

**stec
groep**



Actualisatie RPW Cleantech Regio

Toekomstbestendige afspraken voor
economie: 2019-2030 (actualisatie)

Stec Groep aan Cleantech Regio

* * *

19 oktober 2020

Inhoudsopgave

1	Achtergrond	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Cleantech Regio in beweging	3
1.3	Samenwerken op regionale schaal	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Profiel, trends en uitgangssituatie	6
3.1	Economisch profiel Cleantech Regio.....	6
3.2	Trends en ontwikkelingen: bedrijventerrein middelpunt van verandering	11
3.3	Uitgangssituatie: benutten bestaande bedrijventerreinen	15
3	Bedrijventerreinen in de Cleantech Regio in 2030	19
3.1	Duurzame en circulaire regio	20
3.2	Integrale (her)ontwikkeling bedrijventerreinen	21
3.3	Verzilveren van economische kansen	23
4	Voldoende en toekomstbestendige bedrijventerreinen	25
4.1	Terugblik: vastgestelde afspraken	25
4.2	Kwantitatieve en kwalitatieve ruimtevraag.....	26
4.3	Gerealiseerde uitgifte en hard planaanbod	33
4.4	Confrontatie vraag en aanbod: ruimtebehoefte in beeld	35
4.5	Kwalitatieve behoefte overige ruimtevragers	38
4.6	Kwaliteit bestaande voorraad bedrijventerreinen	39
4.7	Toevoegen van nieuw bedrijventerreinareaal.....	43
4.8	Conclusies op basis van kwalitatieve confrontatie	45
5	Regionale afspraken	47
5.1	WLO Hoog: monitoringsafpraak	47
5.2	Kwaliteitsopgave bestaande voorraad bedrijventerreinen	48
5.3	Kwalitatieve kaders voor te ontwikkelen bedrijventerreinen	49
5.4	Afspraken over huisvesten grootschalige logistiek	51
5.5	Versterken regionale samenwerking.....	53
	Bijlage: Natura-2000	56
	Bijlage: Hittestress	58
	Bijlage: Arbeidsmarkt	59
	Bijlage: Vraagprofielen hoofddoelgroepen	64
	Bijlage: Intensiteit ruimtegebruik	68

1 Achtergrond

1.1 Aanleiding

Waarom een actualisatie van het Regionaal Programma Werklocaties?

De Cleantech Regio heeft eind 2017 een Regionaal Programma Werklocaties (RPW) opgesteld voor periode 2016-2025. Omdat de regio merkte dat veranderende economische omstandigheden de behoefteprognoses inhaalden, heeft er in 2018/2019 een actualisatie van de behoefteprognoses plaatsgevonden. In oktober 2019 is het geactualiseerde RPW voor periode 2019-2030 vastgesteld door de regio en Gedeputeerde Staten (GS) van Gelderland.

Aan de vastgestelde RPW's stelt de provincie nu enkele aanvullende eisen¹. Bij deze actualisatie van het RPW heeft ambtelijke en bestuurlijke afstemming plaatsgevonden tussen regiogemeenten. Ook is input opgehaald bij het georganiseerd bedrijfsleven uit de Cleantech Regio. Eind september 2020 heeft een bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen de regio en provincie Gelderland. Resultaat is een nieuw integraal geactualiseerd RPW (2019-2030).

RPW RICHT ZICH UITSLUITEND OP BEDRIJVENTERREINEN

In de Cleantech Regio richt het RPW zich uitsluitend op bedrijventerreinen. Er zijn geen afspraken opgenomen over kantoorlocaties en winkelgebieden.

Integrale visie en kwalitatief ruimtelijk afwegingskader bedrijventerreinen

De nadruk van de actualisatie ligt op een kwalitatief ruimtelijk afwegingskader voor bedrijventerreinen in de Cleantech Regio. Dit vraagt om een sterke integrale visie op toekomstbestendige bedrijventerreinen. Het geactualiseerde integrale RPW is daarmee het regionale afwegingskader over planning, programmering en verduurzaming van bedrijventerreinen (2019-2030). Op veel van de kwalitatieve keuzes is al voorgesorteerd in bestaande beleidsstukken, zoals het voorstel voor de Regio Deal, concept Regionale Energie Strategie, de Omgevingsagenda Oost, de Agenda Cleantech Regio 2019-2023 en lokaal beleid.

1.2 Cleantech Regio in beweging

Regio Deal: 7,5 miljoen euro voor duurzame Cleantech Regio met veerkracht

De Cleantech Regio streeft ernaar de veerkracht van de economie in de Cleantech Regio structureel te verbeteren. De traditionele gerichtheid op lineaire economische groei moet worden omgevormd tot een circulaire groei van de regionale economie. De triple helix samenwerkingsvorm tussen de regionale overheden, kennisinstellingen en ondernemers vormt de basis voor samenwerking met het Rijk om te werken aan een duurzame en inclusieve economische groei.

De regio streeft naar een circulaire economie met voldoende baankansen voor de inwoners en een bijpassend onderwijsaanbod. Om dit te bereiken werken Rijk en regio gezamenlijk aan een aanpak gericht op vraaggestuurd opleiden en investeren in verborgen arbeidspotentieel, de transitieprong naar circulaire economie en energiesystemen en groene groei in de (maak)industrie en landbouw. Naast investeringen uit de regio (provincies, gemeenten, bedrijfsleven, onderwijs) investeert Het Rijk 7,5 miljoen euro² door het sluiten van een Regio Deal. Met de financiële impuls slaan overheden, bedrijven, bewoners en betrokken organisaties de handen ineen om regionale opgaven aan te pakken. Publieke en private investeringen zijn nodig om transitie in werking te zetten. Dit toont de veerkracht van de Cleantech Regio.

¹ Dit zijn (1) verbinding met RPW 2016-2025 en (2) integraal ruimtelijk afwegingskader voor nieuwe bedrijventerreinen en aandacht voor bestaand areaal (zoals verduurzaming, energietransitie, circulariteit, biodiversiteit, ruimte voor wonen en werken, et cetera).

² Voor het sluiten van een Regio Deal is betrokkenheid vanuit alle partijen van groot belang. Daarin werkt het Rijk met cofinanciering: 50% van de bijdrage komt vanuit het Rijk en minimaal 50% vanuit publieke partners in de regio zelf. De Cleantech Regio is samen met het Rijk aan de slag om het ingediende voorstel uit te werken tot een Regio Deal.

Omgevingsagenda Oost: industrie, mens en leefomgeving in balans

De Cleantech Regio wil de energietransitie opschalen, de complexe relaties tussen industrie, mens en leefomgeving hanteerbaar maken en de circulaire economie versnellen. De omgevingsopgave in de regio is een inzet op groene, duurzame en inclusieve groei. Rijk en regio willen de potenties benutten die de Cleantech Regio biedt om duurzaamheidsinnovaties op grote schaal toe te passen. De samenwerking die het Rijk en de regio daartoe (in het kader van de Regio Deal) aangaan kan ook als vliegwiel fungeren voor circulaire economie. De regionale doelen opgenomen in de Omgevingsagenda Oost hebben allen in meer of mindere mate een link met het voorliggende RPW:

- Ophalen van energietransitie op wijkniveau
- Complexe relaties tussen industrie, mens en leefomgeving hanteerbaar maken
- Circulaire economie versnellen ten toepassen (A1 corridor / ruimtelijk economische agenda)

Figuur 1: Omgevingsopgave Cleantech Regio



Bron: Omgevingsagenda Oost Nederland, 2020

1.3 Samenwerken op regionale schaal

Hoe werken we tot nu toe samen?

Regiogemeenten in de Cleantech Regio/Stedendriehoek werken sinds 2013 samen door afspraken te maken over bedrijventerreinen³. De gemaakte afspraken vormen de basis voor planning, monitoring en

³ Provincies Gelderland en Overijssel hebben het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) Stedendriehoek in 2013 vastgesteld. Dit is geactualiseerd in een Regionaal Programma Werklocaties (RPW) 2016-2025 en 2019-2030.

herstructurering van bedrijventerreinen. Het hoofddoel van het RPW is een evenwichtige vraag-aanbodverhouding in de regio. In goed overleg met de provincies Gelderland en Overijssel (gemeente Deventer) wordt kritisch gekeken naar de bedrijventerreinportefeuille om tot gezonde vraag-aanbodverhoudingen te komen. Ruimtelijke wetgeving met onder andere de Ladder voor duurzame verstedelijking is een leidend uitgangspunt.

Op regionaal niveau werken we niveau werken we georganiseerd samen aan toekomstbestendige bedrijventerreinen vanuit zowel het bedrijfsleven (Ondernemend Cleantech Regio) als de gemeenten (WGR) in een gezamenlijke werkgroep. Hierin pakken we ook de uitvoering van de afspraken uit de regiodeal op.

Waarom werken we samen?

Het bedrijfsleven heeft ruimte nodig om te kunnen groeien, veranderen en verduurzamen. Dit vraagt om een flexibele overheid die kan inspelen op de veranderende behoefte en hiervoor de juiste randvoorwaarden op lokaal en regionaal niveau schept. We vinden het belangrijk dat het goed ondernemen is op onze werklocaties. Als het goed gaat met ondernemers en zij investeren in hun bedrijf, vastgoed en personeel heeft dit positieve effecten voor de economie in de Cleantech Regio als geheel.

De regiogemeenten streven naar een goede balans tussen vraag en aanbod op de bedrijventerreinenmarkt. Niet alleen in kwantiteit (hectares) maar vooral in kwaliteit (ieder bedrijf op de juiste plek). Het bedrijfsleven moet de beschikking hebben over passende (nieuwe) werklocaties om te kunnen groeien en investeren. Maar nieuwe terreinen moeten niet tot gevolg hebben dat bestaande terreinen versneld verouderen en verpauperd achterblijven. Dit betekent dat een achtergebleven, verouderd terrein ofwel een nieuwe bedrijfsfunctie krijgt, ofwel wordt ingevuld door een andere, passende (stedelijke) functie.

1.4 Leeswijzer

Dit geactualiseerde RPW bestaat uit vier hoofdstukken en vijf bijlagen. Hoofdstuk 2 geeft het profiel, trends en uitgangssituatie op de bedrijventerreinen in de regio Cleantech. In hoofdstuk 3 formuleren we onze visie op bedrijventerreinen in de Cleantech Regio in 2030. Dit doen we aan de hand van drie aspecten die voor ons centraal staan: (1) duurzame en circulaire regio, (2) integrale (her)ontwikkeling bedrijventerreinen en (3) verzilveren van economische kansen. Dit hoofdstuk is de basis voor afspraken (kwalitatief ruimtelijk afwegingskader) over voldoende en toekomstbestendige bedrijventerreinen in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 leest u de afspraken die we maken om onze visie uit hoofdstuk 3 te realiseren.

Bijlagen (achtergrondinformatie)

In de bijlagen worden onderwerpen verder verdiept die in de hoofdstukken aan bod komen. Hierin is extra aandacht voor de Natura-2000 gebieden, hittestress en de arbeidsmarkt. Ook worden de belangrijkste vraagkenmerken van de verschillende sectoren op een rij gezet. Tot slot is de analyse van de intensiteit van het ruimtegebruik op de bedrijventerreinen in de Cleantech Regio toegevoegd.

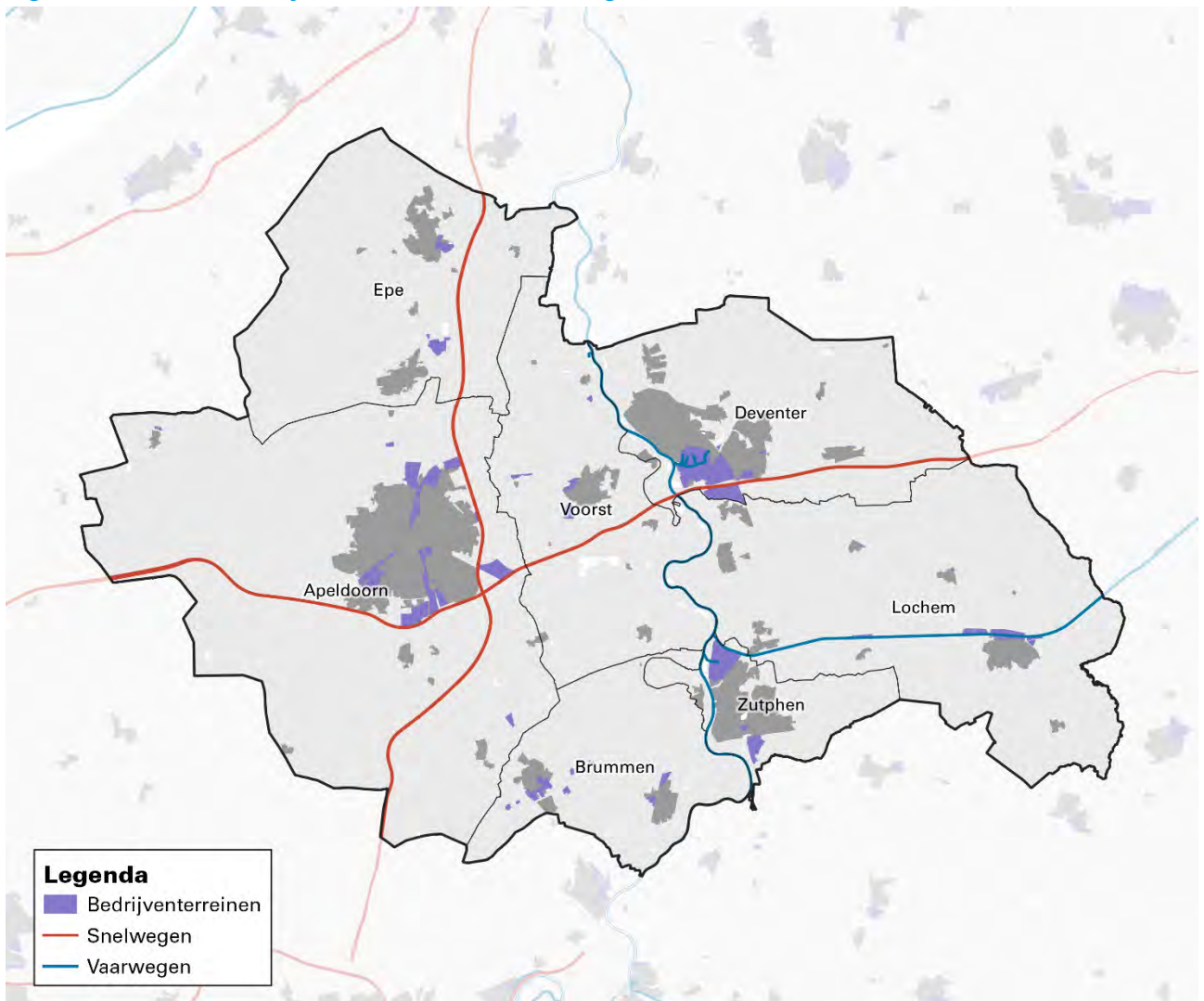
2 Profiel, trends en uitgangssituatie

3.1 Economisch profiel Cleantech Regio

Bedrijventerreinen van groot economisch en maatschappelijk belang

Bedrijven zijn de motoren van de economie. Zij zorgen voor innovatie en vernieuwing. Vanuit bedrijven komen ook oplossingen voor vraagstukken in energieneutraliteit en circulariteit. In de Cleantech Regio⁴ is de (maak)industrie van grote economische waarde. Bedrijventerreinen zijn het ruimtelijk speelveld voor de vernieuwing in de industrie en dienstverlenende sectoren in de schil daaromheen. De bedrijventerreinen in de Cleantech Regio zijn daarmee van groot ruimtelijk-economisch belang voor de regio en haar inwoners.

Figuur 2: Overzicht bedrijventerreinen Cleantech Regio



Bron: IBIS, 2020. Bewerking: Stec Groep, 2020.

⁴ Gemeenten: Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Lochem, Voorst en Zutphen. Gemeente Heerde is wel onderdeel van de Cleantech Regio, maar maakt geen onderdeel uit van het RPW Cleantech Regio en is daarom buiten beschouwing gelaten.

Bedrijventerreinen goed voor circa 34% totale werkgelegenheid

De maatschappelijke waarde van bedrijventerreinen is groot. Er werken circa 78.300⁵ mensen bij circa 3.750 bedrijven op bedrijventerreinen in de Cleantech Regio, dat is circa 34% van de totale werkgelegenheid. Naast deze directe werkgelegenheid zorgen de bedrijven ook voor spin-off (en indirecte werkgelegenheid). De regio huisvest van oudsher twee omvangrijke sectoren: de (maak)industrie en transport en logistiek. Maar ook de innovatieve agrofood-branche (als keten verdeeld over verschillende sectoren, waaronder industrie, landbouw en logistiek & groothandel) is sterk vertegenwoordigd. In Apeldoorn, Deventer, Lochem, Voorst en Zutphen zitten grote spelers in de genoemde sectoren. In de agrofoodbranche is de volledige keten van het productieproces aanwezig: van grondstof tot einddistributie naar de klant.

PAPIERCLUSTER IN EERKBEEK-LOENEN TOONAANGEVEND

In Eerbeek-Loenen bevindt zich het grootste papiercluster van Nederland. De papierindustrie is nauw verweven met wonen en natuur, waardoor verschillende opgaven samen komen: natuurbehoud op de Veluwe, human capital aspecten (beschikbaarheid van voldoende en goed opgeleid personeel), mobiliteit en logistiek, leefbaarheid in het dorp, ruimte voor industriële groei, hergebruik van grondstoffen, bodemwaterniveau, beschikbaarheid van schoon drinkwater.

Bedrijfsleven divers; van grote beeldbepalende bedrijven tot lokaal mkb

In de Cleantech Regio zijn meerdere grote beeldbepalende bedrijven (lees: sterke merken) gevestigd. Deze bedrijven geven de regio kleur. Enkele voorbeelden zijn:

- Gemeente Apeldoorn: Centraal Beheer, Remeha, Sparta, Bredenoord, Welkoop, Ekro, Agrifirm, Hanos
- Gemeente Brummen: DS Smith Packaging Nederland, Maryn Melnhof, Neenah Coldenhove
- Gemeente Deventer: Auping, Nefit Bosch, Vos Transport, Aldi, Deventrade, Senzora, Byk Cera, Trivium
- Gemeente Epe: VMI Holland, Tempres, Wibra, Qolortech
- Gemeente Lochem: Mepal, WILA, FrieslandCampina, ForFarmers
- Gemeente Voorst: Dutch Electric Aviation Centre, Van Dalen Installaties, Wasco, Nikkels, Ruitenbergh
- Gemeente Zutphen: Aurubis Netherlands B.V., Eijerkamp, Qlip, Stukton, Reesink Staal

Deze bedrijven dienen als uithangbord voor de regio en maken het gevarieerde (werk)aanbod inzichtelijk, wat een positieve uitwerking heeft op de aantrekkelijkheid van de regio. Naast grote bedrijven zijn ook de diverse (lokale) mkb-bedrijven sterk vertegenwoordigd en belangrijk voor de lokale werkgelegenheid.

Op bedrijventerreinen zijn ICT en dienstverlening in banen grootste sector

Om het karakter van bedrijvigheid op bedrijventerreinen in de Cleantech Regio in beeld te brengen hebben we de werkgelegenheid naar sector op alle terreinen geanalyseerd. De werkgelegenheid in de sector "ICT, zakelijke en overige dienstverlening" is het grootst met 33% (circa 25.800 banen), dit is op het eerste oog opvallend omdat traditioneel gezien bedrijventerreinsectoren zoals industrie, logistiek, handel of bouw het grootst zijn op bedrijventerreinen in Nederland. Verklaring hiervoor is dat veel dienstverlenende sectoren op een (in Apeldoorn⁶, Deventer en Zutphen) op een bedrijventerrein zijn gevestigd, gesitueerd langs uitvalswegen. De traditionele bedrijventerreinsectoren zijn echter nog steeds zeer goed vertegenwoordigd op bedrijventerreinen in de Cleantech Regio. De industrie is goed voor bijna 30% van de banen. Logistiek en groothandel vertegenwoordigt circa een vijfde deel van alle werkgelegenheid⁷. Met name de logistiek laat de afgelopen jaren bovengemiddelde groeicijfers zien door recente uitgiftes aan grote logistieke bedrijven. De industrie en logistiek zijn niet alleen omvangrijk in termen van werkgelegenheid. Dit zijn ook

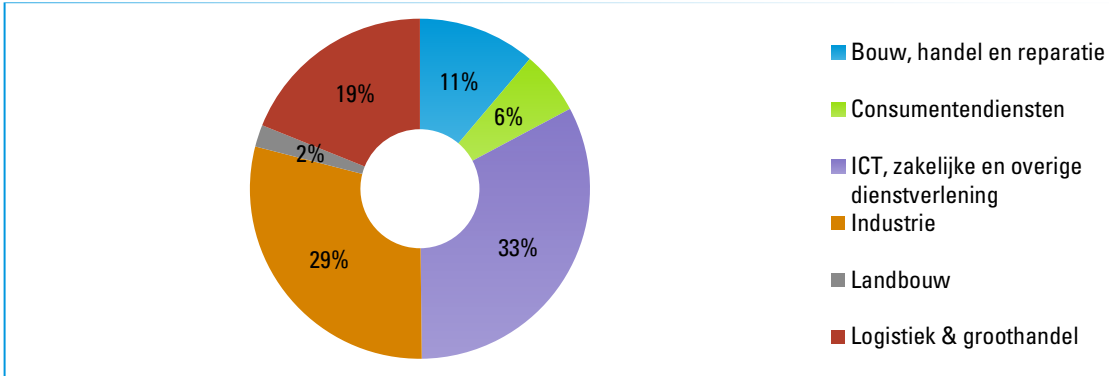
⁵ Op bedrijventerrein Engelenburg (Twello) is een bedrijf in zakelijke dienstverlening geregistreerd met veel banen (circa 1.950 banen). Het betreft een landelijk opererend bedrijf actief in de verspreiding van folders, huis-aan-huis-kranten en flyers. Het totaal aantal werkzame personen dat daadwerkelijk werkzaam is op de locatie is vele malen lager. We hebben de cijfers hierop gecorrigeerd.

⁶ De kantorenstructuur dus onderdeel uit van bedrijventerreinen. Voorbeelden hiervan: Centraal Beheer Achmea en een grote vestiging van de Belastingdienst op bedrijventerrein Malkenschoten in Apeldoorn.

⁷ Logistieke banen of activiteiten zijn niet beperkt tot deze sectorafbakening. Ook de sectoren industrie en bouw kennen een belangrijke logistieke component.

sectoren met veel innovatiekracht. We staan later in dit hoofdstuk nog uitgebreid stil bij de ontwikkelingen in de logistiek en industrie.

Figuur 3: Werkgelegenheid op bedrijventerreinen per sector Cleantech Regio

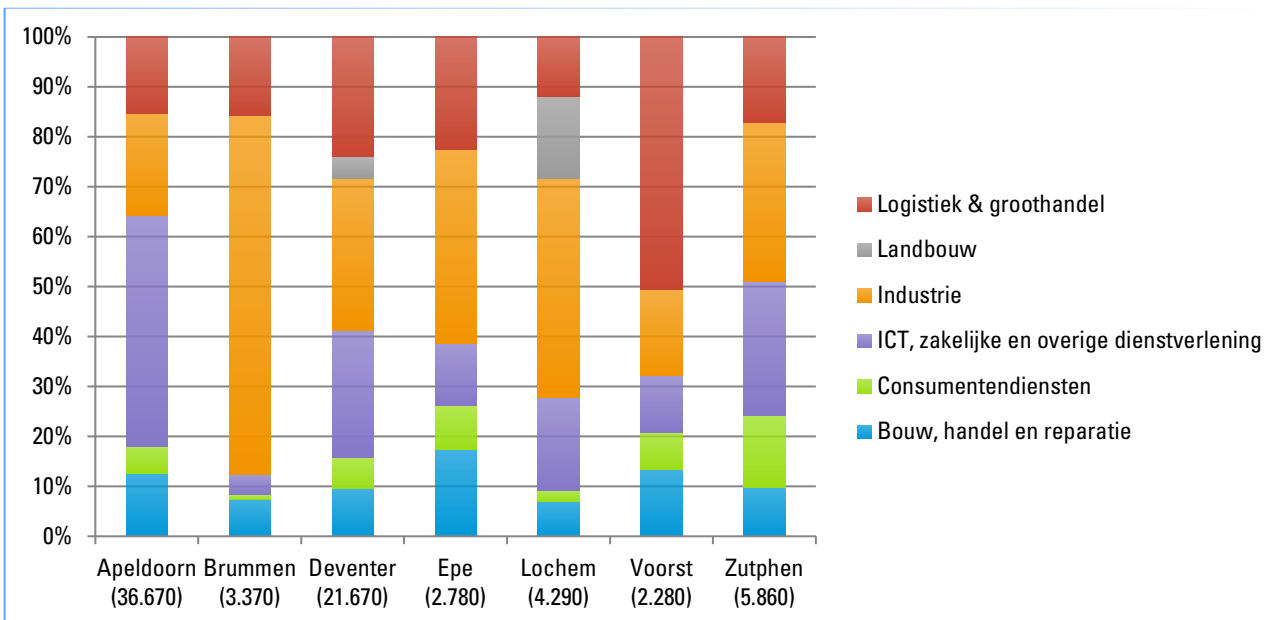


Bron: PWE Gelderland, 2020; IBIS, 2020. Bewerking: Stec Groep, 2020.

Sectoren wisselend aanwezig op bedrijventerreinen in regiogemeenten

De sectorale samenstelling op bedrijventerreinen verschilt per gemeente, zie figuur hierna. Met name Apeldoorn, Deventer en Zutphen huisvesten relatief veel werkgelegenheid in diensten (ICT, zakelijke en overige dienstverlening en consumentendiensten). Daarnaast is de industrie sterk vertegenwoordigd in nagenoeg alle gemeenten. Sectoren zoals logistiek & groothandel en bouw, handel en reparatie zijn in de meeste gemeenten procentueel ongeveer gelijk verdeeld. Uitgezonderd de uitschieters in Voorst in de logistiek en groothandel (circa 50%) en Brummen in de industrie (ruim 70%).

Figuur 4: Sectorverdeling werkgelegenheid op bedrijventerreinen per gemeente



Bron: PWE Gelderland, 2020; IBIS, 2020. Bewerking: Stec Groep, 2020. Noot: totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen per gemeente is tussen haakjes weergegeven.

Tien grootste terreinen goed voor ruim twee derde van werkgelegenheid op bedrijventerreinen

De tien grootste terreinen in de Cleantech Regio zijn goed voor circa 70% van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de regio. De grootste terreinen zijn in de grotere steden (Apeldoorn, Deventer en Zutphen) te vinden. De bedrijventerreinen huisvesten zowel lokaal als regionaal gebonden bedrijvigheid. Zie tabel hierna voor een overzicht van de tien grootste bedrijventerreinen in de regio (gemeten in werkgelegenheid) en het aantal werknemers per terrein.

Tabel 1: Tien grootste bedrijventerreinen in Cleantech Regio in totale werkgelegenheid

Gemeente	Plaats	Terrein	Totale werkgelegenheid
Deventer	Deventer	Bergweide	11.570
Apeldoorn	Apeldoorn	Zuid West Poort	8.710
Apeldoorn	Apeldoorn	Malkenschoten	8.550
Deventer	Deventer	Kloosterlanden	7.700
Apeldoorn	Apeldoorn	Apeldoorn Noord	5.360
Zutphen	Zutphen	De Mars	4.060
Apeldoorn	Apeldoorn	Kayersmolen Zuid	2.620
Apeldoorn	Apeldoorn	Stadhoudersmolen	1.990
Apeldoorn	Apeldoorn	Kuipersveld	1.970
Apeldoorn	Apeldoorn	Ecofactorij	1.910
Totaal	-	-	54.440

Bron: PWE Gelderland, 2020; IBIS, 2020. Bewerking: Stec Groep, 2020.

BEDRIJVENTERREINENMARKT HEEFT LOKAAL TOT REGIONAAL KARAKTER

Het gros van de bedrijventerreinen in de Cleantech Regio heeft een lokaal tot regionaal karakter. Bedrijven zijn sterk verbonden met de huidige vestigingsplaats, omdat ze daar zijn ontstaan, vanwege de herkomst van werknemers (en de woonplaats van de ondernemer) en door relaties met toeleveranciers en afnemers. Dat is niet uniek. Ook in de rest van Gelderland/Overijssel en Nederland zijn bedrijven veelal honkvast. Als het even kan proberen bedrijven huisvestigingsvraagstukken te realiseren op de eigen locatie. Lukt dit niet, dan gaat de voorkeur uit naar een locatie vlakbij.

De laatste jaren zien we echter ook een aantal grootschalige vestigers in de regio, met name in de logistiek. Juist dit soort partijen heeft vaak een bovenregionaal zoekgebied. Een aantal van deze partijen is recent geland in Deventer en Apeldoorn. Voorbeelden zijn Aldi (Deventer) en Picnic (verplaatsing en uitbreiding binnen Apeldoorn). De vestiging van deze partijen is meestal een combinatie van instroom van buiten en groei van bedrijven die al in de regio gevestigd waren. Beide ontwikkelingen onderstrepen het logistieke profiel van de regio.

Industrie grote sector op bedrijventerreinen

Met bijna drie op de tien banen is industrie bijna de grootste sector op bedrijventerreinen. In totaal gaat het om circa 23.000 banen. Alleen de (vrij brede) sector ICT, zakelijke en overige dienstverlening is nog iets groter. De industrie beslaat een groot deel van de bedrijventerreinen, mede door het ruimte-extensieve karakter van de sector. HTSM (bedrijven als: Nefit Bosch, VDL Weweler, WILA, Amefa, Reesink, Aurubis, TFK) en de voedingsmiddelenindustrie (bedrijven als: ForFarmers, Trouw Nutririon, Ameco, Droste, Qlip, Gosschalk, Vion, Ekro) zijn daarbinnen de belangrijkste deelsectoren. De regio is goed uitgerust voor industriële bedrijven, onder andere vanwege de multimodale ontsluiting via de IJssel en het Twentekanaal over water en A1 en A50 via de weg. Naast directe werkgelegenheid is de industrie ook verantwoordelijk voor veel indirecte werkgelegenheid. Het economische belang van de industrie in termen van werkgelegenheid is dus in feite groter dan de cijfers op het eerste gezicht laten zien door de spin-off van de werkgelegenheid die de industrie genereert. De industrie is ook bij uitstek een sector waar veel ruimte is voor innovatie en verduurzaming. Naast een grote opgave is dit ook een kans voor de regio.

Sterke logistieke vertegenwoordiging

Logistiek is in de Cleantech Regio sterk vertegenwoordigd. In de SBI-sector vervoer en opslag zijn circa 6.250 mensen werkzaam op bedrijventerreinen. Dit is bijna 8% van het totaal aantal werkzame personen in de regio op bedrijventerreinen. De sector is ook sterk gegroeid in de afgelopen tien jaar. Naast specifieke bedrijven (transport-, overslag- en opslagbedrijven en logistiek dienstverleners) vinden (nog steeds) veel logistieke activiteiten plaats bij productiebedrijven, (groot)handelsondernemingen en bouwbedrijven. Omdat genoemde activiteiten niet altijd worden meegenomen in statistieken, is veelal sprake van een onderschatting van het belang van logistieke activiteiten.

Als we een berekening maken op basis van de functionele benadering dan blijkt dat circa 15% van de totale functionele werkgelegenheid op bedrijventerreinen uit logistieke banen bestaat. Het gaat om circa 12.000 arbeidsplaatsen.

Logistiek speelt belangrijke rol in clusters op lokaal niveau en is onmisbaar voor de regio

Logistiek speelt een zeer belangrijke rol in de clusters op lokaal niveau, zoals de papierindustrie in Eerbeek en Loenen. In project Eerbeek/Loenen 2030 werken gemeenten Brummen en Apeldoorn samen met de provincie Gelderland aan het Logistiek Centrum Eerbeek (LCE). Dit centrum is van belang voor de continuïteit en duurzaamheid van de bedrijfsvoering van een toekomstbestendige papierindustrie. Deze logistieke activiteiten zijn bovengemiddeld lokaal verankerd en van groot economisch belang voor de regio. In de regio zijn ook regionaal- en nationaal georiënteerde distributieactiviteiten gevestigd. De Cleantech Regio is een interessante vestigingslocatie, vanwege haar ligging aan de North Sea-Baltic-corridor (handelsroute via weg, spoor en zee- en binnenhavens). Apeldoorn ligt in de oksel van de A1 en A50 en Deventer aan de A1. Ook de multimodale ontsluiting via binnenvaart over de IJssel (Deventer, Zutphen) maakt de regio aantrekkelijk.

De provincie Overijssel heeft Deventer aangewezen als logistieke hotspot. A1 Bedrijvenpark beschikt over de juiste vestigingsvoorwaarden (courante kavels, de juiste milieucategorie, uitstekende ontsluiting via de A1 en multimodale voorzieningen in de omgeving) voor nieuwe logistieke ontwikkelingen. Begin 2020 heeft Aldi bekend gemaakt hier het nieuwe regionale distributiecentrum te realiseren.

In Apeldoorn is op Ecofactorij aan de A1 en A50 ruimte voor grote logistieke partijen⁸. Nieuwste aanwinst hier is onlinesupermarkt Picnic (vestiging in de bestaande voorraad, voormalige locatie TKP). Ecofactorij beschikt over de belangrijkste vestigingsvoorwaarden voor logistieke gebruikers.

Tot slot is Lochem is zeer gunstig gelegen aan het Twentekanaal op de route tussen IJssel en de logistieke hotspot Twente. Lochem maakt onderdeel uit van Port of Twente, samen met onder andere de havens van Almelo (en XL Businesspark), Hengelo en Enschede.

3.2 Trends en ontwikkelingen: bedrijventerrein middelpunt van verandering

De bedrijventerreinenmarkt in de Cleantech Regio wordt geconfronteerd met veel en snelle veranderingen. De belangrijkste tien noemen we hieronder.

1. Groeiende ruimtevrage logistiek en industrie...

De nieuwe behoefteprognoses laten zien dat de logistiek en industrie – door aanhoudende groei en schaalvergroting – de komende tien jaar meer ruimte vragen op bedrijventerreinen in de regio. Deze sectoren zijn samen goed voor ruim 80% van de verwachte uitbreidingsvraag (scenario Hoog). Hoewel gemengde milieus van wonen, werken en ontspanning aan belang winnen, zeker in de stedelijke gebieden van de regio, blijven de functionele bedrijventerreinen in de Cleantech Regio een relevant vestigingsmilieu. Inclusief indirecte werkgelegenheid is meer dan de helft van de werkgelegenheid te vinden in deze twee sectoren. Ze vormen een belangrijke schakel van de lokale en regionale economie. We verwachten dat deze sectoren zullen blijven groeien.

2. ...maar ook andere alternatieve ruimtevragers en (maatschappelijke) weerstand

De vraag is echter of we alle ruimtevrage wel moeten *of kunnen* faciliteren. De ruimtedruk vanuit economie wordt steeds groter. En het debat neemt in urgentie toe door de toenemende ruimtedruk vanuit onder andere woningbouw, duurzaamheids- en klimaatdoelen en tekorten aan geschikte arbeidskrachten. De term 'verdozing' is de uitdrukking van het groeiend maatschappelijk ongemak rond het faciliteren van logistieke ruimtevrage in een steeds meer versnipperd landschap⁹. Ook industriële (circulaire) ruimtevrage is niet altijd schoon en gaat gepaard met hindereffecten (geluid, geur, stof en veiligheid). Daarnaast dwingt

⁸ Alle kavels op Ecofactorij zijn medio 1-6-2020 in optie (reservering).

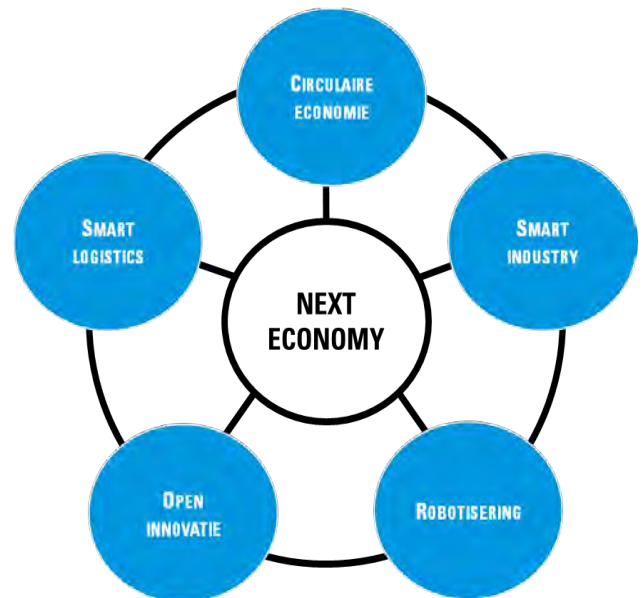
⁹ Zie recente advies College van Rijksadviseurs, te raadplegen via: <https://www.collegevanrijksadviseurs.nl/adviezen-publicaties/publicatie/2019/10/29/xxl-verdozing>

de huidige stikstofproblematiek tot nieuwe afwegingen. De tijd van ‘zomaar’ nieuwe terreinen aanleggen of uitbreiden is voorbij. Met de komst van de corona-uitbraak worden er ook kanttekeningen geplaatst bij de toekomstige economische groei. Inzetten op het faciliteren van groei betekent dus flexibel en vraaggericht met nieuwe ruimtevragers omgaan. En efficiënt gebruik maken van de bestaande ruimte.

3. Next economy & veranderende locatie-eisen

De economie vernieuwt en verduurzaamt. Vooral de energietransitie, de omslag naar een circulaire economie en digitalisering (robotisering, smart industry) stuwden de ‘next economy’. Traditionele sectoren moeten ombouwen voor toekomstig bestaansrecht, zoals de (maak)industrie en logistiek. Dit leidt tot extra kansen voor sectoren waar de regio al sterk in is, zoals HTSM¹⁰ en voedingsmiddelenindustrie en service logistiek als enabler van de industrie. Hier ligt een grote potentie in de transitie naar een circulaire economie. Als gevolg van deze trends veranderen de eisen en wensen van bedrijven aan hun pand en locatie. De markt wordt tweekoppiger: enerzijds zien we dat meer activiteiten schoner, stiller en kleinschaliger worden en in een levendig, gemengd (informeel) werkmilieu willen zitten. Anderzijds neemt het belang van functionele bedrijventerreinen toe, door de groei en schaalvergroting van met name de logistiek en industrie. Deze laatst genoemde terreinen moeten aan steeds hogere eisen voldoen, zoals snel internet (5G, glasvezel), duurzame energievoorzieningen, (bij voorkeur) multimodale bereikbaarheid en hinderruimte om reststromen te verwerken.

Figuur 5: belangrijke next economy-trends voor bedrijventerreinen



4. Bedrijventerreinen: springplank naar Parijs

Bedrijventerreinen zijn goed voor ruim 20% van het Nederlandse energieverbruik per jaar. Tegelijkertijd spelen bedrijventerreinen nog geen belangrijke rol in duurzame energieopwekking. Op een duurzame, circulaire werklocatie wordt per activiteit zo min mogelijk energie verbruikt, omdat processen zijn geoptimaliseerd en omdat het vastgoed goed is geïsoleerd. Daarnaast wordt zoveel mogelijk energie lokaal en duurzaam opgewekt, bijvoorbeeld door zonnepanelen op daken of windmolens, maar ook bijvoorbeeld door ‘restenergie’ van andere bedrijven in het gebied te hergebruiken. Er is potentieel veel te besparen op bedrijventerreinen. De grote dakoppervlaktes van logistieke panden bieden bijvoorbeeld mogelijkheden voor duurzame energievoorzieningen als zonnepanelen. Maar denk ook aan ruimte voor energieopslag- en distributiefaciliteiten. Bedrijventerreinen kunnen het energienetwerk van de toekomst faciliteren. In de concept Regionale Energie Strategie (RES) nemen (industrie)bedrijven en bedrijventerreinen een prominente plek in. Naast reductiemogelijkheden zijn bedrijventerreinen een uitgelezen locatie voor windmolens en zon op daken.

Extra interessant wordt het als energie en afval/reststromen (circulaire economie) samenkomen. Logistiek en bewerking (recycling) van materialen vragen om (milieu)ruimte en om duurzame energie voor verwerkingsprocessen (symbiose). Een transitie naar een circulaire economie leidt tot veel CO₂-besparing. Bedrijventerreinen kunnen bieden de ruimte voor deze omslag en plaveien zo de route naar ‘Parijs’.

5. Vervagen grenzen bedrijventerreinen: ook vraag naar (gemengde) werkmilieus

Vestigingsvoorwaarden van bedrijven veranderen. Vooropgesteld: het gros van de bedrijven op de bedrijventerreinen (actief in de sectoren industrie, logistiek & groothandel) zal nog steeds op zoek gaan naar een plek op een functioneel, regulier-gemengd bedrijventerrein. Toch zijn er ook meer bedrijven (actief in consumentendiensten, of zakelijke en overige dienstverlening) en zelfstandigen die waarde

¹⁰ High Tech Systemen & Materialen

hechten aan een dynamische omgeving waar ruimte is voor interactie, voorzieningen en verschillende activiteiten en bedrijven samenkomen. Dit zowel op het niveau van gebouwen als locaties. Denk aan bedrijfsverzamelgebouwen, waar verschillende bedrijven elkaar opzoeken, faciliteiten delen en zaken doen met elkaar. Maar ook aan een toenemende menging van bedrijfsruimte met andere (economische) functies als kantoor, detailhandel, leisure en zelfs wonen.

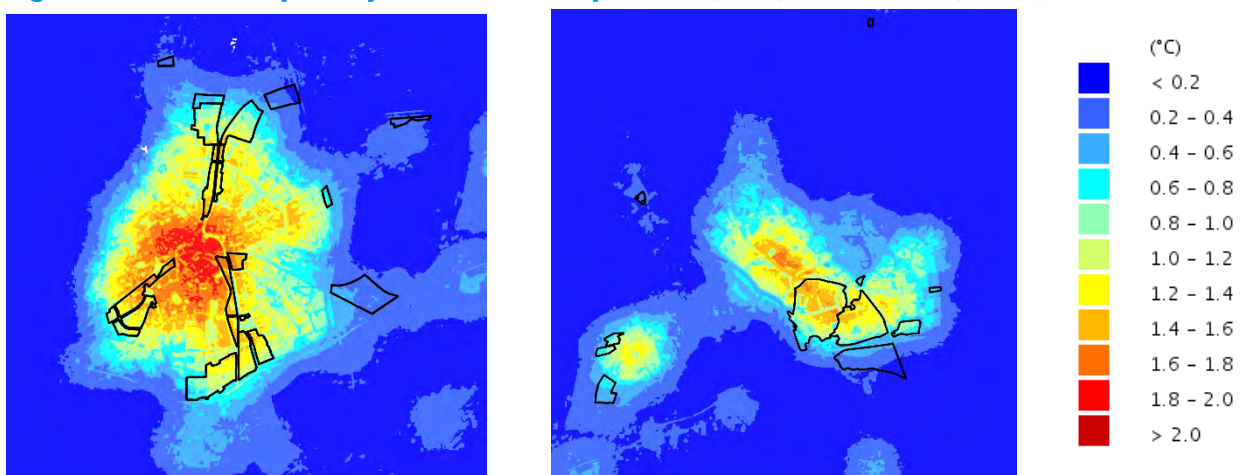
Gemengde gebieden bieden voordelen: minder verkeers- en vervoersbewegingen, duurzamer gebruik van de ruimte en aantrekkelijker voor personeel. Er is een beweging zichtbaar van (kleine) maakbedrijven die de stad weer opzoeken als vestigingslocatie. Deze trend (en de gunstige fiets en OV-bereikbaarheid) leiden mogelijk tot een herwaardering van binnenstedelijke ruimte voor economie. In omvang, zo schatten we in, is deze ruimtevraag relatief beperkt. Wel is het een argument om kritisch te zijn op het transformeren van binnenstedelijke werklocaties naar monofunctioneel wonen. Transformatie van ruimte voor economie naar ruimte voor wonen is alleen mogelijk als er voldoende en kwalitatief goede alternatieven beschikbaar zijn. Zeker voor lokaal gebonden bedrijven. Bedrijven worden niet gedwongen naar Apeldoorn, Deventer of Zutphen te vertrekken omdat alleen daar ruimte is voor grootschalige bedrijvigheid. Lochem en Voorst kennen bijvoorbeeld grote aandelen werkgelegenheid in industrie en logistiek & groothandel.

6. Hittestress sterkt aanwezig op binnenstedelijke bedrijventerreinen

Op de meeste (binnenstedelijke) bedrijventerreinen is de kans op hittestress aanwezig. Met name de bedrijventerreinen Bergweide, Kaysermolen Noord, Matenhoek en Zuid-West Poort 'lichten oranje/rood op' in onderstaand figuur (Apeldoorn links, Deventer rechts). Op deze terreinen is het gemiddeld warmer en wordt warmte ook langer vastgehouden. Vergroening is één van de manieren/oplossingen om hittestress op bedrijventerreinen te verminderen. Het vergroenen (van daken, openbare ruimtes en parkeerplaatsen) helpt daarnaast om wateroverlast bij piekbuien te verminderen. Dit draagt ook bij aan de biodiversiteit en maakt het van bedrijventerreinen een comfortabelere werkomgeving. Overigens geldt voor Apeldoorn dat de binnenstad en aangrenzende wijken het warmst zijn.

Voor een regiobreed beeld van hittestress op bedrijventerreinen zie de kaart in de bijlage. In het algemeen is de kans op hittestress groter in (binnen)stedelijke terreinen.

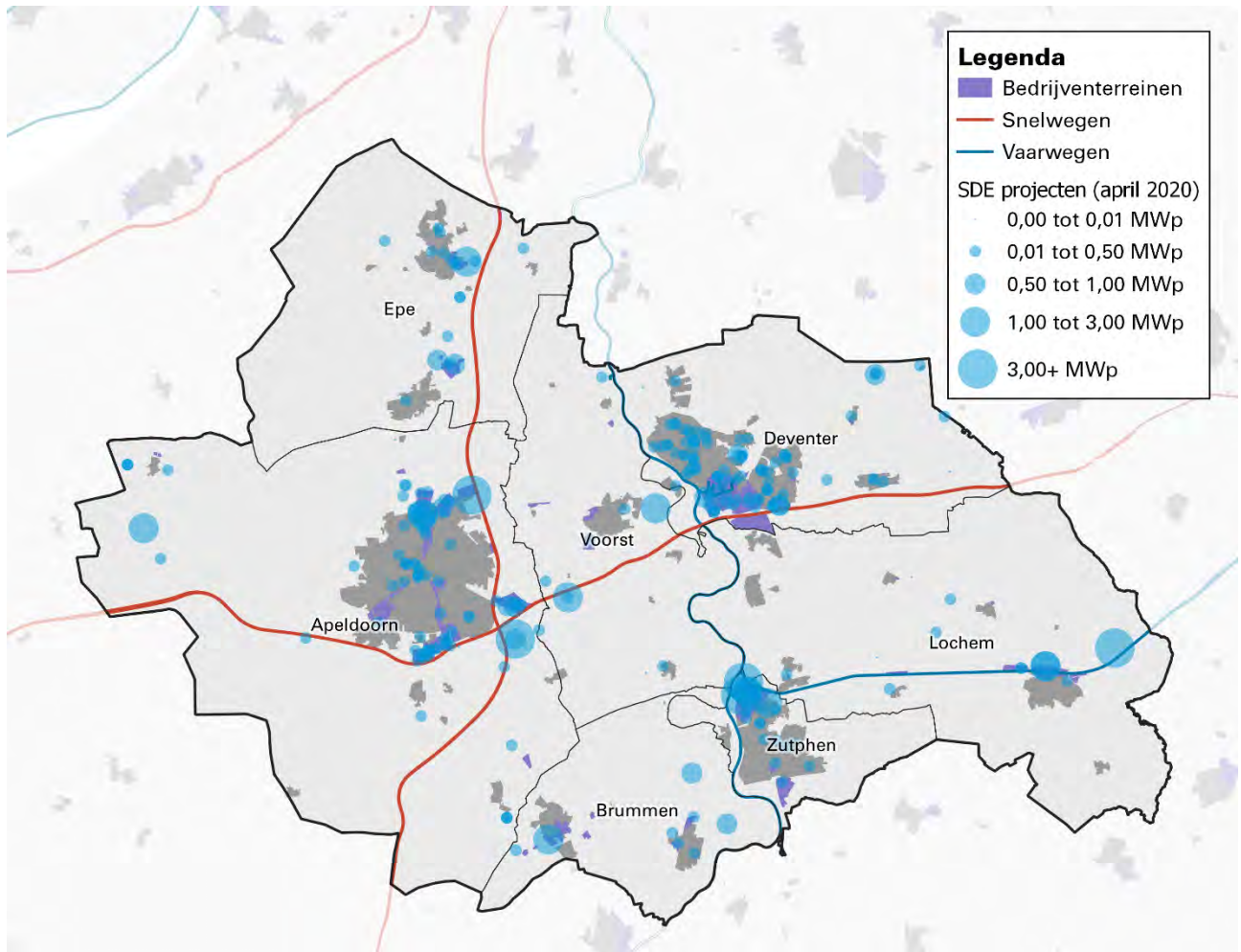
Figuur 6: Hittestress op bedrijventerreinen in Apeldoorn (links) en Deventer (rechts)



Bron: IBIS, 2020; RIVM, 2020. Bewerking: Stec Groep, 2020.

7. Veel SDE-aanvragen op of nabij bedrijventerreinen in Cleantech Regio

Dat in de regio volop wordt gewerkt aan duurzame energie(voorzieningen) blijkt mede uit het aantal SDE subsidies. Sinds het begin van de SDE-subsidies in 2008 zijn veel subsidies verleend om duurzame energie op te kunnen wekken, waaronder op of nabij bedrijventerreinen. Een voorbeeld van een groot SDE-project (5MWp opgesteld vermogen, ruim 14.500 panelen) is zonnepark "Fort de Pol" op De Mars te Zutphen.

Figuur 7: SDE projecten Cleantech Regio

Bron: IBIS, 2020; RWS, 2020; RVO, 2020. Bewerking: Stec Groep, 2020.

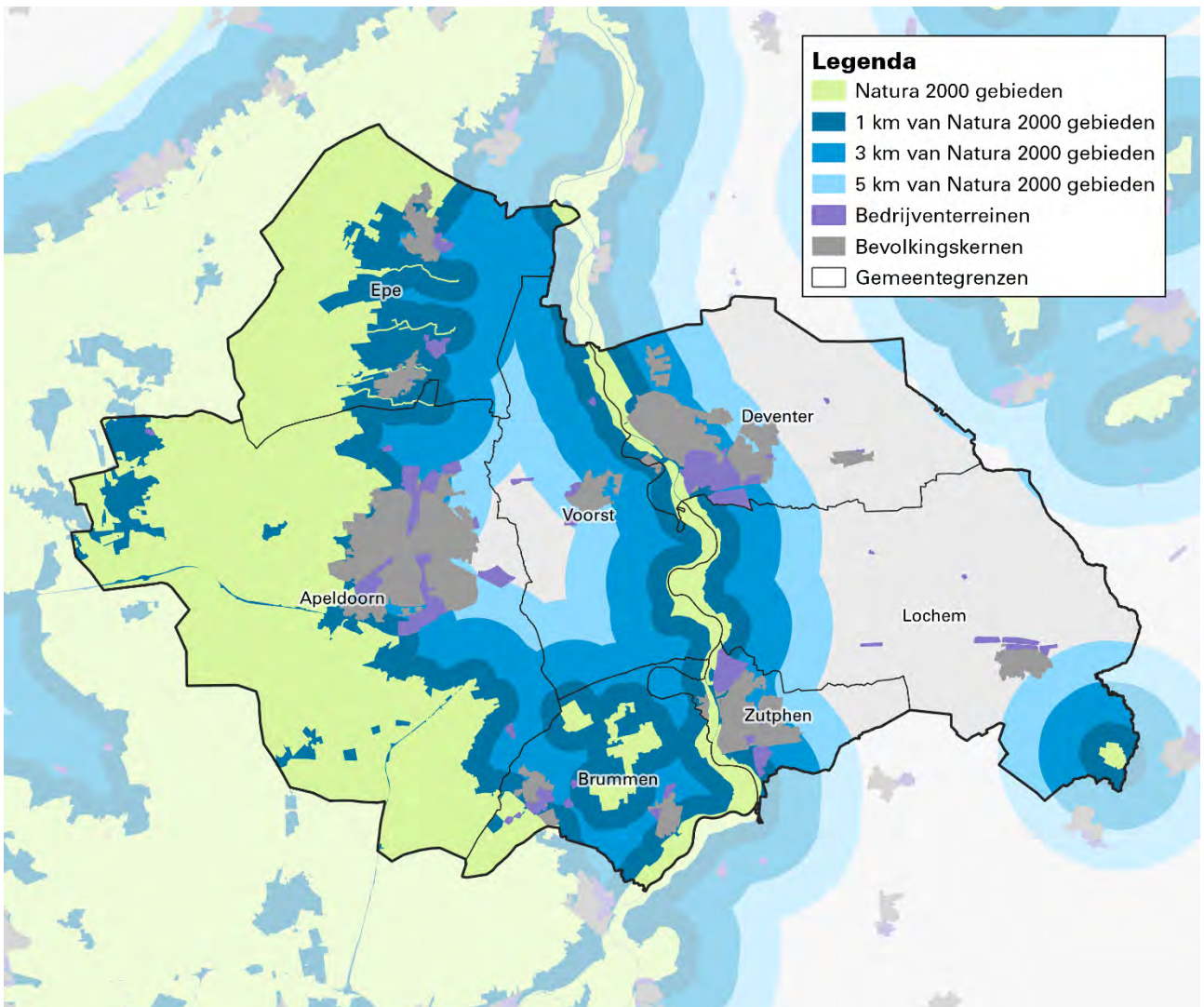
8. Bedrijventerreinen Cleantech Regio op korte afstand van Natura 2000-gebieden

Regionale samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen is extra urgent geworden na de uitspraken van de Raad van State over het Programma Aanpak Stikstof (PAS). Met de uitspraak is het PAS komen te vervallen en dit heeft verstrekende gevolgen voor ruimtelijke ontwikkelingen, zoals (nieuwbouw)plannen, die stikstofdepositie veroorzaken in Natura 2000-gebieden. Ook op bedrijventerreinen vindt stikstofemissie plaats als gevolg van de realisatie van gebouwen en terreinen, bedrijfsprocessen en/of verkeer.

Een nieuw bedrijventerrein leidt al snel tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Denk aan een toename van de stikstofdepositie in de aanlegfase (aanvoer materialen en bouwwerkzaamheden) of gebruiksfase (transportbewegingen). In en rond de Cleantech Regio zijn verschillende stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden aanwezig wat effect kan hebben op een nieuwe bedrijventerreinontwikkeling. Meest bekend zijn de Veluwe en Rijntakken (deelgebied: uiterwaarden IJssel). Andere Natura-2000 gebieden zijn: Landgoederen Brummen en Stelkampsveld (gemeente Lochem).

De ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen in de regio is onzeker op het moment dat er sprake is van een toename van de stikstofdepositie op één of meer Natura 2000-gebieden. In de figuur hierna een overzicht welke (bestaande) bedrijventerreinen binnen een, drie, en vijf kilometer van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn gelegen. Zie bijlage voor meer informatie.

Figuur 8: Bedrijventerreinen en stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden



Bron: LNV, 2020; CBS, 2020; IBIS, 2020. Bewerking: Stec Groep, 2020.

Arbeidsmarkt

Naast trends en ontwikkelingen op de bedrijventerreinenmarkt is de arbeidsmarktregio Stedendriehoek¹¹ geanalyseerd. Deze analyse, waaronder impact van de coronacrisis op de arbeidsmarkt, is opgenomen in de bijlage van dit rapport.

3.3 Uitgangssituatie: benutten bestaande bedrijventerreinen

Naast ontwikkeling van nieuwe terreinen om in de geraamde ruimtevraag te kunnen voorzien, maakt de regio ook afspraken over het zo goed mogelijk benutten van bestaande bedrijventerreinen. De bestaande bedrijventerreinen in de Cleantech Regio spelen een belangrijke rol in de kwalitatieve afspraken die de regio wil maken. Concreet gaat het om de volgende drie thema's:

1. Kwaliteitsopgave bestaande voorraad
2. Zorgvuldig (en duurzaam) ruimtegebruik
3. Overige ruimtevragers en meekoppelkansen

Hierna gaan we in op deze drie thema's.

¹¹ De arbeidsmarktregio zoals UWV die hanteert heet nog 'Stedendriehoek' en geen Cleantech Regio. Vandaar dat we deze term in deze paragraaf af en toe hanteren.

1. Kwaliteitsopgave: bestaande bedrijventerreinvoorraad zo goed mogelijk inzetten naar de toekomst

Onze bestaande bedrijventerreinvoorraad vertegenwoordigt een grote waarde. Het belang van het zo goed mogelijk gebruiken ('verwaarden') van deze bedrijventerreinvoorraad is gezien alle trends en ontwikkelingen essentieel. We zullen – samen met ondernemers, eigenaren en andere belanghebbenden – moeten werken aan de toekomstwaarde van onze bestaande locaties om te voorkomen dat deze de aansluiting met de (snel veranderende) marktvaart verliezen. We willen onze bestaande voorraad zo goed mogelijk inzetten. Dit betekent dat we werken aan het toekomstbestendig houden en maken van onze bedrijventerreinen, zodat we de economische kansen en ambities voor de Cleantech Regio realiseren en het verdienvermogen van onze regionale economie borgen. Het gaat daarbij om alle terreinen en de verouderde voorraad in het bijzonder. De toenemende ruimtedruk, de afgesproken klimaatdoelstellingen, maar ook de diverse 'next economy'-trends bieden een goed momentum voor actie.

2. Zorgvuldig (en duurzaam) ruimtegebruik

Hierin spelen twee overwegingen een belangrijke rol. Ten eerste of er nog (rest)ruimte op het terrein beschikbaar is. En ten tweede hoe het terrein 'overall' scoort op de bestaande onderzoeken naar kwaliteit. We verwachten van terreinen met een hoge toekomstbestendigheid dat ze een grotere rol kunnen spelen in het opvangen van toekomstige ruimtebehoefte. Hetzij door inbreiding, hetzij door vestiging in bestaand vastgoed. Zorgvuldig omgaan met de ruimte is bovendien duurzaam. Zie paragraaf 5.6 voor een aantal analyses met betrekking tot de intensiteit van het ruimtegebruik.

3. Overige ruimtevragers en meekoppelkansen voor energietransitie, klimaatadaptatie en biodiversiteit

Naast een hoge sociaal-economische waarde, spelen de bedrijventerreinen ook een belangrijke rol in het waarmaken van de ambities op energietransitie en biodiversiteit. Een toekomstbestendig terrein is ook een prettige werkomgeving met voldoende groen en water en zorgt dus voor een gezondere, sociale werkomgeving.

Bedrijventerreinen spelen een belangrijke rol in de energietransitie. De concept RES gaat onder andere in op opwekken van energie met windmolens en zonnepanelen. Een van de denklijnen is om de opwek dichtbij de locaties te realiseren die de stroom ook afnemen. Bedrijven zijn grootverbruikers en dus een logische locatie voor duurzame opwek van energie. Hergebruiken van reststromen en -warmte wordt ook als kans in de concept RES benoemd. Bij nieuwe terreinen kan vanaf de ontwikkeling in het ontwerp rekening worden gehouden met toepassing van duurzame energie en uitwisseling tussen bedrijven. Voor de bestaande voorraad is het uitdagender door meerdere eigenaren, verschillende snelheden in investeringen en uiteenlopende belangen. De bestaande voorraad speelt wel een belangrijke rol in het verwezenlijken van energiedoelstellingen. Er is veel besparingspotentieel en potentie voor duurzame opwek.

Bedrijventerreinen kunnen een belangrijke rol spelen in het verhogen van biodiversiteit. Bijvoorbeeld door klimaatadaptatiever te worden. Meer groen en meer water zorgen voor verlaging van hittestress, bomen houden CO₂ vast en groen zorgt voor infiltratie en waterbergende capaciteit bij hoosbuien. Groen en water zijn goed voor plant en dier, maar maken de terreinen ook een comfortabelere werkomgeving. Tevreden personeel is belangrijk voor een werkgever, maar ook om als bedrijf talentvolle werknemers aan je te kunnen binden. Gebouwen en gebieden die hier op inspelen, naast duurzame vervoersmogelijkheden van en naar het terrein (onder andere fiets en openbaar vervoer) zijn aantrekkelijk en toekomstgericht.

De brochure 'Hoe vergroenen we bedrijventerreinen' van de provincie Gelderland biedt concrete voorbeelden van te nemen maatregelen. Deze actualisatie van het RPW wordt gebruikt om afspraken te maken over meekoppelkansen op het gebied van energie, klimaat en biodiversiteit.

Huidige situatie kwaliteit bestaande terreinen

In 2019 zijn de belangrijkste bedrijventerreinen van de provincie Gelderland beoordeeld op kwaliteit en toekomstbestendigheid in het onderzoek 'Gelderse bedrijventerreinen: klaar voor de toekomst?' van Bureau Buiten. De belangrijkste bedrijventerreinen van Deventer zijn, eind 2019, beoordeeld met de

Next Economy Effect Rapportage (NEER)-scan van Stec Groep. De uitkomsten van deze onderzoeken vormen de input voor dit geactualiseerde RPW. In het bijlagerapport staan de kwaliteitspaspoorten van alle grotere bedrijventerreinen. We geven hieronder een overzicht van de bedrijventerreinen met de hoogste scores op de aspecten (potentie voor) energietransitie, klimaatadaptatie, biodiversiteit en gezonde werkomgeving¹².

Tabel 2: terreinen met hoge scores op aspecten relevant voor meekoppellansen: energietransitie

Bedrijventerrein	Gemeente	Type terrein	Toelichting
Malkenschoten	Apeldoorn	Diensten	Hoge score op 'potentie energietransitie', relatief hoge overall score op 'duurzaam & gezond'
De Mars	Zutphen	Industrie	Hoge score 'energietransitie', relatief hoge score 'potentie energietransitie'
Hazenberg incl. uitbreiding	Brummen	Industrie	Zeer hoge score 'potentie energietransitie'
Bergweide	Deventer	Industrie	Hoge NE-potentie en bovengemiddelde scores op 'energie' en 'potentie verduurzaming'

Tabel 3: terreinen met hoge scores op aspecten relevant voor meekoppellansen: klimaatadaptatie

Bedrijventerrein	Gemeente	Type terrein	Toelichting
Terrein Uddel	Apeldoorn	Gemengd	Hoge score 'potentie klimaatadaptatie'
Hazenberg incl. uitbreiding	Brummen	Industrie	Hoge score 'potentie klimaatadaptatie'
A1 Bedrijvenpark	Deventer	Gemengd	Hoge NE-potentie, waaronder hoge score op 'energietransitie & duurzaamheid' en specifiek 'CO ₂ en klimaatadaptatie'
Regionale Vliegveld Teuge	Voorst	Gemengd	Hoge score 'potentie klimaatadaptatie', relatief hoge score 'klimaatadaptatie'
Revelhorst	Zutphen	Gemengd	Hoge score 'potentie klimaatadaptatie', hoge score 'klimaatadaptatie'
Ecofactorij	Apeldoorn	Hoogwaardig	

Tabel 4: terreinen met hoge scores op aspecten relevant voor meekoppellansen: biodiversiteit

Bedrijventerrein	Gemeente	Type terrein	Toelichting
Revelhorst	Zutphen	Gemengd	Zeer hoge score 'potentie biodiversiteit'
Goorseweg/Havenstraat	Lochem	Grote (semi)solitaire bedrijfsvestigingen	Hoge score 'potentie biodiversiteit'
Coldenhove	Brummen	Grote (semi)solitaire bedrijfsvestigingen	Zeer hoge score 'biodiversiteit'
Zuid West Poort	Apeldoorn	Gemengd	Relatief hoge scores op 'potentie biodiversiteit' en 'biodiversiteit'

Tabel 5: terreinen met hoge scores op aspecten relevant voor meekoppellansen: gezonde werkomgeving¹³

Bedrijventerrein	Gemeente	Type terrein	Toelichting
Revelhorst	Zutphen	Gemengd	Hoge score 'potentie duurzaam & gezond'
Hazenberg incl. uitbreiding	Brummen	Industrie	Relatief hoge scores op 'potentie duurzaam & gezond', 'potentie biodiversiteit', 'potentie verkeer & vervoer'
A1 bedrijvenpark	Deventer	Gemengd	Gemiddelde scores op 'bereikbare, sociale werkomgeving', maar wel in ontwikkeling dus mogelijk nog potentie. En bovengemiddelde score op klimaatadaptatie

¹² Er zijn uiteraard meer overwegingen die meespelen of terreinen al dan niet een rol kunnen vervullen in het realiseren van ambities of verzilveren van kansen op deze aspecten. De scores zijn daarin één (belangrijke) overweging. In paragraaf 5.5 gaan we verder in op andere afwegingen.

¹³ Gezonde werkomgeving is geen direct gescoord criterium in het Gelderse onderzoek. We combineren de totaalscores op indicator 'duurzaam en gezond' en de potentie daarvoor. Voor de Deventer terreinen baseren we ons op scores 'bereikbare, sociale werkomgeving'.

Circulariteit

De circulaire economie vraagt om ruimte, zowel kwantitatief als kwalitatief. In paragraaf 4.5 wordt verder ingegaan op de ruimtebehoefte die samenhangt met deze (voor de Cleantech Regio extra) belangrijke next economy-trend. Een groot deel van de ontwikkeling die samenhangt met de transitie van een lineaire naar een circulaire economie zal plaatsvinden bij bestaande bedrijven op onze bedrijventerreinen. Denk hierbij aan (industriële) bedrijven die elkaars reststromen als grondstoffen gaan gebruiken of bedrijven die kiezen voor andere grondstoffen. Er is ook een logistieke component aan de circulaire economie. Alle reststromen moeten (liefst op een 'slimme' manier, met zo min mogelijk onnodige kilometers) vervoerd worden. Liefst duurzaam, bijvoorbeeld via binnenvaart. Bedrijven hebben voldoende milieuruimte nodig om reststromen te kunnen verwerken, bewerken en uiteindelijk te gebruiken in hun productieprocessen.

We verwachten dat de volgende bedrijventerreinen een rol kunnen spelen in de circulaire ambities van de regio. Dit baseren we op onderzoeken gedaan door Bureau Buiten en Stec Groep.

- De Mars (Zutphen)
- Malkenschoten en Kayersmolen Zuid (Apeldoorn)
- Bergweide en Kloosterlanden (Deventer)
- Kweekweg (Epe)
- Eerbeek Zuid (Brummen)

De Mars in Zutphen wordt gepositioneerd als eerste circulaire bedrijventerrein van Nederland. Hier vinden veel circulaire initiatieven plaats. Het is vooral zaak om van deze initiatieven te leren en ze door te vertalen naar lessen voor ondernemers op andere locaties. Het Cleantech Center is hierin een belangrijke partner vanuit ondernemers. De Mars dient als voorbeeld voor andere bedrijventerreinen in de Cleantech Regio.

AMBITIE: MEEST CIRCULARIE REGIO VAN EUROPA

Circulariteit is een belangrijke en stevige ambitie van de regio. Industriële en logistieke bedrijven zijn een belangrijke drijvende kracht achter het sluiten van circulaire kringlopen. We vinden het belangrijk dat onze (maak)bedrijven werken aan een gesloten grondstoffenkringloop. Juist dit soort bedrijven is gehecht aan de locatie waar ze gevestigd zijn. Industrie is vaak kapitaalintensief omdat er veel wordt geïnvesteerd in productiemiddelen en daarmee samenhangend het pand. Logistieke bedrijven landen alleen op de best bereikbare locaties. Het is daarom extra van belang om deze locaties richting de toekomst kwalitatief op orde te houden. Belangrijk om te beseffen is dat dit soort bedrijvigheid in bijna alle gevallen op zoek is naar een bedrijventerrein met een functionele uitstraling die goed bereikbaar (eventueel multimodaal ontsloten) is. Deze bedrijven hechten minder waarde aan een hoogwaardige omgeving dan bijvoorbeeld bedrijven die bezoekers en klanten ontvangen.

De kwaliteitspaspoorten van bedrijventerreinen in de Cleantech Regio zijn opgenomen in een separaat bijlagerapport. Naast algemene locatieterkenmerken geven deze paspoorten inzicht in de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek 'Gelderse bedrijventerreinen: klaar voor de toekomst?', van Bureau Buiten en de bedrijventerreinenscan Next Economy Effect Rapportage (NEER), van Stec Groep.

3 Bedrijventerreinen in de Cleantech Regio in 2030

Drie aspecten staan centraal in onze visie op bedrijventerreinen in de regio in 2030:

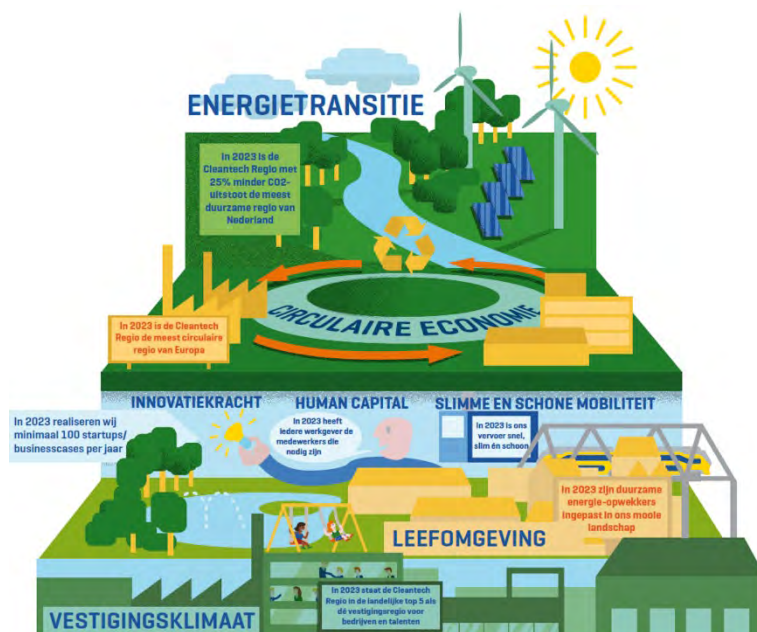
- Duurzame en circulaire regio
- Integrale (her)ontwikkeling bedrijventerreinen
- Verzilveren van economische kansen

Aan de basis ligt onder andere de Agenda Cleantech Regio 2019-2023. Hierin zijn tophema's en prioriteiten benoemd en staan ambitieuze en concrete doelen geformuleerd. *To a sustainable prosperity*, dat is de visie van de Cleantech Regio. Oftewel, duurzame welvaart voor onze inwoners (en ondernemers/bedrijven). Ook in de toekomst moeten we fijn kunnen leven, werken en wonen. Daarom werken we samen aan een economisch sterke én schone regio.

AGENDA CLEANTECH REGIO 2019-2023

De Cleantech Regio heeft de energietransitie en circulaire economie als twee tophema's benoemd om de (sociaal)economische ontwikkeling van de regio in de komende jaren vorm te geven. Daarnaast wordt ook gewerkt aan de thema's vestigingsklimaat, leefomgeving, innovatiekracht, human capital en slimme en schone mobiliteit. Hiermee is een zekere mate van focus aangebracht, zodat krachten gebundeld worden om uitdagingen/ambities op te kunnen pakken. Er zit een ruimtelijke component aan de gestelde ambities en de benoemde speerpunten. Het is passend het RPW hierop te actualiseren.

Figuur 9: Thema's agenda Cleantech Regio in beeld



3.1 Duurzame en circulaire regio

Ambitie: meest duurzame regio van Nederland en energieneutraal in 2030

De missie van de Cleantech Regio is energieneutraliteit in 2030. Bedrijven spelen een belangrijke rol. Zij zijn de motoren van de regionale economie en moeten in de toekomst over voldoende (duurzame) energie beschikken. De industrie in de Cleantech Regio moet verduurzamen door energiebesparing, hergebruik van warmte, biomassa en afval en opwekking van duurzame energie. Naast industrie richt de regio zich op vier grote en sterke sectoren: agrofood, papier, chemie en reststoffenverwerkers¹⁴. Ook het verduurzamen van gebouwen, de duurzame mobiliteit en energieopwekking wordt gestimuleerd.

Doel/uitgangspunt: in 2023 met 25% minder CO₂-uitstoot de meest duurzame regio van Nederland

WAT BETEKENT DIT VOOR BEDRIJVENTERREINEN?

Duurzaamheid en energietransitie vormen belangrijke maatschappelijke opgaven. Energie en klimaat staan van alle duurzaamheidsthema's het hoogst op de agenda van ondernemers. Kostenbesparing en een behapbare terugverdientijd zijn cruciaal voor investeringen. Bedrijven zijn steeds vaker bereid om fors te investeren in energiebesparing en schone, hernieuwbare energieopwekking om daarmee de uitstoot van CO₂ en andere vervuilende stoffen drastisch te verminderen.

Bedrijven(terreinen) spelen een cruciale rol bij het behalen van klimaatdoelstellingen. De provincies Gelderland (Gelders Energieakkoord; GEA) als Overijssel (Nieuwe Energie Overijssel: NEO) hebben hier in doelstellingen en ambities aandacht voor. Landelijk wordt ongeveer 25% van de energie verbruikt op bedrijventerreinen, terwijl bedrijventerreinen maar ongeveer 2% van de ruimte beslaan. De energiedichtheid is dus hoog en maatregelen hebben hier snel effect. Het bedrijfsleven wordt gestimuleerd (en gedwongen) om duurzamer te produceren en hun (fossiele) energieverbruik te reduceren. Sinds 2019 verplicht het Activiteitenbesluit milieubeheer bijvoorbeeld bedrijven en instellingen die meer 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 m³ aardgas per jaar verbruiken om alle energiebesparende maatregelen te treffen met een terugverdientijd van vijf jaar of minder. Het gaat om maatregelen met als doel het voorkomen of verminderen van energieverbruik. Het gaat bijvoorbeeld om het toepassen van energiebesparende technieken, zoals isoleren van het pand of het toepassen van ledverlichting.

Bedrijventerreinen zijn in veel gevallen ook kansrijk als locaties voor decentrale energieopwekking en opslag (denk aan: wind, zon en waterstof). Daarnaast ontstaat er een nieuwe 'economie' rondom energie en duurzaamheid die bedrijven kansen biedt, zoals de installatie van zonnepanelen, warmtepompen, et cetera. Bedrijven spelen dus een cruciale rol bij het behalen van klimaatdoelstellingen op lokaal, regionaal en nationaal niveau. Het Rijk streeft ernaar daken vaker te benutten voor duurzame oplossingen voor klimaatadaptatie of de opwek van zonne-energie, zoals de vergroening van daken of het aanbrengen van zonnepanelen. Daartoe is een wijziging van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) in voorbereiding. Dat betekent dat gemeenten mogelijkheden krijgen om dit af te dwingen. Los van stimuleringsprojecten op bestaande terreinen zijn strengere eisen gerechtvaardigd voor nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen.

Ambitie: meest circulaire regio van Europa

De Cleantech Regio wil een brede circulaire impuls geven aan het bedrijfsleven. Ondernemers die duurzaam en circulair ondernemen zijn goed voor het milieu en de economie. Naast de maakindustrie richt de regio zich op agrofood, de papierindustrie, chemie en reststoffenverwerkers. Ook duurzame logistiek biedt kansen. Het mkb wordt ondersteund bij de overgang naar een digitaal of circulair verdienmodel. Deze brede impuls voor een circulaire economie wordt gefaciliteerd vanuit het programma CIRCLES en het te realiseren Centrum voor Circulair Ondernemen, (Kennishub Circulaire Economie Oost-Nederland).

Doel/uitgangspunt: in 2023 de meest circulaire regio van Europa

¹⁴ Agrofood in de Kanaalzone in Lochem, chemie in Deventer (biogas en warmtenet), papier in Eerbeek en Loenen (geothermie, warmtenet en duurzame energieopwekking) en reststoffenverwerkers op De Mars in Zutphen (50kV en warmtenet).

WAT BETEKENT DIT VOOR BEDRIJVENTERREINEN?

De circulaire economie gaat uit van een economisch systeem waarin de herbruikbaarheid van producten en grondstoffen wordt gemaximaliseerd en waardevernietiging en afval wordt verminderd. Denk aan het winnen van bouwmaterialen, afvalstoffen en schaarse metalen uit de stad ('urban mining') en het benutten van CO₂ als energiebron om hiermee weer nieuwe producten te produceren. Voor bedrijven en (kennis)instellingen loont het om dicht bij elkaar te zitten of dicht bij de herkomst van grote reststromen en afnemers. De regio wordt het relevante schaalniveau voor circulaire businesscases, omdat reststromen zelden op lokaal schaalniveau in voldoende mate beschikbaar zijn voor een haalbare businesscase.

Om onze economie toekomstbestendig te houden en te verduurzamen, is het van nationaal belang dat de transitie naar een circulaire economie plaatsvindt. Een circulaire economie is gericht op het langer in de productieketen houden van grondstoffen. Het doel is optimaal gebruik en hergebruik van grondstoffen, met de hoogste waarde voor de economie en de minste schade voor het milieu. Naast het tegengaan van bedreigingen biedt een circulaire economie ook mogelijkheden voor economische vernieuwing. Zo zijn er kansen voor bedrijven: nieuwe (internationale) markten, meer samenwerking in productketens en minder grondstoffengebruik en dus kostenbesparing.

De transitie naar een circulaire economie krijgt landelijk en regionaal steeds meer urgentie. In het concept van de Nationale Omgevingsvisie is de transitie naar een circulaire economie als 'nationaal belang en opgave' aangeduid. In de toekomst wordt er vanuit de behoefteeraming ruimtevraag verwacht vanuit de industrie (onder andere recycling, grootschalige productie/fabricage) en logistiek (zoals transport van reststromen). Het aandeel industrie in de grote locatiedynamiek in Nederland stijgt flink: van circa 20% van alle verplaatsingen in 2017 naar zo'n 25% in de periode tot circa 2025-2030. Investeringsvragen vinden plaats op grootschalige productie- en logistieke locaties. Bij voorkeur op multimodaal bereikbare locaties (weg en water), met ruime kavels, met voldoende milieuruimte (categorie 4 en hoger) en met optimale mogelijkheden voor uitwisseling tussen bedrijven en utilities, zoals elektriciteit. De circulaire economie vraagt om ruimte op bestaande en nieuwe locaties. Ook het belang van logistiek neemt toe. Reststromen worden zo slim mogelijk uitgewisseld tussen partijen in de circulaire keten. Een logistieke dienstverlener heeft vaak inzicht in welke reststromen waar vandaan komen en welke grondstoffen gevraagd zijn bij andere organisaties. Het verbinden van vraag en aanbod zorgt voor het sluiten van kringlopen. Hierbij is ook ruimte nodig voor tijdelijke opslag en handling. De circulaire economie gaat dus gepaard met een toenemende vraag naar nieuwe en bestaande industriële en logistieke locaties in de Cleantech Regio.

3.2 Integrale (her)ontwikkeling bedrijventerreinen

Toekomstbestendig maken bestaande voorraad en inspelen op meekoppelkansen

De regio heeft al kwantitatieve afspraken gemaakt om in de geraamde ruimtevraag te kunnen voorzien¹⁵. Met deze actualisatie maken we aanvullende regionale afspraken over het zo zorgvuldig mogelijk benutten en 'verwaarden' van bestaande bedrijventerreinen. Samen met ondernemers, vastgoedeigenaren en andere belanghebbenden werken we aan de toekomstwaarde van onze bestaande terreinen om te voorkomen dat deze de aansluiting met de (snel veranderende) marktvraag verliezen.

Concreet gaat het om de volgende drie thema's voor toekomstbestendige bedrijventerreinen:

1. Kwaliteitsopgave bestaande voorraad: behoud of verbetering van ruimtelijk-economische kwaliteit om een goede vestigingslocatie te blijven voor bestaande en nieuwe bedrijven en hun werknemers.
2. Zorgvuldig ruimtegebruik: de geraamde uitbreidingsvraag van bedrijven (t/m 2030) hoeft niet altijd op nieuwe terreinen te worden gefaciliteerd. Op veel bestaande terreinen wordt ruimte nog extensief gebruikt. Gedeeltelijke transformatie naar wonen kan voor binnenstedelijke bedrijventerreinen een bijdrage leveren aan de woningbouwopgave, maar alleen als de ruimte voor bedrijven kwantitatief én kwalitatief wordt vervangen. Bovendien laat de markt een herwaardering voor binnenstedelijke locaties voor economie zien. Uitgangspunt is dat ruimte voor economie behouden blijft. Een uitbreidingsvraag

¹⁵ Regionaal Programma Werklocaties (RPW) Cleantech Regio 2019-2030

hoeft niet altijd op nieuwe terreinen te worden gefaciliteerd. Om de groene omgeving in de stad en regio te sparen, moet het aantal banen per vierkante meter (of hectare) omhoog.

3. Overige ruimtevragers en meekoppelkansen: met name circulariteit, energie, klimaatadaptatie, biodiversiteit en gezonde werkomgeving.

Nieuwe terreinen moeten toekomstbestendig zijn en aansluiten op een marktbehoefte

We zullen ook nieuwe ontwikkelingen nodig hebben waar we de verwachte groei van de ruimtevrage in de Cleantech Regio kunnen opvangen. De aanleg van nieuwe bedrijventerreinen zorgt in de meeste gevallen voor extra uitstoot (onder andere CO₂ en stikstof) die nadelige effecten heeft op klimaat en natuur. Dit is een gegeven, waarbij grote zorgvuldigheid van belang is. Het is echter belangrijk dat bedrijven zich kunnen blijven ontwikkelen. Hiervoor is (schuif)ruimte op de bedrijfsruimtemarkt nodig¹⁶. De prognose¹⁷ laat zien dat de ruimtevrage vooral afkomstig is vanuit de logistiek en de industrie. Van belang is dat de ruimte die we toevoegen ook echte economische meerwaarde oplevert (lokaal/regionaal), aansluit op een behoefte uit de markt en additioneel is aan de bestaande voorraad. Op plekken waar we door herstructurering binnen de bestaande voorraad in de aanvullende ruimtevrage kunnen voorzien, heeft dat prioriteit.

Kortom, nieuwe locaties moeten toekomstbestendig zijn en aansluiten op een marktbehoefte. Naast het profiel van een uitbreidingslocatie is het zinvol om een duurzaam uitgiftebeleid/-protocol te hanteren en de organisatiegraad (parkmanagement, beheerstichting of BIZ) verplicht te stellen, zoals bijvoorbeeld al gedaan wordt op Ecofactorij (Apeldoorn) en A1 Bedrijvenpark (Deventer).

Uitgangspunt: integrale gebiedsaanpak voor bestaande en nieuwe bedrijventerreinen

WAT BETEKENT DIT VOOR BEDRIJVENTERREINEN?

De kwaliteitsopgave op de bestaande voorraad is essentieel. De Cleantech Regio wil dat haar aanbod aan bedrijventerreinen nu en in de toekomst voorziet in de vraag van bedrijven, waarbij bedrijven(terreinen) naast behoud (en groei) van werkgelegenheid tegelijkertijd een bijdrage leveren aan het behalen van de energie- en klimaatdoelstellingen en onze circulaire transitie ambities. Anders gezegd; we werken in de Cleantech Regio aan toekomstbestendige en aantrekkelijke bedrijventerreinen. Hiervoor zijn investeringen nodig in de openbare ruimte, de infrastructuur (energie, weg en water) en het private vastgoed. We willen innovatie aanjagen op het gebied van circulariteit (kortere ketens), duurzaamheid (omschakeling naar duurzame energiebronnen) en logistieke stromen (sluiten van kringlopen). Dit vraagt, waar nodig, om nieuwe financieringsvormen op gebiedsniveau en een sterke organisatiegraad.

We zetten samen met ondernemers en vastgoedeigenaren stappen om vastgoed te verduurzamen en te vergroenen. Gerichte investeringen zijn nodig om duurzame en inclusieve groei te bevorderen en de aantrekkelijkheid van de regio als vestigingsplaats en talent te bevorderen. Dit moet voorkomen dat bedrijventerreinen de aansluiting met de (snel veranderende markt) verliezen. We werken met het bedrijfsleven aan verbetering met behulp van herstructurerings- en herontwikkelingsplannen.

Bij nieuwe ontwikkelingen willen we aansluiten op een marktbehoefte. Daarnaast willen we met behulp van een duurzaam uitgifteprotocol bedrijven stimuleren c.q. verplichten hun verantwoordelijkheid te nemen bij duurzaam bouwen en behalen van de klimaatdoelstellingen. Denk aan zonnepanelen op het dak, het uitwisselen van reststromen, -warmte, CO₂, klimaatadaptieve maatregelen die liefst meteen de biodiversiteit verhogen (vergroenen, waterberging, et cetera.), circulair bouwen, et cetera. Daardoor draagt een bedrijventerreinontwikkeling bij aan de doelstellingen uit de concept RES.

¹⁶ Circa 5 á 6% frictieleegstand is 'gezond' om bedrijven te laten verplaatsen of te laten toetreden tot de bedrijfsruimtemarkt.

¹⁷ Vraagruimte bedrijventerreinen Cleantech Regio, opgesteld door Stec Groep (2019).

3.3 Verzilveren van economische kansen

Bedrijventerreinen ruggengraat van lokale (én regionale) economie

Bedrijventerreinen zijn de ruggengraat van de economie op regionaal en lokaal niveau. In iedere gemeente zijn lokale mkb-bedrijven gevestigd die een sterke binding hebben met de gemeente en/of de kern. Hoe groter de lokale of regionale binding, hoe eerder het bedrijf opteert voor een uitbreiding of een nieuwe locatie in de directe omgeving. Binding zit in veel factoren: historie, herkomst van werknemers en het netwerk van toeleveranciers en afnemers (de keten) spelen een belangrijke rol.

Geschikt aanbod voor alle doelgroepen een aandachtspunt

Uit een confrontatie van vraag en aanbod (zie paragraaf 5.4) blijkt dat geschikt aanbod voor alle doelgroepen een aandachtspunt is. Voor grootschalige, regionale bedrijvigheid kan het aanbod op korte tot middellange termijn opdrogen. Dit kan de groei van het bedrijfsleven belemmeren. En ook kleinere lokale mkb-bedrijven (met een sterke lokale binding) moeten een plek kunnen blijven vinden op een lokaal bedrijventerrein in de eigen kern/gemeente. Op kernniveau is op verschillende plekken behoefte aan nieuw planaanbod.

We willen voorkomen dat een bedrijventerreinontwikkeling bedoelt voor regionale bedrijvigheid een toekomstige lokale ontwikkeling op slot zet. Nieuw aanbod toevoegen moet dus altijd zorgvuldig gebeuren. Nieuw te ontwikkelen regionaal aanbod labelen we daarom kwalitatief (kavelomvang, milieucategorie, watergebonden, woon-werkmilieu, thematisering, nichemarkt, et cetera). Hierdoor blijft er ruimte voor lokaal maatwerk op kernniveau waar nodig.

Industrie en (grootschalige) logistiek belangrijke dragers regionale economische DNA

Een substantieel deel van de regionale werkgelegenheid hangt samen met industrie en logistieke activiteiten. Circa de helft van alle banen op bedrijventerreinen in de regio valt binnen deze sectoren. Industrie en logistiek zijn vitale onderdelen voor de omschakeling naar een circulaire economie. Passend bij de ambities om ons te ontwikkelen tot circulaire regio zetten we er op in om industrie en logistieke activiteiten te kunnen blijven faciliteren.

De industrie is op verschillende schaalniveaus verankerd in onze regio. De regio kent een grote vertegenwoordiging van industriële bedrijven in HTSM (High Tech Systemen en Materialen) en de voedingsmiddelenindustrie. Kenmerkend is dat industrie in vrijwel alle gemeenten een grote sector is. Binnen de industrie zien we zowel lokaal gebonden bedrijven in kleinere gemeenten (vaak van oudsher daar gevestigd) als industriële bedrijven in de grotere steden die voor de regio hebben gekozen vanwege de centrale ligging, beschikbaarheid van ruimte, et cetera. Zowel lokaal gebonden als meer bovenregionaal georiënteerde bedrijvigheid is belangrijk voor de regio. Vrijwel alle industrie is zeer kapitaalintensief (investeringen in vastgoed, productiemiddelen) en daarom niet erg 'footloose'. Deze bedrijven hebben vaak een voorkeur voor uitbreiding op of aansluitend aan de huidige locatie. Als regio hebben we de taak om zowel lokaal gebonden groeiende bedrijven als meer bovenregionaal georiënteerde bedrijven te faciliteren in hun ruimtevraag. Ook omdat de industrie een grote afgeleide werkgelegenheid genereert.

De industrie is bijvoorbeeld ook verbonden aan de logistiek. We richten ons nadrukkelijk op logistiek die bijdraagt aan het lokale of Cleantech Regio ecosysteem. Denk aan slimme logistiek voor het zo efficiënt mogelijk organiseren van circulaire kringlopen en gespecialiseerde logistiek voor de vier belangrijke grote (industriële) sectoren in de regio: agrofood, papier, chemie en reststoffenverwerkers.

De schaalvergroting die de logistiek kenmerkt is ook nu al terug te zien in de Cleantech Regio. We stellen hoge eisen aan nieuwe locaties voor grootschalige ontwikkelingen. In 2030 of zoveel eerder mogelijk vinden ook grootschalige logistieke ontwikkelingen plaats op geschikte brownfield locaties. Hiermee willen we een aan nieuwe locaties voorkomen, stimuleren we hergebruik van bestaande terreinen en zorgen we ervoor dat werklocaties bereikbaar blijven voor personeel (fietsafstand van onze kernen).

Uitgangspunt: adaptief programmeren

WAT BETEKENT DIT VOOR BEDRIJVENTERREINEN?

De Cleantech Regio heeft al in het RPW van 2016-2025 gekozen voor adaptief programmeren. Dit houdt in een meer vraaggerichte wijze van bedrijventerreinenplanning. Ofwel, een bedrijventerreinenplanning met adaptief vermogen die flexibel kan inspelen op de concrete marktvaart. De economie heeft namelijk een steeds snellere 'omloopsnelheid': trends en ontwikkelingen volgen elkaar in toenemend tempo op en het wordt steeds moeilijker om de toekomst te voorspellen. Deze manier van programmeren stelt de regio in staat om economische kansen te verzilveren. Monitoring is dan ook een belangrijk onderdeel. De basis hiervan is:

- Monitoring van de ontwikkelingen rondom grote ruimtevragers waarbij de provincie wordt gevraagd mee te werken aan ruimtelijke plannen voor grootschalige kavels als de vraag hoger uitvalt.
- Monitoring van lokale behoeften, waarbij de regio heeft uitgesproken sterk lokaal gekleurde bedrijven lokaal te houden en gewenste uitbreiding lokaal te realiseren.
- Monitoring van hele specifieke vraag, bijvoorbeeld watergebonden bedrijvigheid (Deventer, Lochem, Zutphen) of luchtvaartgebonden bedrijvigheid (Voorst/Teuge).

Aanvullend willen we nieuwe regionale bedrijventerreinontwikkelingen kwalitatief labelen. Denk aan: minimale/maximale kavelomvang, (hogere) milieucategorie, watergebonden, woon-werkmilieus, thematisering, nichemarkt. Waar mogelijk borgen we dit in juridische planregels.

4 Voldoende en toekomstbestendige bedrijventerreinen

4.1 Terugblik vastgestelde afspraken

RPW 2016-2025: vraag en aanbod in balans brengen

De Cleantech Regio heeft eind 2017 afspraken opgesteld voor de periode 2016-2025. De regio constateerde destijds een overaanbod aan bedrijventerreinen. Het vastgestelde RPW 2016-2025 heeft dan ook als doel een evenwichtige vraag-aanbodverhouding in de regio (Ladderproof). De kwantitatieve ruimtevraag naar bedrijventerreinen bedraagt circa 112 hectare (t/m 2025), inclusief circa 16 hectare vervangingsvraag. In de programmering is het harde planaanbod teruggebracht naar ruim 117 hectare. De regio heeft in het RPW afgesproken om circa 26 hectare hard planaanbod tijdelijk anders te gebruiken (andere bestemming) of om gebruik te maken van een 'ijskastoplossing'¹⁸ (bijzondere afspraak voor te grote plannen, uiterlijk 1-7-2020 juridisch geborgd). Adaptief programmeren van zachte plannen is mogelijk onder de voorwaarde dat een lokale ruimtevraag niet elders geaccommodeerd kan worden.

Monitoring is in het RPW genoemd als belangrijk aspect. Vooruitzien is moeilijk, goed volgen wat er gebeurt is voorwaarde. Dit houdt in dat gemeenten en regio naar de markt kijken: feitelijke uitgifte en vooruitzichten voor de toekomst. Betekenisvolle wijzigingen in de programmering – maatwerkoplossingen – verlopen altijd via de regio.

Daarnaast dient regionale afstemming plaats te vinden bij onvoorziene ruimtevragen. Denk aan grote ruimtevragers (logistiek), uitbreidingswensen van lokale bedrijven en specifieke ruimtevraag van watergebonden of luchtvaartgebonden bedrijvigheid.

RPW 2019-2030: actualisatie op basis van nieuwe vraagraming (scenario WLO Hoog)

In oktober 2019 heeft de Cleantech Regio nieuwe afspraken gemaakt op basis van actuele marktkennis en nieuwe inzichten over de marktvoor de periode 2019 t/m 2030. Na vaststelling van het RPW 2016-2025 is gebleken dat *adaptief programmeren* noodzakelijk is. Reden was dat de economie in de jaren 2016-2019 aantrok. Dit is het startpunt geweest voor een actualisering van het RPW.

De actualisering is gestoeld op een nieuwe vraagraming, waarbij is gerekend vanaf 1-1-2019 tot en met 2030¹⁹. Deze raming sluit aan op de uitgangspunten van de nieuwe prognoses in Overijssel en Gelderland. Op basis van een vernieuwde methodiek is de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in de Cleantech Regio opnieuw bepaald. De regio gaat uit van scenario WLO Hoog bij het maken van nieuwe afspraken. Dit scenario kent een uitgiftetempo van ruim 13 hectare per jaar. Het totale programma gaat daarmee naar circa 160 hectare (met als bijzonder inzicht dat daarvan 50 hectare is vastgelegd in een optie of reservering).

¹⁸ In Zutphen: structurele zonneparken of eventuele andere tijdelijke functies langer dan tien jaar voor 6,5 ha op Revelhorst IV en voor 2,4 hectare op De Mars. In Deventer: voor A1 Bedrijvenpark (loopt door tot ná 2025) is de afspraak gemaakt dat tot 1-1-2020 vol wordt ingezet op gronduitgifte. Per die datum zal op maat van dat succes én met inzicht in de toekomst een beslissing genomen worden over het al dan niet daadwerkelijk uitvoeren van de ijskastafpraak inzake 13,3 ha. In Apeldoorn: enkele grondexploitaties in Apeldoorn lopen door tot 2027, met een totaal van 3,5 ha. De afspraak met Apeldoorn is gelijkloidend aan die met Deventer.

¹⁹ Corona heeft uiteraard grote invloed op de economische groei de komende jaren. De langjarige prognose houdt in principe rekening met hoog- en laagconjunctuur. Dit betekent dat de huidige economische vooruitzichten (nog) geen reden zijn om de langjarige prognoses bij te stellen. Op langere termijn blijft monitoring van de behoefteprognoses uiteraard nodig.

De regio wil een programma van beheerste groei op de plekken die om lokale en regionaal economische redenen van belang zijn. Daarnaast wil de Cleantech Regio kunnen beschikken over instrumenten om tijdig op adequate wijze op trends (neergaand, opgaand, kwalitatief) in te gaan. In 2021 wil de regio vaststellen of zij met scenario WLO Hoog de goede richting heeft ingeslagen. De ijskastafspraken zijn komen te vervallen. Aanvullend zijn er afspraken gemaakt over een 'check op WLO Hoog in 2021'. Dit heeft betrekking op een akkoord voor drie locaties in de regio.

AFSPRAAK RPW: CHECK OP WLO HOOG

De keuze voor WLO Hoog is ingegeven door de snelle groei van de gronduitgifte en de grote voorraad aan betaalde opties. WLO Hoog kent een gemiddeld tempo van 13 hectare per jaar. Dat zal géén rechte lijn zijn van elk jaar 13 hectare. Aannemelijk is dat de eerste jaren sprake is van hogere uitgiftecijfers (16-20 hectare), in latere jaren teruglopend naar het gemiddelde van 13 hectare, en in de jaren ná 2025 vermoedelijk ónder het jaarlijks gemiddelde.

In het RPW 2019-2030 is afgesproken dat wanneer het uitgiftetempo over 2018 t/m 2020 gemiddeld circa 18 hectare per jaar of meer is, in 2021 akkoord kan worden gegeven op de afronding van de planologische procedure van Ecofactorij II (Apeldoorn), Diekink I + II (Lochem) en kan Revelhorst IV (Zutphen) op de markt blijven.

De regio blijft de komende jaren monitoren en houdt vast aan adaptief programmeren. De basis hiervan is:

- Monitoring van de ontwikkelingen rondom grote ruimtevragers waarbij de provincie wordt gevraagd mee te werken aan ruimtelijke plannen voor grootschalige kavels als de vraag hoger uitvalt.
- Monitoring van lokale behoeften, waarbij de regio heeft uitgesproken sterk lokaal gekleurde bedrijven lokaal te houden en gewenste uitbreiding lokaal te realiseren.
- Monitoring van hele specifieke vraag, bijvoorbeeld watergebonden bedrijvigheid (Deventer, Lochem, Zutphen) of luchtvaartgebonden bedrijvigheid (Voorst/Teuge).

4.2 Kwantitatieve en kwalitatieve ruimtevraag

De kwantitatieve ruimtevraag naar bedrijventerreinen in de Cleantech Regio kan bestaan uit verschillende vraagtypen. We onderscheiden vooralsnog drie typen ruimtevraag:

1. **Uitbreidingsvraag**, ofwel de ruimte (in netto hectares) die ontstaat door de groei van bedrijven en nieuwvestiging van bedrijven. Deze (extra) ruimtebehoefte ontstaat door werkgelegenheidsgroei, de ontwikkeling van het ruimtegebruik per type arbeidsplaats en de ontwikkeling van de voorkeur voor het vestigen van een bedrijf op een bedrijventerrein. Deze (autonome) vraag baseren we op de meest recent opgestelde vraagraming voor de Cleantech Regio (op basis van WLO-scenario's).
2. **Vervangingsvraag**, ofwel vraag die ontstaat door transformatie van bedrijventerrein. Dit is een additionele vraag die ontstaat doordat een bedrijfsfunctie zijn bestemming verliest door bijvoorbeeld sloop of door transformatie naar een andere functie. Denk hierbij aan de uitplaatsing van bedrijven van het ene naar het andere (bestaande) bedrijventerrein ten behoeve van verkleuring/transformatie van het originele terrein naar bijvoorbeeld een (gemengd) woon/werkgebied.
3. **Verplaatsing bedrijven vanuit het buitengebied**: de Cleantech Regio beschikt over een relatief groot buitengebied, waar ook bedrijvigheid is gevestigd. Veel bedrijven in het buitengebied zijn daar op hun plaats en hebben toekomstperspectief. Voor locaties waar dit niet geldt kunnen we beleidsmatig sturen om deze bedrijven te verplaatsen naar bedrijventerreinen en de bedrijfsfunctie op de bestaande locatie te schrappen. Dit betekent een extra vraag naar kavels op bedrijventerreinen.

Aanvullend *kan* er nog sprake zijn van 'bovenregionale vraag'. Het gaat om ruimtevraag van bedrijvigheid die buiten de Cleantech Regio is gevestigd, maar in de toekomst wil landen op een locatie in onze regio. Het aantal bedrijven met een bovenregionale oriëntatie en een groot zoekgebied is relatief klein in aantal maar fors in ruimtebehoefte. Denk hierbij aan grootschalige industrie of logistieke partijen. Deze bedrijven hebben veelal – in tegenstelling tot het midden- en kleinbedrijf – een (zeer) grote ruimtevraag en/of zeer specifieke vestigingseisen. Dit soort bedrijven kan zich in de regio vestigen, maar de regio ook verlaten

(waarbij de impact groot is; verlies werkgelegenheid). Of bovenregionale vestigers zorgen voor extra ruimtevraag bovenop de geraamde uitbreidingsvraag is daarom altijd maatwerk.

Methodiek vraagraming uitbreidingsvraag: twee WLO-scenario's als basis

Stec Groep heeft in 2019 de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen in de Cleantech Regio bepaald. De vraagraming geeft inzicht in de uitbreidingsvraag voor de periode 1-1-2019 t/m 2030 op basis van een vernieuwde methodiek²⁰. Hierbij is rekening gehouden met next economy-trends en -ontwikkelingen die van invloed zijn op de ruimtevraag van bedrijven²¹. De nieuwe behoefteprognose is opgesteld om regionale afspraken uit het RPW 2016-2025 te actualiseren.

De behoefteprognose voor bedrijventerreinen berekent de toename van het netto ruimtebeslag van bedrijventerreinen in de Cleantech Regio. De verwachte werkgelegenheidsontwikkeling tot 2030 vormt de basis voor de ruimtevraag. Er is uitgegaan van een tweetal werkgelegenheidsprognoses. Het gaat om de scenario's hoog en laag van Welvaart en Leefomgeving (WLO), opgesteld door het CPB en PBL (2015). De extra ruimte die nodig is wordt uitbreidingsvraag genoemd. Hieronder maken we kwantitatieve en kwalitatieve ruimtevraag naar bedrijventerreinen in de Cleantech Regio inzichtelijk.

Uitbreidingsvraag Cleantech Regio: maximaal 159 hectare t/m 2030 op basis van WLO Hoog-scenario

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in de Cleantech Regio in de periode 2019 tot en met 2030 is 98 tot 159 hectare bedrijventerrein. De bandbreedte betreft het scenario laag en hoog. Het grootste deel van de uitbreidingsvraag komt voort uit logistiek en groothandel en de industrie (met name vanuit de HTSM en voedingsmiddelenindustrie). Op basis van de prognose bepalen we de verwachte ruimtevraag op circa 8 tot 13 hectare per jaar.

Tabel 6: Uitbreidingsvraag bedrijventerreinen in de Cleantech Regio naar sector (2019 - 2030)

Sector ▼	Scenario ►	WLO - Laag	WLO - Hoog
Bouw, handel en reparatie		11	20
Consumentendiensten		11	17
Zakelijke en overige dienstverlening		-17	-8
Industrie		25	45
... waarvan Chemie		-1	1
... waarvan Delfstoffen, nuts & recycling		-3	-1
... waarvan HTSM		28	34
... waarvan Overig		-10	-4
... waarvan VGM		11	15
Logistiek & groothandel		68	85
Totaal		98	159
... per jaar (saldobenadering) ²²		8,1	13,3

De vraagraming bedrijventerreinen opgesteld door Stec Groep (2019) sluit aan op de uitgangspunten van de nieuwe langjarige prognoses ruimtevraag bedrijventerreinen voor provincies Gelderland en Overijssel. De geraamde ruimtevraag voor de Cleantech Regio (prognose Gelderland) is grotendeels in lijn met de behoefteprognose opgesteld door Stec Groep²³.

²⁰ De behoefteprognose baseert zich op het resultaat van de verwachte ontwikkeling van drie parameters: de ontwikkeling van de werkgelegenheid, het aandeel van de banen dat op een bedrijventerrein landt en het ruimtegebruik per werknemer. Deze drie componenten zijn regio- en sectorspecifiek opgesteld en bovendien zijn nieuwe data gebruikt die het mogelijk maken om nauwkeurig het huidige ruimtegebruik van bedrijven in kaart te brengen.

²¹ Ontwikkelingen en innovaties volgen elkaar in hoog tempo op. Door technologische ontwikkelingen (digitalisering, nieuwe productietechnieken) en maatschappelijke opgaven (klimaat, energie, circulair) herstructureren bedrijven hun (productie)processen en kiezen zij voor een andere vormen van samenwerking. Technologische vooruitgang zorgt voor een nieuwe dynamiek in de locatiekeuze en het gebruik van robots, digitale innovaties leiden tot verhoogde productie, efficiëntie en flexibiliteit.

²² Saldobenadering: positieve en negatieve ruimtevraag vallen tegen elkaar weg. Concreet betekent een voorspelde krimp dat er plekken vrij zullen vallen (leeg komen te staan), die eventueel in te zetten zijn voor in ruimtebehoefte groeiende sectoren in de prognose. Of dit in de praktijk ook daadwerkelijk het geval zal zijn is de vraag.

²³ De ruimtevraag voor de Cleantech Regio is door Ecorys geraamd op 114 (scenario laag) tot 162 hectare (scenario hoog) voor de periode 2019-2030. Bron: Langjarige prognose ruimtevraag bedrijventerreinen provincie Gelderland (2019).

Voor de uitbreidingsvraag lijkt het – gezien de hoge uitgiftecijfers in de afgelopen jaren en de opties/reserveringen (vooralsnog gerechtvaardigd uit te gaan van het hoogste prognoses scenario (WLO Hoog). Voor de Ladder voor duurzame verstedelijking is dat een acceptabel uitgangspunt, mits aantoonbaar blijft dat de langjarige uitgifte gelijk op blijft lopen met dit scenario. We vinden het belangrijk om in de monitoring ook de effecten van corona te bezien.

ACHTERGROND: BANDBREEDTE UITBREIDINGSVRAAG OP BASIS VAN WLO-SCENARIO'S

Aan de basis van de vraagraming liggen toekomstscenario's voor ontwikkeling van de werkgelegenheid: WLO-scenario's. Samen met aanvullende analyses zijn deze WLO-scenario's een belangrijke parameter in het vraagramingsmodel. Het WLO-rapport, opgesteld door het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en het Centraal Planbureau (CPB) verkent waar het aantal inwoners, huishoudens en banen zal groeien. In de verkenning schetsen het PBL en het CPB twee mogelijke scenario's: hoog en laag²⁴.

De WLO-scenario's zijn brede scenario's voor de leefomgeving en hebben zowel betrekking op werken als op wonen. In de scenario's wordt bijvoorbeeld rekening gehouden met een inwonersgroei als gevolg van nieuwe woningbouwontwikkelingen. Bevolkingsgroei en extra woningbouw levert dus kwantitatief geen extra ruimtevraag op (tenzij 'beleidsrijk', als gevolg van uitplaatsing van de woningbouwopgave elders). Kwalitatief kunnen woningen (en beroepsbevolking) in de nabijheid natuurlijk wel een aantrekkingskracht hebben voor specifieke sectoren/bedrijven.

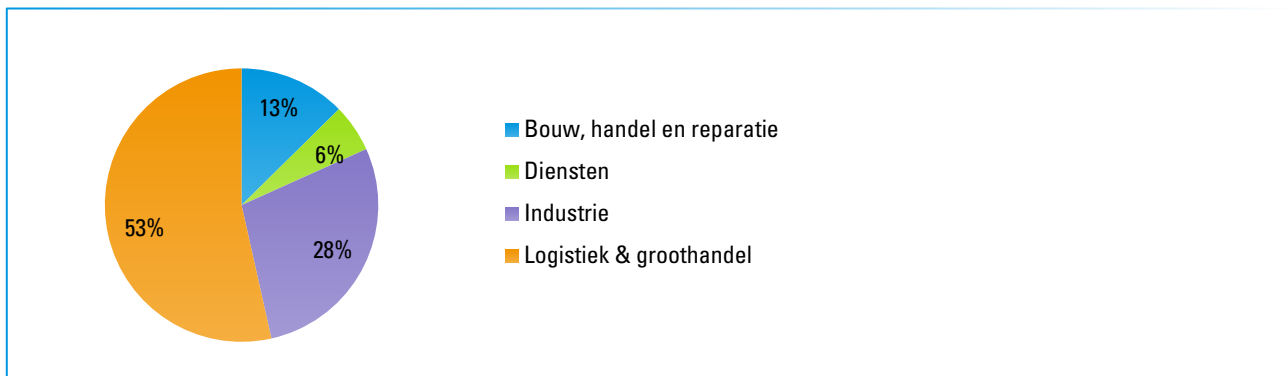
Lange termijn impact coronacrisis nog ongewis

Langjarige WLO-scenario's liggen aan de basis van de vraagraming. Op dit moment is nog niet goed te voorspellen wat de langjarige impact zal zijn van de huidige coronacrisis. De Cleantech Regio wil de effecten van coronapandemie (op: investeringen, uitgiftes, leegstand, etc.) de komende jaren goed monitoren, zodat zij tijdig kan bijsturen indien nodig.

Kwalitatieve toedeling ruimtevraag: vier hoofdsectoren

We hebben de sectoren uit de prognose hierbij samengevoegd tot vier hoofdsectoren. Het gros van de vraag komt voort uit de logistiek & groothandel (53%) en industrie (28%). De verklaring hiervoor is dat de next economy-trends die we beschrijven in paragraaf 2.2 met name in deze sectoren een ruimtelijk effect gaan hebben. Met name de automatisering/robotisering en transitie naar een circulaire economie hebben in de Cleantech Regio naar verwachting een positief effect op de ruimtevraag, zowel op de logistieke als productiecomponent. In iets mindere mate zien we dat effect ook terug in bijvoorbeeld de bouw, handel en reparatie. Zo is in de bouwsector een duidelijke verschuiving zichtbaar naar prefab-bouwen.

Figuur 10: Aandeel hoofdsectoren in uitbreidingsvraag t/m 2030 in WLO-hoog scenario



Bron: Stec Groep (2019)

²⁴ O.b.v. verwachte bevolkingsgroei en economische groei. In WLO-scenario Laag groeit de economie in de periode 2015 tot 2030 met 1,1% per jaar. In WLO-scenario hoog met circa 2,2% per jaar.

Kwalitatieve toedeling ruimtevrage: twee type ruimtevragers

Op basis van de vestigingscriteria van bedrijven maken we onderscheid in twee verschillende vraagtypen²⁵:

- **Regulier-gemengde vraag**; dit is lokaal midden- en kleinbedrijf, kleine tot middelgrote logistieke en industriële bedrijvigheid, sterk gemeente tot kerngebonden ruimtevrage. Dit zijn ruimtevragers die doorgaans landen op relatief kleine/lokale bedrijventerreinen. Omvang kan variëren van echt kleine, lokale bedrijven die 2.000 tot 6.000 m² nodig hebben, maar er zijn ook veel bedrijven die tussen de één en twee hectare zitten. Circa een derde deel van de ruimtevrage uit de sectoren logistiek en industrie valt in dit vraagtype variërend van klein (<5.000 m²) tot middelgroot (één tot twee hectare).
- **Grootste ruimtevragers**; dit zijn logistieke bedrijven – of productiebedrijven met een grote logistieke component - die zoeken naar een locatie aan snelwegen of autowegen op de belangrijke logistieke assen, multimodale en synchro-modale bereikbaarheid, nabijheid van industriële verladingscapaciteit en/of nabijheid van voldoende arbeidspotentieel. Het gaat grofweg om de overige twee derde deel van de ruimtevragers uit sectoren logistiek en industrie. Dit zijn ruimtevragers die doorgaans landen op grootschalige/regionale bedrijventerreinen, zoals op Bedrijvenpark A1 in Deventer en Ecofactorij in Apeldoorn. De geprognosticeerde (autonome) uitbreidingsvraag is exclusief 'witte raven'²⁶.

Op basis van vestigingscriteria ziet de vraagverdeling er als volgt uit:

Scenario	Regulier-gemengd	Grootste ruimtevragers
WLO Hoog (periode 1-1-2019 t/m 2030)	99 ha	60 ha

Kavelomvang en goede bereikbaarheid belangrijk voor grote ruimtevragers (uit de logistiek)

We verwachten dat de grootste ruimtevragers op zoek zijn naar een snelweglocatie of een locatie met multimodale ontsluitingsmogelijkheden in de regio. Trends als groei van e-commerce, smart logistics en circulaire economie zorgen ervoor dat logistiek – en industrie met een grote logistieke component – ook in de komende jaren zal blijven groeien, en daarmee een groot deel van de ruimtevrage voor rekening gaat nemen in de Cleantech Regio. Het gaat naar verwachting meestal om XL-kavels van twee tot vier hectare en incidenteel een klasse groter; vier tot zeven hectare (XXL).

PROVINCIE GELDERLAND WIL STUREN OP XXL LOGISTIEK

Gelderland wil in de toekomst grenzen stellen aan de bouw van XXL-logistiek. Dit om de ruimtelijke impact van grote logistieke hallen op het landschap te beperken. De vestiging van XXL logistiek moet in de toekomst worden geclusterd op de corridors Rhine-Alpine (A15/A12) en Northsea-Baltic (A1) in de logistieke knooppunten (Tiel, Nijmegen en Emmerich/Montferland/Zevenaar) met als doel het beperken van de ruimtelijke impact op het landschap. Het huisvesten van XXL-logistiek moet bijdragen aan de regionale werkgelegenheid en gemeenten en regio's moeten zich hiervoor inspannen.

De Cleantech Regio wil logistiek kunnen blijven huisvesten. Dit om kansen op de logistieke markt te benutten. Logistiek is al een belangrijke en sterke sector in de regio. De regio is zeer gunstig gelegen aan de North Sea-Baltic-corridor (handelsroute via weg, spoor en zee- en binnenhavens). Apeldoorn ligt in de oksel van de A1 en A50 en Deventer aan de A1. In de regio zijn al verschillende XXL-bedrijven gevestigd. De regio wil bedrijven die passen bij haar DNA kunnen blijven huisvesten. De regio werkt onder andere aan een doorontwikkeling van de multimodale ontsluiting om de regio nog aantrekkelijker te maken.

DOORONTWIKKELING MULTIMODALE ONTSLUITING

²⁵ Dit is géén hard onderscheid. Tussen klein en groot zit middelgroot. Die vind je overal. Het onderscheid moet dus niet te hard worden gehanteerd. Bedrijventerreinen moeten kunnen meebewegen met de markt.

²⁶ Grootschalige, veelal incidentiele, ruimtevrage van buiten de regio. Het gaat om bovenregionale ruimtevrage van buiten de regio. Deze vraag is niet of nauwelijks te prognosticeren en maakt geen onderdeel uit van de vraagaming.

Om de logistieke sector in de Cleantech Regio te versterken wordt in Zutphen gewerkt aan een verdieping van de haven en is medio 2020 Container Terminal Deventer (duurzaam alternatief voor wegtransport) operationeel in de binnenhaven van Deventer. Daarmee wil de Cleantech Regio in de toekomst verder profiteren van multimodale ontsluiting en het regionale transport verduurzamen.

Definities (X)XL-logistiek

De actualisatie van het RPW wordt aangegrepen voor het maken van kwalitatieve afspraken over het huisvesten van grote logistiek. We constateren dat rond grote logistiek verschillende definities spelen, al naar gelang de bron die wordt gebruikt. De drie belangrijkste staan in de tabel hierna.

Tabel 7: Verschillende definities van grootschalige logistiek

	XL-logistiek	XXL-logistiek
College van Rijksadviseurs ²⁷ (CRa)	Logistiek vastgoed > 20.000 m ²	Logistiek vastgoed > 50.000 m ²
Provincie Gelderland ²⁸		Logistieke vastgoed > 25.000 m ² Kavel > 4 hectare
Provincie Overijssel	Niet gedefinieerd. Nieuwvestiging van logistieke bedrijven met een (boven)regionale behoefte bij voorkeur in een logistieke hotspot.	

De provincie Gelderland hanteert als definitie voor XXL-logistiek (kavels > vier hectare) en wil de vestiging van XXL-logistiek clusteren op aangewezen locaties. Hierbij is geen locatie genoemd in de Cleantech Regio, terwijl wel gesproken wordt over clustering aan de Northsea-Baltic-corridor (A1). Gedeputeerde Staten willen daarmee de logistieke knooppunten beter benutten en de ‘verdozing’ van het landschap tegengaan. Deze strategie is in lijn met recent advies van het College van Rijksadviseurs (CRa). De Gelderse definitie van XXL-logistiek verschilt sterk van de CRa-definitie. Provincie Gelderland gaat uit van 25.000 m² waar het CRa 50.000 m² hanteert.

De provincie Overijssel stuurt niet actief op het huisvesten van XXL-logistiek. In West-Overijssel wordt stevig ingezet op het invullen van de logistieke ambities. Deze ambities op het gebied van logistiek zijn voor West-Overijssel verankerd in drie logistieke hotspots, waaronder locatie A1 Bedrijvenpark Deventer. Nieuwvestiging van logistieke bedrijven met een (boven)regionale behoefte dienen zich bij voorkeur te vestigen in één van deze hotspots.

Op dit moment zien we in de Cleantech Regio ontwikkelingen die volgens de definitie van CRa XL zijn, maar volgens de provinciale definitie XXL. In onderstaand overzicht al het vastgoed > 20.000 m² (in gemeente Apeldoorn)

Tabel 8: Grootschalige logistiek in Apeldoorn (recente ontwikkelingen)

Bedrijf	Bedrijventerrein	Omvang vastgoed circa (m ²)	Definitie	Opmerking
Somerset	Apeldoorn Noord II	33.000	Provincie: XXL; CRa: XL	Ontwikkeling op risico
Welkoop	Apeldoorn Noord	20.000	CRa: XL	Nieuw distributiecentrum (verhuisd van Ede naar Apeldoorn)
Hanos	Apeldoorn Noord	24.000	CRa: XL	Al oudere ontwikkeling (circa 2003). Hanos is een Apeldoorn bedrijf en heeft meer vestigingen in Apeldoorn.
Wasco	Ecofactorij	26.000	Provincie: XXL; CRa: XL	Al gevestigd in de regio. Uitbreiding op Ecofactorij. Zie kader.
Picnic	Ecofactorij	21.000	CRa: XL	Nieuw distributiecentrum in bestaande voorraad (voormalige locatie TKP)

²⁷ (X)XL-verdozing: minder, compacter, geconcentreerder, multifunctioneler (oktober 2019).

²⁸ GS-brief, standpunt XXL logistiek (oktober 2019).

VDL Weweler	Ecofactorij	22.000	CRa: XL	Industrie met grote logistieke component. Weweler is een van oudsher Apeldoorns bedrijf.
Grolleman cold store	Ecofactorij	31.000	Provincie: XXL; CRa: XL	Twee vestigingen (Apeldoorn en Olst). In 2003 verhuisd naar Ecofactorij vanuit andere locatie in Apeldoorn

Bron: BAG, bewerking Stec Groep, 2020

WASCO: VOORBEELD VAN GROEI IN LOGISTIEK

In 2017 heeft Wasco (technische groothandel) een belangrijk deel van haar distributieactiviteiten verplaatst van Twello (bedrijventerrein Engelenburg) naar Apeldoorn (Ecofactorij).

Door de groei die het bedrijf heeft doorgemaakt was een uitbreiding op Ecofactorij gewenst. Het bedrijf was 'uit het jasje gegroeid'. Het hoofdkantoor van het bedrijf is nog altijd gevestigd in Twello (gemeente Voorst).



Visie van de regio op logistiek

In een brief (d.d. 9 januari 2020) aan Gedeputeerde Staten van Gelderland is de visie van de regio op grootschalige logistieke ontwikkelingen uiteengezet. De regio onderstreept hierin het belang van logistiek voor de regio (in termen van banen, verwachte banengroei en ruimtebehoefte). De regio geeft aan dat er al meerdere grootschalige logistieke bedrijven in de regio gevestigd zijn en dat het ook in de toekomst deze bedrijven wil kunnen blijven verwelkomen. Ook de verschillen in definities die de provincie hanteert ten opzichte van het College van Rijksadviseurs worden benadrukt.

Doorgroeïende mkb-bedrijven zijn honkvast

Overige ruimtevrage komt van doorgroeïende bestaande mkb-bedrijven, vaak sterk lokaal gebonden (op gemeente of kernniveau). De meeste bedrijven met een uitbreidingswens hebben behoefte aan maximale flexibiliteit in kavelgrootte en een rechthoekige verkaveling. Goede woon-werkverbindingen (auto, OV en fiets/e-bike) zijn eveneens belangrijk. De milieucategorie voor lokaal mkb varieert van 2 (dienstverlening) tot en met 3.2 (en bij uitzondering categorie 4 in de industrie). Deze vrage komt met name voort uit bouw, handel en reparatie, consumentendiensten, kleine logistiek (transport, opslag) en industriële bedrijven met een sterke lokale binding. Deze laatste groep (industrie) is zeer honkvast. Kenmerkend voor dit segment is zeer beperkte verplaatsingsdrift en verhuiscategorie door de grote kapitaalintensiteit (apparatuur, vastgoed, et cetera) op de huidige vestigingslocatie.

Een groot deel van de bedrijven in deze groep kan ook prima een plek vinden of uitbreiden in de bestaande voorraad, verwachten we. Bestaande ruimte op bedrijventerreinen kan in veel gevallen efficiënter benut worden. In de bijlage is de *Floor Space Index (FSI)* voor individuele bedrijventerreinen in beeld gebracht. Dit geeft een eerste indicatie van de mogelijkheden per terrein.

Geen concrete vervangingsvrage op korte termijn

Op basis van opgaven van gemeenten in Cleantech Regio is de verwachting dat op korte termijn geen sprake is van concrete vervangingsopgaven. Er is sprake van vervangingsvrage op het moment dat bedrijventerreinen worden getransformeerd naar een andere functie en de bedrijfsbestemming op de locatie verdwijnt. Vervangingsvrage wordt niet geraamd in de behoefteschatting bedrijventerrein en is dus een additionele ruimtevrage. De modelmatige prognose gaat er namelijk vanuit dat het bestaande bedrijventerreinenareaal intact blijft.

Wel constateren we dat enkele locaties in beeld zijn voor een nieuw gemengd woon-werkmilieu. Dit geldt bijvoorbeeld voor het noordelijk gedeelte van Kayersmolen Noord (Apeldoorn) en de Roto Smeets locatie

(Bergweide 3, Deventer). Op middellange termijn kan dit vervangingsvraag opleveren. Met de toenemende druk op de schaarse ruimte concurreren bedrijventerreinen namelijk met woningbouwprogramma's, met name op binnenstedelijke locaties. Deze plekken zijn interessant voor woningbouw gelet op de ligging in het stedelijk weefsel, maar vaak ook belangrijk voor de lokale en regionale economie. Wanneer een terrein (gedeeltelijk) wordt getransformeerd heeft dit effect op de ruimtevraag naar bedrijventerrein. Uitgangspunt voor de Cleantech Regio is dat voldoende ruimte voor economie behouden blijft, wanneer binnenstedelijke bedrijventerreinen in beeld komen voor het opvangen van de woningbehoefte.

De provincie Gelderland stelt als 'voorwaarde' voor het meetellen van de 'transformatie/vervangingsvraag' dat het project binnen nu en maximaal vier jaar wordt uitgevoerd en financiële dekking aanwezig is. Ook de provincie Overijssel vraagt om voldoende motivering dat transformatie plaatsvindt. Transformatie van bedrijventerreinen in de Cleantech Regio is op dit moment onvoldoende concreet. Dit heeft te maken met de planvorming. In de komende jaren kan er wel degelijk een opgave liggen. Hierover maakt de Cleantech Regio graag afspraken met de provincies, wanneer transformatie gaat spelen of wenselijk is in het kader van andere opgaven, zoals woningbouw of de energietransitie. Gemeenten vinden dat bij transformatie van bestaand areaal ook compensatie moet plaatsvinden. Functiemenging of transformatie mag niet ten koste gaan van bedrijventerreinareaal.

Transformatie solitaire bedrijfslocaties niet geïnventariseerd

Mogelijk ontstaat door transformatie van (solitaire) bedrijfslocaties in het buitengebied of de kern nog een extra vraag vanuit vervanging. Hiervan kan sprake zijn wanneer een gemeente actief inzet op verplaatsing van een bedrijf naar een bedrijventerrein en het opheffen van de bedrijfsbestemming op de huidige locatie. Ook de ruimtedruk vanuit andere functies, zoals woningbouw kan aanleiding zijn tot transformatie van (kleinere) solitaire bedrijfslocaties. Met name Apeldoorn krijgt veel verzoeken voor de transformatie van dergelijke locaties. Monitoring is gewenst om deze vervangingsvraag vast te stellen. Er is zeker niet altijd sprake van vervangingsvraag (bijvoorbeeld wanneer de locatie momenteel niet in gebruik is, of wanneer transformatie niet leidt tot verplaatsing van het gevestigde bedrijf naar een bedrijventerrein).

Bovenregionale dynamiek in Cleantech Regio

In de praktijk constateren we dat bedrijven daadwerkelijk over een grotere afstand verhuizen en dus van buitenaf in kunnen stromen (Database Bovenregionale Locatiedynamiek, Stec Groep, 2000-heden). Recente voorbeelden zijn de nieuwe regionale distributiecentra van Sligro (circa 5 hectare) en Aldi (ruim 12 hectare) op A1 Bedrijvenpark (Deventer). Bovenregionale locatiedynamiek kan impact hebben op de ruimtevraag. Voor een deel is bovenregionale ruimtevraag meegerekend in prognoses maar tegelijkertijd blijkt deze ruimtevraag niet of nauwelijks modelmatig te prognosticeren. Onverwachte XXL-ruimtevragers zijn niet te voorspellen maar kunnen wel een forse stempel op de uitgifte drukken, zo blijkt ook wel uit de forse uitgifte (in Deventer en Apeldoorn) in de afgelopen jaren aan dergelijke bedrijven.

WLO HOOG BIEDT FLEXIBILITEIT MET OOG OP BOVENREGIONALE VESTIGERS

Bovenregionale ruimtevraag is in de kern uitbreidingsvraag van bedrijven die door hun specifieke locatie-eisen op een regionaal tot bovenregionaal niveau oriënteren bij de locatiekeuze. Grootschalige logistiek en industrie oriënteert zich ook breder dan sec de Cleantech Regio bij hun locatiekeuze. De ruimte die nodig is voor grote ruimtevragers moet vooral worden gezien vanuit het profiel van de regio en de wens om hiervoor aanbod beschikbaar te hebben op het moment dat ruimtevraag zich (blijft) voordoen.

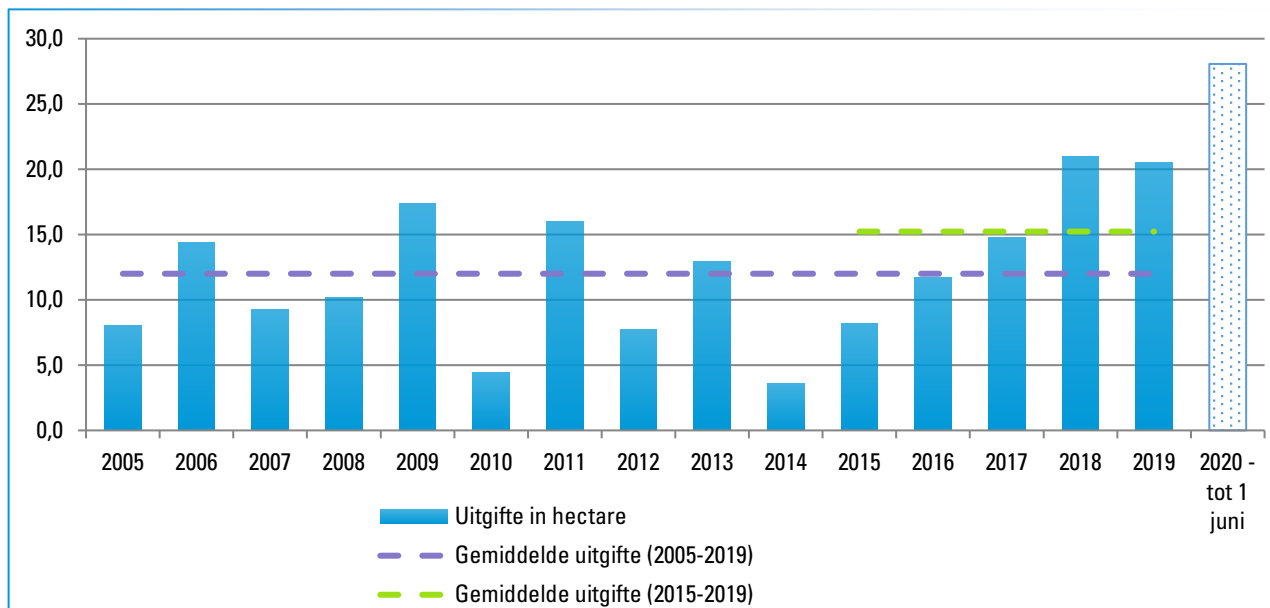
Met de keuze voor WLO-scenario Hoog geeft de regio zichzelf de benodigde 'beleidsruimte', vanuit een wens om hierin naar de toekomst toe flexibel te kunnen zijn. Goede monitoring (van leads en uitgifte) helpt om aan te tonen dat mogelijk aanvullende ruimte in de toekomst gewenst is. En helpt tegelijkertijd bij het reduceren van risico op overaanbod.

4.3 Gerealiseerde uitgifte en hard planaanbod

Uitgifte in afgelopen vijf jaren bovengemiddeld hoog

De gemiddelde jaarlijkse uitgifte over de afgelopen vijftien jaar bedraagt circa 12 hectare. In de afgelopen vijf jaren (2015 t/m 2019) lag de uitgifte beduidend hoger. In de periode 2015 t/m 2019 is gemiddeld per jaar 15,2 hectare bedrijventerrein uitgegeven in de Cleantech Regio. 2018 was een recordjaar met circa 21 hectare uitgifte, maar 2020 zal dit overtreffen. In de periode 1-1-2020 tot 1-6-2020 is al meer dan 48,5 hectare uitgegeven.

Figuur 11: Historische uitgifte bedrijventerreinen Cleantech Regio (periode 2005-2019)



Bron: IBIS Gelderland/Overijssel, peildatum 01-06-2020, bewerking Stec Groep (2020)

Als modelmatig uitgangspunt voor de vraagraming geldt dat de uitbreidingsvraag zich lineair ontwikkelt. In de praktijk zal de vraag zich altijd over de conjunctuurgolven bewegen: sommige jaren meer dan verwacht, sommige jaren minder. Dit is terug te zien in de historische uitgifte van bedrijfsgrond.

IMPACT CORONA OP UITGIFTE BEDRIJFSGROND

Corona heeft impact op bedrijventerreinen. De economie staat fors uit het lood door de uitbraak van het coronavirus. De precieze impact op lange termijn is ongewis, maar de economische neergang die we nu meemaken is ongekend groot. Belangrijke factor is tijd. Als alle maatregelen na de zomer voorbij zijn, dan kan de economie zich misschien snel herpakken. Duren de maatregelen veel langer of wordt versoepeling van maatregelen teruggedraaid, dan is forse economische schade en een recessie onvermijdelijk. Het CPB presenteerde vier scenario's waarin de economie krimpt tussen 1,2 en 7,7% in 2020. Hierin speelt ook de lokaal en regionaal economische structuur mee: enkele sectoren worden zwaarder getroffen dan andere. Bedrijventerreinen vormen het brandpunt van sectoren die hard worden geraakt door de coronacrisis, zoals de industrie, groothandel en de bouw. Veel bedrijven zijn de komende tijd bezig met overleven.

Traditionele bedrijventerreinsectoren worden hard geraakt

Belangrijke bedrijventerreingebruikers als de bouw, industrie en groothandel krijgen te maken met een forse krimp. In de eerste plaats in productie/orders, maar niet lang daarna ook in werkgelegenheid. Toch zijn er zeker groeiers. Denk aan handels- en vervoersbedrijven gericht op voedingsmiddelen en e-commerce. Niet-essentiële productie of sectoren met een sterke beperking (bijvoorbeeld wegvallen van een groot deel van de bedrijfsvoering) hebben tijd nodig om te herstellen. Dit kan doorwerken op de investeringsbereidheid van bedrijven in de periode tot en met 2025 (en mogelijk zelfs langer).

Op korte termijn: uitstel van investeringen, dalende uitgiften

Bedrijven zitten in onzekerheid. Niet alleen over de vraag naar en de afzet van hun eigen producten, maar ook doordat ze zelf in de problemen komen (door ziekte personeel of leveringsproblemen). Onzekerheid en vervlogen vertrouwen remmen investeringen. Bedrijven zetten uitbreiding of verplaatsing in de ijskast en maken een pas op de plaats als het gaat om investeringen in pand en productieproces. We voorzien, afhankelijk van hoe lang dit duurt, een dip in transacties, snelheid van gronduitgifte en aanvragen voor verbouwing. Dit werkt uiteraard door in de keten. Ook zullen er ongetwijfeld bedrijven zijn die het niet redden. Hierdoor komen bedrijfspanden leeg te staan.

Situatie in Cleantech Regio

Regiogemeenten stellen vast dat opties/reserveringen van verschillende bedrijven (samen circa 28,5 hectare, peildatum 1-6-2020) op bedrijfspavels in de huidige coronatijd mogelijk niet worden verzilverd. Sinds 2015 zijn de verkopen op de bedrijventerreinenmarkt juist sterk toegenomen. Corona kan zodoende een effect hebben op kaveluitgifte op bedrijventerreinen. De regiogemeenten hopen dat bij marktherstel de verkoopgesprekken spoedig worden opgepakt om de daarmee de economie te stimuleren.

Vanaf 1-1-2019 is veel gronduitgifte gerealiseerd op (regionale) bedrijventerreinen

In de afgelopen anderhalf jaar (sinds 1-1-2019) is ruim 48,5 hectare uitgegeven. Het gaat om 20,5 hectare in 2019 en ruim 28 hectare in de periode 1-1-2020 t/m 1-6-2020. Het betreft met name uitgiften in gemeente Apeldoorn (Apeldoorn Noord II, Ecofactorij, Malkenschoten, Osseveld Oost, Stadhoudersmolen en Zuid West Poort), Epe (Eekterveld III en Kweekweg IV), en Deventer (Kloosterlanden en A1 Bedrijvenpark) en Lochem (Aalsvoort West II). In de gemeente Epe is met de uitgiften geen planaanbod meer beschikbaar.

De grootste uitgiften zijn gerealiseerd op de regionale bedrijventerreinen, zoals A1 Bedrijvenpark, Apeldoorn Noord II en Ecofactorij. Recente in het oog springende verkopen zijn de grootschalige uitgiften: ruim 12 hectare op A1 Bedrijvenpark aan Aldi en 6,2 ha op Apeldoorn Noord II aan logistiek ontwikkelaar Somerset (deels verhuurd, maar eindgebruiker is nog onbekend). Daarmee is Apeldoorn Noord II bijna uitverkocht. Hetzelfde geldt voor Ecofactorij. Ook zijn de grote kavels op A1 Bedrijvenpark (in het oostelijk deel) inmiddels vergeven. Het westelijk deel van A1 Bedrijvenpark is in ontwikkeling.

Nog 83,5 hectare hard planaanbod in de Cleantech Regio (per 1-6-2020)

De bestaande bedrijventerreinen met uitgeefbaar aanbod zijn geanalyseerd. We concluderen hieruit dat:

- Het harde planaanbod (waarvan het gros direct uitgeefbaar, in enkele gevallen privaat) is verspreid over zeventien bedrijventerreinen:
 - Het gaat veelal om kleinschalige bedrijventerreinen met lokaal aanbod voor regulier-gemengde ruimtevrage. Voor de terreinen met kleiner dan één hectare aanbod gaat het hoofdzakelijk om restkavels.
 - Vier bedrijventerreinen hebben aanbod beschikbaar voor de meer grootschaligere ruimtevragers (vanaf circa één hectare kavel). Dit zijn de (uitleg)locaties Apeldoorn Noord II en Ecofactorij (beide gemeente Apeldoorn), A1 Bedrijvenpark (gemeente Deventer) en De Mars (Zutphen).
 - Regionaal Vliegveld Teuge heeft nog circa 1,5 hectare ruimte voor luchtvaart gebonden bedrijven
 - Stijgoord (Lochem) heeft een gemengde bestemming (bedrijven, leisure en kantoren)
- Gemeente Epe heeft geen hard planaanbod (meer) binnen de gemeentegrenzen.

Tabel 9: Uitgeefbaar hard planaanbod Cleantech Regio per 1-6-2020

Gemeente	Bedrijventerrein	Profiel	Omvang (netto ha)	Waarvan onder optie (peildatum 1-6-2020)
Apeldoorn	Apeldoorn Noord II	Regulier-gemengd (en logistiek)	6,5	6,5
	Ecofactorij	Regionaal bedrijvenpark (met name industrie/logistiek)	10,4	10,4
	Osseveld Oost	Regulier-gemengd	0,5	0,0

	Stadhoudersmolen uitbreiding	Regulier-gemengd	1,1	1,1
Brummen	Hazenbergh incl. uitbreiding	Regulier-gemengd	1,8	1,0
Deventer	A1 Bedrijvenpark	Regionaal bedrijvenpark (met name logistiek)	31 ²⁹	2,7
	De Wetering	Regulier-gemengd	0,3	0,3
	Bergweide	Regulier-gemengd	0,2	0,2
	Lettele	Regulier-gemengd	0,5	0
	Looweg	Regulier-gemengd	0,4	0
Epe	-	-	-	-
Lochem	Aalsvoort West II	Regulier-gemengd	0,5	0,1
	Kantorenterrein Stijgoord	Gemengd bedrijven/kantorenpark	1,5	0,5
Voorst	Engelenburg	Regulier-gemengd	0,8	0,2
	Regionaal Vliegveld Teuge	Specifieke bestemming: Luchtvaartgebonden bedrijven	1,5	0,0
Zutphen	De Mars (Achtermars) De Mars (De Pol)	Regulier-gemengd en zwaardere industrie	11,6 ³⁰	6,6
	Revelhorst III	Regulier-gemengd	3,3 ³¹	0,0
	Revelhorst IV	Regulier-gemengd	11,6 ³²	0,1
Totaal hard			83,5	29,7

Bron: IBIS Gelderland (2020), IBIS gemeente Deventer (2020), update 1-6-2020 door regiogemeenten

Ongeveer 35% planaanbod onder optie

We weten dat er (betaalde) opties op kavels liggen. In totaal circa 29,7 hectare (ongeveer 35% van het uitgeefbaar planaanbod). In gemeente Apeldoorn is het gehele harde planaanbod (behoudens 0,5 hectare op Ossenveld Oost) onder optie. Opties op kavels (reserveringen) zijn weliswaar niet direct uitgeefbaar voor andere bedrijven, maar zijn planologisch nog wel beschikbaar. Op het moment dat opties worden verzilverd kan het planaanbod snel afnemen. Maar de kans bestaat ook dat bedrijven geen gebruik maken van de optie en het aanbod weer vrij beschikbaar komt voor de markt.

4.4 Confrontatie vraag en aanbod: ruimtebehoefte in beeld

Kwalitatieve match: beoordeling op basis van ruimtelijk relevante factoren bij locatiekeuze

Relevant is natuurlijk of het planaanbod ook kwalitatief past op de uitbreidingsvraag. Waar moeten locaties aan voldoen om in de ruimtevraag te voorzien? We baseren ons op de huidige trends en ontwikkelingen, een actuele marktanalyse (recente uitgifte en transacties in de markt) en onze eigen langjarige monitoring van locatiedynamiek. We onderscheiden daarbij enkel ruimtelijk relevante factoren, die primair van belang zijn bij het maken van een locatiekeuze van een bedrijf. Dit zijn namelijk ook factoren waarop we het aanbod zo objectief mogelijk kunnen beoordelen. We onderscheiden de volgende locatiefactoren:

1. Bereikbaarheid	2. Gebruiksmogelijkheden	3. Arbeidsmarkt	4. Omgevingskwaliteit
<ul style="list-style-type: none"> • Autobereikbaarheid • Multimodaliteit (spoor, water) • OV-bereikbaarheid 	<ul style="list-style-type: none"> • Milieucategorie • Kavelomvang 	<ul style="list-style-type: none"> • Beschikbaarheid beroepsbevolking 	<ul style="list-style-type: none"> • Mate van stedelijkheid

Beoordeling op basis van vraagprofielen

²⁹ Het westelijk deel van het bedrijvenpark is in ontwikkeling.

³⁰ Circa 9,8 ha publiek uitgeefbaar (waarvan 0,4 ha niet direct uitgeefbaar) en 1,4 privaat uitgeefbaar.

³¹ Circa 2,3 hectare publiek en één hectare privaat uitgeefbaar.

³² Volledig privaat uitgeefbaar.

Het belang van deze locatiefactoren brengen we in beeld voor een aantal doelgroepen. We voegen de sectoren uit de prognose samen tot vier onderscheidende doelgroepen: (1) bouw, handel en reparatie, (2) diensten, (3) industrie en (4) logistiek & groothandel. Hieronder staan de uitkomsten van de analyse. We beoordelen het aanbod vanuit de vraagprofielen per doelgroep. In de bijlage is het vraagprofiel per doelgroep (Programma van Eisen) weergegeven, waarbij de ruimtelijk relevante locatiefactoren zijn toegelicht. De vraagprofielen geven ook meer duiding over oriëntatie en marktdynamiek.

De beoordeling vindt plaats voor alle bedrijventerreinen met minimaal één hectare uitgeefbaar planaanbod. Uitgezonderd is Regionaal Vliegveld Teuge. Deze locatie richt zich op een specifieke doelgroep: luchtvaartgebonden bedrijven (waarbij overige vormen van bedrijvigheid zijn uitgesloten). Van de bedrijventerreinen met uitgeefbaar aanbod hebben we de relevante kenmerken (zoals in bovenstaande tabel weergegeven) in beeld gebracht. De kenmerken van de locaties zijn geconfronteerd met ruimtelijk relevante locatiefactoren per doelgroep. Elk bedrijventerrein krijgt op deze manier per doelgroep een score tussen 0 en 100%. De score van de terreinen is ingedeeld in vier categorieën.

Tabel 10: Score bedrijventerreinen in vier categorieën

Categorie	Toelichting
Rood (< 30%)	Niet geschikt, voldoet niet aan cruciale markttechnische eis(en) die de doelgroep stelt aan een vestigingslocatie.
Oranje (30% - 59%)	Markttechnisch ongeschikt. Voldoet niet aan het merendeel van de markttechnische eis(en) die de doelgroep stelt aan een vestigingslocatie.
Groen (60% - 89%)	Geschikt, voldoet aan belangrijkste markttechnisch gestelde eisen vanuit de doelgroep.
Donkergroen (90% - 100%)	Voldoet markttechnisch aan alle eisen die de doelgroep stelt aan een vestigingslocatie.

De score groen of donkergroen betekent dat locaties, puur vanuit ruimtelijk relevante factoren, markttechnisch voldoen om het deelsegment (doelgroep) te huisvesten. Daarbij houdt dit model geen rekening met bijvoorbeeld het beoogd profiel of imago van een locatie. In de praktijk kan het voorkomen dat verschillen tussen locaties kleiner zijn dan de score doet voorkomen. Deze beoordeling geeft een objectief beeld van de markttechnische kwaliteiten van de locaties en in hoeverre deze in de kwalitatieve vraag kunnen voorzien.

Voor Cleantech Regio concluderen we:

- Het uitgeefbaar aanbod is geografisch verspreid over de regio. De Cleantech Regio beschikt over ruim voldoende geschikt aanbod om de lokale mkb-doelgroepen bouw, handel en reparatie en industrie te faciliteren. Bedrijven in diensten (consumentendiensten en zakelijke en overige dienstverlening) kunnen op enkele nieuwe plekken in de regio terecht (onder andere Apeldoorn en Lochem).
- Op kernniveau is mogelijk (op termijn) niet overal voldoende aanbod beschikbaar voor doorgroeiend lokale bedrijvigheid. Bijvoorbeeld in Epe, Lochem en Voorst (Twello).
- Het grootste deel van het kwantitatief planaanbod in de regio bevindt zich nabij of op korte reisafstand van de belangrijkste vervoerassen: snelwegen A1 en A50. Dit past vanuit aspecten als ligging, bereikbaarheid en arbeidsmarkt ook bij de regionale uitbreidingsvraag. Logistieke en industriële ruimtevraag kunnen hier prima gehuisvest worden.
- Beschikbare locaties voor de logistieke vraag zijn gering en onvoldoende om in de geprognosticeerde vraag te voorzien. Grotere bedrijfskavels (>2 hectare) zijn nog planologisch beschikbaar, maar vrijwel allemaal onder optie. Wanneer opties worden verzilverd loopt het tekort aan kavels in de aankomende jaren verder op. Bovendien is regionale monitoring van bovenregionale logistieke vestigers relevant, aangezien de vraagraming enkel (autonome) uitbreidingsvraag raamt.
- De regio heeft naar verwachting voldoende planaanbod beschikbaar voor kleine tot middelgrote industriële bedrijvigheid (lokaal gebonden) en bedrijven die zoeken naar een locatie met uitstekende (vracht)autobereikbaarheid.
- Let op. Belangrijke kanttekening is: aanbod in de kwalitatieve confrontatie concurreert met elkaar. Dus hectares die geschikt zijn voor industrie zijn vaak ook geschikt voor logistiek en groothandel. De vraag vanuit industrie en logistiek en groothandel samen is groter dan het beschikbare aanbod.

Tabel 11: Kwalitatieve confrontatie Cleantech Regio

Hoofdsectoren			Bouw, handel en reparatie	Diensten	Industrie	Logistiek & groothandel
			Uitbreidingsvraag t/m 2030 (WLO Hoog)			
Gemeente ▼	Bedrijventerrein ▼	Uitgeefbaar ▼	20 ha	9 ha	45 ha	85 ha
Apeldoorn	Apeldoorn Noord II	6,5			*	> 2ha ³³
	Ecofactorij	10,4			*	> 2ha
	Stadhoudersmolen uitbreiding	1,1				
Brummen	Hazenberg incl. uitbreiding	1,8				
Deventer	A1 Bedrijvenpark ³⁴	31				> 2 ha
Lochem	Aalsvoort West II	0,5			*	
	Stijgoord ³⁵	1,5				
Voorst	Engelenburg	1,0				
Zutphen	De Mars	11,6			*	
	Revelhorst III	3,3				
	Revelhorst IV	11,6				
<i>Overig aanbod (niet beoordeeld)</i>		<i>1,6</i>	-	-	-	-

* (grotendeels) geschikt voor hogere milieucategorieën (HMC), gedefinieerd als milieuhindercategorie 4 en hoger.

> 2 ha: nog uitgeefbare kavel beschikbaar > 2 hectare, daarmee geschikt voor grote (logistieke) ruimtevragers.

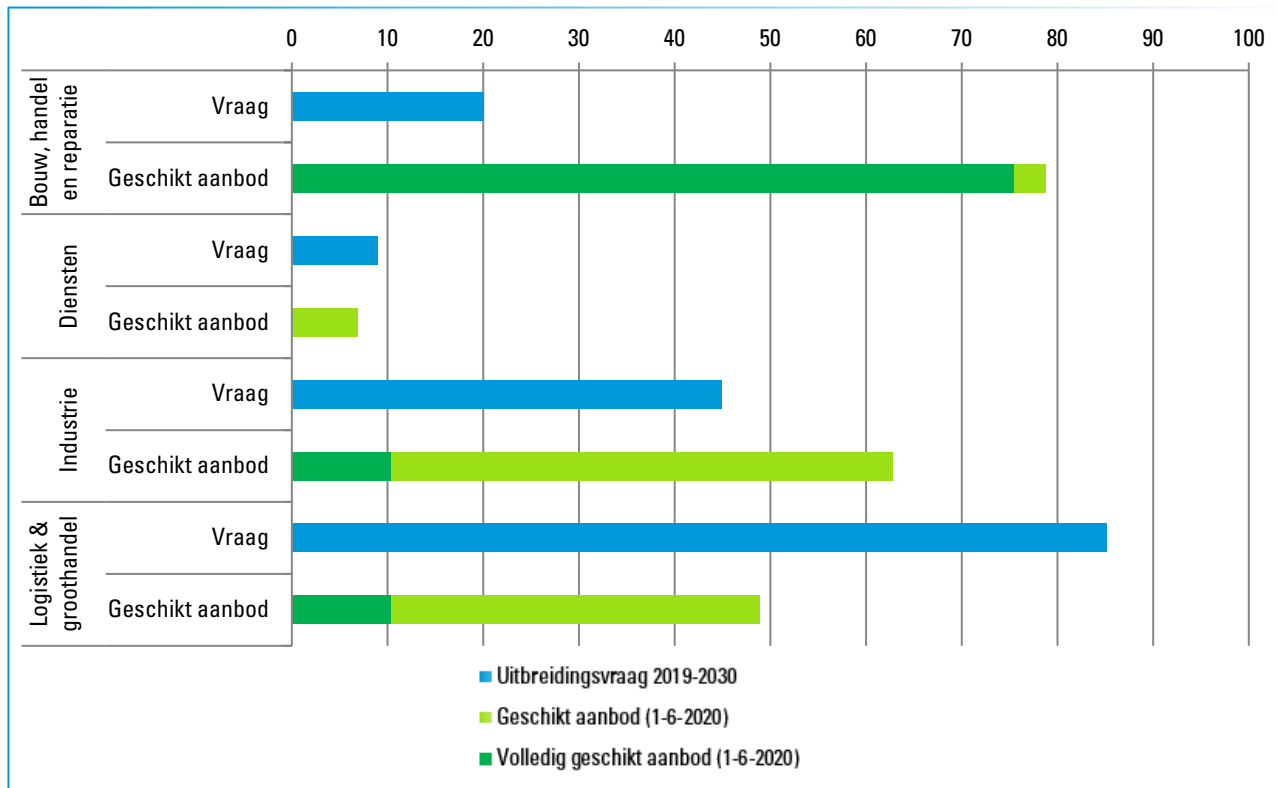
Met een rood kruis is aangegeven wanneer een doelgroep niet (of niet volledig) op het bedrijventerrein gefaciliteerd kan worden, vanwege beperkingen en/of specifieke functieaanduidingen in het bestemmingsplan (ongeacht of het bedrijventerrein markttechnisch geschikt is voor de doelgroep).

³³ Betreft o.a. één kavel van circa 5 ha. De kavel is in optie vergeven aan een (logistieke) ontwikkelaar.

³⁴ Het oostelijk gedeelte van A1 Bedrijvenpark is reeds enkele jaren direct uitgeefbaar. Per 1-6-2020 is nog 2,7 hectare planaanbod onder optie. Medio april 2020 heeft de gemeenteraad van Deventer toestemming gegeven aan de ontwikkeling van het westelijk gedeelte van A1 Bedrijvenpark.

³⁵ Kantorenterrein met een gemengde bestemming: bedrijven, cultuur en ontspanning, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, leisure, et cetera

Figuur 12: Kwantitatieve confrontatie vraag en aanbod inclusief kwalitatieve duiding



Bron: Stec Groep (2020)

Noot: bovenstaande grafiek maakt het (geschikt) aanbod inzichtelijk en zet dit af tegen de geraamde ruimtevraag per doelgroep. Hectares die markttechnisch gezien geschikt zijn voor het huisvesten van de ene doelgroep kunnen ook geschikt zijn voor het huisvesten van een andere doelgroep. Het betreft geen 'uniek' gelabeld aanbod. De som van het geschikt aanbod per doelgroep is vele malen groter dan het beschikbaar planaanbod in de regio.

EXCLUSIEF VERVANGINGSVRAAG, VERPLAATSINGSVRAAG EN BOVENREGIONALE RUIMTEVRAAG

De kwantitatieve confrontatie van vraag en aanbod (naar vier hoofddoelgroepen) is exclusief eventuele vervangingsvraag, verplaatsingsvraag en bovenregionale vraag. Bestaande bedrijventerreinen staan onder toenemende transformatiedruk. Met name de steden (Apeldoorn, Deventer en Zutphen) kennen een woningbouwopgave. Binnenstedelijke bedrijventerreinen zijn vanwege ligging ook aantrekkelijk voor woningbouw. In woningbouwprogrammeringen komen dergelijke plekken al snel aan bod om in de woningbouwbehoefte te voorzien. Voor bedrijven die daar nu gevestigd zijn, moeten bij transformatie alternatieve locaties gevonden worden. Dit leidt tot eventuele vervangingsvraag. Dit geldt ook voor (solitaire) bedrijven gevestigd in het buitengebied. Strategisch uitplaatsen kan extra ruimtevraag naar bedrijventerrein opleveren. Tot slot kan bovenregionale ruimtevraag een stempel drukken op de uitgifte en locatiedynamiek in de regio. Dit is ruimtevraag van bedrijven die gevestigd zijn buiten de regio. Echter, dit soort bedrijven met een bovenregionale oriëntatie kunnen de regio ook verlaten. Of bovenregionale vestigers zorgen voor extra ruimtevraag bovenop de geraamde uitbreidingsvraag is maatwerk. Goede monitoring is daarom essentieel om een taxatie te maken van eventuele aanvullende ruimtevraag

4.5 Kwalitatieve behoefte overige ruimtevragers

Onderstaand geven we voor alle overige ruimtevragers een omschrijving van waar de ruimte die nodig is op hoofdlijnen aan moet voldoen. We beschrijven de kwalitatieve ruimtevraag. Het gaat in sommige gevallen uiteraard ook om nieuwe, uitgeefbare ruimte op een te ontwikkelen terrein. Denk aan ruimte voor nieuwe bedrijvigheid dat een innovatief nieuw procedé toepast of groei van een bestaand recyclingbedrijf.

De modelmatige vraagraming gaat uit van relatief veel groei bij industrie en logistiek door een toename van circulaire activiteiten. De kwantitatieve en kwalitatieve vraag-aanbodconfrontatie hiervoor speelt daarmee al voor een belangrijk deel in op de vraag hoeveel ruimte en wat voor soort ruimte nodig is voor de circulaire ambities van de regio.

Veel vaker vragen de overige ruimtevragers die hier centraal staan, ingrepen in de bestaande voorraad. Vergroenen van daken of verharde oppervlakken, plaatsen van zonnepanelen, planten van bomen en struiken in bestaande groenstroken, gebruik maken restwarmte van een industrieel bedrijf, et cetera. De meeste ruimtevraag zal daarom kwalitatief zijn. De beschrijving van de kwalitatieve ruimtevraag op hoofdlijnen hierna dient als richtlijn om bestaande terreinen mee te beoordelen voor geschiktheid om in de ruimtevraag te voorzien.

Belangrijke randvoorwaarde voor het gebruiken van ruimte op bestaande bedrijventerreinen voor deze overige ruimtevragers is dat op bedrijventerreinen al wordt samengewerkt tussen ondernemers onderling, maar ook tussen ondernemers en gemeente. Op georganiseerde terreinen is het eenvoudiger stappen te zetten. Vaak zijn collectieve stappen nodig (bijvoorbeeld bij gebruik van restwarmte, opzetten van grids) of werkt collectiviteit kostenverlagend (bijvoorbeeld gezamenlijk inkopen van zonnepanelen). De regio speelt een belangrijke rol bij het stimuleren van organisatie tussen ondernemers onderling en in overleg tussen gemeenten en ondernemerscollectieven.

Tabel 12: Kwalitatieve omschrijving ruimtevraag voor overige ruimtevragers

	Kwalitatieve omschrijving ruimtevraag
Circulaire economie	Circulaire bedrijven en circulaire initiatieven bij bestaande bedrijven hebben vaak een voorkeur voor kennisintensieve milieus, experimenteerzones met goedkoper en modulair vastgoed, of een perifere ligging voor zwaardere verwerkings- en recyclingactiviteiten (HMC, > 4) en/of een ligging aan het water voor aanvoer van bulkgrondstoffen. HMC locaties bieden tegelijk ruimte voor productie van waterstof (draagt bij aan doelen voor de energietransitie)
Klimaatadaptatie en biodiversiteit	Het vergroenen van daken, parkeerplaatsen en kavels helpt om wateroverlast bij piekbuien te verminderen, verlaagt hittestress, draagt bij aan de biodiversiteit en maakt van bedrijventerreinen een comfortabelere werkomgeving. Het opwaarderen van groenstroken door het planten van bomen en struiken vangt daarnaast CO ₂ af. Op vrijwel alle bedrijventerreinen is het technisch mogelijk om te vergroenen.
Energietransitie	Grote dakoppervlakken kunnen helpen bij het opwekken van energie via zon. Het zijn 'no regret' locaties uit de Zonneladder die ook in de concept RES als uitgangspunt geldt. Ook nog niet direct uitgeefbare kavels (pauzelandschappen) staan hoog op de zonneladder. Steeds meer (mkb-)ondernemers willen investeren maar zijn nog terughoudend door gebrek aan kennis, tijd, de soms te lange terugverdientermijnen en verzekeringen. De onzekerheid door corona draagt hier niet aan bij. Belangrijke randvoorwaarde voor het opwekken van duurzame energie is dat de energie ook teruggeleverd kan worden aan het electriciteitsnet. Op meer en meer plekken ontstaan knelpunten doordat de netcapaciteit onvoldoende is. In de Cleantech Regio speelt dit onder andere in de regio Zutphen. Een mogelijkheid om minder afhankelijk te zijn van het onderliggende stroomnet is opgewekte energie zelf te gebruiken (grids). Op bedrijventerreinen zitten relatief veel warmtebronnen voor het gebruik van restwarmte. Voor de concept RES is een studie gedaan naar warmtebronnen in de regio. Op de warmtekaart staan onder andere datacentra, afvalverbranding en RWZI's op die bron van warmte kunnen zijn voor bijvoorbeeld verwarming van woningen. Terreinen met veel warmtebronnen kunnen warmte mogelijk ook 'dichter bij huis', dus op terreinen zelf of binnen bedrijven gebruiken.

4.6 Kwaliteit bestaande voorraad bedrijventerreinen

In hoofdstuk 2 zijn drie thema's benoemd voor de bestaande voorraad bedrijventerreinen. In deze paragraaf trekken we conclusies over de bestaande bedrijventerreinen op deze drie thema's. We herhalen ze hier omwille van de leesbaarheid:

1. Kwaliteitsopgave bestaande voorraad
2. Zorgvuldig (en duurzaam) ruimtegebruik
3. Overige ruimtevragers en meekoppelkansen (circulariteit, energie, klimaatadaptatie en biodiversiteit).

1: Kwaliteitsopgave bestaande voorraad

Voor ieder terrein zijn de opgaven en uitdagingen om een terrein toekomstbestendig te houden of maken anders. We presenteren hier een menukaart met mogelijke instrumenten die kunnen worden ingezet om terreinen een kwaliteitsimpuls te geven. De instrumenten zijn geordend aan de hand van de levensfasen die in de NEER-analyse voor Deventer onderscheiden worden. Als we dit vertalen naar de Gelderse studie zullen - grofweg - bedrijventerreinen in de groep 'koplopers' in levensfase I zitten. Het 'peloton' in levensfase II en de 'achtervolgers' in levensfase III.

Tabel 13: Mogelijke instrumenten voor verbeteren toekomstbestendigheid bedrijventerreinen

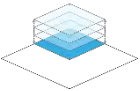

Levensfase/groep	Ingrepen	Instrumenten
I/Koplopers	Facelift, (duurzaam) onderhoud en beheer: Lichte verbeteringen van openbare ruimte, stimuleringsmaatregelen voor investeringen in privaat vastgoed (gevels, energie, verduurzaming) en aandacht voor duurzaam beheer en onderhoud door middel van een zo hoog mogelijke organisatiegraad. Op termijn zijn ondernemers zelf verantwoordelijk voor beheer en onderhoud openbare ruimte.	<ul style="list-style-type: none"> • Verplichte deelname aan ondernemersvereniging of VvE, inclusief afdracht aan parkmanagement. • Opstartsubsidie voor aanvragen KVO-b (Keurmerk Veilig Ondernemen bedrijventerreinen). • Subsidies ter ondersteuning van (opzetten) parkmanagement of BIZ. Zoals de Ondersteuning Toekomstbestendige Werklocaties (OTW) van de provincie Noord-Holland of de planvormingssubsidie van de provincie Zuid-Holland. • Procesondersteuning voor draagvlakmeting parkmanagement, zoals bij planvormingssubsidie Zuid-Holland. • Fonds voor gevelrenovatie of energetische maatregelen. • Subsidiescan voor bedrijven: op maat inzicht in mogelijke (duurzaamheids)subsidies. Zie bijvoorbeeld de aanpak van BE+ (BePositive) of de GreenBiz Omgevingsdienst IJmond. • Gezamenlijk aanjaaggeld gemeente en ondernemersvereniging voor kleinschalige initiatieven in openbare ruimte en private kavels. • Voor terreinen zonder glasvezel: Breedbandfonds zoals door Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij (BOM).
II (begin)/Peloton	(Lichte) revitalisering: Grotere ingrepen in de openbare ruimte en op private kavels. Bijvoorbeeld wegonderhoud of vernieuwen straatmeubilair en -verlichting. Subsidies voor het (grootschalig) vernieuwen van private panden en nemen van energetische maatregelen. Nog geen herontwikkeling van private kavels.	<ul style="list-style-type: none"> • Businessplan opstellen voor een individueel terrein om private investeringen aan te jagen. • Proces- of gebiedsmanager aanstellen die private investeringen kan opsporen en aanjagen. • 'Pandendatabase' inclusief pandenmakelaar om vraag en aanbod af te stemmen in gedeeltelijk leegstaande panden. • Subsidies voor fysieke maatregelen zoals Herstructurering en Intelligent Ruimtegebruik (HIRB+) van de provincie Noord-Holland. • Subsidies voor procesaanpak/ondersteuning private herverkaveling.
II (eind)/Peloton	(Zware) revitalisering: Ingrepen in openbare ruimte zoals grootschalig wegonderhoud, vernieuwen ontsluitingswegen en grootschaligonderhoud aan riolering. Herontwikkeling van private kavels en kavelruil voor optimaler ruimtegebruik. Eerste private panden worden herontwikkeld (sloop-nieuwbouw). Geen functiewijziging.	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeenten: opstellen verkleuringsvisie met duidelijk randvoorwaarden voor behoud of verkleuring van terrein. • Subsidies (zoals HIRB+) van de provincie Noord-Holland voor fysieke maatregelen. • Subsidies (zoals planvormingssubsidie Zuid-Holland) voor onderzoek naar herprofilering. • Subsidies voor procesaanpak/ondersteuning private herverkaveling. • (Revolverende) investeringsfondsen zoals Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU), Brabantse

		<p>Ontwikkelingsmaatschappij (BOM), Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO) voor het opkopen, herontwikkelen en verkopen van private kavels.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fonds zoals 'Steengoed benutten' voor opknappen private kavels en incourant leegstaand vastgoed die een meerwaarde voor het hele terrein kunnen opleveren.
III/Achternvolgers	<p>Herprofilering en (gedeeltelijke) transformatie: Gedeelten van het terrein worden herontwikkeld en geherprofileerd: de bedrijventerreinfunctie verandert, bijvoorbeeld lagere milieucategorieën, bedrijfsverzamelgebouwen, kantoorachtige bedrijvigheid in plaats van industrie/bouw of publiekstreckende functies (zorg, onderwijs). Delen van het terrein worden getransformeerd, hier krijgt de bedrijventerreinfunctie een woonfunctie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeenten: opstellen transformatievisie met duidelijke randvoorwaarden welke delen van het terrein mogen transformeren en naar welke functies, en wat behouden blijft. • Subsidies (zoals HIRB+) van de provincie Noord-Holland voor fysieke maatregelen. • Subsidies (zoals planvormingssubsidie Zuid-Holland) voor onderzoek naar transformatie. • (Revolverende) investeringsfondsen zoals OMU, BOM, HMO voor het opkopen, herontwikkelen en verkopen van private kavels. • Fonds zoals 'Steengoed benutten' voor opknappen private kavels.

2: Zorgvuldig (en duurzaam) ruimtegebruik

Het beter benutten van de bestaande ruimte op bedrijventerreinen kan mogelijk ruimtewinst opleveren (zogenaamde intensiveringsmogelijkheden). In de tabel is de Floor Space Index en arbeidsintensiteit in beeld gebracht voor de bedrijventerreinvoorraad per individuele gemeente³⁶.

Tabel 14: Indicatoren intensiteit ruimtegebruik op bedrijventerreinen per gemeente³⁷

	Apeldoorn	Brummen	Deventer	Epe	Lochem	Voorst	Zutphen
<p>Floor Space Index (FSI)</p> 	0,47	0,39	0,52	0,44	0,38	0,41	0,45
<p>Arbeidsintensiteit (banen per hectare)</p> 	63	29	67	30	47	36	32

Bron: IBIS, 2019; BAG, 2019; PWE, 2020 (peildatum gegevens 1-1-2019), bewerking Stec Groep (2020).

Aanknopingspunten op basis van indicatoren ruimtegebruik

Op basis van de Floor Space Index (FSI)³⁸ is er nog ruimtewinst te behalen op bestaande kavels. De *floor space index* is de verhouding tussen bebouwde vloeroppervlak en de netto oppervlakte van de locatie. Een lage FSI houdt in dat bedrijfskavels relatief extensief bebouwd zijn. De gemiddelde FSI in de Cleantech Regio op bedrijventerreinen is 0,46. Ongeveer 70% van de bestaande bedrijventerreinen heeft een FSI onder de 0,5. Landelijk zien we op regulier-gemengde terreinen een FSI van tussen 0,5 en 0,6. De FSI is vaak lager voor bedrijventerreinen met een groot aandeel (HMC)-bedrijvigheid en/of logistiek en groothandel. Op veel bestaande bedrijventerreinen in de regio wordt de ruimte relatief extensief gebruikt. In sommige gevallen is dit te verklaren door de aanwezigheid van veel industriële bedrijvigheid en logistiek en groothandel. Dit zijn over het algemeen ruimte-extensieve sectoren, vanwege behoefte aan voldoende ruimte voor (buiten)opslag, interne logistiek en parkeerruimte op de bedrijfskavel.

³⁶ In het bijlagerapport is een tabel opgenomen met de situatie per (samengesteld) bedrijventerrein.

³⁷ De indicatoren kunnen een (licht) vertekend beeld geven. Op een aantal bedrijventerreinen zijn recent nog kavels uitgegeven. Deze kavels zijn vaak nog onbebouwd en er zijn zodoende ook nog geen vestigingen/arbeidsplaatsen geregistreerd. De intensiteit van het ruimtegebruik op locaties met uitgeefbaar aanbod kan dus nog stijgen.

³⁸ De *floor space index* is de verhouding tussen bebouwde vloeroppervlak en de netto oppervlakte van de locatie

De bedrijventerreinenportefeuille in de Cleantech Regio telt gemiddeld zo'n 53 banen per uitgegeven hectare. De resultaten per bedrijventerreinen tonen een sterke verschillen. Het aantal banen per hectare wisselt sterk per type bedrijventerreinen. Landelijk is de arbeidsintensiteit op reguliere bedrijventerreinen zo rond de 30 tot 60 personen per hectare. Op industriële, logistieke en watergebonden locaties (inclusief de mogelijkheid tot een hogere milieucategorie) is dit met circa 25 tot 40 banen per uitgegeven hectare veelal lager. Op hoogwaardigere/kantoorachtige en PDV-locaties is de arbeidsintensiteit hoger. Dit is sterk afhankelijk van het aandeel banen in ICT, zakelijke en overige dienstverlening en consumentendiensten. Meestal zien we op deze locaties een arbeidsintensiteit tussen de 50 en 100 banen per hectare (en in specifieke situaties hoger). De arbeidsintensiteit is vrij hoog op de bedrijventerreinen in de Cleantech Regio. Dit is te verklaren doordat op bedrijventerreinen (met name in Apeldoorn en Deventer) ook veel kantoorfuncties terug te vinden zijn.

Indicatief circa 16,5 hectare ruimtewinst als gevolg van intensivering (ambitieniveau 5% stijging)

Met een inzet op intensivering/verdichten kan ruimtewinst behaald worden. Om de groene omgeving in de stad en regio te sparen, zal het aantal banen per vierkante meter (of hectare) omhoog moeten. Dit vraagt meer en meer om het zo intensief mogelijk benutten van de bestaande voorraad en minder om het sec programmeren van nieuwe vierkante meters en hectaren. Met een ambitieniveau waarbij de bebouwing op huidige kavels toeneemt met 5% becijferen we dat (indicatief) een ruimtewinst te behalen is van circa 16,5 hectare. Deze theoretische ruimtewinst zal met name behaald moeten worden door de planologische ruimte te benutten en meer gebruik te maken van de mogelijkheden om in de hoogte te bouwen.

Praktisch gezien is het intensiveren/verdichten van de volledige bestaande voorraad aan bedrijventerreinen op korte termijn overigens niet realistisch. De aanpak kost tijd/inzet bij regiogemeenten en bewustwording bij ondernemers/vastgoedeigenaren. Bedrijfsruimtegebruikers zullen vooral bij een uitbreidingswens de mogelijkheden tot intensivering verkennen. Ook bij herstructurering/herontwikkeling (van verouderd vastgoed) op bedrijventerreinen en/of andere investeringen die vragen om nieuwe investeringen in bedrijfsvastgoed speelt dit een rol. In de praktijk zal met name sloop/nieuwbouw ofwel vernieuwbouw kansrijk zijn. Intensivering betekent ook (minder) nieuwe plannen ontwikkelen. Dit kan een positieve uitwerking hebben op 'brownfield' ontwikkelingen ten faveure van 'greenfield' ontwikkelingen.

Intensivering is in beginsel uitdaging voor de markt; overheid kan wel kaders stellen en aanjagen

Intensivering is natuurlijk moeilijk door de overheid te sturen als het om private kavels gaat. Het moet in beginsel zelf opgepakt worden door gebruikers en eigenaren van bedrijfsvastgoed. De overheid kan intensivering wel aanjagen door bedrijven te helpen bij het in kaart brengen van de mogelijkheden en/of door het verhogen/verruimen van de planologische mogelijkheden. Hierbij denken we bijvoorbeeld aan optimalisatie van de bouwhoogte, hogere dichtheden, meer stapelen en daarmee een hogere FSI.

Om daadwerkelijk zorgvuldig om te gaan met ruimte is het van belang om dit ook te vertalen in uitgangspunten voor nieuw uit te geven bedrijventerreinen (op korte termijn), maar ook in de bestaande voorraad (focus op herontwikkeling).

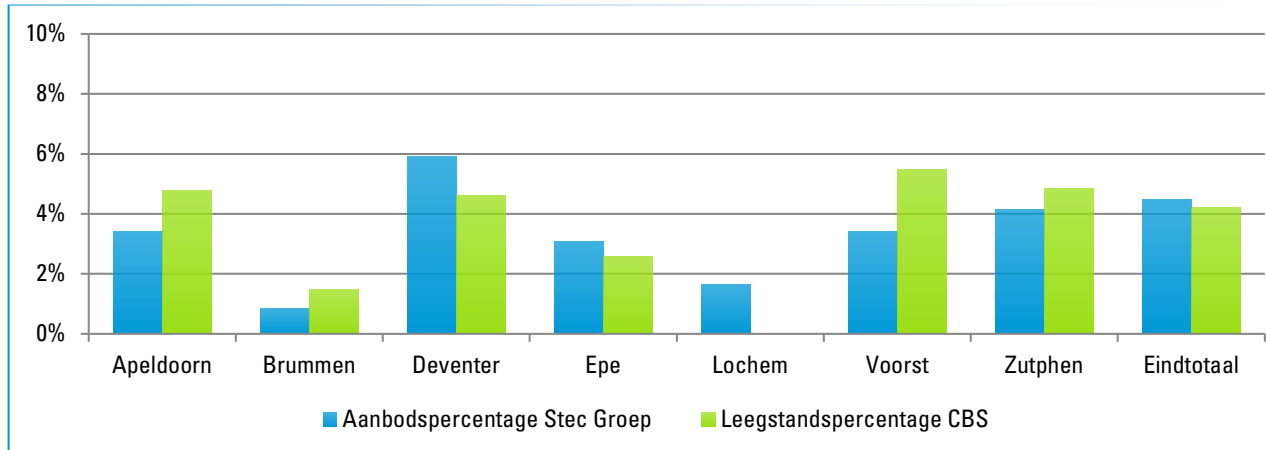
Leegstand en aanbod op bedrijventerreinen in Cleantech Regio op gezond niveau

Het totale aanbod van bedrijfspanden op bedrijventerreinen in de Cleantech Regio bedraagt circa 296.600 m² bvo (peildatum juni 2020). Hiermee komt het aanbodpercentage in de regio uit op circa 4,2%³⁹. Aanbod is een goede graadmeter voor het leegstandspercentage maar is niet hetzelfde als leegstand. Panden kunnen aangeboden worden én nog in gebruik zijn. Daar staat tegenover dat niet ieder leegstaand pand ook daadwerkelijk wordt aangeboden via bijvoorbeeld Funda in Business. Binnen de gemeenten in Cleantech Regio zijn weinig grote verschillen zichtbaar (Deventer uitgezonderd). De meeste gemeenten hebben een aanbodpercentage van ergens tussen circa 2% en circa 5%. In Deventer is het aanbod iets hoger, vanwege relatief grootschalige panden en kantoorruimtes die leeg staan. Regiobreed is het aanbod op de bedrijventerreinenmarkt relatief beperkt. Doorgaans wordt circa 5% leegstand als frictieleegstand beschouwd. Frictieleegstand is de leegstand die doorgaans gewenst is binnen een gemeente of regio om

³⁹ Blijkt uit de Aanbodmonitor Bedrijventerreinen van Stec Groep, op basis van een periodieke analyse van Funda in Business.

enige schuifruimte te hebben. Zo kunnen nieuwe bedrijven starten in leegstaande panden en kunnen bedrijven doorgroeien naar een ander pand binnen de regio zonder zelf een volledig nieuw pand te moeten realiseren. Het bedrijventerreinenmarkt kan hierdoor als een goed werkend ecosysteem functioneren.

Figuur 13: Leegstand en aanbod op bedrijventerreinen per gemeente in de Cleantech regio



Bron: Aanbodsmonitor Bedrijventerreinen Stec Groep (peildatum juni 2020); Leegstandsmonitor CBS (peildatum 1-1-2019).

Naast onze eigen aanbodmonitor houdt het CBS jaarlijks een leegstandsmonitor bij. Deze monitor heeft ook een afbakening op bedrijventerreinen. Als we kijken naar de voor 2019 gerapporteerde leegstand op bedrijventerreinen zien we in de regio een leegstandspercentage van circa 4,2%. We merken hierbij op dat het CBS de administratieve leegstand monitort. Panden worden als leeg geregistreerd wanneer er geen eindgebruiker op het adres staat ingeschreven. Daarmee kan het voorkomen dat wanneer een bedrijf verderop in de straat een extra opslaghal huurt en op dit extra adres niet staat ingeschreven, dat dit pand als 'leeg' wordt geregistreerd. Onze ervaring leert dat de combinatie van onze aanbodmonitor van Stec Groep en de leegstandsmonitor van het CBS elkaar complementeren. Samen levert dit een realistisch beeld op van leegstand op bedrijventerreinen.

We verwachten dat de leegstand op regioniveau onder frictieleegstand zit. Lokaal kunnen uiteraard verschillen bestaan, er zijn op basis van bovenstaande analyses echter geen gemeenten met een problematisch hoge leegstand. Een frictieleegstand van circa 5% betekent een gezonde leegstand: bedrijven met een acute ruimtevraag of bedrijven die een ander pand zoeken, hebben bij frictieleegstand enige schuifruimte. Eventuele corona-effecten zijn in Cleantech Regio (maar ook in Nederland) nog niet zichtbaar in de leegstands- en aanbodcijfers op bedrijventerreinen.

3: Overige ruimtevragers en meekoppellansen

In paragraaf 3.3 en het bijlagerapport met daarin de kwaliteitspaspoorten geven een eerste inventarisatie van terreinen die op basis van bestaande onderzoeken waarschijnlijk een grote rol kunnen spelen in de opgave voor verduurzamen, klimaatadaptatie verhogen van biodiversiteit en gezonde werkomgeving.

4.7 Toevoegen van nieuw bedrijventerreinareaal

Zacht planaanbod in de Cleantech Regio

Om in de toekomst over voldoende ruimtelijke uitbreidingsmogelijkheden te beschikken om te voorkomen dat lokaal midden- en kleinbedrijf (mkb) een gemeente (moet) verlaten, kan gekeken worden naar zacht planaanbod in de regio. Dit zijn plannen waarvoor geen bestemmingsplan is vastgesteld. Deze plannen kunnen in ontwikkeling zijn of beschreven staan in gemeentelijke structuurvisies. In totaal gaat het om circa 56,5 hectare zacht planaanbod. De meeste plannen liggen in de gemeente Apeldoorn. De gemeenten Brummen, Deventer en Zutphen hebben geen (formele) zachte planvoorraad.

Tabel 15: Zacht planaanbod Cleantech Regio

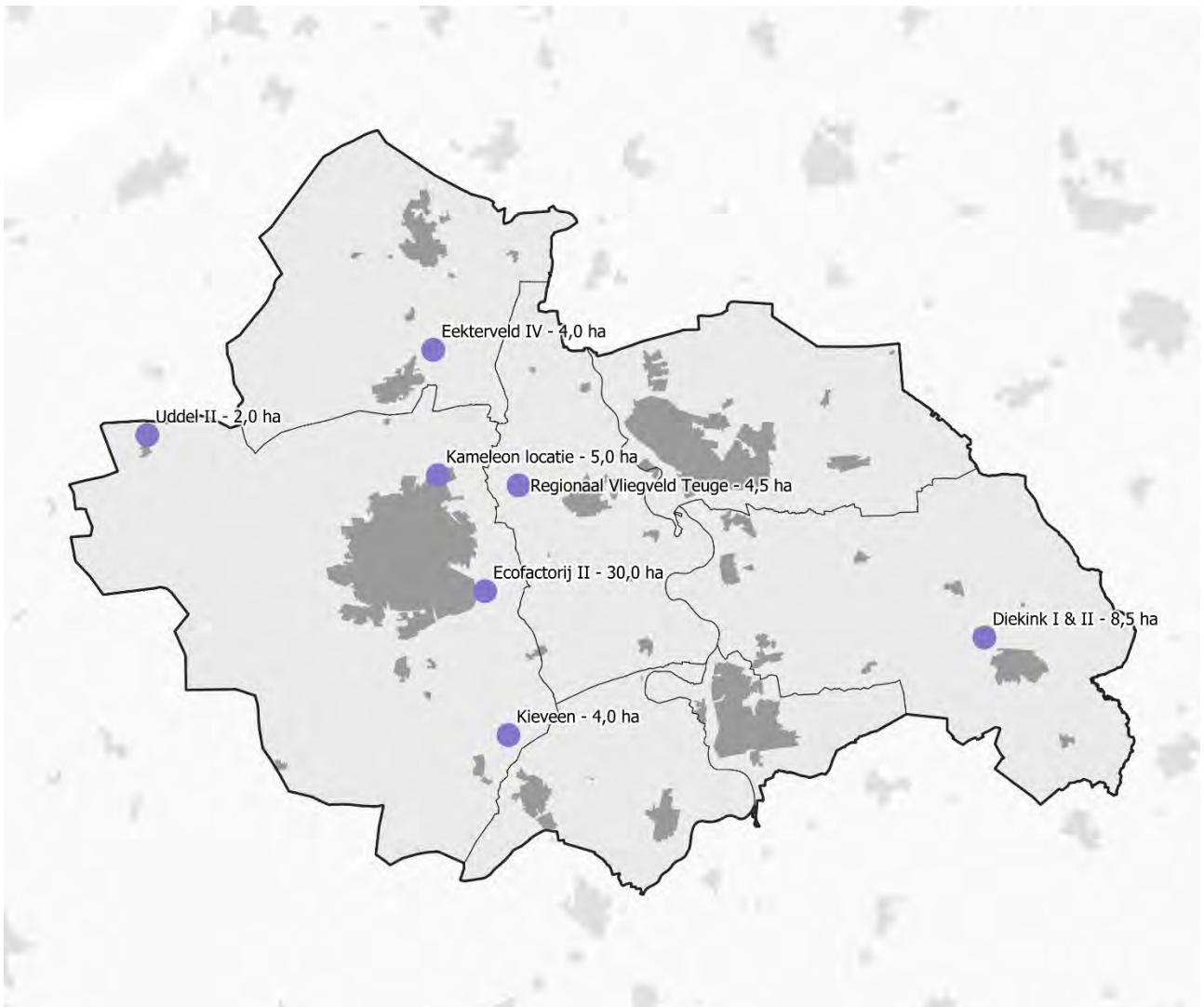
Gemeente	Bedrijventerrein	Beoogd programma (netto)	Opmerking
Apeldoorn	Ecofactorij II	30 ha	Nieuwe uitbreidingslocatie (2/3 deel grootschalig en regionaal en 1/3 deel lokaal)
	Kameleon locatie	5 ha	Eén specifieke afnemer (grootschalig en regionaal - locatie Apeldoorn Noord), goedgekeurd in eerder RPW
	Uddel II	2 ha	Nieuwe uitbreidingslocatie (kleinschalig en lokaal)
	Kieveen	4 ha	Nieuwe locatie
Brummen	-	-	-
Deventer	-	-	-
Epe	Eekterveld IV	4 ha	Nieuwe uitbreidingslocatie (kleinschalig en lokaal), goedgekeurd in eerder RPW
Lochem	Diekink I en II	8,5 ha	Nieuwe uitbreidingslocatie (klein tot middelgroot, lokaal), bestemmingsplan in ontwikkeling
Voorst	Locatie onbekend	5 ha	Nieuwe uitbreidingslocatie (lokaal)
	Regionaal Vliegveld Teuge	4,5 ha	Specifieke bestemming: Luchtvaart gebonden bedrijven
Zutphen	-	-	-
Totaal zacht		56,5 ha	

Bron: RPW (2019), update 1-6-2020 door regiogemeenten

DEFINITIE ZACHT PLAN:

Een zacht plan is potentieel planaanbod zonder formele bestemmingsplanstatus. Op deze locaties is een planvoornemen om in de toekomst een nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen. In sommige gevallen staat het plan al genoemd als zoeklocatie in de gemeentelijke structuur-/omgevingsvisie. In andere gevallen is het een planvoornemen, zonder vooraf gedefinieerde locatie. Voor zachte plannen moet nog een planologische procedure worden doorlopen.

Figuur 14: Geografische spreiding zacht planaanbod Cleantech Regio



Bron: RPW 2019, bewerking Stec Groep (2020)

4.8 Conclusies op basis van kwalitatieve confrontatie

Op lange termijn kan een kwantitatief tekort ontstaan aan bedrijventerreinareaal

Wanneer we vraag en aanbod confronteren kan op langere termijn een tekort aan aanbod ontstaan. Hiervoor maken we een actuele vertaling van de ruimtevraag in de periode 1-1-2019 (waarbij we rekening houden met de uitgifte in de periode 1-1-2019 t/m 1-6-2020). Dit levert een ruimtevraag op van maximaal 110 hectare⁴⁰ voor de resterende periode (WLO Hoog). Hiertegenover staat een hard planaanbod van circa 83,5 hectare (overigens kwalitatief niet voor iedere doelgroep geschikt of markttechnisch ongeschikt). Dit betekent op basis van scenario WLO Hoog een kwantitatief tekort van circa 26,5 hectare (voor de periode t/m 2030). Belangrijke noot hierbij is dat de gerealiseerde uitgifte in de afgelopen periode (en jaren) ruim boven de gemiddelde jaarlijks geraamde uitbreidingsvraag van ruim 13 hectare (WLO Hoog) komt. Een deel van de geprognostiseerde ruimtevraag is hiermee feitelijk al in de afgelopen periode ingevuld. De verwachting is dat in de komende recessie de uitgiftes op korte termijn onder druk zullen komen te staan en lager zullen uitpakken.

Goede en zorgvuldige monitoring is gewenst om tijdig in te spelen op ontwikkelingen in de markt. Verder is het ook verstandig om tijdig te starten met het mogelijk maken van nieuw planaanbod. Van plan naar uitgeefbaar areaal kan gemakkelijk drie tot vijf jaar duren. Op lange termijn (tien jaar) moet geen tekort ontstaan in een aangetrokken economie.

⁴⁰ Som: 159 hectare minus 48,5 hectare (uitgifte in periode 1-1-2019 t/m 1-6-2020).

Op korte termijn is voldoende aanbod voor logistiek en industrie een regionaal aandachtspunt

Een aandachtspunt is geschikt aanbod voor alle doelgroepen op de bedrijventerreinenmarkt. Vanuit de logistiek en groothandel wordt de laatste jaren veel ruimte 'opgeslokt'. Hierdoor is voor dit deelsegment onvoldoende geschikt hard aanbod beschikbaar, mogelijk zelfs al op korte tot middellange termijn (indien opties worden verzilverd). Het aanbod van grotere bedrijfskavels (> 2 hectare) komt dan als eerste onder druk te staan. De *logistieke hausse* zorgt er ook voor dat ook het beschikbaar aanbod voor bijvoorbeeld (maak)industrie snel kan afnemen.

We constateren namelijk dat het aanbod voor logistiek en industrie op basis van ruimtelijk relevante factoren met elkaar concurreert. Beide deelsegmenten zoeken een geschikte locatie aan snelwegen of autowegen op de belangrijke logistieke assen. Zo is het aanbod op Ecofactorij (Apeldoorn) geschikt voor het huisvesten van zowel industrie (in hogere milieucategorieën) als logistieke ruimtevraag. Juist de industriële bedrijven zijn van nature honkvast, waardoor de groei van deze sector in de toekomst in de knel kan komen bij het ontbreken van geschikt bedrijventerreinaanbod (nabij de huidige vestigingslocatie, in de bestaande voorraad of op een uitleglocatie). Als regio willen we ervoor zorgen dat er voldoende aanbod blijft voor onze industriële bedrijven.

Waar nog bedrijventerreinareaal toevoegen en voor welke doelgroepen

De Cleantech Regio wil nieuwe ontwikkelingen adaptief en vraaggericht faciliteren. Dit betekent dat grote regionale ruimtevragers een plek vinden op goed bereikbare regionale bedrijventerreinen bij voorkeur op korte reisafstand van de belangrijkste vervoerassen: snelwegen A1 en A50. Er wordt al een planologische procedure opgestart voor Ecofactorij II. Deze locatie is samen met A1 Bedrijvenpark (westelijk deelgebied, in ontwikkeling) kansrijk voor het huisvesten van grootschalige/regionale ruimtevragers.

Tegelijkertijd moet er voldoende ruimte zijn voor doorgroeiend lokaal mkb. Niet alle (lokale) bedrijven kunnen een plek vinden op een bedrijventerrein in eigen kern/gemeente. Op kernniveau kan op termijn behoefte zijn aan nieuw bedrijventerreinareaal. Vooral lokale bedrijvigheid in Epe, Lochem en Twello (gemeente Voorst) kan nu niet gefaciliteerd worden. De ontwikkeling van Eekterveld IV in Epe is al eerder goedgekeurd door de regiogemeenten en hetzelfde geldt voor de locatie Diekink I en II in Lochem. Bij voldoende (concrete) vragen uit de markt kunnen deze ontwikkelingen voorzien in een lokale behoefte.

Label grootschalige bedrijventerreinen zodanig dat ze geen lokale ontwikkelingen in de weg staan

Voor grootschalige, regionale bedrijvigheid kan het aanbod op korte tot middellange termijn opdrogen. Nieuw aanbod toevoegen lijkt dan wenselijk. Van belang is dat de planologische mogelijkheden van nieuw areaal bedrijventerrein wordt gelabeld voor de (primaire) doelgroep die het terrein moet bedienen. Nieuwe ontwikkelingen labelen we specifiek voor de (primaire) doelgroep die het terrein moet bedienen. Dit omdat voorkomen moet worden dat grootschalige bedrijventerreinen de groei van lokaal gebonden bedrijvigheid in kleinere gemeenten rond de drie steden 'op slot' zetten.

WATERGEBONDEN KAVELS

Speciaal onder de aandacht brengen we hier nog de beschikbaarheid van watergebonden kavels. De toenemende behoefte aan multimodaal ontsloten kavels kan natuurlijk worden opgevangen door een nieuwe ontwikkeling, maar dit is tijdrovend en duur. Inzetten op het beter benutten van natte kavels die in gebruik zijn bij droge bedrijvigheid heeft naar verwachting meer resultaat. Met name in Deventer (Bergweide, Kloosterlanden) liggen daarvoor kansen (die met de ontwikkeling van terminal al deels worden benut). Een uitgebreide inventarisatie van natte kavels die niet als zodanig worden gebruikt, inclusief verdieping op de lange termijn strategie van daar gevestigde bedrijven, kan inzicht bieden.

5 Regionale afspraken

Inleiding

In dit hoofdstuk leest u de afspraken die we maken om onze visie (zie hoofdstuk 4) te realiseren. We maken vooral kwalitatieve afspraken gemaakt ten opzichte van het vorige RPW. De kwantitatieve afspraken uit het eerder vastgestelde RPW 2019-2030 blijven van kracht. We maken regionale afspraken over vijf onderwerpen:

1. WLO Hoog: monitoringsafpraak
2. Kwaliteitsopgave bestaande voorraad bedrijventerreinen
3. Kwalitatieve kaders voor te ontwikkelen bedrijventerreinen
4. Huisvesten van grootschalige logistiek in de regio
5. Versterken regionale samenwerking

In het visiehoofdstuk (hoofdstuk 4) zijn onze regionale ambities geformuleerd. Bedrijventerreinen spelen een belangrijke rol in het realiseren van die ambities. In dit hoofdstuk leest u welke afwegingen we maken om onze bedrijventerreinen bij te laten dragen aan een duurzame en circulaire economie, met voldoende ruimte voor groei om de economische kansen te verzilveren die op de regio afkomen.

5.1 WLO Hoog: monitoringsafpraak

Monitoringsafpraak RPW: check op WLO Hoog

De Cleantech Regio heeft in het RPW 2019-2030 afspraken gemaakt over 'een check op WLO Hoog in 2021'. Dit heeft betrekking op een akkoord voor de planontwikkeling van drie locaties in de regio. De keuze van de regio voor het hanteren van WLO Hoog is ingegeven door de snelle groei van de gronduitgifte en de grote voorraad aan betaalde opties. WLO Hoog kent een gemiddeld tempo van 13 hectare per jaar⁴¹.

De RPW-afpraak is dat wanneer het uitgiftetempo over 2018 t/m 2020 gemiddeld circa 18 hectare per jaar of meer is, in 2021 akkoord kan worden gegeven op de afronding van de planologische procedure van Ecofactorij II (Apeldoorn), Diekink I + II (Lochem) en dat Revelhorst IV (Zutphen) op de markt blijven.

In 2018 en 2019 gaf de Cleantech Regio meer dan 20 hectare uit. En 2020 wordt een recordjaar, zo blijkt uit de cijfers die zijn aangeleverd door de regiogemeenten. Op basis van de gerealiseerde uitgiftecijfers kunnen de beoogde ontwikkelingen doorgang vinden, zo stellen we vast.

Nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen zorgvuldig realiseren

De beoogde ontwikkelingen ter uitbreiding van onze bedrijventerreinenportefeuille willen we zorgvuldig realiseren. In relatie tot de nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen benoemen we dat:

- Gemeente Apeldoorn kan overgaan tot de ontwikkeling van Ecofactorij II gelet op het uitgiftetempo en de schaarse beschikbaarheid van ruimte op het huidige areaal bedrijventerrein.
- Gemeente Lochem een kwalitatieve onderbouwing voor de uitbreiding en momentum van Diekink II aanlevert in het bestuurlijke regionale afstemmingsoverleg alvorens tot deze ontwikkeling wordt overgegaan. De beoogde ontwikkeling van Diekink I is reeds kwalitatief onderbouwd en kan in uitvoering worden gebracht.
- Gemeente Zutphen (voor de ontwikkeling van Revelhorst IV) beperkte sturingsmogelijkheden heeft aangezien dit deel van Revelhorst in privaat eigendom wordt uitgegeven. Wel is hier sprake van onderlinge afstemming voor zorgvuldige invulling van de beschikbare ruimte.

⁴¹ Dat zal géén rechte lijn zijn van elk jaar 13 hectare. Het is aannemelijk is dat in de eerste jaren sprake is van hogere uitgiftecijfers (16-20 hectare), in latere jaren teruglopend naar het gemiddelde van 13 hectare, en in de jaren ná 2025 vermoedelijk onder het jaarlijks gemiddelde.

5.2 Kwaliteitsopgave bestaande voorraad bedrijventerreinen

Waarde bedrijventerreinen borgen en versterken naar de toekomst

We willen de huidige, grote waarde van de bedrijventerreinen in de Cleantech Regio borgen en versterken naar de toekomst. Dat betekent dat we onze terreinen optimaal willen laten aansluiten bij de hedendaagse (en toekomstige) marktvraag en opgaven die op bedrijventerreinen afkomen. Veranderingen op het vlak van energie, klimaatadaptatie, biodiversiteit, gezonde werkomgeving, ruimtelijke kwaliteit, veiligheid, mobiliteit en (digitale) bereikbaarheid en 'Next Economy' (circulaire economie, smart industry, smart logistics, open innovatie en robotisering) zijn daarbij het meest prominent.

Op hoofdlijnen hebben we in beeld waar de opgaven liggen en wat de stand van zaken is op onze bedrijventerreinen vanuit het onderzoek 'Gelderse bedrijventerreinen: klaar voor de toekomst?' van Bureau Buiten en de Next Economy Effect Rapportage (NEER)-scan van Stec Groep voor de Deventer terreinen. Deze onderzoeken geven inzicht in waar de kansen liggen voor het realiseren van maatschappelijke verbindingsopgaven bij de aanpak en het toekomstbestendig maken van bestaande terreinen. Energie- en klimaatdoelstellingen en ontwikkelingen als circulaire economie en digitalisering bieden in potentie een ideaal moment om ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeenten (opnieuw) te laten investeren in kwaliteitsverbetering van de terreinen.

ENERGIETRANSITIE EN AANPAK BESTAANDE BEDRIJVENTERREINEN

Bedrijventerreinen zijn grootverbruikers van energie. In de concept RES is beschreven dat we inzetten op energiebesparing op bedrijventerreinen. En dat opwek zoveel mogelijk moet plaatsvinden dicht bij afnemers. De ruimteclaim die de energietransitie vraagt kan voor een deel op bedrijventerreinen landen. Om stappen te zetten in de energietransitie gaan we op alle bedrijventerreinen actief aan de slag met zon op daken. Vanuit de provincie Gelderland en Overijssel loopt op dit moment een actie om ondernemers te stimuleren zonnepanelen op daken te realiseren. Om de 25% zon op alle grote daken in 2023 te halen richten we ons op het grootste vastgoed omdat daar snel grote stappen zijn te realiseren.

Nóg belangrijker is dat we de kennis, expertise, capaciteit en middelen organiseren om ook echt met de bestaande terreinen aan de slag te gaan. Cruciaal voor een sterke aanpak is op de hoogte zijn wat bij bedrijven leeft, waar ze tegenaan lopen en om te signaleren wat de belangrijkste kansen en opgaven op de bestaande bedrijventerreinen zijn.

Gezamenlijke afspraken om ambities te verwezenlijken

Bedrijfsdaken moeten worden benut voor zonnepanelen. Het (her)gebruiken van reststromen, -warmte en CO₂ zien we als een belangrijke stap richting circulaire en duurzame economie. Helaas ontbreken nog te vaak inzichten in (potentiële) reststromen op onze bedrijventerreinen, dus willen we dit beter in beeld krijgen. Bij het starten van revitalisering- of herstructureringsprojecten op onze terreinen willen we dat budget gereserveerd wordt voor vergroening. Het vergroenen van onze terreinen is een mes dat aan veel kanten snijdt. Het leidt tot klimaatadaptievere terreinen, draagt bij aan een gezonde werkomgeving en bevordert biodiversiteit. Bovenal gaan we voorzichtig om met de bestaande voorraad bedrijventerreinen. Het is het duurzaam om zo goed mogelijk gebruik te maken van wat er al is. Op sommige (voornamelijk binnenstedelijke) terreinen groeit de ruimtedruk vanuit niet-economische functies zoals wonen. Omdat de groeiende economie om ruimte vraagt zijn we zuinig op alle bestaande plekken voor economie.

Om onze gezamenlijke ambities als regio te realiseren, maken we de volgende afspraken over de bestaande voorraad bedrijventerreinen.

1. Afspraken

- 1.1. We sporen actief vastgoedeigenaren en ondernemers op die met grote dakoppervlakken potentie hebben voor het realiseren van zon. Met hen gaan we actief in gesprek over de (on)mogelijkheden voor het plaatsen van zonnepanelen.

- 1.2. We werken conform Regio Deal Cleantech Regio⁴² onder andere aan: verstevigen organisatiegraad op bedrijventerreinen, het sluiten van kringlopen op terreinniveau, de ontwikkeling van een roadmap om te komen tot smart grinds en de realisatie van Logistiek Centrum Eerbeek (LCE).
- 1.3. We brengen samen met ondernemers reststromen in beeld. We sluiten aan bij de initiatieven die er al zijn op dit vlak en dragen de lessen van deze ondernemers actief uit bij andere ondernemers, ondernemersverenigingen en parkmanagementorganisaties in onze regio.
- 1.4. We zetten bij revitalisering of herontwikkeling in op vergroening van het terrein. De brochure 'Hoe vergroenen we bedrijventerreinen' van de provincie Gelderland dient als handboek voor de te nemen maatregelen⁴³.
- 1.5. We spreken af om in principe geen bedrijventerreinen te transformeren naar sec wonen. Lokale vrijheid staat echter voorop⁴⁴; er zijn situaties waarin transformatie leidt tot duurzaam hergebruik van een anders incurante locatie, of het faciliteren van andere ruimteclaims (op basis van omgevingskwaliteiten). Indien we een locatie transformeren gaan we deze ruimte elders compenseren. Bij voorkeur in de eigen gemeente, maar anders in de regio.
- 1.6. We inventariseren bij de monitoring van het RPW locaties waar potentiële transformatie op een bedrijventerrein of een solitaire locatie speelt (of mogelijk gaat spelen binnen nu en vijf jaar), zodat we tijdig kunnen anticiperen op (eventuele) vervangingsvraag.
- 1.7. We kijken voordat we een nieuwe bedrijventerreinontwikkeling mogelijk maken conform de Ladder voor duurzame verstedelijking altijd eerst naar intensiveringsmogelijkheden op bestaande bedrijventerreinen (zie ook kader 1 voor nog te ontwikkelen terreinen). Dit is een prikkel voor zorgvuldig ruimtegebruik en herontwikkeling van (verouderd) bedrijfstvastgoed.

5.3 Kwalitatieve kaders voor te ontwikkelen bedrijventerreinen

In lijn met de afspraken voor bestaande terreinen ontwikkelen we nieuwe bedrijventerreinen alleen om in de ruimtebehoefte van bedrijven te voorzien. Bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen hanteren we een drietal kwalitatieve kaders die we op regionaal niveau met elkaar afspreken.

Kader 1: slim, intensief en duurzaam gebruik maken van bestaande terreinen

We ontwikkelen nieuwe terreinen als het nodig is om in de ruimtebehoefte van bedrijven in de Cleantech Regio te voorzien. We zijn daarnaast zuinig op onze bestaande locaties en gebruiken deze zo efficiënt mogelijk. Dit is namelijk één van de oplossingen om de grote ruimtedruk op te vangen. Zo zorgvuldig mogelijk omgaan met ruimte is bovendien duurzaam. We onderzoeken daarom de mogelijkheden om bestaande bedrijventerreinen intensiever te benutten door ruimere bouwhoogtes en hogere maximale bebouwingspercentages toe te staan, maar dit natuurlijk is geen doel op zich. Optimalisering van ruimtegebruik moet passen bij het karakter van het bedrijventerreinen en niet leiden tot meer versterking en extra parkeerdruk. We stimuleren gebruik van restkavels en met bedrijven die hun kavels extensief gebruiken⁴⁵ gaan we actief op zoek naar mogelijkheden om intensiever gebruik te maken van hun ruimte. Een natuurlijk moment hiervoor is bij verzoeken om uitbreiding of bij verhuizing.

Kader 2: helder profiel voor nieuwe ontwikkelingen maakt sterk en krachtig

In de regio moet voldoende aanbod zijn voor verschillende soorten bedrijvigheid. Maar ontwikkelingen moeten elkaar niet in de weg zitten. Naast de programmeringsafspraken die zijn gemaakt om kwantitatief overaanbod te voorkomen maken we ook afspraken voor een kwalitatief evenwicht in vraag en aanbod. Een helder profiel per bedrijventerrein maakt sterk en krachtig. Nieuwe ontwikkelingen labelen we specifiek voor de (primaire) doelgroep die het terrein moet bedienen.

⁴² Regio Deal Cleantech Regio; duurzame regio met Veerkracht (2020)

⁴³ Per bedrijventerrein is het natuurlijk maatwerk welke maatregelen worden toegepast. Als we nieuwe parkeerplaatsen realiseren in de openbare ruimte, worden deze (half-) open verhard aangelegd. We willen ondernemers die extra parkeerplaatsen willen realiseren op eigen kavel aanmoedigen dit ook te doen. Als voor extra parkeren op eigen kavel een bestemmingsplanwijziging nodig is, verplichten we (half-) open verharding.

⁴⁴ Gemeente Deventer kiest ervoor om op plekken bedrijventerreinen te transformeren naar multifunctionele woon-werklocaties waar wonen en werken wordt gecombineerd. Dit voorziet in de vraag naar nieuw type werklocaties.

⁴⁵ Uiteraard hebben we hierbij oog voor de aard van de bedrijvigheid. Bedrijven die veel buitenruimte nodig hebben voor opslag of handling gebruiken hun ruimte minder intensief dan dienstverlenende bedrijven.

We leggen dat zoveel mogelijk vast in planregels (denk aan minimale/maximale kavelgroottes, (hogere) milieucategorieën, watergebonden, woon-werkmilieus en bouwhoogtes). Op die manier ontwikkelen we bijvoorbeeld terreinen die primair de lokale, regionale of bovenregionale vraag bedienen. We willen onze lokale ondernemers blijven faciliteren. Deze bedrijven zijn belangrijk voor economische groei en behoud van werkgelegenheid dicht bij huis. We ontwikkelen de labels/profielen voor nieuwe terreinen ook nadrukkelijk in overleg met de regiogemeenten en ondernemers. Een label/profiel is geen 'brandmerk', maar biedt richting en onderscheidend vermogen. Het voorkomt dat we de regio rond de drie steden 'op slot zetten'.

Kader 3: duurzaamheidseisen en organisatiegraad bij nieuwe uitbreidingslocaties

Op nieuw te ontwikkelen locaties (inclusief herontwikkeling) stelt de regio hoge duurzaamheidseisen. Daarvoor stellen de Gelderse gemeenten in de regio⁴⁶ een uitgifteprotocol vast, waarbij we putten uit ervaringen die hiermee zijn opgedaan in regiogemeenten. In het protocol maken we onder andere afspraken over minimale percentages groen en blauw op terreinen⁴⁷, maatregelen ter bevordering van biodiversiteit, duurzame opwek van energie (bijvoorbeeld door zonnepanelen op daken te verplichten), aardgasloos⁴⁸ en circulair bouwen (materialenpaspoort / circulaire gronduitgifte⁴⁹). De regiogemeenten willen zich maximaal inspannen om te voldoen aan het uitgifteprotocol. Met een regionaal uitgifteprotocol creëren we een identiek kader en maken we onze duurzame ambities in de Cleantech Regio concreet voor bedrijventerreinen.

Bij publieke gronduitgifte op nieuwe uitbreidingslocaties wordt de afnemer lid van een ondernemerscollectief, bijvoorbeeld in de vorm van parkmanagement, een Vereniging van Eigenaren (VvE) of Bedrijven Investeringszone (BIZ). Dit verhoogt de organisatiegraad op werklocaties. Samenwerking tussen ondernemers is cruciaal voor het toekomstbestendig maken en houden van werklocaties. Georganiseerde ondernemers kunnen ook meer bereiken, hebben meer slagkracht voor collectieve voorzieningen (zoals smart grids) en kunnen elkaar versterken met ideeën en innovaties. Een sterk collectief heeft ook voordelen voor de gemeente. Zo is er een vast aanspreekpunt voor het afstemmen van publieke en private investeringen. Daarom ondersteunen gemeenten het oprichten van collectieven (zoals parkmanagement of een BIZ), maar op langere termijn zijn ondernemers zelf verantwoordelijk voor de financiering van het collectief.

VOORBEELD TER INSPIRATIE: CIRCULAIRE GEBIEDSONTWIKKELING SADC

Schiphol Area Development Company (SADC) ontwikkelt werklocaties in de regio Schiphol. Aandeelhouders zijn de gemeenten Amsterdam en Haarlemmermeer, Schiphol en provincie Noord-Holland. In samenwerking met diverse partners onderzochten zij in 2019 de mogelijkheden voor circulaire gebiedsontwikkeling. Uit het onderzoeksrapport: *"Er is een herhaalbare methode ontwikkeld, waarmee per werklocatie passende, realistische én ambitieuze doelstellingen worden opgesteld, op basis van een stromen-, ruimtelijke en financiële analyse. Aan deze doelstellingen worden vervolgens concrete maatregelen gekoppeld op gebieds- en kavel/gebouwniveau. Op basis hiervan wordt een circulair gebiedsplan gemaakt. Dit is het speelveld waarin de gebiedsontwikkelaar met eigenaren, ondernemers en andere stakeholders gaat samenwerken, aan het realiseren van circulaire doelstellingen. Om een optimale uitkomst te krijgen van dat proces zijn spelregels nodig in de vorm van een dynamische gronduitgiftestrategie".* De gronduitgiftestrategie is erop gericht om de kloof die vaak bestaat tussen ambitie enerzijds en ruimtelijke en financiële haalbaarheid anderzijds te overbruggen. Faciliteren van samenwerking maakt een belangrijk onderdeel uit van de strategie.

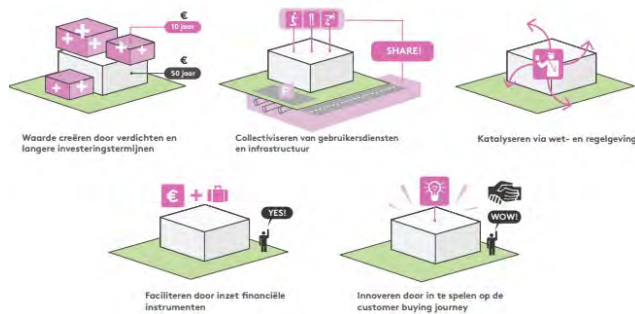
Vijf onderdelen van de gronduitgiftestrategie die helpen bij het tot stand komen van circulaire gebiedsontwikkeling

⁴⁶ Exclusief gemeente Deventer (provincie Overijssel).

⁴⁷ We zetten voor nieuwe bedrijventerreinen in op een aandeel groen en blauw in het openbaar gebied van minimaal 15%.

⁴⁸ Denk hierbij aan een gezamenlijk regionaal kader voor duurzame warmte op bedrijventerreinen, inclusief een 'Ladder' over hoe om te gaan met het vervallen van de aansluitplicht op het gasnet voor nieuwe gebouwen.

⁴⁹ Bijvoorbeeld de stimulans om geen bouwleges heffen als er sprake is van 100% circulaire bouw.



Zie voor meer informatie: <https://www.sadc.nl/ons-verhaal/circulair-ontwikkelen/>

5.4 Afspraken over huisvesten grootschalige logistiek

Cleantech Regio aantrekkelijk voor logistiek

Logistiek is een belangrijke en sterke sector in de regio. De regio is een interessante vestigingslocatie, omdat deze zeer gunstig gelegen is aan de North Sea-Baltic-corridor (handelsroute via weg, spoor en zee- en binnenhavens). Apeldoorn ligt aan de A1 en A50 en Deventer aan de A1. De bereikbaarheid krijgt een impuls met de verbreding van de A1. Als regio maken we in de Cleantech A1-zone de energietransitie en cleantech zichtbaar (denk aan grootschalige duurzame opwekking). Daarmee willen we onze regio profileren. Bedrijven kunnen zich vestigen op energie neutrale en circulaire bedrijventerreinen. Onze uitstekende multimodale ontsluiting via binnenvaart over de IJssel (Deventer en Zutphen) en het Twentekanaal (Lochem) maakt de regio extra aantrekkelijk voor logistiek.

LOGISTIEK BELANGRIJK VOOR CLUSTERS OP LOKAAL NIVEAU EN IS ONMISBAAR VOOR DE REGIO

Logistiek speelt een zeer belangrijke rol op lokaal en regionaal niveau:

- Zo werken gemeenten Brummen en Apeldoorn op lokaal niveau samen met de provincie Gelderland aan Logistiek Centrum Eerbeek (LCE). Dit centrum is van belang voor de continuïteit en duurzaamheid van de bedrijfsvoering van een toekomstbestendige papierindustrie. Deze logistieke activiteiten zijn bovengemiddeld lokaal verankerd en van groot economisch belang voor de regio.
- In de regio zijn op verschillende plekken regionaal- en nationaal georiënteerde distributieactiviteiten gevestigd. De provincie Overijssel heeft gemeente Deventer aangewezen als logistieke hotspot. A1 Bedrijvenpark beschikt over de juiste vestigingsvoorwaarden (courante uitgeefbare kavels, de juiste milieucategorie, uitstekende ontsluiting via de A1 en multimodale voorzieningen in de omgeving) voor nieuwe logistieke ontwikkelingen. In Apeldoorn is op Ecofactorij in de oksel van de A1 en A50 en op Apeldoorn Noord II (A50) ruimte voor grootschalige logistiek. Ook deze locaties beschikken over de juiste markttechnische vestigingsvoorwaarden voor logistieke gebruikers. Lochem is zeer gunstig gelegen aan het Twentekanaal op de route tussen IJssel en de logistieke hotspot Twente. Lochem is onderdeel van Port of Twente, samen met onder andere de havens van Almelo en Hengelo.

Hoge investeringsdynamiek onder logistieke bedrijven

Recent hebben veel logistieke transacties en uitgiftes plaatsgevonden. Ook voor de komende jaren verwachten we een hoge investeringsdynamiek onder logistieke bedrijven. Meer dan de helft van de geprognosticeerde ruimtevraag is afkomstig van bedrijven actief in de logistiek en groothandel. Naast kleine tot middelgrote logistiek met een lokale tot subregionale oriëntatie gaat het ook om grootschalige logistiek met een bredere (boven)regionale oriëntatie. Een belangrijk deel van de logistieke bedrijven is honkvast en heeft voorkeur voor (her)vestiging (of uitbreiding) in de eigen regio. Van belang is dus om bestaande – in de regio gevestigde bedrijven – te kunnen blijven faciliteren. Dit betekent ruimte houden voor groei op bestaande locaties, selectief zijn bij nieuwe vestigers en deze toetsen op de regionale (en economische) meerwaarde voor de regio. Hierbij past ook dat we bestaande faciliteiten en voorzieningen (zoals bereikbaarheid, truckparking, multimodale ontsluiting, etc.) versterken.

Huisvesten van grootschalig logistiek in de Cleantech Regio

In onze regio is al grootschalige logistiek gevestigd. Er zijn verschillende definities voor (X)XL-logistiek⁵⁰. Als regio zien we XXL als ontwikkelingen tussen 25.000 en 50.000 m², passend bij de huidige grootschalige ontwikkelingen in de regio. De Cleantech Regio wil samen met de provincies Gelderland en Overijssel regio houden op de ontwikkeling van grootschalige logistiek. Lokaal/regionaal gebonden bedrijven en bedrijven die passen bij het profiel c.q. DNA (ecosysteem) van de regio willen we kunnen blijven huisvesten. De regio wil voor de Cleantech A1-zone (A1 Corridor) aan de slag met een gedragen toekomstprofiel. Er bestaat een sterke wisselwerking tussen de bedrijvigheid in de Cleantech Regio en deze corridor. De verduurzaming van de A1 corridor is van belang voor de Cleantech bedrijven in de regio, in de upgrading van vestigingsfactoren en in de ontsluiting van schone energie. Daarnaast werkt de regio al aan de doorontwikkeling van de multimodale ontsluiting.

Uitgangspunt: clustering grootschalige logistiek in A1-zone (A1 Corridor)

We staan voor de uitdaging om op te schalen naar een economische zonebenadering (Cleantech A1-zone / A1 Corridor) met een vestigingsklimaat dat gericht is op circulair opererende bedrijven, groene energie en schone mobiliteit. In de A1-zone / A1 Corridor willen we grootschalige logistiek huisvesten. We kiezen dus nadrukkelijk voor een eigen profiel aansluitend op onze ambities en gericht op het genereren van regionale toegevoegde waarde en positief bijdraagt aan de regionale werkgelegenheid. Daarnaast formuleren we een aantal randvoorwaarden, conform het advies van Stec Groep in opdracht van provincie Gelderland⁵¹.

Het uitgangspunt daarbij is clustering op goed bereikbare locaties. Bij nieuwe grootschalige logistieke ontwikkelingen sluiten we zoveel mogelijk aan op bestaande bedrijventerreinen, zodat versnippering wordt voorkomen en de ruimtelijke impact op het landschap het kleinst is. We stellen een aantal kwalitatieve randvoorwaarden: toegevoegde waarde en bijdrage aan regionale werkgelegenheid (sociaal-economisch), landschappelijke inpassing en energietransitie (duurzaamheid) en optimale bebouwingsdichtheid (fysiek-ruimtelijk). Als Cleantech Regio maken we de volgende afspraken omtrent het huisvesten van grootschalige logistiek in goed overleg met provincies Overijssel en Gelderland.

2. Afspraken

- 2.1. We hanteren als uitgangspunt dat clustering van grootschalige logistiek plaatsvindt in de A1-zone (A1 Corridor). De versterking van deze corridor en de daarin gelegen knooppunten is essentieel. Logistiek die we al in onze regio hebben, willen we versterken, middels toevoeging, innovatie en cross-over. Kortom, lokaal en regionaal gebonden bedrijven willen we kunnen blijven faciliteren. Maar ook bedrijven die bijdragen aan het Cleantech profiel/ecosysteem, zoals slimme logistiek voor het zo efficiënt mogelijk organiseren van circulaire kringlopen en gespecialiseerde logistiek voor de vier belangrijke (industriële) sectoren in de regio: te weten agrofood, papier, chemie en reststoffenverwerkers moeten in de A1-zone (of op de huidige locatie) kunnen uitbreiden en/of vestigen.
 - 2.1.1. In de A1-zone kunnen we nieuwe grootschalige logistieke ontwikkelingen gericht op regionale en nationale distributie huisvesten op uitgeefbare locaties. A1 Bedrijvenpark (Deventer) en Ecofactorij I (Apeldoorn) zijn hiervoor beschikbaar.
 - 2.1.2. In de A1-zone kunnen we nieuwe grootschalige logistieke ontwikkelingen gericht op regionale en nationale distributie huisvesten op nieuwe locaties. Ecofactorij II (Apeldoorn) is hiervoor de eerste aangewezen locatie. Gemeente Apeldoorn en Cleantech Regio hebben niet de ambitie om Ecofactorij II te ontwikkelen als een nieuw grootschalig logistiek zwaartepunt in Nederland. Wel biedt Apeldoorn de ruimte aan grootschalige ruimtevragers, groter dan 25.000 m² (vloeroppervlakte) en 4 hectare kavelomvang, passende bij de huidige (grootte van) bedrijvigheid en omvang van de stad. Dit om lokaal en regionaal gewortelde grotere bedrijvigheid met uitbreidingsbehoefte en bovenregionale vraag met regionale meerwaarde (afpraak 2.4) te kunnen huisvesten. Bij vestigingsvraagstukken boven de 50.000 m²

⁵⁰ Provincie Gelderland hanteert voor XXL: logistiek vastgoed > 25.000 m² (vloeroppervlakte) en een kavel > 4 hectare. Provincie Overijssel heeft hiervoor geen definitie gedefinieerd. Het College van Rijksadviseurs (CRA) rekent logistiek vastgoed > 20.000 m² (vloeroppervlakte) onder de noemer XL en logistiek vastgoed > 50.000 m² (vloeroppervlakte) onder de noemer van XXL.

⁵¹ Rapport 'Toegevoegde waarde logistiek in Gelderland' (2019)

(vloeroppervlakte) kan enkel met een kwalitatieve onderbouwing, regionale en provinciale afstemming overgegaan worden tot huisvesting. Verwachting is dat Ecofactorij II pas beschikbaar zal komen nadat A1 Bedrijvenpark is uitgegeven.

- 2.1.3. Lokaal gebonden logistiek, die bovengemiddeld lokaal verankerd is, en verbonden is aan één van de vier belangrijke (industriële) sectoren in de regio, zoals agrofood, papier, chemie en reststoffenverwerkers *kunnen* we op lokaal niveau faciliteren. Denk bijvoorbeeld aan Logistiek Centrum Eerbeek (LCE).
- 2.2. We organiseren afstemming over het faciliteren van grootschalige ruimtevragers die niet passen in het profiel van het terrein waar het bedrijf zich in eerste instantie meldt. Van belang is dat duidelijk is waar een bedrijf gefaciliteerd kan worden (beschikbare kavels). De afstemming over het faciliteren van grootschalige ruimtevragers is onderdeel van de huisvestingsafspraken die we willen opstellen.
- 2.3. Onze visie op grootschalige logistiek is in dit RPW uitgewerkt. De visievorming staat echter niet stil. Samen met betrokken stakeholders (gemeente, provincie én bedrijfsleven) blijven we werken aan het logistieke profiel van de Cleantech A1-zone (A1 Corridor). Goede monitoring van de ruimtevrage vanuit de logistiek is daarvoor belangrijk.
- 2.4. We beoordelen logistieke vestigingsverzoeken (van buiten de regio) op regionale meerwaarde. Regionale meerwaarde kent twee componenten: de mate van regionale toegevoegde waarde (bijdrage aan Cleantech profiel) en de mate regionale sociaal-economische meerwaarde (bijdrage aan werkgelegenheid). Indien er geen sprake is van regionale meerwaarde dan wordt de vestiging vanuit de gemeente ontraden en niet gefaciliteerd. In de andere gevallen richten we ons op het verhogen van de regionale meerwaarde. De beoordelingsaspecten op regionale meerwaarde werken we nader uit.
- 2.5. We stellen hoge duurzaamheidseisen (middels een regionaal uitgifteprotocol) en organiseren dat afnemers van grond lid worden van een ondernemerscollectief (zie kader 3). Bij een nieuwe logistieke ontwikkeling stellen we duurzaamheid en landschappelijk inpassing centraal op om de impact op de omgeving te minimaliseren en de bijdrage aan klimaatdoelstellingen te maximaliseren. We denken concreet aan eisen ten aanzien van gebouwen (minimaal BREEAM excellent, daken geschikt voor energie opwek, inpassingsplan, etc.).
- 2.6. We optimaliseren de bebouwingsdichtheid om andere plekken in de regio te ontlasten en ruimte te houden voor andere ruimteclaims (woningbouw, energietransitie, natuur, etc.).
- 2.7. We onderzoeken – samen met het logistieke bedrijfsleven – de mogelijkheden voor het optimaliseren van logistieke (transport)systemen. Het uitgangspunt is multi- of synchromodaal vervoer en daarmee een beperkter belasting van ons wegennet. Samen met het bedrijfsleven willen we een concrete agenda met actiepunten en doelen hiervoor opstellen.
- 2.8. We stimuleren daarnaast herontwikkeling voor grootschalige logistiek op zogeheten ‘brownfields’ (bestaande bedrijventerreinen). Wanneer kavels op bestaande terreinen te klein zijn om aan de ruimtevrage te voldoen kunnen kavels worden samengevoegd (stedelijke herontwikkeling). Dit kan een kwaliteitsverbetering opleveren en voorkomt onnodige ‘greenfield’ ontwikkelingen (op nieuwe uitbreidingslocaties in het groen). Brownfieldontwikkelingen zijn uiteraard alleen mogelijk op locaties die beschikken over de juiste vestigingsvoorwaarden/-kwaliteiten.

5.5 Versterken regionale samenwerking

Hoe willen we gaan samenwerken?

Samenwerken, verbinden en de krachten bundelen staan voorop in onze vernieuwde aanpak om te werken aan voldoende en toekomstbestendige bedrijventerreinen in de Cleantech Regio. We kunnen de economie niet regisseren, maar wel zorgen voor de best mogelijke randvoorwaarden voor het behouden, stimuleren en aantrekken van bedrijven. Dit doen we omdat we de belangrijke bijdrage die bedrijven leveren aan de werkgelegenheid koesteren.

We willen onze bedrijventerreinen samen met ondernemers en vastgoedeigenaren kwalitatief versterken waar dit nodig is en kunnen inspelen op regionale trends en ontwikkelingen. De kwaliteitsopgave (zoals verduurzaming, vergroenen, energietransitie, circulariteit, et cetera) op bestaande terreinen maakt hier een

essentieel onderdeel van uit. Hierin willen we gezamenlijk stappen zetten. Het bedrijfsleven trekt de kar van de economie en de regiogemeenten werken aan een sterk vestigings- en ondernemersklimaat. We willen samen met private partijen investeren in aantrekkelijke en duurzame werklocaties.

Uitgangspunten regionale samenwerking bedrijventerreinen

Met onze bedrijventerreinenaanpak dragen we bij aan de economische ambities van de Cleantech Regio. Daarom zetten we in op het toekomstbestendig maken van bedrijventerreinen. We hebben oog voor de veranderingen in de economie en maatschappij, de kwaliteitsopgaven op de bedrijventerreinenmarkt (waaronder ook zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik en het inspelen op meekoppelkansen: energie, klimaatadaptatie, biodiversiteit, gezonde werkomgeving, circulariteit) en het verzilveren van economische kansen. Dit betekent dat we moeten samenwerken en werken aan goede ruimtelijke- en economische randvoorwaarden. De Cleantech Regio als triple helix samenwerking biedt een stevige basis.

3. Afspraken

- 3.1. Het economisch profiel van de regio, de kwaliteit van de bestaande voorraad bedrijventerreinen, de geprognostiseerde ruimtevraag en actuele trends en ontwikkelingen is het vertrekpunt voor afstemming en programmering.
- 3.2. We zetten in op regionaal afgestemd, passend en geschikt aanbod van bedrijventerreinen (adaptief, kwalitatief, kwantitatief). We werken aan onze gezamenlijke ambities en doelen: een duurzame en circulaire regio.
- 3.3. We willen het lokaal (gebonden) MKB ruimtelijk faciliteren en regionale bedrijvigheid kunnen huisvesten. De toegevoegde waarde van een bedrijf voor de regio is een leidend principe. Waar nodig zoeken we naar maatwerkoplossingen.
- 3.4. We hanteren een integrale gebiedsaanpak voor bestaande en nieuwe bedrijventerreinen (zie afspraken bestaande voorraad en kwalitatieve kaders voor nog te ontwikkelen terrein).
- 3.5. We zetten in op het ruimtelijk faciliteren van sterke (economische en circulaire) ketens en kruisbestuiving tussen sectoren met toegepaste innovaties, verduurzaming en ondernemerschap.

Samenwerken gaat over de eigen gemeentegrenzen heen en vraagt dus om een proactieve houding en het tijdig met elkaar delen van relevante informatie (vestigingsinformatie, plannen, etc.). We concretiseren bovenstaande principes en afspraken naar de wijze waarop we met onze bestaande bedrijventerreinen willen omgaan, naar kwalitatieve kaders voor nog te ontwikkelen locaties en onze afspraken omtrent het huisvesten van grootschalige logistiek.

Huisvestingsvraagstuk

Bedrijven in de Cleantech Regio ontwikkelen zich continu. Dit kan leiden tot een huisvestingsvraagstuk. Daarbij kunnen twee sporen⁵² aan de orde zijn. Hierbij is het belangrijk om te vermelden dat er een nauwe samenhang is tussen de regionale programmeringsafspraken en de overlegstructuren (ambtelijke werkgroep bedrijventerreinen, acquireurs bedrijventerreinen, P-beraad Economie). Immers, op het moment dat de huisvestingsvraag niet opgevangen kan worden in de bestaande voorraad of op nog beschikbare nieuwe locaties in de gemeente/regio, dan komt een programmeringsvraagstuk voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling aan de orde. In beginsel wordt de werkwijze huisvesting en de programmering in een andere overlegstructuur afgedaan:

- Een huisvestingsvraag kan op de regionale (ambtelijke werkgroep, acquireurs) tafel komen, zodat het kwalitatieve gesprek gevoerd kan worden. Bijvoorbeeld wanneer een gemeente geen ruimte heeft om een bedrijf te huisvesten of wanneer er sprake is van een grootschalige ruimtevrager. We vinden het belangrijk om afstemming te organiseren over het faciliteren van grootschalige ruimtevragers die niet passen in het profiel van het terrein waar het bedrijf zich in eerste instantie meldt. Wanneer daarover geen overeenstemming is, kan er bestuurlijk (P-beraad Economie) opgeschaald worden.
- Als de huisvestingsvraag leidt tot een programmeringsvraag, dan is er sowieso sprake van een bestuurlijke component.

⁵² Spoor 1: een bedrijf wil op of bij de huidige vestigingslocatie uitbreiden, Spoor 2: een nieuwe vestiger.

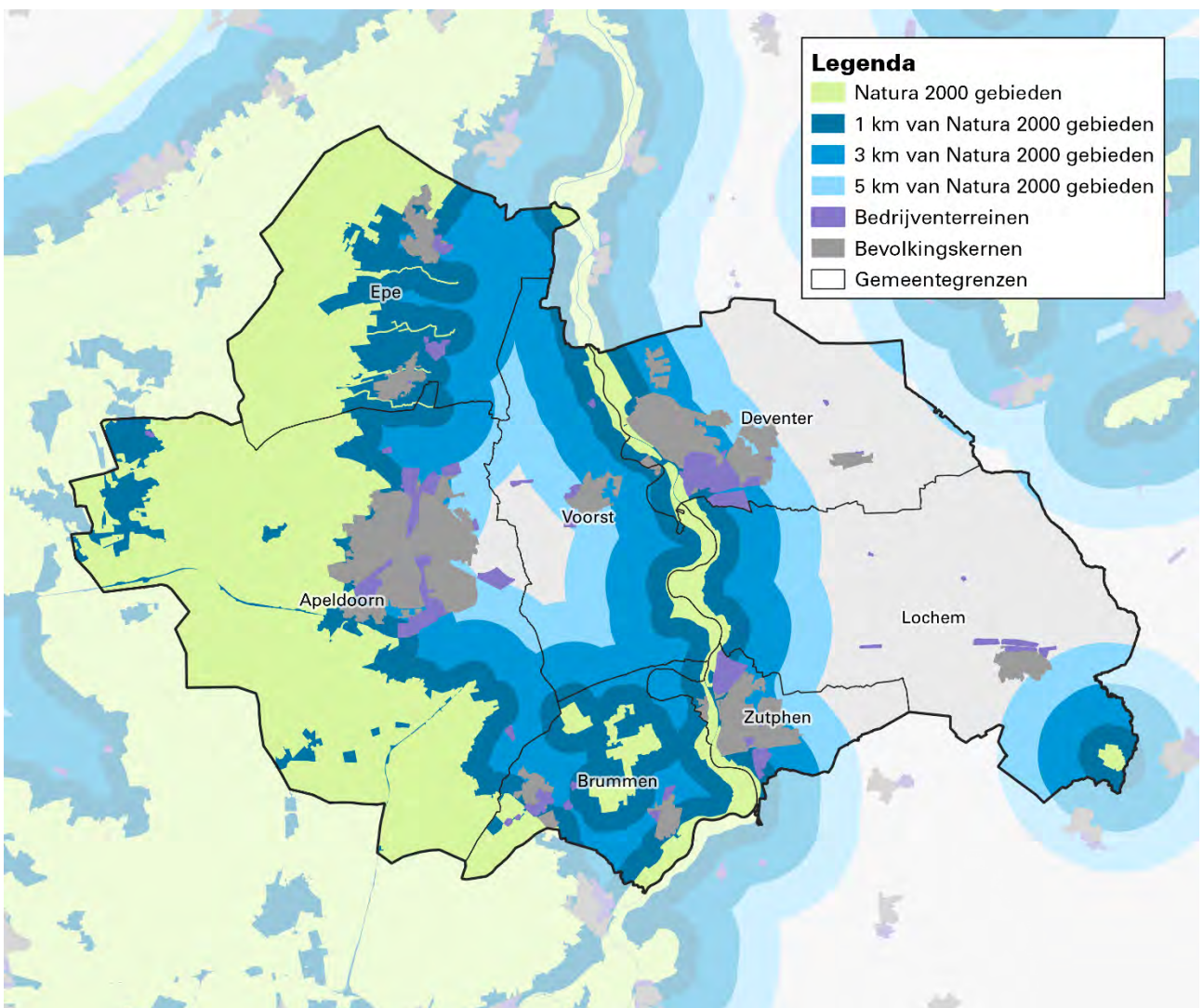
De Cleantech Regio heeft geen kwalitatieve huisvestingsafspraken/kaders (uitgangspunten) vastgesteld. Het opstellen van huisvestingsafspraken kan wel degelijk leiden tot duidelijke spelregels en een betere samenwerking en daarmee een zo goed mogelijke allocatie van de ruimtevraag ('juiste bedrijf op de juiste plek'). Afspraken kunnen zorgen voor een gelijk speelveld, transparantie en het voorkomen van onderlinge concurrentie op (her)vestiging van een bedrijf. We willen onderzoeken hoe en in welke vorm we stappen willen zetten op dit thema.

Bijlage: Natura-2000

Groot deel bedrijventerreinen binnen drie kilometer van stikstofgevoelig Natura 2000-gebied

Een groot deel van de bedrijventerreinen in de Cleantech Regio ligt drie kilometer (of minder) van een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied af. De afstand van bedrijventerreinen tot een Natura 2000-gebied kan gevolgen hebben voor ruimtelijke ontwikkelingen op deze terreinen, hoe dichterbij een Natura 2000-gebied hoe groter de kans dat een ontwikkeling voor stikstofuitstoot moet compenseren.

Figuur 15: Bedrijventerreinen en stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden



Bron: LNV, 2020; CBS, 2020; IBIS, 2020. Bewerking: Stec Groep, 2020.

De PAS-uitspraak maakt het belang van herontwikkeling en optimaal benutten van bestaand bebouwd gebied nog groter. Bij het herontwikkelen van een bestaand bedrijventerrein is de netto stikstoftoename immers potentieel het kleinst. De stikstofemissies van bedrijventerreinen ontstaan bij (1) transport en (2) het gebruik van fossiele brandstoffen bij de bedrijfsvoering.

1. *Voor stikstofreductie bij het transport kunnen vormen van duurzamer vervoer worden gestimuleerd. Bijvoorbeeld door voorzieningen te treffen: oplaadpunten voor elektrisch vervoer (personenauto's en vrachtransport) en het realiseren een waterstofvulpunt in de regio en het aanbieden voor walstroom voor vrachtschepen (Deventer, Zutphen-Eefde en Lochem).*

2. *Voor stikstofreductie bij de bedrijfsvoering kan ingezet op verduurzaming van bedrijfsprocessen, naast het verduurzamen van bedrijfspanden. Een reductie van het gebruik van fossiele brandstoffen kan een grote bijdrage leveren aan de klimaatambities (doelstelling energieneutraliteit) van de Cleantech Regio.*

Wanneer een emissiereductie wordt gerealiseerd op bestaande bedrijventerreinen in de Cleantech Regio kan op nieuwe (toekomstige) bedrijventerreinen enige stikstofemissie plaatsvinden. Uiteraard alleen wanneer de netto depositie op Natura2000-gebieden per saldo afneemt.

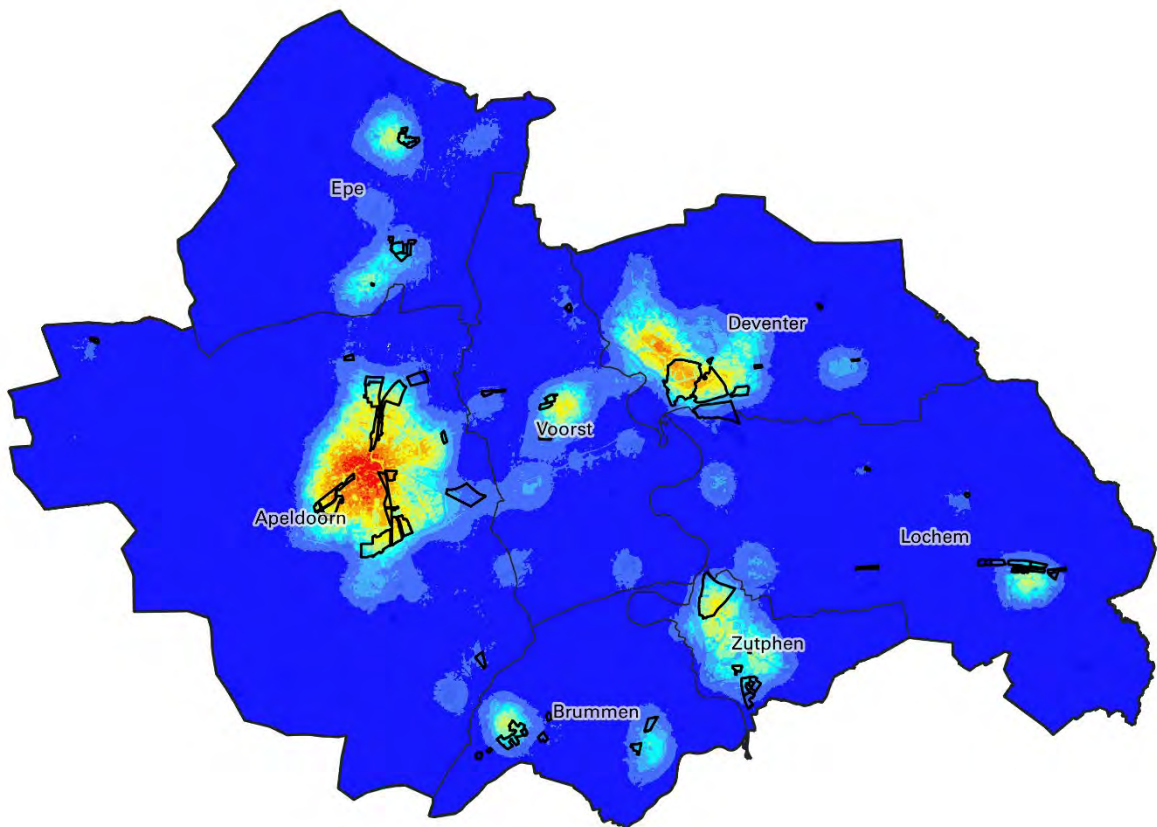
De kaart laat ook zien dat er binnen de regio betrekkelijk weinig locaties mogelijk zijn die niet dicht bij Natura 2000-gebied zijn gelegen. Gelet op de huidige status van wet- en regelgeving zullen we voor nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen moeten beoordelen in hoeverre sprake is van stikstofdepositie en of dit een negatief effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen. Als sprake is van een negatief effect moet worden onderzocht in hoeverre mitigerende maatregelen mogelijk zijn. Daarnaast kan worden gedacht aan intern of extern salderen en eventueel het doorlopen van de ADC-toets. Uit de kaart komt naar voren dat de gemeenten Lochem en Deventer zijn de enige gemeenten waarvan grote delen van het grondgebied niet dichtbij Natura 2000- gebied gelegen zijn.

Bijlage: Hittestress

Hittestress sterkt aanwezig op binnenstedelijke bedrijventerreinen

Op de meeste (binnenstedelijke) bedrijventerreinen is de kans op hittestress aanwezig. We constateren dat bedrijventerreinen Bergweide (gemeente Deventer), Kaysermolen Noord, Matenhoek en Zuid-West Poort (gemeente Apeldoorn) 'lichten oranje/rood op' in onderstaand figuur. Op deze terreinen is het gemiddeld warmer en wordt warmte ook langer vastgehouden.

Figuur 16: Hittestress op bedrijventerreinen Cleantech Regio



Bron: IBIS, 2020; RIVM, 2020. Bewerking: Stec Groep, 2020.

Vergroening is één van de manieren om hittestress op bedrijventerreinen te verminderen. Het vergroenen (van daken, openbare ruimtes en parkeerplaatsen) helpt daarnaast om wateroverlast bij piekbuien te verminderen. Ook draagt het positief bij aan de biodiversiteit en maakt het van bedrijventerreinen een comfortabelere werkomgeving.

Bijlage: Arbeidsmarkt

Arbeidsmarktregio Stedendriehoek⁵³ qua krapte gelijk aan landelijk gemiddelde

Een gezonde economie en welvaart is afhankelijk van een kwalitatief sterke en gezonde arbeidsmarkt. In Nederland is de beschikbaarheid van gekwalificeerd personeel steeds vaker een grote uitdaging voor het bedrijfsleven. De gezonde (kwantitatieve en kwalitatieve) arbeidsmarkt is randvoorwaardelijk voor groei. Het aantrekken, maar vooral ook het vasthouden van arbeidskrachten is van groot belang.

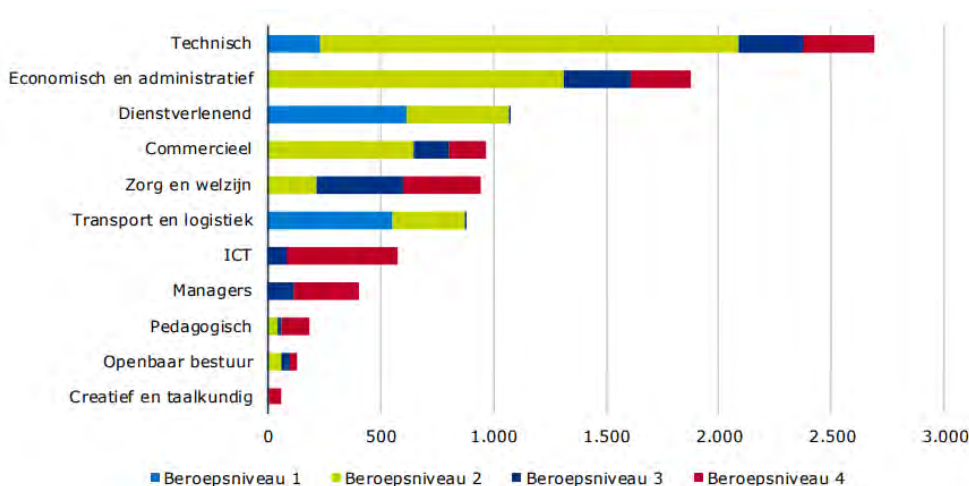
De jarenlange economische ontwikkeling gaat ook in de arbeidsmarktregio Stedendriehoek⁵⁴ gepaard met toenemende personeelstekorten. Waren er eind 2015 nog circa 4.000 openstaande vacatures in de regio, eind 2019 nam het aantal unieke vacatures toe tot circa 10.000. Er is voornamelijk behoefte aan technisch personeel: zo kennen de beroepen machinemonteurs, elektrotechnisch personeel en bouwarbeiders allen een spanning boven de 10⁵⁵. Hiermee is de arbeidsmarktregio Stedendriehoek redelijk vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde: ook landelijk is de meeste krapte in technische beroepen.

GEGEVENS OVER ARBEIDSMARKT VAN VOOR DE CORONACRISIS

Veel beschikbare gegevens over de arbeidsmarkt zijn eind 2019 opgesteld, voor de uitbraak van de coronacrisis. Uiteraard heeft de crisis grote gevolgen voor de arbeidsmarkt in Nederland, het UWV heeft een voorlopige voorspelling van de impact gemaakt. Hier wordt later in deze paragraaf op ingegaan.

Het gevraagde opleidingsniveau valt hierbij op: de openstaande vacatures in de regio zijn voornamelijk beroepsniveau 2 & 3, wat zich vertaalt naar middelbaar opgeleid personeel. De openstaande vacatures in de regio zijn weergegeven in onderstaand figuur. In de regio wordt inzet gepleegd om de vacatures ook daadwerkelijk in te vullen.

Figuur 17: Openstaande vacatures arbeidsmarktregio Stedendriehoek (eind 2019)



Bron: UWV Regio in Beeld, 2020

⁵³ De arbeidsmarktregio zoals UWV die hanteert heet nog 'Stedendriehoek' en geen Cleantech Regio. Vandaar dat we deze term in deze paragraaf af en toe hanteren.

⁵⁴ Voor de spanning op de arbeidsmarkt maken we gebruik van het UWV: 'Regio in Beeld'. De meest representatieve arbeidsmarktregio voor de Cleantech Regio is regio 'Stedendriehoek en Noordwest Veluwe'. Hoewel deze regio niet helemaal overeen komt, zijn de belangrijkste gemeenten Apeldoorn, Deventer en Zutphen wel meegenomen in de analyse.

⁵⁵ De UWV Spanningsindicator Arbeidsmarkt wordt berekend door het aantal openstaande vacatures te delen door het aantal personen met een WW-uitkering met een verstreken WW-duur van minder dan een half jaar. De indeling en typering zijn als volgt: 0 tot 0,25: zeer ruim tot zeer krap; 4,0 of meer (bron: UWV)

Circa 3 – 4% van de banen in de regio worden vervuld door arbeidsmigranten

Het aantal arbeidsmigranten in Nederland ligt naar schatting tussen 450.000 en 500.000 in 2019. Deze groep is voornamelijk afkomstig uit Midden- en Oost-Europese landen. Op een totale beroepsbevolking van ongeveer 8.8 miljoen Nederlanders, hebben arbeidsmigranten een aandeel van circa 5,5%. Circa 30% van de arbeidsmigranten is werkzaam in de logistieke sector, gevolgd door de voedingsindustrie (circa 25%). Hoewel precieze aantallen per regio lastig te berekenen zijn, schatten we in dat in de Cleantech Regio circa 3 – 4% van de banen worden opgevuld door arbeidsmigranten. Dit staat gelijk aan circa 7.000 – 9.500 banen. Voornamelijk de grotere logistieke- en groothandelsondernemingen, agrarische bedrijven maar bijvoorbeeld ook de facilitaire dienstverlening in de regio hebben veel arbeidsmigranten in dienst.

Impact coronacrisis op arbeidsmarkt relatief beperkt ten opzichte van landelijk beeld

De Nederlandse economie wordt flink geraakt door de coronacrisis. Het UWV verwacht dat, ondanks alle maatregelen die de overheid heeft genomen om zoveel mogelijk werk te behouden, het aantal banen in 2020 in het hele land afneemt. De impact op de werkgelegenheid verschilt echter per arbeidsmarktregio. Hierin speelt de regionaal-economische structuur van de regio een belangrijke rol. Sommige sectoren worden proportioneel harder geraakt, denk bijvoorbeeld aan de horeca, sierteelt of de luchtvaart. Andere sectoren zijn ongevoelig of zien juist een groei van bedrijfsactiviteiten zoals de gezondheidszorg en logistiek (gespecialiseerd in e-commerce).

Ook in de Cleantech Regio zal de werkgelegenheid in 2020 sterk krimpen, aldus het UWV. In vergelijking met het landelijk beeld valt de impact relatief gezien mee. Hierin speelt de economische structuur van de regio een grote rol. Hieronder gaan we (globaal) in op de krimp- en groeisectoren in de regio.

Coronacrisis sterk voelbaar in uitzendbranche en (metaal)industrie

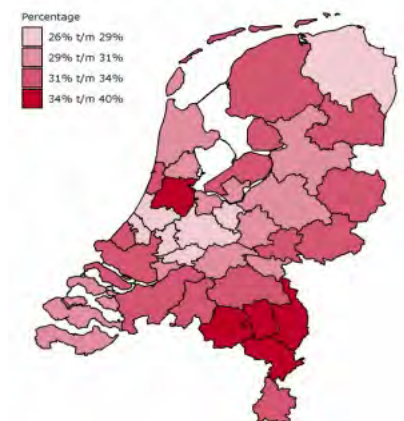
In de arbeidsmarktregio Stedendriehoek valt 17% van de banen in de categorie met een verwachte grote- of zeer grote krimp. De meeste banen vallen in de uitzendbranche. Ondersteunend aan meerdere sectoren (denk bijvoorbeeld aan de agrarische, logistieke of industriële sectoren) werken werknemers van een uitzendbureau vaak op een tijdelijke contractbasis. In tijden van economische terugval zijn dit de werknemers die als eerste de deur worden gewezen. Volgens onderzoek van CNV heeft de helft van de uitzendkrachten vrijwel geen werk meer door de coronacrisis. Onder de uitzendbranche valt ook een groot deel van de arbeidsmigranten. Door reisrestricties was het voor arbeidsmigranten wekenlang onmogelijk om naar- of van hun thuisland af te reizen. Naar verwachting is het aandeel arbeidsmigranten dan ook afgenomen in vergelijking met vorig jaar.

Ook de industriële sector wordt hard getroffen. Met ruim 28.000 banen is de industrie goed voor ruim 10% van de banen in de regio. Grote internationaal opererende bedrijven en hun toeleveranciers hebben last van vraaguitval en minder aanvoer van grondstoffen en materialen. Volgens de Metaalunie vallen de hardste klappen na de zomer, doordat orderportefeuilles opdrogen.

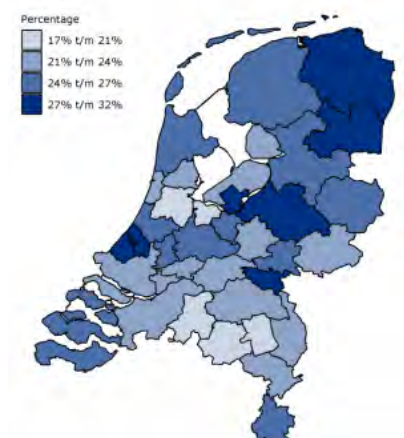
Gezondheidszorg, overheid en e-commerce sectoren met groei

De arbeidsmarktregio Stedendriehoek heeft landelijk gezien een groot aandeel werknemers in sectoren die naar verwachting zullen groeien. De sectoren zorg- en welzijn, de overheid en e-commerce zijn samen goed voor 28% van de totale werkgelegenheid. Hiermee behoort de Cleantech Regio landelijk tot een van de regio's met de meeste aantal werknemers in sectoren met groei ondanks de coronacrisis.

Percentage van de werknemers in sectoren met grote of zeer grote krimp



Percentage van de werknemers in sectoren met groei



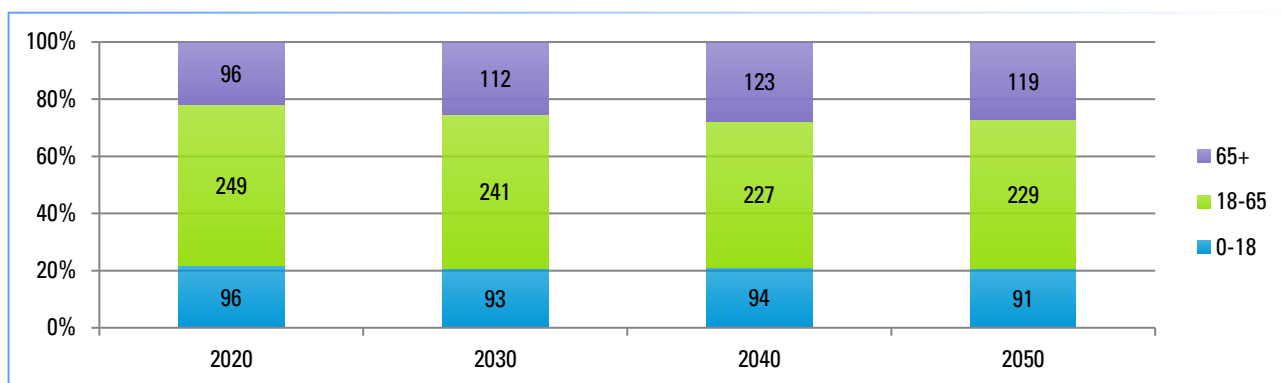
Bron: UWV impact coronacrisis, 2020

Omvang bevolking Cleantech Regio blijft ongeveer gelijk tot 2050, maar vergrijsd sterk

Het totaal aantal inwoners in de Cleantech Regio blijft in de periode tot 2050 ongeveer gelijk: een afname van ongeveer 0,7% ten opzichte van 2020. De potentiële beroepsbevolking neemt echter met circa 10% af. Zijn er in 2020 nog circa 250.000 inwoners in de leeftijdscategorie tussen 18-65 jaar, in 2050 is deze groep gekrompen tot circa 230.000. De groep AOW-gerechtigden neemt in dezelfde periode juist met circa 23.000 personen toe, circa 27% van het totaal aantal inwoners. Hiermee ligt de vergrijzing van de regio iets boven het landelijk gemiddelde: naar verwachting is 25,5% van de Nederlandse bevolking in 2050 boven de 65.

Tussen de gemeenten zijn wel grote verschillen in de mate van vergrijzing. Het aandeel 65+'ers neemt in Deventer met circa 40% toe in 2050, terwijl dit aandeel in Apeldoorn en Epe met 'slechts' 15% toeneemt.

Figuur 18: Demografische ontwikkeling Cleantech Regio (omvang categorieën x1.000)



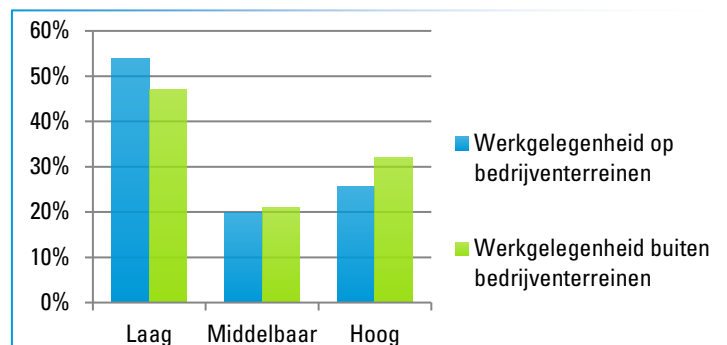
Bron: PBL / CBS, regionale prognoses 2019. Bewerking Stec Groep

Hoog aandeel banen in Cleantech Regio voor laag opleidingsniveau

Circa 45% van de werkgelegenheid in de Cleantech Regio kan worden ingevuld door iemand met een laag opleidingsniveau⁵⁶. De regio huisvest veel banen in de sectoren groot- en detailhandel, industrie en de bouwnijverheid. Deze sectoren hebben juist overwegend laag opgeleid personeel nodig (gemiddeld gezien 50-75% van de banen in deze sectoren is laaggeschoold werk).

Daarentegen is er ook veel werkgelegenheid in het openbaar bestuur, zakelijke dienstverlening en onderwijs, in deze sectoren is gemiddeld gezien 50-80% van de banen hoogopgeleid. Het merendeel van de hoger opgeleide banen bevindt zich buiten de bedrijventerreinen. Denk bijvoorbeeld aan een kantorenpark.

Figuur 19: Gevraagd opleidingsniveau werkgelegenheid



Bron: LISA, op basis van EBB/CBS, 2017. Bewerking Stec Groep.

Het beroepsniveau is niet in alle gevallen gelijk aan het opleidingsniveau van een werknemer. Doorgroeimogelijkheden of onder-gekwalficeerde arbeid kunnen ervoor zorgen dat het opleidingsniveau van een werknemer niet overeenkomt met het beroepsniveau. De cijfers zijn gebaseerd op de hoogst genoten opleiding van werknemers: interne training is hierin niet meegenomen. Een een-op-een match tussen deze gegevens is dan ook niet mogelijk, vanwege het ontbreken van statistische gegevens.

⁵⁶ Op basis van de landelijke Enquête Beroepsbevolking (EBB), uitgevoerd door het CBS, 2017. Hierin wordt onderscheid gemaakt in (1) laag opleidingsniveau (ISCO-1 & 2): basisonderwijs, vmbo, eerste 3 leerjaren van havo/vwo en entreeopleiding, voormalige assistentenopleiding (2) Middelbaar opleidingsniveau, basisberoepsopleiding (mbo2) (ISCO-3): bovenbouw van havo/vwo, vakopleiding (mbo3), middenkader- en specialistenopleidingen (mbo4) en (3) hoog opleidingsniveau (ISCO-4): hbo, wo

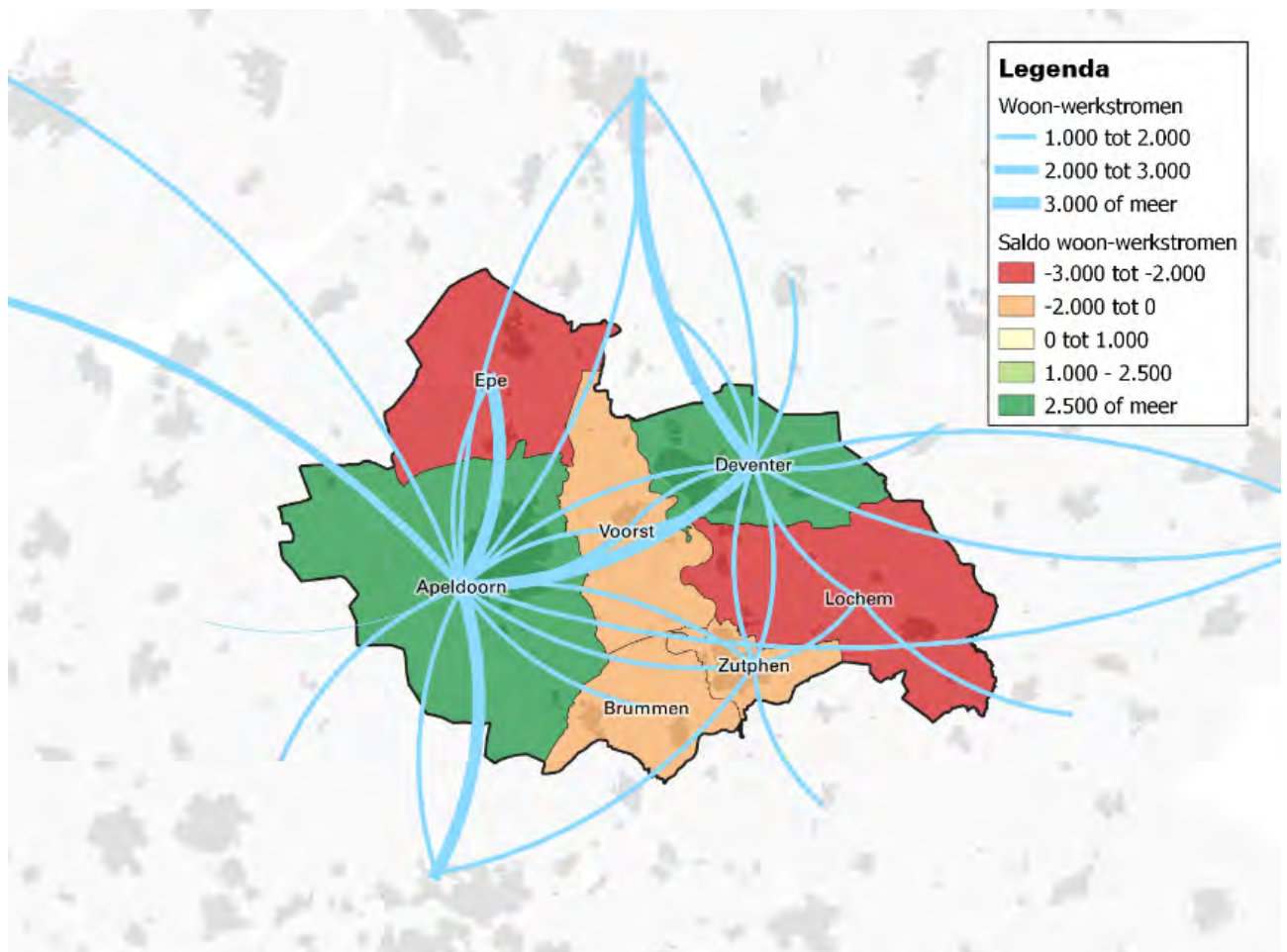
Apeldoorn – en in mindere mate Deventer – hebben een centrumfunctie

Bedrijventerreinen huisvesten circa 34% van de totale werkgelegenheid in de Cleantech Regio. Er zijn dagelijks dan ook veel verschillende (grote) pendelstromen van en naar bedrijventerreinen en andere werklocaties. Het gaat om pendelstromen met de auto, trein, bus en fiets. Door de pendelstromen van en naar de regio in beeld te brengen, vormen we een beeld van de regionale arbeidsmarktstructuur en ruimtelijke samenhang van de gemeenten in de Cleantech Regio.

In figuur 13 zijn de dagelijkse woon-werkstromen (van meer dan 1.000 werknemers) van de gemeenten in de Cleantech Regio in kaart gebracht. De gemeenten wisselen veel pendelstromen met elkaar uit. We zien dat Apeldoorn, en in mindere mate Deventer, een centrumfunctie hebben binnen de regio, met veel inkomende en uitgaande pendelstromen. Ook hebben Apeldoorn en Deventer een sterk positief pendelsaldo. Er trekken dus dagelijks meer mensen naar Apeldoorn en Deventer om te werken dan dat er mensen uit Apeldoorn en Deventer vertrekken om elders te werken.

In een aantal gemeenten in de regio zijn er ook pendelstromen van en naar gemeenten buiten de regio. Omvangrijke pendelstromen komen en gaan voornamelijk vanuit en naar de grotere omliggende steden zoals Arnhem, Lelystad en Zwolle.

Figuur 20: Pendelstromen Cleantech Regio



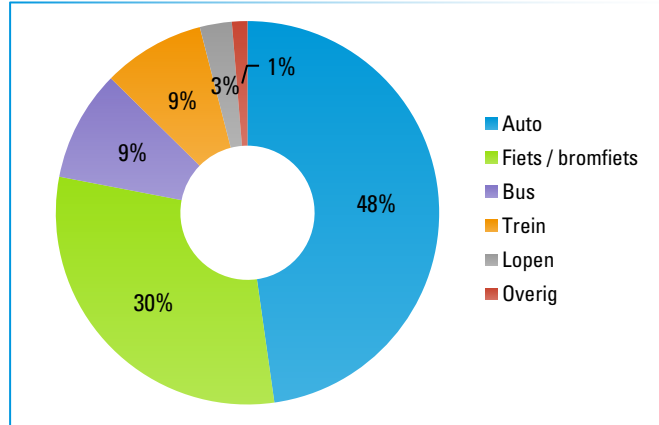
Bron: CBS, 2018. Bewerking: Stec Groep, 2020

Circa 50% werk-gerelateerde pendelaars pakt de auto, ook de fiets is populair

Ongeveer de helft van de werkgerelateerde pendelaars (die werkzaam zijn in de Cleantech Regio) kiest de auto als modaliteit. Dit ligt hoger dan het landelijk gemiddelde: landelijk gezien pakt 40% van de werkpendelaars de auto. Ook de fiets/bromfiets is populair, circa 30% van alle pendelaars gebruikt deze manier van transport om op het werk te komen.

Met circa 10% is de keuze voor de trein opvallend hoog ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Dit percentage is echter niet zo gek: naast de grote steden als Apeldoorn, Deventer en Zutphen hebben ook meerdere (kleine) kernen zoals Brummen, Twello en Lochem een eigen treinstation. Hiermee is de treinbereikbaarheid van de regio landelijk gezien bovengemiddeld.

Figuur 21: Gekozen modaliteit woon-werkverkeer in de Cleantech Regio




Bron: CBS & OViN, 2018. Bewerking Stec Groep

Bijlage: Vraagprofielen hoofddoelgroepen

Kwalitatieve vraagprofielen hoofddoelgroepen

We zetten de belangrijkste vraagkenmerken van de verschillende sectoren op een rij. We voegen de industriële sectoren samen tot één doelgroep, en hetzelfde geldt voor de dienstensectoren. Zo komen we tot een programma van eisen voor vier hoofddoelgroepen⁵⁷. Dit geeft meer gevoel bij de kwalitatieve interpretatie van ruimtevraag. Daarnaast gebruiken we de Programma's van Eisen om het huidige planaanbod te beoordelen.

Toelichting

Vraagprofiel doelgroep	Toelichting
Programma van Eisen 	Het programma van eisen beschrijft de belangrijkste vraagkenmerken, op basis van onder andere de recente uitgiftecijfers, transactiedata, verhuisgegevens en bureauexpertise (langjarige monitoring locatiedynamiek). In het overzicht is aandacht voor ligging, marktdynamiek en locatiefactoren.

Programma van Eisen: Bouw, handel en reparatie

Impressie (recente voorbeelden Cleantech Regio)	
Ligging (voorkeur)	<ul style="list-style-type: none"> • In of nabij stedelijk gebied (dorp of stad).
Marktgebied en -dynamiek	<ul style="list-style-type: none"> • Primair (boven)lokaal of subregionaal, in enkele grotere gevallen regionaal. • Vaak een sterke lokale binding, vanwege onder andere herkomst werknemers, locatie leveranciers, primaire afzetmarkt. Maar ook vanwege zachte factoren als historie, inbedding in de lokale gemeenschap en verbondenheid van eigenaar/directeur met plaats en gemeente. • Dynamiek speelt zich bovengemiddeld af in bestaande voorraad, omdat deze doelgroep relatief weinig specifieke eisen heeft aan bedrijfspand en/of installaties. Wel besteden bedrijven steeds meer aandacht aan een moderne uitstraling van het pand. Een deel van de bedrijven in de bouw, handel en reparatie heeft behoefte een pand met representatieve uitstraling. Ook zichtlocaties kunnen van belangrijk zijn als visitekaartje naar klanten en in het aantrekken van personeel. • Transacties voornamelijk op toekomstbestendige bedrijventerreinen
Locatiefactoren	
Bereikbaarheid weg	Vestiging aan doorgaande wegen (radialen) is in veel gevallen voldoende; directe bereikbaarheid aan N-wegen of A-wegen is een pré.
Bereikbaarheid multimodaal	Voor deze doelgroep geen relevant criterium.
Bereikbaarheid OV	Bereikbaarheid OV is een pré, geen doorslaggevend criterium.
Omvang kavel en milieucategorie	<ul style="list-style-type: none"> • Gros van de bedrijven gebruikt kavel tot 1 hectare • Milieucategorie veelal t/m 3.2.
Arbeidsmarktomvang	Kwantitatieve omvang van de beschikbare arbeidspool niet primair relevant. Opleidingsniveau, arbeidsethos en/of flexibele inzetbaarheid van groter belang.
Belang van interactie	Mate van interactie met andere bedrijven en omgeving is over het algemeen relatief laag.

⁵⁷ Vanzelfsprekend hebben verschillende branches, zoals innovatie/kennisclusters, campuslocaties, stadslogistiek en de creatieve sector eigen specifieke eisen. Deze nadere specificering is in dit overzicht buiten beschouwing gelaten.

Programma van Eisen: Diensten

<p>Impressie (recente voorbeelden Cleantech Regio)</p>	
<p>Ligging (voorkeur)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • In of dichtbij stedelijke centra en OV-knooppunten in een multifunctionele omgeving.
<p>Marktgebied en -dynamiek</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Primair (boven)lokaal of subregionaal, in enkele grotere gevallen regionaal. • Brede doelgroep met gevarieerde oriëntaties. Uiteenlopend van bedrijfsverzamelgebouwen en ICT-bedrijven tot grote kantoren en onderzoekscentra. De kleinere consumentendiensten en zakelijke/overige dienstverlening worden in iedere gemeente teruggevonden, terwijl grootschalige zakelijke dienstverlening en consumentendiensten als PDV/GDV vele malen selectiever zijn in het voordeel van (sub)regionale centra, zoals Apeldoorn, Deventer en Zutphen. • Dynamiek speelt zich bovengemiddeld af in bestaande voorraad op goed bereikbare locaties. De doelgroep heeft vaak specifieke eisen waar het gaat om zichtbaarheid en uitstraling. Transacties voor zakelijke en overige dienstverlening verwachten we vooral nabij OV-knooppunten en op innovatie/kennisclusters en campuslocaties. • De voorkeur van eindgebruikers voor kantoren in dynamische gemengde gebieden neemt steeds verder toe. Denk hierbij aan sterke OV-knooppuntlocaties met een mix van wonen, werken en voorzieningen. Veel toepassingen zorgen ervoor dat een werknemer niet meer fysiek aanwezig hoeft te zijn om activiteiten uit te voeren. Daadwerkelijk naar bepaalde plekken gaan is daarom steeds meer (ook) gericht op ontmoeten, ervaren en beleven. Locaties die dit kunnen het beste faciliteren, kunnen ook in de toekomst op vraag blijven rekenen.
<p>Locatiefactoren</p>	
<p>Bereikbaarheid weg</p>	<p>Vestiging aan doorgaande wegen (radialen) is in veel gevallen voldoende; directe bereikbaarheid aan N-wegen of A-wegen is een pré.</p>
<p>Bereikbaarheid multimodaal</p>	<p>Voor deze doelgroep geen relevant criterium.</p>
<p>Bereikbaarheid OV</p>	<p>Bereikbaarheid OV is van bovengemiddeld belang (en vrijwel essentieel). Een aantrekkelijk en goed bereikbare vestiging voor hoogopgeleide beroepsbevolking is een eis voor deze groep bedrijven.</p>
<p>Omvang kavel en milieucategorie</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gros van de bedrijven gebruikt kavel tot 1 hectare, PDV af en toe in grotere omvang. • Milieucategorie veelal t/m 3.1.
<p>Arbeidsmarkt omvang</p>	<p>Hoewel de sector gekenmerkt wordt door kleinschaligheid is de kwaliteit en omvang van een arbeidspool zeer belangrijk, vooral vanwege de toenemende ICT-gerelateerde werkzaamheden. Ook de flexibele inzetbaarheid van arbeid is van groter belang.</p>
<p>Belang van interactie</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mate van interactie is relatief hoog, zowel tussen bedrijven als met omgeving. • Synergievorm tussen bedrijven is veelal rondom kennis, interactie met omgeving zit in het feit dat bedrijven uit deze doelgroep bovengemiddeld vaak behoefte hebben aan een multifunctionele omgeving (stedelijk gebied).

Programma van Eisen: Industrie

<p>Impressie (recente voorbeelden Cleantech Regio)</p>	
<p>Ligging (voorkeur)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aan de rand van de stad of, voor grote bedrijven, perifeer en aan de belangrijkste vervoersassen.
<p>Marktgebied en -dynamiek</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vaak regionaal tot (inter)nationaal, met toeleveranciers en afnemers die wijdverspreid zijn gevestigd. In enkele gevallen primair een regionaal epicentrum van toeleveranciers en afnemers. Clustering aan (inter)nationale vervoersassen. In Cleantech Regio: A1 en A50. • Mits in Nederlands eigendom, in de regel in het geval van familiebezit, vaak een sterke lokale binding, vanwege onder andere herkomst werknemers, locatie leveranciers, primaire afzetmarkt. Maar ook vanwege zachte factoren als historie, inbedding in de lokale gemeenschap en verbondenheid van eigenaar/directeur met plaats en gemeente. • De industrie is een zeer kapitaalintensieve sector. Er wordt bovengemiddeld vaak gekozen voor een uitbreiding op of naast de bestaande kavel, vanwege reeds gedane investeringen in vaste activa (vastgoed 'op maat') en arbeidspotentieel. Verhuigeneigdheid mede daardoor relatief laag. Dynamiek (ruimtevrage) in de Cleantech Regio wordt vooral verwacht vanuit de HTSM: High Tech Systemen & Materialen en VGM: Voedingmiddelenindustrie. • Wanneer verplaatst wordt over een grotere afstand (onder andere strategische relocatie; reshoring) of wanneer het gaat om nieuwvestiging, zijn de vestigingsmogelijkheden breed. Specifieke proposities rondom toeleveranciers, afnemers, bereikbaarheid, arbeidspotentieel en mogelijkheden voor circulaire ketens zijn dan voornamelijk relevant.
<p>Locatiefactoren</p>	
<p>Bereikbaarheid weg</p>	<p>Bereikbaarheid aan hoogwaardige hoofdontsluitingen of N-wegen is minimaal, maar een sterke voorkeur voor locaties aan A-wegen, in het bijzonder bij buitenlandse vestigingsverzoeken.</p>
<p>Bereikbaarheid multimodaal</p>	<p>Nabijheid is een pré voor huidige of toekomstige vervoersstromen. In enkele gevallen, zoals specifieke recycling, beton/afval en veelal in procesindustrie (bijvoorbeeld diervoeders) een noodzakelijkheid voor aanlevering van grondstoffen.</p>
<p>Bereikbaarheid OV</p>	<p>Bereikbaarheid OV is een pré, geen doorslaggevend criterium.</p>
<p>Omvang kavel en milieucategorie</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kavelomvang is zeer divers en sterk afhankelijk van positie in de productieketen (van R&D tot volledige productie). Uitgifte in recente jaren veelal tot 2 hectare en uitschieters tot 4 hectare. • Milieucategorie oplopend tot 4.2, in uitzonderingen tot 5.
<p>Arbeidsmarktomvang</p>	<p>Zowel kwantiteit als kwaliteit (opleidingsniveau, flexibiliteit) zeer relevant voor cases waar strategische relocatie, reshoring of nieuwvestiging een rol spelen. Voor de gehele industrie geldt dat het belang van een hoogwaardige (hbo-plus) arbeidsmarkt van relatief grotere waarde wordt. Specifieke gevallen, zoals locatie van de R&D-activiteiten, daarbij in het bijzonder.</p>
<p>Belang van interactie</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mate van interactie is relatief hoog, met name tussen bedrijven. • Synergievorm tussen bedrijven is afhankelijk van positie in productieketen. Aan het begin van de productieketen (R&D) vindt synergie plaats rondom kennis. In ontwikkel- en opschalingsfase vindt synergie veelal plaats rondom proces (delen van proefopstellingen, faciliteiten, et cetera). Bij volledige productie vindt synergie veelal plaats rondom product: door fysieke koppeling kunnen bedrijven gebruik maken van elkaars (bij)producten, en zo bijvoorbeeld circulaire ketens vormen.

Programma van Eisen: Logistiek & groothandel

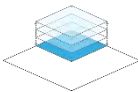

<p>Impressie (recente voorbeelden Cleantech Regio)</p>	
<p>Ligging (voorkeur)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kleinschalige (< 2 hectare) logistiek gericht op regulier transport, kleinere dienstverlening en parcelbezorging aan de rand het stedelijk weefsel. Voor grotere logistiek (> 2 hectare) is een centrale ligging aan de belangrijkste vervoersassen of verlaadcapaciteit (productie) relevant. Evenals een centrale ligging ten opzichte van de (regionale) consumentenmarkt.
<p>Marktgebied en -dynamiek</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vaak regionaal tot (inter)nationaal, afhankelijk van corebusiness (bijvoorbeeld e-commerce, B2B en/of logistieke dienstverlening) een regionaal epicentrum van verladingscapaciteit en/of distributie. Clustering nabij verlaadcapaciteit en vervoersassen in de regio (A1 en A50). • Het gros van de verhuisdynamiek betreft strategische relocatie (samenvoeging van meerdere locaties, of uitbreiding met nieuwe vestigingen), veelal ingegeven door omnichanneling en/of risicoreductie. Verplaatsing van één locatie naar een andere komt relatief weinig voor en betreft veelal kleinschalige en lokale vraag, een relatief kleiner deel van de totale locatiedynamiek. • In recente jaren wordt relatief vaak gekozen voor nieuwbouw (in plaats van verhuizing naar ander pand in bestaande voorraad). Bestaande voorraad (aanbod) voldoet vaak niet aan eisen om schaalvergroting en efficiëntieslag te realiseren.
<p>Locatiefactoren</p>	
<p>Bereikbaarheid weg</p>	<p>Direct ontsluiting op A-weg of een vierbaans N-weg.</p>
<p>Bereikbaarheid multimodaal</p>	<p>Nabijheid is een grote pré voor sommige handelsondernemingen; er is een groeiend belang van multimodale ontsluitingsmogelijkheden.</p>
<p>Bereikbaarheid OV</p>	<p>Bereikbaarheid OV is een pré, geen doorslaggevend criterium.</p>
<p>Omvang kavel en milieucategorie</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Grotere kavels (vanaf 2 hectare) domineren de ruimtevraag van deze doelgroep. In recente jaren oplopend veelal tussen 2 en 5 hectare in de Cleantech Regio. XXL en bovenregionaal kan nog grotere verschijningsvorm hebben (zie voorbeeld Aldi in Deventer, 12 hectare). • Milieucategorie oplopend tot 4.2, gros echter tot 3.2 of 4.1.
<p>Arbeidsmarktomvang</p>	<p>Zowel kwantiteit als kwaliteit (opleidingsniveau, flexibiliteit) zeer relevant. Voor de gehele logistiek geldt dat het belang van een hoogwaardige (hbo-plus) arbeidsmarkt van grotere waarde wordt.</p>
<p>Belang van interactie</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mate van interactie (met andere bedrijven) is gemiddeld. • Er liggen grote kansen op gebied van circulaire economie voor de logistiek. Met de transitie naar een circulaire economie ontstaan meer/grotere retourstromen, worden grondstoffen hergebruikt en is er een noodzaak voor logistiek met een lagere <i>footprint</i>. Logistiek (dienstverleners) en producenten zullen dichter op elkaar kruipen. Immers, goederen moeten voor hergebruik terug naar de oorspronkelijke/nieuwe schakel in de keten. Omdat de producenten en verwerkende bedrijven veel volumestromen gaan realiseren is het voor logistieke bedrijven van belang om in de directe nabijheid gevestigd te zijn. Een trend die we nu bijvoorbeeld al zien bij grote e-commerce distributiecentra. Post- en pakketbedrijven zijn graag in de direct omgeving gevestigd gelet op het volume en <i>cut-off</i>tijden.

Bijlage: Intensiteit ruimtegebruik

Analyse intensiteit ruimtegebruik

Voor de analyse van de intensiteit van het ruimtegebruik zijn bedrijventerreinen in de Cleantech Regio met een netto oppervlakte van vijf hectare en groter geanalyseerd. Voor een aantal bedrijventerreinen zijn de resultaten weergegeven per samengesteld terrein. In de analyse kijken we naar de Floor Space Index (FSI) en arbeidsintensiteit.

Toelichting

Analyse	Toelichting	Berekening
Floor Space Index (FSI) 	De <i>floor space index (FSI)</i> geeft inzicht in de bebouwingsdichtheid (inclusief verdiepingen) op een bedrijventerrein.	De <i>floor space index (FSI)</i> is de verhouding tussen bebouwde vloeroppervlak en de netto uitgegeven oppervlakte van de locatie.
Arbeidsintensiteit 	De arbeidsintensiteit maakt het gemiddelde aantal arbeidsplaatsen per uitgegeven hectare op een bedrijventerrein inzichtelijk.	De arbeidsintensiteit wordt bepaald door het totaal aantal werkzame personen op de locatie te delen door de netto uitgegeven oppervlakte.

Tabel 16: Indicatoren intensiteit ruimtegebruik op bedrijventerreinen ⁵⁸

Gemeente	Bedrijventerrein	Floor Space Index (FSI)	Arbeidsintensiteit
Apeldoorn	Apeldoorn Noord	0,60	103
	Apeldoorn Noord II	0,36	131
	Ecofactorij	0,30	30
	Kayersmolen Noord	0,46	36
	Kayersmolen Zuid	0,51	55
	Kieveen	0,32	16
	Kuipersveld	0,62	74
	Malkenschoten	0,57	100
	Matenhoek	0,54	45
	Osseveld Oost	0,30	13
	Papegaaiweg	0,33	6
	Sleutelbloem	0,63	59
	Stadhoudersmolen incl. uitbreiding	0,43	31
	Terrein Uddel incl. uitbreiding	0,23	28
	Vlijtseweg	0,44	16
Zuid West Poort	0,42	87	
Brummen	Coldenhove	0,35	23
	Eerbeek Zuid	0,40	26
	Hallseweg	0,14	10
	Hazenberg incl. uitbreiding	0,40	29
	Kollergang	0,50	73
	Rhienderen Noord	0,44	32
Deventer	Bedrijvenpark A1	0,20	10

⁵⁸ Bron: IBIS, 2019; BAG, 2019; PWE, 2020 (peildatum gegevens 1-1-2019). De indicatoren kunnen een (licht) vertekend beeld geven. Op een aantal bedrijventerreinen zijn recent kavels uitgegeven. Deze kavels zijn vaak nog onbebouwd en er zijn zodoende ook nog geen vestigingen/arbeidsplaatsen geregistreerd. De intensiteit van het ruimtegebruik op locaties met uitgeefbaar aanbod kan dus stijgen.

Gemeente	Bedrijventerrein	Floor Space Index (FSI)	Arbeidsintensiteit
	Bergweide	0,51	68
	De Wetering	0,61	75
	Kloosterlanden	0,55	72
Epe	Eekterveld I, II en III	0,46	31
	Kweekweg incl. VI	0,40	30
Lochem	Aalsvoort	0,36	26
	Aalsvoort West I en II	0,31	52
	Goorseweg/Havenstraat	0,77	82
	Hanzeweg	0,53	65
	Kwinkweerd	0,32	27
	Scheggertdijk	0,19	91
Voorst	Engelenburg ⁵⁹	0,45	42
	Bedrijventerrein Nijverheid	0,38	31
	Bedrijventerrein 't Belt	0,42	55
	Regionale Vliegveld Teuge	0,25	10
	Terwolde I en II	0,56	31
Zutphen	De Mars	0,47	30
	De Stoven	0,34	25
	Revelhorst I, II, III en IV	0,38	43

Bron: IBIS, 2019; BAG, 2019; PWE, 2020 (peildatum gegevens 1-1-2019), bewerking Stec Groep (2020).

⁵⁹ Op bedrijventerrein Engelenburg (Twello) is een bedrijf in zakelijke dienstverlening geregistreerd met veel banen (circa 1.950 banen). Het betreft een landelijk opererend bedrijf actief in de verspreiding van folders, huis-aan-huis-kranten en flyers. Het totaal aantal werkzame personen dat daadwerkelijk werkzaam is op de locatie is vele malen lager. We hebben de cijfers hierop gecorrigeerd.