstromen en vestigen zich derhalve bij voorkeur in of nabij het centrum op plekken die ook goed bereikbaar zijn per OV. Kantoren zonder baliefunctie opteren in de regel voor een locatie aan de stadsrand of aan de snelweg.

Box: niet alleen kantoren op 'formele' kantoorlocaties

Kantoorvestigingen in woonwijken en kleinschalige kantoorunits in de kernen is weliswaar geen segment dat regionaal of op de schaal van de totale gemeente van belang is, maar die wel heel belangrijk is voor de wijk economie en de leefbaarheid en economische structuur. Denk aan kantoorruimte in de plint van gebouwen en in combinatie met detailhandel. Het gaat hier veelal om maximaal enkele honderden m² bvo, in woonwerkcombinaties (bijvoorbeeld praktijkwoningen) of als onderdeel van een gemengd programma met het accent op woningen (appartementen) of detailhandel.

- VII. Bij de komst van een treinstation wordt bekeken of een nieuw OV-kantorenmilieu (de stationslocatie met Intercity-treinstation) interessant is voor Drachten.
- VIII. De gemeente Smallingerland bezint zich op de mogelijkheden – in lijn met bestaand, al ingezet beleid op dit vlak – van kwaliteitsbehoud op de bestaande locaties. Daarbij kan het bijvoorbeeld gaan om de volgende praktische maatregelen:
- inventariseren van bestaand aanbod;

- faciliteren van kleine maatregelen (zoals verlichting of parkeren) die een locatie meer aantrekkelijk maken;
- aandacht voor openbaar groen en bereikbaarheid.

De precieze inzet is afhankelijk van beschikbare financiële middelen.

Voor nieuw te ontwikkelen kantorenlocaties gaat extra aandacht uit naar:

- multifunctionaliteit;
- gebiedskwaliteit (groen, looproutes, water);
- kwaliteit van de gebouwen;
- dubbele bereikbaarheid;
- ruim voldoende parkeren;
- ontwikkeling van voorzieningen;
- hoge architectonische kwaliteit (zoals op Kantorenpark).

De mogelijkheden worden onderzocht om (meer) voorwaarden te scheppen voor de markt aan kantorenbouw, met name gericht op kwaliteit en toekomstbestendigheid. Te denken valt aan het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan (bouwhoogte, materiaalgebruik – via welstandscriteria, bebouwingspercentage, gebruik van water en groen, bebouwde parkeeroplossingen, et cetera).

- IX. De gemeente blijft in gesprek met potentiële klanten (eigenaar-gebruikers), vooral de lokale gebruikers. Bovendien zet de gemeente zich in eigenaargebruikers te koppelen aan ontwikkelaars.
- X. De gemeente Smallingerland gaat ontwikkelingen op de kantorenmarkt – zoals opname, vraag, nieuwbouwprogramma – jaarlijks monitoren. Ook worden de resultaten inzichtelijk gemaakt voor marktpartijen (bijvoorbeeld door publicaties). Ook zij zijn gebaat bij transparantie. De leegstand is in de gemeente Smallingerland overigens niet bijzonder groot. DTZ Zadelhoff berekende een leegstand van circa 9% in 2008 (ter vergelijking: leegstand in Nederland circa 12% in 2008). In Heerenveen en Leeuwarden lag die leegstand wat lager, op circa 6%. Komende 1 à 2 jaar wordt gezien welk deel van de leegstand kansarm is (en bijvoorbeeld voor transformatie in aanmerking kan komen, zie kader) en

welk deel bij het aantrekken van de kantorenmarkt relatief kansrijk is en vermoedelijk weer zal worden opgenomen (zie ook de box hieronder).

Box: transformatie van kantoorruimten

Ondanks de beperkte (markt)technische mogelijkheden voor transformatie (of herontwikkeling) van kantorenlocaties, liggen er een aantal aanknopingspunten om eventuele transformatie van verouderde locaties te stimuleren. In eerste instantie is vooral een ondersteunende rol weggelegd voor de gemeente (en dus niet zozeer een rol als investeerder). Een aantal van deze ondersteunende middelen zijn:

Informereren en marktpartijen bij elkaar brengen

Eigenaren hebben meestal weinig contact met de gemeente en weten vaak ook niet wat de mogelijkheden zijn. De gemeente kan hen attenderen op de ruimtebehoeften van andere partijen of functies in de regio/stad (bedrijfsmatige functies, zorg, scholen, horeca/hotels, culturele of creatieve instellingen, tijdelijke bewoning) en ook wijzen op de mogelijkheden om te helpen bij transformatie of herontwikkeling, of eigenaren en initiatiefnemers informeren over fiscale voordelen.

Flexibel omgaan met het bouwbesluit

Als gemeente heeft Smallingerland de mogelijkheid flexibel om te gaan met regels in het Bouwbesluit, uiteraard zonder dat dit de gezondheid en (brand)veiligheid in gevaar brengt! Vooral regels die te maken hebben met thermische en akoestische eisen kunnen in de praktijk vaak minder stringent gehanteerd worden dan formeel aangeraden wordt. Daarnaast kunnen de gemeentelijke inspecteurs van de Bouwverordening en het Bouwbesluit wat meer gebruik kunnen maken van de discretionaire bevoegdheden (de beleidsvrijheid) waarover men beschikt en transformatieplannen kunnen toetsen op regelgeving voor bestaande bouw in plaats van nieuwbouw.

Ontheffingen verlenen van functiewijziging in het bestemmingplan

Bij het transformeren van kantoren (bijvoorbeeld naar woningen, maar ook naar bedrijfsruimten of creatieve functies) moet vaak afgeweken worden van het vigerende bestemmingsplan. Een bestemmingsplanwijziging duurt over het algemeen lang en er zijn ruime bezwaarmogelijkheden voor omwonenden. De nieuwe Wro zorgt ervoor dat bestemmingsplannen sneller en efficiënter kunnen worden opgesteld en gewijzigd. Hier kan gebruik van worden gemaakt, maar ook kunnen nieuwe en herziene bestemmingsplannen flexibel gemaakt worden (bijvoorbeeld werken en wonen mogelijk houden).