



# Bijlage rapport

Programma Werklocaties

28 mei 2024

# Inhoudsopgave

<b>Inhoudsopgave</b>	<b>2</b>
<b>1. Toelichting bijlagerapport</b>	<b>4</b>
<b>2. Uitgangssituatie en opgaves</b>	<b>5</b>
2.1 Meerwaarde van werklocaties	5
2.2 Opgaves op de bedrijfsruimtemarkt	6
2.3 Opgaves op de kantorenmarkt	8
<b>3. Conclusies analyses</b>	<b>11</b>
3.1 Toelichting verschillende verdiepende analyses	11
3.2 Conclusies Beter Benutten Indicator	12
3.3 Conclusies menganalyse	14
3.4 Conclusies MEERwaarde	15
3.5 Resultaten analyses per werklocatie	16
<b>Bijlage A – Trends en ontwikkelingen</b>	<b>22</b>
A.1 Bedrijventerreinenmarkt	22
A.2 Kantorenmarkt	24
<b>Bijlage B – Relevante beleidskaders</b>	<b>27</b>
B.1 Gemeentelijke beleidskaders	27
B.1 Overige relevante gemeentelijke beleidskaders	28
B.2 Provinciale en regionale beleidskaders	30
<b>Bijlage C – Kenmerken werklocaties Apeldoorn</b>	<b>32</b>
C.1 Kenmerken bedrijventerreinen Apeldoorn	32
C.2 Kenmerken kantorenlocaties Apeldoorn	34
<b>Bijlage D – Beter Benutten Indicator</b>	<b>36</b>
D.1 Methode Beter Benutten Indicator	36
D.2 Overall resultaten onderzochte terreinen Apeldoorn	37
D.3 Kaarten per terrein	42
<b>Bijlage E – Menganalyse</b>	<b>49</b>
E.1 Methode menganalyse	49
E.2 Uitkomsten menganalyse	52
<b>Bijlage F – MEERwaarde model</b>	<b>57</b>
F.1 Methode MEERwaarde model	57
F.2 MEERwaarde Kuipersveld	59
F.3 MEERwaarde Apeldoorn Zuid	64

<b>Bijlage G – Uitkomsten interactief werkatelier</b>	<b>69</b>
<b>Bijlage H – Uitwerking instrumentarium</b>	<b>71</b>
H.1 Publiekrechtelijke instrumenten	72
H.2 Privaatrechtelijke instrumenten	76
H.3 Duurzame economische stimulering	78

# 1. Toelichting bijlagerapport

Dit bijlagerapport is onderdeel van het Programma Werklocaties. Dit bijlagerapport schets de achtergronden en bevindingen die relevant zijn voor de keuzes die zijn opgenomen in het Programma werklocaties. Het bijlagerapport is opgebouwd uit twee onderdelen:

- Uitgangssituatie en opgaves
- Conclusies analyses

In hoofdstuk 2 brengt de uitgangssituatie en opgaves in beeld. Hoofdstuk 3 laat de conclusies uit de Beter Benutten-analyses, menganalyses en MEER-analyses zien. In de verdiepende bijlagen brengen we de relevante trends en ontwikkelingen met betrekking tot werklocaties in beeld (A). Daarnaast schetsen we de relevante beleidskaders (B). Ook duiden we de kenmerken van de diverse werklocaties in de gemeente (C). De bijlagen die daarop volgen gaan in op de Beter Benutten Indicator (D), Menganalyse (E), het MEERwaade model (F), de uitkomsten van het interactieve werkatelier (G) en tot slot de uitwerking van het instrumentarium (H).

# 2. Uitgangssituatie en opgaves

Werklocaties zijn de ruimtelijk-economische hotspots voor het faciliteren van werk. Werklocaties hebben te maken met allerlei trends, marktontwikkelingen en uitdagingen. Op welke wijze kunnen werklocaties ook in de toekomst blijven bijdragen aan een vitale economie en samenleving? In dit hoofdstuk schetsen we de uitgangssituatie en opgaves op de bedrijventerreinen- en kantorenmarkt van Apeldoorn.

## 2.1 Meerwaarde van werklocaties

Werklocaties vervullen een belangrijke rol in de lokale en regionale economie. Het zijn fysieke clusters waar bedrijven zich kunnen vestigen en opereren. Bedrijventerreinen bieden met name fysieke en milieuruimte aan industriële bedrijven die een stuwende rol in de economie vervullen. Deze bedrijven zorgen voor indirecte werkgelegenheid bij andere bedrijven in de keten. Deze locaties zijn daarmee van groot belang voor de welvaart in een gebied. Daarentegen bevinden zich op kantoorlocaties veelal verzorgende bedrijven actief in dienstverlening, met name: organisaties actief in technologie, media en telecom, specialistische zakelijke diensten, overheid en non-profit, overige zakelijke diensten en financiële diensten. Bedrijventerreinen en kantoren – samen de formele werklocaties – zijn de concentraties van werkgelegenheid binnen de gemeente.

### Bedrijventerreinen belangrijk voor toekomstig verdienvermogen en brede welvaart

Bedrijventerreinen spelen een essentiële rol in onze economie en samenleving. De bedrijven op een bedrijventerrein hebben vaak een hoge toegevoegde waarde en het gros van de innovatie vindt plaats bij bedrijven in deze gebieden. Op de bedrijventerreinen bevinden zich ook relatief veel banen voor mensen met een praktische en middelbare opleiding. Het sociaaleconomisch belang van bedrijventerreinen, zeker voor praktisch geschoolden is groot. Juist omdat praktisch en middelbaar opgeleiden en de lagere inkomens veel afhankelijker zijn of behoefte hebben aan werk dichtbij huis. De scooter- en fietsafstand (e-bike) van huis naar werkplek, ongeveer 10 tot 15 kilometer, is hierbij een veelgebruikte vuistregel. Maar deze doelgroep heeft het werk liever nog dichterbij, op 5 tot 10 kilometer reisafstand.

Juist op bedrijventerreinen komen naast inclusiviteit, de belangrijke transitie rondom energie, klimaat, circulaire economie en digitalisering samen. Hier zitten de bedrijven die huizen moeten verduurzamen. Hier is, naast de aangewezen energielandschappen, ruimte voor grootschalige duurzame energieproductie en hier klopt het hart van de circulaire economie en is (milieu)ruimte voor het be- en verwerken van grondstoffen. Voor het toekomstig verdienvermogen en de brede welvaart in een gemeente is voldoende plek voor deze bedrijven dus essentieel. Bovendien leiden deze transitie vaak tot een hogere ruimtevraag. In [bijlage A.1](#) gaan we dieper in op de belangrijkste trends en ontwikkelingen op de bedrijventerreinenmarkt.

### (Her)locatie en (her)inrichting van kantoren; aantrekkelijke (werk)omgeving steeds belangrijker

Kantoren zijn vaak in gebruik door eindgebruikers met een personeelsbestand bestaande uit middelbaar tot theoretisch geschoold personeel. Het gaat vaak om eindgebruikers/bedrijven in dienstverlenende sectoren. Mensen die op kantoor werken, zijn doorgaans bereid langere afstanden af

te leggen en maken regelmatig/vaker gebruik van het openbaar vervoer. Werken wordt steeds flexibeler, ook qua werktijden en locatiemogelijkheden. We zien dat grote organisaties secundaire locaties afstoten en minder werkplekken aanhouden. Eindgebruikers in zakelijke diensten kiezen vaker voor grote steden als vestigingslocatie. Landelijk is ook een sterke groei zichtbaar in het aantal zzp'ers, start-ups, en scale-ups. Deze groepen hebben behoefte aan flexibiliteit en de mogelijkheid om voorzieningen te delen.

Vóór de COVID-19 pandemie waren er op de kantorenmarkt al duidelijke trends zichtbaar, zoals thuis- en hybride werken, de tweedeling tussen gewilde toplocaties en minder toekomstbestendige, eenzijdige locaties, de aandacht voor duurzaamheid, welzijn en levenskwaliteit. Sinds de pandemie zijn het gebruik en de inrichting van kantoren nog sterker aan verandering onderhevig. Het belang van ontmoetingen en het creëren van aantrekkelijke werkomgevingen is sterk toegenomen voor bedrijven en personeel, vooral nu er een tekort aan gekwalificeerde arbeidskrachten is. Dit heeft grote impact op de kantooromgeving van de toekomst. Dit vraagt om nieuwe soorten kantooromgevingen: minder vloeroppervlakte, minder individuele werkplekken, maar meer ruimte voor overleg en vergaderingen. Dit vereist ook een kantoorinrichting die hybride werken mogelijk maakt. Ook de locatie en omgeving van groot belang. Met andere woorden, een kantoor moet extra kwaliteiten bieden die niet beschikbaar zijn in de woonomgeving van een werknemer. In [bijlage A.2](#) wordt dieper ingegaan op de belangrijkste trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt.

### 2.1.1 Uitdaging: slimme, duurzame en inclusieve groei met behoud van groene leefomgeving

Gemeente Apeldoorn staat voor de uitdaging te werken aan een slimme, duurzame en inclusieve groei met behoud van haar groene leefomgeving. Zo kunnen werklocaties naar de toekomst een grote bijdrage blijven leveren aan een vitale economie en samenleving. Werklocaties die vanuit de transitie naar een nieuwe economie aan de basis staan voor het economisch en maatschappelijk verdienvermogen van de gemeente.

## 2.2 Opgaves op de bedrijfsruimtemarkt

### Zeer hoge ruimtedruk vraagt om (schuif)ruimte

Gemeente Apeldoorn telt ongeveer 720 hectare bruto bedrijventerrein (circa 2% van het totale oppervlakte van de gemeente<sup>1</sup>), waarvan bijna 620 hectare netto bedrijventerrein daadwerkelijk kan worden gebruikt voor bouw en bedrijfsdoeleinden. In de afgelopen tien jaar is er ruim 57 hectare uitgegeven, met name op Ecofactorij (circa 22 hectare), Apeldoorn Noord 2<sup>e</sup> fase (circa 21 hectare) en Stadhoudersmolen uitbreiding (circa 8 hectare). De verwachting is dat de komende jaren de vraag naar bedrijfsgrond blijft toenemen.

De huidige markt voor bedrijfsruimte is krap. De leegstand van bedrijventerreinen in de gemeente Apeldoorn ligt net onder de 2%, zo blijkt uit de Aanbodmonitor (2023) van Stec Groep. Dit is historisch laag en ligt flink onder de frictieleegstand van 5%. Ook de uitbreidingsvraag is hoog. In tabel 1 is een indicatieve benadering gegeven van de hoeveelheid uitbreidingsvraag die op de bedrijventerreinen in de gemeente Apeldoorn af gaat komen. Afhankelijk van het scenario (EIB Laag of Hoog) is er in de periode tot en met 2040 circa 45 tot 93 hectare uitbreidingsvraag te verwachten. Naast de uitbreidingsvraag is er ook een mogelijke vervangingsvraag door onttrekking van bedrijventerrein. Dit is maximaal 72 hectare tot en met 2040 en afhankelijk van transformatie van bestaand bedrijventerrein (bron: Ruimtevrage naar bedrijventerreinen in regio Stedendriehoek 2023). Daarvoor is schuifruimte nodig.

---

<sup>1</sup> Landelijk is zo'n 2,6% van de totale oppervlakte bestemd voor economische activiteit. Zoals gesteld in het Programma Ruimte voor Economie is het denkbaar dat dit aandeel in de periode t/m 2050 toeneemt tot zo'n 3%, zie ook <https://open.overheid.nl/documenten/f8971f79-1b5d-4ae7-85cd-ece7c1f43486/file>.

**Tabel 1: Indicatieve uitbreidingsvraag bedrijventerrein in Apeldoorn in netto hectare\***

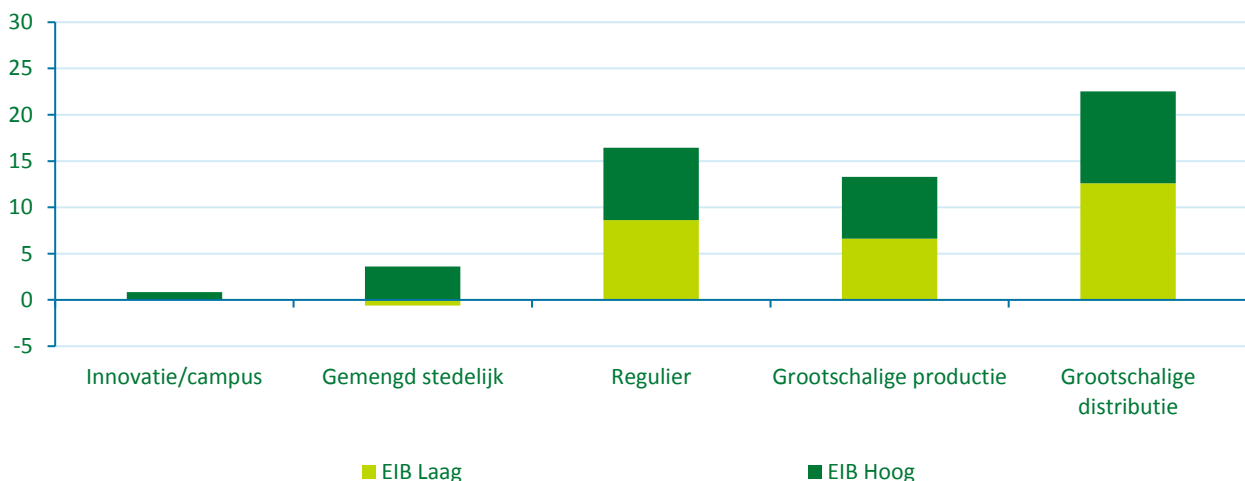
Uitbreidingsvraag	EIB Laag	EIB Hoog
2023 t/m 2030	27 ha	56 ha
2031 t/m 2040	17 ha	37 ha
2023 t/m 2040	45 ha	93 ha

Bron: Ruimtevrage naar bedrijventerreinen in regio Stedendriehoek (2023), bewerking Stec Groep (2023). \*Afgerond op hele getallen (door afronding kan optelling afwijken).

Gelet op de zeer lage leegstand en zeer hoge ruimtevrage (uitbreidingsvraag en vervangingsvraag) is er behoefte aan (schuif)ruimte. Bedrijven hebben momenteel onvoldoende mogelijkheden om te kunnen (her- of nieuw vestigen). Bedrijven hebben veel moeite om een locatie te vinden die aan hun wensen en eisen voldoet. Ook het planaanbod is sterk afgenomen. Per 1 januari 2024 is er nog 5 hectare uitgeefbaar.

### Merendeel uitbreidingsvraag naar een regulier werkmilieu of een grootschalig werkmilieu

Figuur 3 geeft de kwalitatieve ruimtevrage in de gemeente Apeldoorn in de periode 2023 t/m 2030 uitgesplitst naar type weer. De meerderheid van de vrage gaat uit naar een regulier werkmilieu (reguliere bedrijventerreinactiviteiten als handel, bouw, productie, transport, lokaal en klein tot middelgroot) en grootschalige productie en distributie werkmilieu. Voor het reguliere werkmilieu geldt vaak een (boven)lokale oriëntatie. Grootschalige productie en distributie is vaker (boven)regionaal georiënteerd. Vooral de ruimtevrage naar een grootschalig distributie werkmilieu leidt er per saldo toe dat het ruimtegebruik per werknemer naar verwachting zal toenemen.

**Figuur 1: Indicatieve verdeling kwalitatieve uitbreidingsvraag in Apeldoorn t/m 2030**


Bron: Ruimtevrage naar bedrijventerreinen in regio Stedendriehoek (2023), bewerking Stec Groep (2023)

### Toekomst- en investeringsperspectief voor bedrijven

Een helder toekomstperspectief voor bedrijven is belangrijk. Om voldoende ruimte voor economie te geven is het wenselijk om een goed ruimtelijk-economisch toekomstbeeld te hebben bij locaties en dit te borgen in werklocatiebeleid. Wanneer het toekomstbeeld niet duidelijk is, of er onzekerheid is over het toekomstbeeld remt dit investeringen. Voor een aantal locaties is er onduidelijkheid. Dit zijn locaties die in de Omgevingsvisie zijn aangeduid met het label 'verkenning transformatie' (bijvoorbeeld Jean Monnetpark en Christiaan Geurtsweg). Bedrijven gevestigd op deze locaties weten niet of een

investering verstandig is en/of terugverdient kan worden. In het toekomstbeeld willen we een duidelijke richting meegeven aan deze locaties. Voor overige terreinen kan ingezet worden op behouden, revitaliseren of ontwikkelen. Richting het vitaal maken van werklocaties kunnen private en publieke investeringen nodig zijn. Dit om te werken aan toekomstbestendige werklocaties.

### **Beter benutten van bestaande bedrijventerreinen**

Een betere benutting van bestaande bedrijventerreinen is nodig om voldoende werkruimte in de gemeente te borgen. Verdichten, intensivering en een aanpak van oneigenlijk of onwenselijk ruimtegebruik kan in theorie veel ruimtewinst opleveren. Bestaande bedrijventerreinen worden vaak niet optimaal benut. Het juiste bedrijf op de juiste plek is hierbinnen een belangrijk principe. Denk aan lichte bedrijfsactiviteiten op locaties waar veel milieuruimte is toegestaan. Ook zien we vaak dat intensiever ruimtegebruik mogelijk is (toegestane bouwhoogtes en bebouwingspercentages niet volledig benut). Tot slot voldoet een deel van de vastgoedvoorraad niet aan de moderne duurzaamheidsstandaarden.

### **Realiseren van ruimte voor werken in gemengde gebieden**

We zien dat er veel meer werkruimte mogelijk is in de stad. Een deel van de binnenstedelijke bedrijventerreinen wordt momenteel getransformeerd naar wonen, terwijl voldoende ruimte voor economie belangrijk is. Een belangrijk deel van het bedrijvenbestand is mengbaar of mengbaar onder voorwaarden met wonen. Juist (circulaire) maak- en reparatiebedrijven kunnen zich prima vestigen in een levendig gemengd gebied. Mede door de grote ruimtedruk vanuit wonen, werken en recreëren wordt de waarde van multifunctionele, intensiever gebruikte gebieden herontdekt. Het nieuwe denken binnen de ruimtelijke ordening kijkt daarmee steeds meer af van het ouderwetse stramien van strenge scheiding van functies en het ontwikkelen van monofunctionele gebieden.

### **Werklocaties moeten meebewegen naar een nieuwe economie**

Zowel gemeente Apeldoorn als de bredere Nederlandse economie en samenleving staan voor aanzienlijke maatschappelijke uitdagingen en ingrijpende veranderingen, vaak aangeduid als 'systeemtransities'. Te denken valt aan de verschuiving van een lineaire naar een circulaire economie, de energietransitie, brede duurzaamheidsinitiatieven (zoals klimaatdoelstellingen), en de toenemende robotisering en digitalisering. Bedrijventerreinen moeten meebewegen naar een nieuwe economie. Groene bedrijventerreinen met een mogelijkheid tot een lunchwandeling dragen bij aan het welzijn, werkplezier, de vitaliteit en productiviteit van werknemers. Bovendien helpt het bij het voorkomen van problemen zoals wateroverlast tijdens hevige regenval en hittestress. Het zijn immers bedrijventerreinen die snel opwarmen en hitte-eilanden worden, met name in de zomer.

## **2.3 Opgaves op de kantorenmarkt**

### **Relevant blijven als kantoorstad**

Apeldoorn is echt een kantoorstad, de kantoorvoorraad is fors en een groot deel van de voorraad bestaat uit een aantal zeer grootschalige kantoorpanden. In totaal heeft de kantorenvoorraad een omvang van ruim 610.000 m<sup>2</sup> vvo. Hiermee behoren we tot de top 15 kantoorgemeenten in Nederland. De kantoorvoorraad in de gemeente Apeldoorn wordt gekenmerkt door een groot aantal landelijk opererende kantoorgebruikers, waaronder Rijksoverheid. Ook kent Apeldoorn lokale kantoorgebruikers. Apeldoorn kent relatief jong kantoorvastgoed. Dit aanbod staat niet altijd op de juiste plek. Door de groei van de stad, blijft er vraag naar ruimte voor economie. Kantoren op toekomstbestendige plekken horen daarbij.

De leegstand van kantoren is circa 10%. In Apeldoorn staan een aantal al dan niet grootschalige kantoorpanden, of delen van panden, leeg. Denk bijvoorbeeld aan de John F. Kennedylaan, de Fauststraat, grootschalige panden op Zuid West Poort en panden bij de Linie bij station Apeldoorn Osseveld. Een deel van deze leegstand is langdurig en structureel. Dit is exclusief onzichtbare leegstand (meters die niet actief worden aangeboden, maar niet in gebruik zijn).



In de gemeente ontbreekt het op de belangrijkste plek(ken) aan courant, modern aanbod en aan harde plancapaciteit. Een aanpak daarop is hard nodig, omdat juist nog enige uitbreidingsvraag verwacht wordt voor kantoren in het centrummilieu/OV-knooppunt en afhankelijk van de trekkracht eventueel ook op een innovatie-/campusmilieu. Op andere kantoormilieus (overig centrummilieu, overige OV-knoop, snelweg en uitvalsweg en kantoren op bedrijventerreinen) verwachten we per saldo een krimp in de vraag naar kantoorruimte. De omvang van de krimp is afhankelijk van het scenario<sup>2</sup>. Per saldo is er in Apeldoorn tot en met 2030 kwantitatief een overschot aan kantoorruimte.

Om relevant te blijven als kantoorstad is het nodig om de 'confetti' van kantoren verspreid over de stad terug te brengen en de kantorenstructuur te verbeteren. Ruimtelijk gezien is de kantoorvoorraad nu sterk verspreid door de stad. De gemeente Apeldoorn kent enige verscheidenheid aan type kantoormilieus. Er zijn traditionele snelweg- en uitvalsweglocaties en locaties op OV-knooppunten te vinden. Er wordt naar de toekomst (2040) een sterk toenemende tweekoppigheid in de markt verwacht, met een groeiende voorkeur voor multifunctionele centrum-/OV-locaties en een afnemend aandeel van monofunctionele locaties die enkel per auto bereikbaar zijn. Deze trend is ook belangrijk voor forenzen van buiten de gemeente. In de afgelopen jaren is er al kantoorvoorraad onttrokken, veelal door transformatie naar woningbouw. Tussen 2010 en 2019 ging het om circa 115.000 m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte<sup>3</sup>. Er liggen meer verzoeken en initiatieven om kantoren te transformeren. Beleidsmatige sturing is belangrijk om ongewenste neveneffecten voor de economische structuur, het vestigingsklimaat en de algehele brede welvaart van de stad te waarborgen. Er is dus sprake van een kwalitatieve opgave op de kantorenmarkt. Woningbouwambities en de ruimte voor werken moeten hand in hand gaan. Met name aandacht voor kantoren is in Apeldoorn in de afgelopen jaren onderbelicht geraakt.

### Concentratie op toekomstbestendige plekken

Voor een gezonde, levensvatbare kantorenmarkt met toekomstbestendige kantoorlocaties is het belangrijk om op te schakelen naar een (nog te vormen) kantorenstrategie op gemeentelijk niveau met keuzes op gebiedsniveau. Dit is overigens niet alleen cruciaal voor de stad Apeldoorn maar ook voor de regionale functie die kantoren vervullen. Er moet ingezet worden op transformatie en vervanging waar nodig. We moeten onze voorraad verdunnen. We zijn positief over transformatie van kantoren met structurele leegstand en een afnemend marktperspectief, waarbij we een gebiedsgerichte transformatiestrategie toepassen. We zetten daarbij in op concentratie van kantoren op een aantal toekomstbestendige plekken. Momenteel bevindt slechts 56% van de kantoorvoorraad zich op een formele kantoorlocatie. Overige voorraad bevindt zich op bedrijventerreinen of solitaire locaties. Het aandeel en de hoeveelheid kantoorruimte op bedrijventerreinen en solitaire kantoorlocaties moet afnemen. Er is enige ruimte voor nieuwbouw, mits dit op de juiste plek gebeurt en de veranderende marktvraag beantwoordt.

### Courant aanbod voorwaardelijk voor doorstroming

Tijdens de consultatiesessie met onder andere vertegenwoordigers van Apeldoornse kantoorgebruikers kwam sterk naar voren dat er een tekort is aan geschikte 'doorstroomlocaties'. De Apeldoornse kantorenmarkt bestaat naast de grote kantoorgebruikers ook voor een belangrijk deel uit relatief kleine kantoorgebruikers in bijvoorbeeld ICT, zorg en zakelijke diensten. Leegstand van kantoren zit vooral in de grote kantoren, waarvoor het type gebruikers op de betreffende locaties ontbreekt. Kleinere kantoren om bedrijven met circa 10 of 20 medewerkers te huisvesten zijn ook voldoende aanwezig in Apeldoorn. Het 'tussensegment' van kantoren rond de 500 tot 1.000 m<sup>2</sup> met ontmoetingsfuncties missen in de bestaande voorraad. Recent is bijvoorbeeld Toren Noord (op bedrijventerrein Apeldoorn Noord) verbouwd om als multi-tenant kantoorgebouw te kunnen dienen. In de rest van de stad en vooral in de binnenstad en de stationsomgeving is deze slag niet gemaakt. Daardoor ontbreekt het aan kwalitatief aantrekkelijke mogelijkheden voor opschalende bedrijven

---

<sup>2</sup> bron: Prognose werklocaties Gelderland, 2023

<sup>3</sup> bron: Cushman&Wakefield, 2020

(tussen circa 20 en maximaal 100 medewerkers) om door te kunnen groeien of te verplaatsen. De doorstroming onder kantoorgebruikers stopt hierdoor en transformatie van kantoren kan een bedreiging vormen voor deze doelgroep als er geen (betaalbare) alternatieven zijn in de stad. Dit geldt overigens ook voor start-ups en scale-ups die niet door kunnen stromen uit hun (te kleine) huidige kantoorruimtes.

# 3. Conclusies analyses

In dit hoofdstuk gaan we nader in op de kansen en knelpunten op de Apeldoornse werklocaties. Voor verschillende werklocaties hebben we verschillende analyses uitgevoerd, afhankelijk van de context per specifieke locatie.

## 3.1 Toelichting verschillende verdiepende analyses

Om de verschillende kansen en knelpunten op de Apeldoornse werklocaties in beeld te brengen, hebben we gebruik gemaakt van verschillende verdiepende analyses. In onderstaande tabel lichten we toe welk type verdiepende analyse we per werklocatie hebben uitgevoerd.

Tabel 2: Verdiepende analyses per werklocatie

Type analyse	Toelichting	Toegepast op werklocaties:
<b>Beter Benutten Indicator</b>	<p>Met de Beter Benutten Indicator geven we inzicht in het huidige ruimtegebruik en in welke mate deze ruimte onderbenut wordt. In de Beter Benutten Indicator maken we onderscheid in twee dimensies van optimaal ruimtegebruik: (1) intensief en meervoudig ruimtegebruik en (2) juiste bedrijf op de juiste plek. We hebben deze dimensies vertaald naar een set aan indicatoren die we vervolgens zoveel mogelijk per werklocatie op kavelniveau in beeld brengen. In bijlage D.1 voor een uitgebreidere toelichting op de Beter Benutten Indicator.</p> <p>We hebben de Beter Benutten Indicator toegepast op de bedrijventerreinen die in de Omgevingsvisie zijn aangeduid als 'bestaande bedrijventerreinen - toekomstbestendig maken', ofwel de terreinen die in ieder geval behouden blijven als bedrijventerreinen. Vervolgens hebben we kleine of solitaire bedrijventerreinen buiten de scope van de analyse gehouden. Dit hebben we gedaan omdat de potentie voor intensivering hier vaak gering is. Ook hebben we de terreinen die grotendeels in de afgelopen tien à vijftien jaar zijn uitgegeven buiten beschouwing gelaten. Uiteindelijk hebben we de Beter Benutten Indicator toegepast op tien bedrijventerreinen, zie hiernaast.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Apeldoorn Noord</li> <li>• Apeldoorn Noord 2<sup>e</sup> fase</li> <li>• Kayersmolen Zuid</li> <li>• Kieveen</li> <li>• Kuipersveld</li> <li>• Malkenschoten</li> <li>• Matenhoek</li> <li>• Osseveld Oost</li> <li>• Stadshoudersmolen</li> <li>• Stadshoudersmolen uitbreiding</li> <li>• Zuid West Poort</li> </ul>
<b>Meng-analyse</b>	<p>Met de Menganalyse geven we inzicht in de potentiële mengbaarheid van individuele bedrijven in een gebied. Aan de hand van kengetallen over bedrijfsactiviteiten, mate van hinder en verkeersaantrekkende werking maken we via deze tool hiervoor een inschatting. Zie bijlage E.1 voor een uitgebreidere toelichting op de Menganalyse.</p> <p>We hebben de Menganalyse toegepast op de bedrijventerreinen die in de Omgevingsvisie zijn aangeduid als 'Verkenning</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kayersmolen Noord</li> <li>• Sleutelbloem</li> <li>• Vlijtseweg</li> <li>• Zuid West Poort</li> </ul>

	transformatie'. We hebben de Menganalyse toegepast op vier bedrijventerreinen, zie hiernaast.	
<b>MEER-waarde model</b>	Met het Maatschappelijke en Economische Effect Rapportage (MEERwaarde) model wordt de huidige en toekomstwaarde van bedrijventerreinen in beeld gebracht. De toekomstbestendigheid van een terrein wordt op integrale manier beoordeeld op basis van zo'n vijftig indicatoren onderverdeeld over vier pijlers: Economie, Ruimte, Klimaat & Energie en Sociaal en maatschappelijk. Zie bijlage F.1 voor een uitgebreide toelichting op het MEERwaarde model.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kuipersveld</li> <li>• Kayersmolen Zuid</li> <li>• Malkenschoten (excl. Fizzionparc)</li> </ul>

In onderstaande paragrafen lichten we per verdiepende analyse de belangrijkste uitkomsten en conclusies toe.

## 3.2 Conclusies Beter Benutten Indicator

### Op Apeldoornse bedrijventerreinen is circa 15% ruimtewinst potentieel mogelijk

Uit de resultaten van de Beter Benutten Indicator (BBI) blijkt dat de ruimtewinst in het scenario 'marktconform' ongeveer 15% van de totale netto uitgegeven oppervlakte op de onderzochte terreinen bedraagt. Het gaat om een ruimtewinst van ruim 60 hectare. In dit scenario zijn de kaders van de huidige bestemmingsplannen het uitgangspunt maar hebben we verschillende uitgangspunten gehanteerd die we meer realistisch schatten. Deze potentiële ruimtewinst is gebaseerd op de mate waarin het huidige bouwvlak, conform de mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan, wordt onderbenut. Naast het marktconforme scenario hebben ook de ruimtewinst berekend in het maximale scenario. Het gaat om een ruimtewinst van zo'n 150 hectare (bijna 30% van het totale netto uitgegeven oppervlak) op de onderzochte terreinen die door het beter benutten van de bouwvlakken theoretisch maximaal mogelijk is binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan. In de praktijk is dit aantal hectare niet realistisch omdat de maximale mogelijkheden nooit overal op een terrein kunnen worden benut, zeker niet zonder negatieve effecten op andere randvoorwaarden. Het scenario geeft wél inzicht in de potentie voor het geval er een nieuwe vestiger landt en/of herontwikkeling plaatsvindt

Daarnaast zijn ook de mogelijkheden om de bouwhoogte beter te benutten in beeld gebracht. We schatten in dat voor het gros van de bedrijfsruimtegebruikers een bouwhoogte van maximaal 12 tot 15 meter het meest passend is bij hun bedrijfsvoering. Op de onderzochte terreinen bevinden zich 265 panden met een begane grondoppervlakte van zo'n 140.900 m<sup>2</sup> die momenteel lager zijn dan zes meter en waar je conform de mogelijkheden in het bestemmingsplan minimaal twaalf meter hoog mag bouwen. Ook zijn er op de onderzochte terreinen zo'n 205 panden met een begane grondoppervlakte van zo'n 234.600 m<sup>2</sup> die momenteel lager zijn dan negen meter en waar je conform de mogelijkheden in het bestemmingsplan minimaal vijftien meter hoog mag bouwen. De panden in beide categorieën zouden minimaal nog opgehoogd kunnen worden met een bouwlaag. Hierbij zou het optoppen zowel kunnen gaan over één of meerdere lagen met een kantoorfunctie (indicatieve hoogte van circa 3 meter) of één laag bedrijfsruimte (indicatieve hoogte van minimaal 6 meter). Let op: we hebben in dit onderzoek geen onderzoek gedaan naar de constructies van de bedrijfsgebouwen. We hebben dus geen inzicht in het feit of de constructies momenteel geschikt zijn op optoppen. Als de constructies ongeschikt blijken te zijn, brengt heeft dat naar verwachting tot gevolg dat intensivering in de hoogte enkel mogelijk is bij sloop-nieuwbouw.

Tot slot hebben we ingezoomd op het verschil tussen de huidige benutting van de milieuruimte en welke milieucategorie maximaal is toegestaan. We hebben voor de onderzochte bedrijventerreinen in beeld gebracht welke bedrijven in milieucategorie 1 of 2 momenteel gevestigd zijn op een locatie waar minimaal milieucategorie 3.1 is toegestaan. Deze functies zouden zich mogelijk ook elders in het

stedelijk weefsel kunnen vestigen waardoor ruimte ontstaat voor bedrijven die deze milieuruimte wel nodig hebben. In totaal gaat het op de onderzochte terreinen om ruim 60 hectare waar momenteel bedrijvigheid in milieucategorieën 1 of 2 gevestigd zijn waar op die locatie minimaal milieucategorie 3.1 is toegestaan. Dit is zo'n 14% van de totale oppervlakte waar minimaal milieucategorie 3.1 is toegestaan.

Zie bijlage D.2 voor de overall resultaten van de Beter Benutten Indicator en bijlage D.3 voor de kaarten per terrein.

### Nuances bij de potentie voor beter benutten

Voor de potentie voor beter benutten van het bouwvlak, de bouwhoogte en de milieuruimte zijn een aantal nuances op zijn plaats:

- Niet voor elk type bedrijf is intensivering kansrijk, bijvoorbeeld door het type activiteit dat op een kavel plaatsvindt (zoals buitenopslag). Ook heeft niet elk bedrijf de mogelijkheden en middelen om intensivering te realiseren. Bovendien is een dergelijke ruimtewinst pas op termijn haalbaar en met forse inzet van middelen. De lengte van deze termijn is voor een groot deel afhankelijk van investeringsmomentums van bedrijven. Daarbij kunnen kleinere ingrepen voor beter benutten (denk aan restruimte bebouwen) mogelijk wel gemakkelijker gerealiseerd worden dan grotere ingrepen (denk aan een extra verdieping of uitplaatsing).
- Om ruimte beter te benutten is sowieso een aanpak op kavelniveau en in overleg met ondernemers nodig. De bereidheid van ondernemers is hierbij een randvoorwaarde. Deze ruimte is daarom in de tijd ook zeker pas op langere termijn allemaal beschikbaar. Het is daarom belangrijk om vooraf meer zicht te krijgen op voorzienbare grote investeringen in het bedrijfsvastgoed en/of productiemiddelen. Dat zijn immers de momenten waarop intensivering van het ruimtegebruik kan plaatsvinden.
- We pretenderen niet dat alle mogelijkheden voor intensiever ruimtegebruik allemaal haalbaar zijn omdat er veel verschillende randvoorwaarden (kunnen) zijn die de mogelijkheden voor hoger bouwen of intensiever ruimtegebruik in de weg kunnen staan. De analyses moeten dan ook als startpunt worden gezien voor een gesprek met de individuele bedrijven over de (on)mogelijkheden.

### Belangrijk randvoorwaarde is schuifruimte

Om beter benutten op gang te brengen is schuifruimte nodig. Er kan ruimte ontstaan door herontwikkeling, maar dat betekent in veel gevallen sloop-nieuwbouw. Ondernemers kunnen vaak niet tijdelijk verplaatsen om later weer terug te keren. Dit is natuurlijk afhankelijk van het type bedrijven maar voor het gros van de bedrijven gevestigd op bedrijventerreinen is het geen optie. Daarom is schuifruimte essentieel om beter benutten te laten slagen.

### Denk qua planologische mogelijkheden ook in de hoogte en benutting door bedrijven waarvoor bedrijventerreinen bedoeld zijn

We merken in de praktijk vaak dat beter benutten al snel gaat over hectares. Maar ook in de hoogte liggen kansen. En zeker niet alleen in bouwvolume, want voor veel bedrijven zijn bouwhoogtes tot 20 of 25 meter weinig marktconform. In de hoogte liggen vooral ook kansen voor meervoudig ruimtegebruik van daken. Niet alleen voor opwek van energie, maar ook voor groen, waterberging en parkeren. Ook het gebruiken van minimale bouwhoogtes (en minimale bebouwingspercentages) stimuleert intensiever ruimtegebruik. Op diverse terreinen is sprake van ruimtegebruik door bedrijven die op basis van hun lichtere milieucategorie ook elders in het stedelijk weefsel van Apeldoorn gevestigd zouden kunnen zijn. Denk daarbij aan Apeldoorn Noord, Kayersmolen Zuid en Malkenschoten. Aanbod creëren in gemengde gebieden is een heel belangrijke stap om ruimte vrij te spelen op bedrijventerreinen voor bedrijven die daar ook echt horen vanwege hinder, gevaar of verkeer. Dit is overigens niet makkelijk te realiseren. Je moet bedrijven verleiden, stimuleren en/of ondersteunen (bijvoorbeeld met een verplaatsingsregeling/-subsidie) of bedrijven echt actief gaan verplaatsen wat naar verwachting veel geld zal kosten.

### Tot slot: nog veel meer randvoorwaarden belangrijk dan alleen ruimtelijk-economisch

In deze analyse staat de ruimtelijk-economische invalshoek centraal. Beter benutten is meer dan alleen intensiever benutten. Sterker nog; intensiever benutten moet te allen tijde gepaard gaan met voldoende aandacht voor een prettige werkomgeving met voldoende ruimte voor groen, water, ecologie, ruimte voor (langzaam) verkeer, et cetera. De focus op intensiever benutten is dan ook geen oproep om bedrijventerreinen oneindig te verstenen. Integendeel, het gaat juist om het benutten van de koppelkans. Wanneer zich een intensivering/betere benutting voordoet, kan ook gelijk een kwaliteitsimpuls plaatsvinden. Dat maakt investeringen ook haalbaarder omdat ook op andere vlakken meerwaarde wordt gecreëerd.

## 3.3 Conclusies menganalyse

### Mengbaarheid van bedrijven op Kayersmolen Noord, Sleutelbloem, Vlijtseweg en Zuid West Poort in beeld gebracht

Voor de bestaande bedrijvigheid op de bedrijventerreinen Kayersmolen Noord, Sleutelbloem, Vlijtseweg en Zuid West Poort hebben we onze mengbaarheidsanalyse uitgevoerd. Zie bijlage E.1 voor een uitgebreide uitleg over hoe de menganalyse precies in zijn werk gaat. We onderscheiden drie categorieën. Van de categorie 'moeilijk mengbaar' veronderstellen we dat deze bedrijvigheid moeilijk kan mengen met woningen. Deze bedrijvigheid veroorzaakt te veel hinder door bijvoorbeeld verkeer of is een te groot risico in verband met veiligheid en/of milieuvergunning. De tussencategorie heet 'mengbaar onder voorwaarden'. Denk daarbij aan maatregelen aan de bron zodat bedrijvigheid minder hinder veroorzaakt, expeditiestraten aan de achterzijde van panden, et cetera. Of maatregelen aan woningen, zoals dove gevels. De categorie 'mengbaar' spreekt voor zich. De bestaande bedrijvigheid wordt dus geanalyseerd op mengbaarheidspotentie. Voor Kayersmolen Noord, Sleutelbloem, Vlijtseweg en Zuid West Poort laten we in bijlage E.2 een kaartbeeld met de mengbaarheidsanalyse op kavelniveau zien. Daarnaast bevindt zich in bijgevoegde tabel het aantal banen, bedrijfsvestigingen en oppervlakte (in vierkante meterskavel en in vierkante meters bruto vloeroppervlakte [bvo]) per mengcategorie. Onderstaande tabel geeft een samenvatting van de resultaten.

**Tabel 3: Samenvatting resultaten menganalyse**

Terrein		Mengbaar	Mengbaar onder voorwaarden	Moeilijk mengbaar	Totaal
Kayersmolen Noord	Banen	460, 37%	40, 3%	740, 60%	1.240, 100%
	Oppervlakte kavel	106.100 m <sup>2</sup> , 50%	11.000 m <sup>2</sup> , 5%	93.800 m <sup>2</sup> , 45%	251.600 m <sup>2</sup> , 100%
Sleutelbloem	Banen	880, 79%	230, 21%	0, 0%	1.110, 100%
	Oppervlakte kavel	74.300 m <sup>2</sup> , 52%	67.500 m <sup>2</sup> , 48%	0 m <sup>2</sup> , 0%	165.800 m <sup>2</sup> , 100%
Vlijtseweg	Banen	560, 81%	50, 7%	80, 12%	690, 100%
	Oppervlakte kavel	155.200 m <sup>2</sup> , 60%	80.900 m <sup>2</sup> , 31%	21.100 m <sup>2</sup> , 8%	257.200 m <sup>2</sup> , 100%
Zuid West Poort	Banen	8.830, 89%	230, 2%	860, 9%	9.920, 100%
	Oppervlakte kavel	371.100 m <sup>2</sup> , 42%	142.300 m <sup>2</sup> , 14%	396.600 m <sup>2</sup> , 44%	892.000 m <sup>2</sup> , 100%

In onderstaande conclusies gaan we voornamelijk in op de omvang van de bedrijvigheid per mengcategorie (in aantal banen) en de ruimte die deze bedrijvigheid in de huidige situatie inneemt. Uit de menganalyse per terrein concluderen we:

- Voor Kayersmolen Noord concluderen we dat zo'n 37% van de banen mengbaar is, 3% mengbaar onder voorwaarden en 60% moeilijk mengbaar is. Remeha, producent van centrale verwarmingsproducten, met zo'n 620 banen is hierbij geassocieerd als moeilijk mengbaar. Dit bedrijf heeft de ambitie om verschillende bedrijfsonderdelen bij elkaar te brengen op een nieuwe locatie, denk aan productiefaciliteiten en kantoorruimte. De gemeente Apeldoorn heeft middels een intentieovereenkomst afgesproken samen met het bedrijf op zoek te gaan naar een nieuwe geschikte vestigingslocatie. Dit bedrijf verklaart het gros van de banen in de categorie moeilijk mengbaar. Ook biscuiterie Seghers valt onder categorie moeilijk mengbaar met circa 120 banen. Wat betreft de kaveloppervlakte zien we dat 50% mengbaar is, 5% mengbaar onder voorwaarden en 45% moeilijk mengbaar.
- Voor Sleutelbloem zien we dat 79% van het totaal aantal banen mengbaar is en 21% mengbaar onder voorwaarden. Er zijn geen moeilijk mengbare bedrijven op Sleutelbloem. Van de totale kaveloppervlakte is 52% mengbaar en 48% mengbaar onder voorwaarden.
- Voor Vlijtseweg concluderen we dat 81% van het totaal aantal banen mengbaar is, 7% mengbaar onder voorwaarden en 12% moeilijk mengbaar. DekaMarkt is met 171 banen de grootste werkgever op het terrein (hieronder vallen wel relatief veel werknemers met beperkt aantal uren) en valt onder de categorie mengbaar. Een andere aandachtspunt bij deze aantallen is dat bakker Fuite met 71 banen geassocieerd wordt als moeilijk mengbaar. Dit bedrijf verklaart het gros van de banen in de categorie moeilijk mengbaar. Qua kaveloppervlakte zien we dat 60% mengbaar is, 31% mengbaar onder voorwaarden en 8% moeilijk mengbaar.
- Voor Zuid West Poort concluderen we dat 89% van de banen mengbaar is, 2% mengbaar onder voorwaarden en 9% moeilijk mengbaar. Belangrijk onderdeel van de groep mengbare banen is het kantoor van schoonmaakbedrijf CSU met zo'n 3.127 banen. Echter, de meeste werknemers zullen niet op het kantoor zelf werken. Dit verklaart een groot deel van de banen in de categorie mengbaar. Qua kaveloppervlakte zien we dat 42% mengbaar is, 14% mengbaar onder voorwaarden en 44% moeilijk mengbaar. Fabrikant Loparex is met een kaveloppervlakte van ruim 90.000 m<sup>2</sup> een van de grootste bedrijven die vallen onder de categorie moeilijk mengbaar.

### Overall relatief hoge mengbaarheid, met name op Zuid West Poort wordt hoog aandeel van de ruimte gebruikt door moeilijk mengbare bedrijven

Overall concluderen we dat meer dan 80% van de bedrijven en meer dan 80% van de banen op de onderzochte terreinen mengbaar is. Qua ruimtegebruik zien we dat deze mengbare bedrijven ongeveer de helft van het vastgoed en de helft van de kaveloppervlakte innemen. De mengbare bedrijven en banen nemen dus relatief minder ruimte in dan de bedrijven en banen die mengbaar onder voorwaarden of moeilijk mengbaar zijn. We verwachten dat zo'n 11% van het totaal aantal bedrijven mengbaar onder voorwaarden is en zo'n 3% is moeilijk mengbaar. Bij deze moeilijk mengbare bedrijven bevindt zich circa 13% van het totaal aantal banen. Qua ruimtegebruik constateren we dat ongeveer een derde van de totale kaveloppervlakte op de terreinen momenteel in gebruik is door moeilijk mengbare bedrijven. Dit komt overeen met het 'gemiddelde'<sup>4</sup> waarbij we zien dat tot circa 2/3<sup>e</sup> van het ruimtegebruik op bedrijventerreinen mengbaar of mengbaar onder voorwaarden is. We constateren dat met name op Zuid West Poort een relatief groot aandeel van de ruimte in gebruik is door moeilijk mengbare bedrijvigheid. Er liggen dus, vanuit de bestaande bedrijvigheid geredeneerd, voornamelijk kansen om wonen en werken te mengen rond het kanaal (op de terreinen Sleutelbloem, Vlijtseweg en Kayersmolen Noord).

## 3.4 Conclusies MEERwaarde

We hebben de bedrijventerreinen Kuipersveld, Kayersmolen Zuid en Malkenschoten exclusief Fizzionparc beoordeeld op huidig functioneren, waarde en potentie voor de toekomst met behulp van ons MEERwaarde model. Hiervoor zijn Kayersmolen Zuid en Malkenschoten exclusief Fizzionparc

---

<sup>4</sup> We beschikken niet over een landsdekkende meting, maar baseren dit gemiddelde oordeel op basis van onderzoeken door ons op circa 150 bedrijventerreinen in Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht, Gelderland en Noord-Brabant waar we eerder menganalyses deden.

samengevoegd als Apeldoorn Zuid. Fizzionparc is niet door middel van het MEERwaarde model geanalyseerd omdat dit deelgebied voornamelijk uit kantoorvastgoed bestaat en dus geen regulier bedrijventerrein is. In bijlage F is een uitgebreide toelichting van de werking van het MEERwaarde model en de uitkomsten voor de terreinen Kuipersveld en Apeldoorn Zuid opgenomen.

De beide bedrijventerreinen vallen onder collectief BKA Zuid. Ze functioneren verschillend en scoren dus ook verschillend op de vier pijlers meerwaarde met betrekking tot bedrijventerreinen. Beide terreinen hebben een grote economische en sociaal-maatschappelijke waarde voor de brede welvaart. Op het onderdeel Ruimte scoort Kuipersveld goed maar Apeldoorn Zuid gemiddeld. Met name op het gebied van Klimaat en Energie scoort zowel Apeldoorn Zuid als Kuipersveld onder gemiddeld. Met name in vergelijking met de andere pijlers scoren de terreinen relatief laag op deze pijler.

Terrein	Economie	Ruimte	Klimaat & Energie	Sociaal & Maatschappelijk
Kuipersveld	70% ▲	77% ●	49% ▼	71% ▲
Apeldoorn Zuid	65% ▲	57% ●	34% ▼	65% ●

De percentages en icoontjes in bovenstaande tabel worden in bijlage F toegelicht. In bijlage F is een uitgebreide toelichting van de werking van het MEERwaarde model en de uitkomsten voor de terreinen Kuipersveld en Apeldoorn Zuid opgenomen. Hieronder vatten we de uitkomsten van de bedrijventerreinen op de vier pijlers samen. Dit geeft antwoord op de vragen: welke MEERwaarde heeft het terrein en hoe zal die zich ontwikkelen? En wat is nodig om hierop stappen te zetten?

#### **MEERwaarde Kuipersveld: hoge sociaaleconomische waarde, winst mogelijk op verduurzaming**

Kuipersveld is een functioneel/modern gemengd bedrijventerrein met sterke economische waarde voor de gemeente. Het terrein biedt werkgelegenheid voor een mix aan sectoren van praktisch geschoolden tot aan dienstverlenende theoretisch opgeleiden. De toegevoegde waarde is hoog, er is ruimte voor bedrijvigheid in verschillende milieucategorieën. Het ruimtegebruik is redelijk intensief, de maximale bouwhoogte van 8 meter biedt weinig ruimte voor bedrijven om op te toppen. Er liggen kansen voor Kuipersveld om te intensiveren. Op het gebied van verduurzaming valt er heel veel te winnen op Kuipersveld. Het vastgoed is oud en er spelen weinig verduurzamings- of circulaire initiatieven.

#### **MEERwaarde Apeldoorn Zuid: veel banen, winst mogelijk op ruimtegebruik en duurzaamheid**

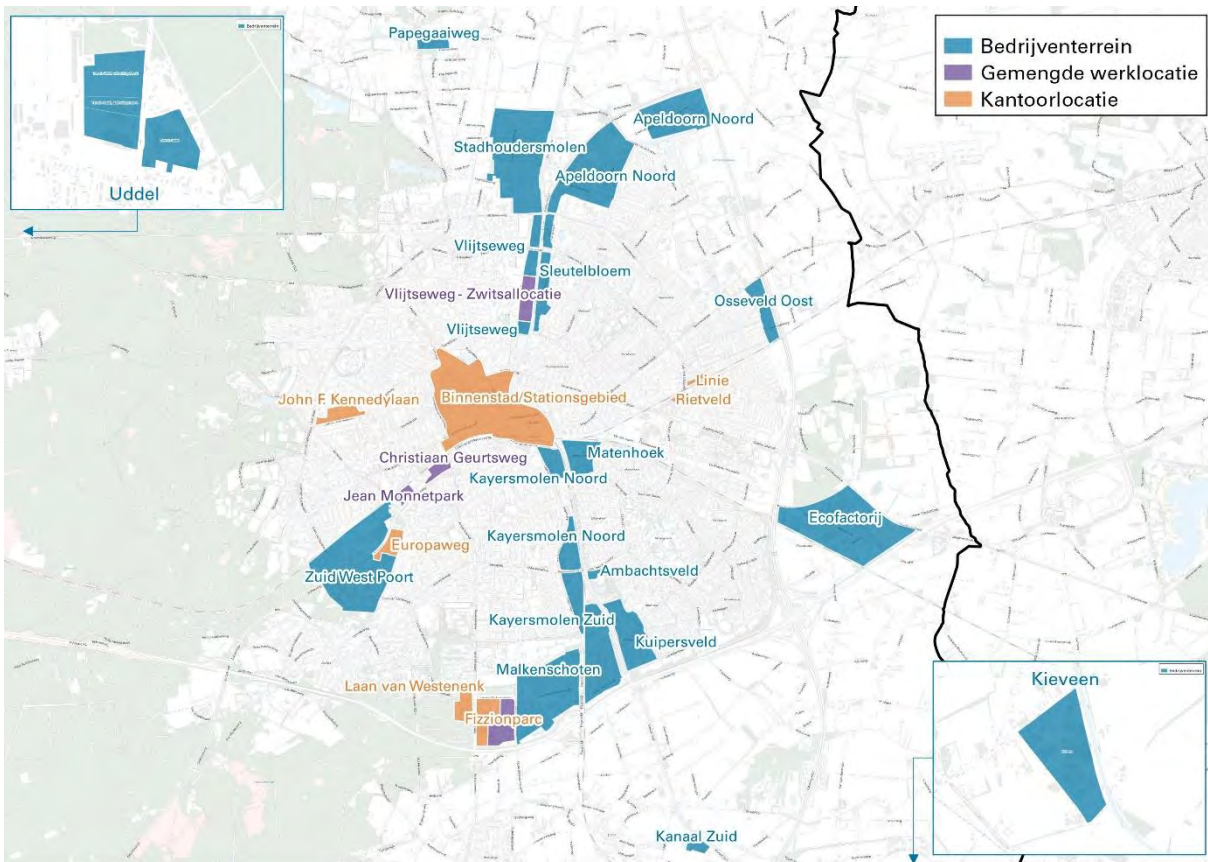
Apeldoorn Zuid is een groot bedrijventerrein met een diverse mix aan bedrijvigheid. Economisch gezien is dit terrein belangrijk, er is veel werkgelegenheid te vinden. Een aantal grotere bedrijven zijn Kiwa, Nijhuis en Accell Nederland. Qua ruimtegebruik is het beeld wisselender, er zijn rommelige en extensieve delen in het gebied. Ondanks de mooie vergroeningsprojecten op Zuid is er nog veel op het gebied van klimaat en energie te winnen, het energie verbruik is hoog en er gebeurt (nog) te weinig op het gebied van klimaatadaptatie.

### 3.5 Resultaten analyses per werklocatie

In deze paragraaf gaan we in op de kenmerken en de resultaten van de analyse per werklocatie. We zoomen eerst in op de bedrijventerreinen, vervolgens op de gemengde werklocaties en tot slot op de kantorenlocaties. Onderstaande figuur laat de ligging van de verschillende werklocaties zien.



**Figuur 2: Werklocaties in de gemeente Apeldoorn**



**Kenmerken en resultaten van de analyses per bedrijventerrein**

In onderstaande tabel geven we de kenmerken en resultaten van de analyses per bedrijventerrein.

Bedrijventerrein	Kenmerken en resultaten analyses
Ambachtsveld	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het terrein bestaat uit twee kavels met autobedrijven en een enkele leisure functie.</li> <li>• De kavels worden, passend bij de aard van de bedrijfsvoering, relatief extensief benut. Een groot deel van de kavel wordt gebruikt als autoparkeerplaats.</li> <li>• Desalniettemin scoort het terrein qua Floor Space Index (FSI, de verhouding tussen de kavel en het vastgoed) scoort het terrein met 0,79 relatief boven het Apeldoorns gemiddelde (0,5). Dit betekent dat het terrein relatief intensief wordt benut.</li> </ul>
Apeldoorn Noord (incl. 2 <sup>e</sup> fase)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het terrein wordt gekenmerkt door relatief veel bedrijvigheid in de sector ICT, zakelijke en overige dienstverlening. Passend bij dit type bedrijvigheid bevindt zich op het terrein relatief veel kantoorvastgoed.</li> <li>• Uit de BBI-analyse blijkt dat het terrein qua ruimte relatief intensief wordt benut. Wat betreft de economische benutting constateren we dat er relatief veel bedrijven in milieucategorie 1 &amp; 2 gevestigd zijn op locaties waar ook milieucategorie 3 of hoger kunnen vestigen. Deze bedrijven kunnen zich mogelijk ook elders in het stedelijk weefsel vestigen waardoor ruimte vrij gespeeld kan worden voor bedrijvigheid die deze milieuruimte daadwerkelijk nodig heeft.</li> </ul>
Ecofactorij	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nieuwste grootschalige bedrijventerrein in de gemeente. Op het terrein zijn veel logistieke en grootschalige bedrijven gevestigd.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bovengemiddeld veel aandacht voor duurzaamheid en toekomstbestendigheid op het terrein, mede door eigen duurzaam elektriciteits- en glasvezelnetwerk.</li> <li>• Het terrein is uitstekend bereikbaar door de ligging aan de A1 en de A50.</li> </ul>
<b>Kanaal Zuid</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Relatief kleinschalig terrein in Lieren, gekenmerkt door relatief veel buitenopslag. De ruimte op het terrein wordt met een FSI van 0,3 relatief extensief gebruikt.</li> <li>• Economisch gezien bevinden zich op het terrein relatief veel banen per hectare. Het ruimtegebruik per baan is met gemiddeld zo'n 110 m<sup>2</sup> kavel per baan relatief intensief ten opzichte van het Apeldoorns gemiddelde (150 m<sup>2</sup> kavel per baan).</li> <li>• Vastgoed op het terrein aan het kanaal zelf oogt relatief hoogwaardig.</li> </ul>
<b>Kayersmolen Noord</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het terrein bestaat uit een versnippering van verschillende sectoren en heeft een centrale ligging nabij het station aan het kanaal.</li> <li>• De IBIS-contour is aangepast op de al gerealiseerde transformatie naar wonen op het midden van het terrein. Daardoor bestaat de Kayersmolen Noord contour nu uit twee deelgebieden.</li> <li>• In de Omgevingsvisie is het terrein aangewezen als locatie waar transformatie verkend wordt.</li> <li>• Uit de menganalyse blijkt dat zich in het zuidelijk deelgebied twee moeilijk mengbare bedrijven bevinden. Eén van deze bedrijven is Remeha, waarmee de gemeente Apeldoorn een intentieovereenkomst heeft getekend voor de zoektocht naar een nieuwe locatie.</li> </ul>
<b>Kayersmolen Zuid</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het terrein heeft diverse typen bedrijven, zowel groot- als kleinschalig.</li> <li>• Sociaaleconomisch heeft dit terrein een grote waarde. Ondanks de vergroeningsinitiatieven gebeurt er op het gebied van circulariteit en verduurzaming nog niet genoeg, terwijl de potentie er wel ligt.</li> <li>• Ook ruimtelijk kan er veel op dit terrein gewonnen worden, er zitten een aantal zeer extensieve bedrijven die mogelijk meer ruimte benutten dan zij nodig hebben. We constateren op basis van de BBI dat zowel op het bouwvlak als in de bouwhoogte er relatief veel potentie is om de ruimte beter te benutten. Er zijn in het verleden ook vanuit bedrijven verzoeken geweest om de mogelijkheden t.a.v. het bestemmingsplan te verhogen.</li> </ul>
<b>Kieveen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kieveen is een relatief kleinschalig terrein in Loenen, gekenmerkt door een aantal grootschaligere transportbedrijven.</li> <li>• Uit de BBI-analyse blijkt dat de potentie voor beter benutten op Kieveen relatief beperkt is. Dit komt voornamelijk door de beperkte bestemmingsplanmogelijkheden.</li> <li>• Op het terrein Kieveen is de FSI relatief laag (0,34) vergeleken met het Apeldoorns gemiddelde (0,5). Hieruit blijkt dat de ruimte relatief extensief wordt benut. Ook economisch gezien wordt het terrein relatief extensief benut, gezien er gemiddeld bijna 600 m<sup>2</sup> kavel per baan wordt gebruikt.</li> <li>• Het gemiddeld gewogen bouwjaar (1967) is relatief verouderd.</li> </ul>
<b>Kuipersveld</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Functioneel bedrijventerrein met een mix van bedrijvigheid in hogere milieucategorie en solitaire kantoorgebouwen.</li> <li>• Uit de MEERwaarde analyse concluderen we dat Kuipersveld een hoge sociaaleconomische waarde heeft maar dat er winst mogelijk is op het gebied van verduurzaming.</li> </ul>
<b>Malkenschoten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De IBIS-contour is aangepast, zowel het kantoren deel als het gemengde deelgebied van Fizzionparc hebben we onderscheiden als aparte werklocaties.</li> <li>• Grootschalig terrein met een mix van extensieve bedrijvigheid en MKB.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uit de MEERwaarde analyse concluderen we dat Malkenschoten als werklocatie in Apeldoorn qua werkgelegenheid heel belangrijk is. Wel is er veel winst mogelijk op het gebied van ruimtegebruik, duurzaamheid en circulariteit.</li> <li>• We constateren op basis van de BBI-analyse dat zowel op het bouwvlak als in de bouwhoogte er relatief veel potentie is om de ruimte beter te benutten.</li> </ul>
<b>Matenhoek</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zeer divers bedrijventerrein met in het noorden veel woonfuncties en lage milieucategorieën.</li> <li>• Op het terrein zijn relatief veel dienstverlenende bedrijven gevestigd.</li> </ul>
<b>Osseveld Oost</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De IBIS-contour is aangepast, het noordelijke deel van het terrein (dat nog ontwikkeld moet worden) is aan de contour toegevoegd. Dit gebied heeft conform het vigerende bestemmingsplan wel al een bedrijventerrein-bestemming.</li> <li>• Het zuidelijke deel is door de gemeente ontwikkeld. Het noordelijk deel is privaat ontwikkeld en huisvest een mix aan bedrijvigheid, waar onder een aantal autobedrijven.</li> <li>• Het terrein is ontsloten richting de N344 via de woonwijk.</li> </ul>
<b>Papegaaieweg</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dit terrein bestaat uit een enkele solitaire bedrijfslocaties. De ontsluiting van deze bedrijven over de Papegaaieweg staat sterk onder druk.</li> </ul>
<b>Sleutelbloem</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Op Sleutelbloem hebben de laatste jaren al meerdere herontwikkelingen plaatsgevonden. In de Omgevingsvisie is het terrein aangewezen als locatie waar transformatie verkend wordt.</li> <li>• Uit de menganalyse blijkt dat zich op het terrein geen moeilijk mengbare bedrijven bevinden.</li> </ul>
<b>Stadhouders-molen (incl. uitbreiding)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dit terrein huisvest veel grootschalige bedrijven en MKB. De minder aanwezige groenstructuren op dit terrein valt in vergelijking met de rest van de bedrijventerrein in de gemeente op.</li> <li>• Er is op dit terrein een relatief hoge potentie om de ruimte intensiever te benutten. We constateren op basis van de BBI-analyse dat zowel op het bouwvlak als in de bouwhoogte er relatief veel potentie is om de ruimte beter te benutten.</li> </ul>
<b>Terrein Uddel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dit terrein bevindt zich in de kern Uddel. Het terrein bestaat uit een enkele solitaire bedrijfslocaties en is privaat ontwikkeld.</li> </ul>
<b>Vlijtseweg</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De IBIS-contour is aangepast, de Zwitsal-locatie is aangemerkt als gemengd werkgebied. De contour van de Vlijtseweg bestaat daardoor uit twee deelgebieden.</li> <li>• Op het terrein bevinden zich relatief veel bedrijven in de sectoren dienstverlening en consumentendiensten.</li> <li>• Uit de menganalyse blijkt dat circa 12% van de banen op het terrein moeilijk mengbaar zijn. Een bakkerij verklaart het gros van de banen in deze categorie.</li> </ul>
<b>Zuid West Poort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De IBIS-contour is aangepast, twee deelgebieden die we classificeren als gemengde werklocatie (Jean Monetpark en Christiaan Geurtsweg) en een kantoorlocatie (Europaweg) vallen nu buiten de contour van Zuid West Poort.</li> <li>• Zuid West Poort is een zeer divers bedrijventerrein. Op het terrein is sprake van deels grootschalig gebruik, deels door MKB. Het terrein sluit qua functie en gebruik goed op elkaar aan.</li> <li>• Het zuidelijke deelgebied, bij Ugchelen, is privaat ontwikkeld. Hierbij wordt 2 ha nog ontwikkeld.</li> </ul>

### Kenmerken en resultaten van de analyses per gemengde werklocatie

In onderstaande tabel geven we de kenmerken en resultaten van de analyses per gemengde werklocatie.

Gemengde werklocatie	Kenmerken en resultaten analyses
Vlijtseweg – Zwitsallocatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>De Zwitsallocatie is, volgens de IBIS-contour, onderdeel van het bedrijventerrein Vlijtseweg. Dit deelgebied is ontwikkeld tot gemengde werklocatie.</li> <li>In de Omgevingsvisie is het totale bedrijventerrein Vlijtseweg aangeduid voor verkenning transformatie.</li> </ul>
Christiaan Geurtsweg	<ul style="list-style-type: none"> <li>De werklocatie Christiaan Geurtsweg is, volgens de IBIS-contour, onderdeel van het bedrijventerrein Zuid West Poort.</li> <li>Het gebied kent geen duidelijk profiel. Er zitten allerlei verschillende type bedrijfsruimtegebruikers gevestigd, waaronder een verzekeraar, een uitvaartcentrum en een verfwinkel. Door dit gemengde karakter en daar bijbehorend gemengd type bedrijfsvastgoed classificeert het deelgebied zich meer als gemengde werklocatie.</li> <li>In de Omgevingsvisie is een deel van het bedrijventerrein Zuid West Poort aangeduid voor verkenning transformatie. De werklocatie Christiaan Geurtsweg valt binnen deze contour.</li> </ul>
Jean Monetpark	<ul style="list-style-type: none"> <li>De werklocatie Jean Monetpark is, volgens de IBIS-contour, onderdeel van het bedrijventerrein Zuid West Poort.</li> <li>Het gebied huisvest diverse soorten bedrijfsruimtegebruikers. In het gebied bevindt zich een relatief groot aandeel kantoorruimtegebruikers. Om deze reden classificeren we het deelgebied als gemengde werklocatie.</li> <li>In de Omgevingsvisie is een deel van het bedrijventerrein Zuid West Poort aangeduid voor verkenning transformatie. De werklocatie Christiaan Geurtsweg valt binnen deze contour.</li> </ul>
Fizzionparc – gemengde werklocatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>De werklocatie Fizzionparc is, volgens de IBIS-contour, onderdeel van het bedrijventerrein Malkenschoten.</li> <li>In de werklocatie Fizzionparc maken we op basis van het type bedrijvigheid en bestemming conform het vigerende bestemmingsplan onderscheid in twee deelgebieden. De gemengde werklocatie kenmerkt zich deels door kantoorruimtegebruikers en deels door meer ‘reguliere’ bedrijfsruimtegebruikers. Het deelgebied dat we als kantoorlocatie bestempelen wordt logischerwijs sec gebruikt door kantoorruimtegebruikers.</li> <li>Het vastgoed in de gemengde werklocatie Fizzionparc is relatief jong en van een relatief hoge kwaliteit.</li> </ul>

### Kenmerken en resultaten van de analyses per kantoorlocatie

In onderstaande tabel geven we de kenmerken en resultaten van de analyses per kantoorlocatie.

Kantoorlocatie	Kenmerken en resultaten analyses
Binnenstad/ Spoorzone	<ul style="list-style-type: none"> <li>De locatie Binnenstad / Spoorzone voorziet in een breed scala aan functies. Ook zijn op diverse locaties in de Binnenstad / Spoorzone kantoren gevestigd.</li> <li>De Spoorzone heeft geen duidelijk afgebakende contour. Rondom het stations bevinden zich enkele solitaire kantoren. Ook zijn er diverse onderwijsgebouwen in het gebied gevestigd.</li> </ul>

<p><b>Europaweg</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De locatie Europaweg is, volgens de IBIS-contour, onderdeel van het bedrijventerrein Zuid West Poort. We onderscheiden de Europaweg als kantorenlocatie.</li> <li>• Het gemiddelde gewogen bouwjaar op de kantorenlocatie Europaweg is 2011. Het vastgoed is dus relatief nieuw.</li> <li>• In het gebied zijn verschillende gebruikers gevestigd die zich in de (semi)overheidssector bevinden.</li> </ul>
<p><b>Fizzionparc</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De locatie Fizzionparc is, volgens de IBIS-contour, onderdeel van het bedrijventerrein Malkenschoten. We onderscheiden het Fizzionparc als kantorenlocatie.</li> <li>• Fizzionparc is een groen kantorengedebied nabij de A1. Het is een ruim opgezet gebied met veel open ruimte tussen de kantoren.</li> <li>• Fizzionparc is de kantorenlocatie met de meeste kantoorometers. Achmea is de grootste kantoorgebruiker in dit gebied.</li> </ul>
<p><b>John F. Kennedylaan</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De kantorenlocatie John F. Kennedylaan bestaat uit verschillende grootschalige solitaire kantoorgebouwen.</li> <li>• In het gebied is onder andere de Belastingdienst gevestigd. De belastingdienst is door gevestigde IT-systemen min of meer gebonden aan deze locatie.</li> <li>• Langdurige leegstand in de relatief oude kantoorpanden in het westen van het gebied. Met name de relatief grote omvang maakt het lastig nieuwe gebruikers aan te trekken.</li> </ul>
<p><b>Laan van Westenenk</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De locatie Laan van Westenenk bevindt zich ten westen van Fizzionparc.</li> <li>• Ook het kantorengedebied Laan van Westenenk is te typeren als een groen kantorengedebied nabij de A1. Het bestaat uit enkele grootschalige kantoren.</li> <li>• De grootste gebruikers bevinden zich in de (semi)overheidssector (Kadaster en Belastingdienst)</li> </ul>
<p><b>Linie</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De kantorenlocatie Linie bestaat uit diverse solitaire kantoorgebouwen. Het gebied bevindt zich nabij het station Apeldoorn Osseveld. De kantoorgebruikers in het gebied bevinden zich grotendeels in de zorgsector.</li> <li>• In het gebied staan een aantal kantoorpanden (structureel) leeg. Het leegstandspercentage van zo'n 20% is ook bovengemiddeld ten opzichte van de totale kantorenleegstand in Apeldoorn.</li> </ul>
<p><b>Rietveld</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De kantorenlocatie Rietveld bestaat uit een relatief kleinschalige kantorenstrip met onder andere gebruikers in de (semi)overheidssector.</li> <li>• Het gebied beschikt over voldoende parkeerplaatsen en ook is de groenvoorziening relatief op peil.</li> </ul>

# Bijlage A – Trends en ontwikkelingen

## A.1 Bedrijventerreinenmarkt

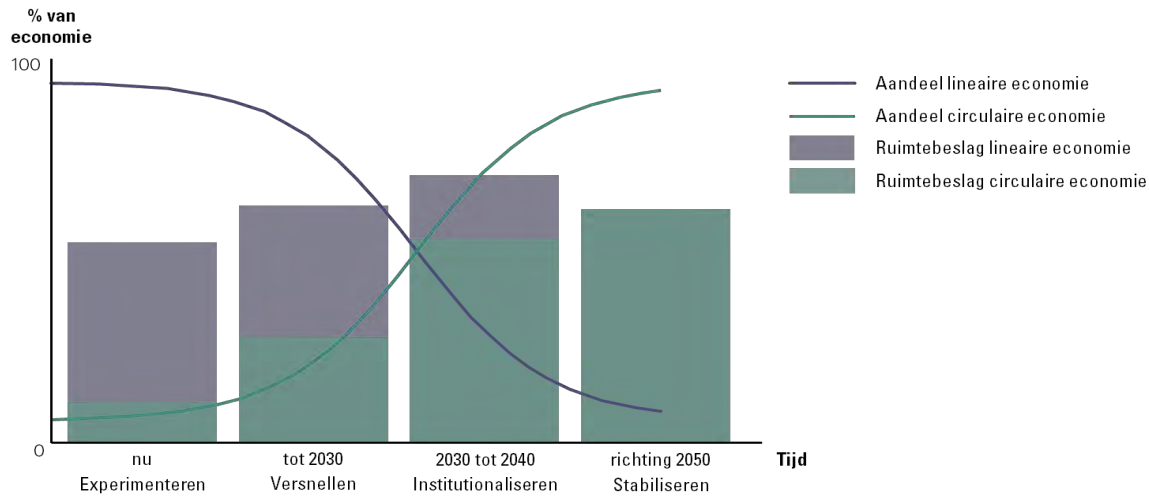
Verschillende trends en ontwikkelingen hebben impact op de aard en omvang van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen. We zoomen hieronder in op de drie meest relevante - en sterk samenhangende - technologisch-maatschappelijke trends, waarvan we de grootste ruimtelijke effecten verwachten komende jaren.

### Circulaire economie

Nederland werkt aan een duurzamere, circulaire economie. Deze geleidelijke transitie brengt een economische vernieuwing met zich mee. Zo zijn er kansen voor bedrijven: businessmodellen rondom hergebruik, nieuwe (internationale) markten en meer samenwerking in lokale productketens. Inmiddels is zo'n 6% van de bedrijven in Nederland te bestempelen als circulair (bron: ICER 2023, PBL). De laatste jaren is sprake van een toename in het aantal circulaire bedrijven, maar een echte versnelling ontbreekt nog. Bovendien richt het merendeel van de circulaire bedrijven zich nu op laagwaardige recycling. Er is kortom nog een flinke weg te gaan om de doelstellingen in 2030 (halvering grondstoffengebruik) en 2050 (volledig circulair) te halen.

De transitie gaat gepaard met een transformatie van het economische landschap. Immers, het gaat om een ombouw van onze huidige lineaire economische systeem naar een circulair systeem. Dit betekent dat de circulaire economie dwars door alle sectoren heen loopt en niet is op te knippen in specifieke bedrijfssegmenten of te typeren is als een opzichzelfstaande sector. Wel zijn er sectoren waarin de circulaire transitie een grotere impact zal hebben op de bedrijfsactiviteiten dan andere.

Omdat de transitie dwars door de sectoren heen gaat is de ruimtevraag vanuit circulaire economie niet in één getal vatten. Zo verwachten we dat de circulaire transitie leidt tot een toenemende concentratie van bedrijven en werkgelegenheid op bedrijventerreinen, vooral in industrie en logistiek. Daarnaast neemt het ruimtegebruik bij circulaire bedrijven sterker toe dan de werkgelegenheid door de behoefte aan extra opslagruimte, scheiding van reststromen en (brand)veiligheid. Robotisering van circulaire bedrijfsprocessen vergroot ook de ruimtevraag. Dit alles leidt tot een stijging in het gemiddelde ruimtegebruik, vooral in industrie, logistiek en een sector als de bouw. Deze conclusie ligt in lijn met de recente scenariostudie van het Planbureau voor Leefomgeving (PBL) naar de inrichting van Nederland in 2050, waarin de transitie naar een circulaire economie ook volgens deze onderzoekers impact heeft op het ruimtegebruik van bedrijven (in elk geval in de transitiefase). Onze verwachting daarbij is dat het aandeel van circulaire activiteiten in het totale ruimtebeslag van bedrijventerreinen naar circa 25 tot 40% groeit in 2030. Tot 2030 bestaat de vraag nog vooral uit plekken om te experimenteren en op te schalen, daarna gaat het steeds meer om ruimte voor volledige circulaire productie en logistiek. Zie onderstaand figuur voor een schematische weergave.

**Figuur A1: Schematische weergave ruimtebeslag CE op bedrijventerreinen**


Nu	Tot 2030	2030 tot 2040	Richting 2050
Het huidige ruimtebeslag van bedrijventerreinen bestaat vooral uit lineaire activiteiten. Het aandeel circulaire activiteiten is 6% in de totale Nederlandse economie, maar op bedrijventerreinen ligt dit vanwege de aard van de activiteiten hoger (ca 10-15%)	In 2030 is het areaal CE activiteiten binnen het totale areaal gegroeid naar 25 tot 40%. Sommige niet CE activiteiten groeien nog wat in ruimte, de meeste niet als ze de omslag niet maken. Er is schuifruimte nodig voor transitie, voor extra ruimtebeslag vanuit CE en nieuwe CE-activiteiten.	De circulaire economische structuur krijgt steeds meer vorm en leidt tot een versnelling in transitie en ruimtevrage. Een steeds groter deel van de bestaande bedrijven is circulair en die nemen inmiddels 60-70% van het areaal in. Er is schuifruimte nodig voor deze transitie.	Nederland is 100% circulair. Inzet op hoogste R-strategieën leidt tot een stabilisatie en afname van het ruimtebeslag.

Bron: Stec Groep, geïnspireerd op DRIFT en PBL (2021).

Daarnaast heeft de circulaire economie ook gevolgen voor de kwalitatieve kant van de ruimtevrage. Zo vraagt de circulaire transitie (zeker in eerste instantie) om voldoende ruimte voor hogere milieu categorieën (HMC). Er is meer ruimte nodig voor opslag, verwerking en vervoer van grondstof- en materiaalstromen. Met name recycling en remanufacturing, circulaire activiteiten die laag op de R-ladder staan, kunnen hinder en risico voor de omgeving opleveren. Een deel van deze activiteiten heeft een voorkeur voor een watergebonden locatie. Dit is sterk afhankelijk van het type grondstof en/of materiaal. Bouwmaterialen (zand, grind, beton, asfalt), metalen en chemie worden vaak via vaarwater aan- en afgevoerd. Maar voor bijvoorbeeld hout en organisch afval geldt dit veel minder. Tegelijkertijd is circulaire bedrijvigheid natuurlijk veel breder dan recycling. Het omvat bijvoorbeeld ook kringloopwinkels, reparatiehubs en logistieke ruimten. In alle onderscheiden werkmilieus van deze prognose gaan circulaire activiteiten plaatsvinden. Hoe hoger op de R-ladder hoe beter de activiteiten in te passen zijn in het stedelijk gebied. Denk aan re-design, re-think, repair, refurbish. Deze ruimtevrage - die veel meer te vergelijken is met de huidige ruimtevrage van reguliere bedrijven - zal pas hoofdzakelijk na 2030 goed vorm krijgen.

### Energie & klimaatadaptatie

Vanwege de energietransitie verwachten we een groei van (MKB) bedrijven die zich richten op een reductie van energie en het benutten van nieuwe (energie)bronnen. Vooral bestaande installatiebedrijven en nieuwe spelers in de markt floreren hierdoor. Op bedrijventerreinen kunnen

huidige beperkingen in netcapaciteit (tijdelijk) invloed hebben op zowel de vraag naar uitbreiding als de mogelijkheden voor verduurzaming van bedrijven en bedrijventerreinen. Dit zet mogelijk een rem op verdere economische ontwikkeling. Het oplossen van netcapaciteitsproblemen is dan ook urgent. Zeker met het oog op het verminderen van het gebruik van schadelijke brandstoffen als gevolg van hoge prijzen en strengere CO<sub>2</sub>-beprijzing. Hierdoor groeit de vraag naar andere, schonere energiebronnen. We verwachten dat dit ook additionele ruimtevraag kan betekenen door nieuwe activiteiten op bedrijventerreinen, zoals waterstof- en/of batterijfabrieken, en in algemene zin een stijgende behoefte aan duurzame energie-infrastructuur.

Bedrijventerrein zijn (doorgaans) versteende gebieden. Vanuit bedrijven-perspectief is dit ook best logisch. Een bedrijf heeft nou eenmaal ruimte nodig voor opslag en parkeren voor haar bedrijfsactiviteiten. Toch kan en moet het naar de toekomst anders. Zeker omdat te veel steen de temperatuur op het terrein aanzienlijk verhoogt (hittestress) en de impact van een piekbui groot is en veel schade kan toebrengen. Om de klimaatproblematiek op te lossen, is een flinke verduurzaming en vergroening van bedrijventerreinen nodig (klimaatadaptatie). Er is meer aandacht en actie nodig voor het omgaan met piekbuien, hitte en langdurige droogte, maar ook voor behoud en het versterken van de biodiversiteit en verduurzaming van bedrijfsvastgoed, productieprocessen en mobiliteit. Denk aan investeringen in wadi's, halfverharding, groene daken en gevels en hoogwaardig groen, dat niet alleen een natuurlijke, maar ook recreatieve functie heeft waar werknemers baat bij hebben. Onze verwachting is dat dit hoofdzakelijk in het bruto deel van het bedrijventerrein (openbaar gebied) een plek gaat krijgen. Als we kijken naar bedrijventerreinen die in het afgelopen decennium ontwikkeld zijn, dan zien we een licht lagere netto-bruto-verhouding op terreinen met een hoge ambitie op groen. Gemiddeld is die verhouding op bedrijventerreinen tussen 70 en 80% (uitgeefbaar deel ten opzichte van het totale plangebied). Op dergelijke 'groene' terreinen gaat de verhouding naar 60 tot 70%.

### Digitalisering, robotisering en automatisering

Digitalisering, robotisering en automatisering nemen de laatste jaren sterk toe in de grote bedrijventerreinsectoren industrie, bouw en logistiek. De krappe arbeidsmarkt geeft daarbij een extra incentive voor bedrijven om hierin te investeren. Door investeringen in machines en robots kunnen bedrijven de productie vaak opschroeven zonder extra 'handjes'. Dit biedt perspectief omdat de potentiële beroepsbevolking de komende jaren zal afnemen. Tegelijkertijd ontstaat nieuwe werkgelegenheid voor technische vakmensen, ICT-ers en programmeurs. Door robotisering en automatisering zijn sommige bedrijfsactiviteiten schoner en stiller en zo makkelijker te combineren met andere functies, ook buiten formele bedrijventerreinen. Toch zal het voor veel bedrijven aantrekkelijk zijn om juist op bedrijventerreinen gevestigd te zijn en blijven. Per saldo verwachten we een overwegend gelijkblijvende concentratie van bedrijven en werkgelegenheid op bedrijventerreinen door digitalisering. Naar verwachting stijgt het ruimtegebruik door deze trend meer dan de werkgelegenheid. Vaak zien we dat de robots en geautomatiseerde productielijnen meer ruimte in nemen. Dit is vooral het geval in de sectoren industrie en logistiek, maar bijvoorbeeld ook - in lichtere mate - in de bouw, handel en reparatiesector. Wel is dit naar verwachting vooral een effect op de korte tot middellange termijn (2030). Op termijn is meer productie, opslag op logistiek op dezelfde meters mogelijk. Als gevolg van digitalisering, automatisering en robotisering zijn diverse (productie)activiteiten ook weer rendabel in West-Europa uit te voeren. Reshoring en nearshoring worden bij diverse bedrijven op strategisch niveau overwogen. Dit kan leiden tot extra productie en/of groei.

## A.2 Kantorenmarkt

In onderstaande tabel geven we een korte omschrijving van de belangrijkste trends op de kantorenmarkt.



Figuur 3: Trends op de kantorenmarkt



Bron: Stec Groep, 2023

Tabel A1: Trends op de kantorenmarkt

Trend	Omschrijving
<b>Thuiswerken &amp; het hybride model</b>	Mensen werken meer en meer thuis, al dan niet in een hybride werkvorm. Mogelijk gemaakt door de digitaliseringstransitie.
<b>Digitalisering</b>	Toenemend belang van online communicatie, dataopslag, online datagebruik en automatisering (o.a. AI).
<b>Flexconcepten en mixed-use</b>	Toenemend gebruik van en interesse in flexconcepten en mixed-use gebouwen bij kantoorhuurders en -gebruikers.
<b>Tweekoppigheid op kantorenmarkt</b>	Locatiepatronen van kantoren bewegen zich naar twee uitersten: toplocaties (centraal, OV, functiemix, voorzieningen) en incurante locaties (monofunctioneel, auto, veroudering).
<b>Geconcentreerde verstedelijking</b>	Toenemende concentratie van wonen en werken in (hoog)stedelijke gebieden vanwege magneet- en roltrapwerking binnen metropolitane regio's en agglomeratievoordelen.
<b>Veranderende Daily Urban Systems</b>	Veranderende woon-werkstromen: mensen willen dicht bij hun werk wonen. Vooral verstedelijkte regio's zijn in trek door goede bereikbaarheid en mix van wonen, werken en verblijven.
<b>Energie &amp; klimaat</b>	Sterk groeiend belang van duurzaamheidseisen bij nieuwbouw en renovatie van bestaand vastgoed dat niet meer aan eisen voldoen.

**Welzijn en quality of living**

Toenemend belang van gezonde leef- en werkomgeving en kwaliteit van leven. Beïnvloedt inrichting en gebruik van kantoor en de omgeving waarin kantoor staat. Stimulans voor veilig en gezond werken.

**Effect van coronajaren op (bestaande) trends en ontwikkelingen**

De genoemde trends en ontwikkelingen zijn al langer van invloed op de kantorenmarkt. Zo leidde digitalisering eerder al tot meer thuiswerken. Wel zien we onder invloed van COVID-19 een versnelling in sectoren waar digitalisering en thuiswerken eerder nog niet vanzelfsprekend waren. We concluderen daarom dat COVID-19 vooral een katalysator is, een versterkende kracht die bestaande trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt en daarbuiten versnelt. We verwachten geen veranderingen in ruimtelijke patronen als gevolg van COVID-19.

**Effect van trends op de vraag naar kantoorruimte**

Verwacht wordt dat een aantal ontwikkelingen (toename thuiswerken, meer digitalisering, geconcentreerde verstedelijking) versneld tot een vermindering van het aantal kantoorruimtes kan leiden. Er is bijvoorbeeld minder ruimte nodig om te werken en kantoorgebruikers kunnen overwegen pieken op te vangen in flexkantoren. Het effect daarvan is een afname van het aantal meters kantoorruimte per werknemer. Daarmee daalt kwantitatief gezien de vraag naar kantoorruimte. Kwalitatief wordt vooral een veranderende inrichting van het kantoorgebouw verwacht. Kantoren worden meer en meer een plek om elkaar te ontmoeten. Mede dankzij het vele thuiswerken is deze functie sinds COVID-19 urgenter dan ooit. Het is een oproep naar sociale verbinding in een tijdperk van individualiteit. Smart buildings en stijgende huurprijzen zijn prikkels voor meer efficiënt gebruik van kantoorruimtes. Gebouwen met grotere vloervelden (van 2.000 m<sup>2</sup> per verdieping en groter) sluiten beter aan bij de veranderende eisen aan kantoren: minder inefficiënte kantoorruimtes en meer ruimte voor (toevallig) ontmoeten.

# Bijlage B – Relevante beleidskaders

## B.1 Gemeentelijke beleidskaders

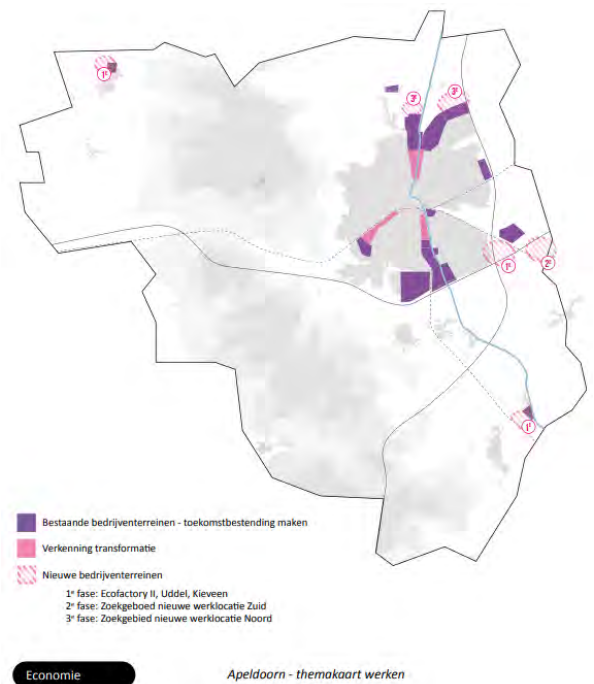
Belangrijke leidende documenten zijn de Omgevingsvisie en de Economische Koers 2040.

### Omgevingsvisie 'Woest aantrekkelijk Apeldoorn'

De Omgevingsvisie 'Woest aantrekkelijk Apeldoorn' is in februari 2022 vastgesteld. De omgevingskwaliteit, leefbaarheid, sociale cohesie en groen staan voor en in de gemeente al langer hoog in het vaandel. Richting 2040 groeit en bouwt Apeldoorn verder aan de leefomgeving door de unieke identiteit te versterken. Hierbij staan vier hoofdpogaven centraal: (1) stadmaken, (2) vitale dorpen en buitengebied, (3) fysiek fundament uitbouwen en (4) sociaal fundament versterken. Om deze visie te realiseren, worden op verschillende thema's keuzes gemaakt en opgaven bepaald. Deze thema's zijn: wonen, mobiliteit, economie, recreatie, circulariteit en energie.

Binnen het thema economie wordt onder andere gesteld dat er in Apeldoorn gezien het aantrekkelijke vestigingsklimaat en de groeiende vraag vanuit het bedrijfsleven naar meer ruimte, nieuwe werklocaties nodig zijn. Daarom verkent de gemeente Apeldoorn de mogelijkheden voor nieuwe bedrijventerreinen buiten de bestaande stad. Rond de binnenstad en in de spoorzone verkent de gemeente de mogelijkheden voor nieuwe gemengde milieus, daar waar zich nu bedrijventerreinen bevinden. Bij toekomstige transformatie staat behoud van de bedrijven, ondernemers en werkgelegenheid voorop. Wat betreft de kantoren in de gemeente Apeldoorn bestaat er een mismatch tussen vraag en aanbod. Meerdere kantoorlocaties sluiten niet meer aan bij de moderne werkeisen als het gaat om uitstraling, omvang, duurzaamheid en faciliteiten. Voor kantoren zet de gemeente in op twee lijnen: (1) stimuleren van transformatie van bestaande voorraad waarvoor het perspectief als werklocatie ontbreekt, bijvoorbeeld naar wonen en (2) verplaatsen van kantoorwerkgelegenheid van de rand van de stad naar de binnenstad / spoorzone. De spoorzone wordt ontwikkeld tot levendig stedelijk gebied met plaats voor kennisintensieve bedrijven en onderwijs. Figuur 1 laat de themakaart werken zien.

### Uitsnede Omgevingsvisie – thema werken



### Relatie met Programma Werklocaties?

Het Programma Werklocaties is een concrete uitwerking van het hoofdthema *Economie* uit de Omgevingsvisie. Het programma geeft de strategische beleidslijnen weer en beschrijft de aanpak op bestaande en nieuwe werklocaties. Het Programma Werklocaties wordt ingezet om de doelstellingen uit de Omgevingsvisie ten aanzien van werklocaties verder uit te werken. Het betreft een vrijwillig programma in het kader van de Omgevingswet en we zien het Programma Werklocaties als uitvoeringsstrategie van de Omgevingsvisie. Specifiek is het Programma Werklocaties een specifieke uitwerking van de Economische Koers 2040.

### Economische Koers 2040

De Economische Koers 2040 'Een groene en innovatieve economie: Apeldoorn maakt werk van brede welvaart' gaat in de kern over het thema economie, maar heeft sterke verbanden met onder andere de arbeidsmarkt, woningbouw, de energietransitie, klimaat, biodiversiteit, werklocaties en bereikbaarheid. De Economische Koers 2040 beschrijft de 'economische spelregels' voor de doorontwikkeling van de economie in de gemeente.

In de Economische Koers 2040 maakt gemeente Apeldoorn keuzes voor haar toekomstige economische ontwikkeling. In algemene richt de koers zich op brede welvaart. Er is aandacht voor het bevorderen van het menselijk kapitaal, fysiek kapitaal, kennis kapitaal en financieel kapitaal. De economische koers focust zich op een groeipad naar een groene en innovatieve economie. Er zijn drie missiegedreven clusters met stuwende sectoren en clusterkracht waaraan gewerkt wordt. Dit zijn: (1) Energietransitie en techniek, (2) Zorg en gezondheid en (3) Veiligheid en digitalisering.

Om het gewenste toekomstbeeld te realiseren zijn er vier strategielijnen voor een groene en innovatieve economie: (1) aantrekkelijke stad, (2) ruimte voor werk, (3) ondernemersklimaat en (4) brede economische vernieuwing. In de strategielijnen die nauw met elkaar verbonden zijn staan de randvoorwaarden om samen met economische partners aan te werken.

### Relatie met Programma Werklocaties?

De Economische Koers 2040 beschrijft de 'economische spelregels' voor de doorontwikkeling van de economie in de gemeente. Het Programma Werklocaties geeft concreet uitwerking aan de strategielijn 'ruimte voor werk'. Het hoofddoel van deze strategielijn is: onze werklocaties zijn toekomstbestendig, voorzien in de behoefte van bedrijven en bieden plek voor werk, innovatie en duurzame ambities. Subdoelen die een plek moeten krijgen in het Programma Werklocaties zijn: werklocaties zijn toekomstgericht vanuit een onderscheidend profiel en helder toekomstbeeld, het beschermen van milieuruimte voor het lokale MKB en inzet op het beter benutten van ruimte, Apeldoorn kent een beter functionerende kantorenmarkt met een betere aansluiting op de vraag naar duurzame en goed ontsloten kantorenlocaties op OV knooppunten, meer ruimte voor werken in wijken en aantrekkelijke gemengde woon- en werkmilieus creëren, en kennis- en innovatieve ecosystemen krijgen de ruimte.

## B.1 Overige relevante gemeentelijke beleidskaders

In onderstaande tabel gaan we kort op overige relevante gemeentelijke beleidskaders.

Beleidskader	Toelichting
De Ondernemende Stad (2019)	Het bestuursakkoord 2018 - 2022 "De kracht van Apeldoorn" schetst dat het versterken van de veelzijdige economie één van de vier strategische opgaven van de gemeente Apeldoorn is. De Ondernemende Stad (2019) vormt het herijkte programma op het gebied van economisch beleid. Hoofddoelstelling van dit economisch beleid in Apeldoorn is "Bedrijven en bedrijvigheid versterken door onze kiemkracht te verzilveren". De drie opgaven bij deze doelstelling luiden: (1) realiseren van toekomstbestendige locaties voor werk, wonen & leven, (2) meer talent aantrekken, binden & boeien en (3) Apeldoornse kiemkracht verzilveren met focus op veiligheid, circulariteit en innovatie. De Strategie Werklocaties 2019 is de uitvoeringsstrategie van de Ondernemende Stad.
Strategie Werklocaties (2019)	Eind 2019 is de Strategie Werklocaties vastgesteld als uitvoeringsstrategie van de Ondernemende Stad. In de strategie wordt gesteld dat gezien de economisch voorspoed er enerzijds een tekort en anderzijds een mismatch ontstaat als het gaat om de Apeldoornse werklocaties. Er zijn nieuwe werklocaties nodig, maar ook andersoortige locaties die meegaan met de behoefte van de gebruiker en de duurzaamheidsopgave waar we met zijn allen voorstaan. Met de strategie wordt ingespeeld op de actualiteit en

	<p>de versterking van de ruimtelijk-economische structuur. In de strategie wordt samengevat ingezet op drie prioriteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het creëren van toekomstbestendige werklocaties (kwaliteitsopgave)</li> <li>• Het creëren van nieuwe werkmilieus (hotspots en broedplaatslocaties)</li> <li>• Het creëren van nieuwe werklocaties (kwantitatieve opgave)</li> </ul> <p>De strategie zet kortom in op kwaliteit van de werklocaties, marktevenwicht in vraag en aanbod naar werklocaties en verduurzaming. De uitwerking vraagt om een consistente en langjarige aanpak.</p>
<p><b>Coalitieakkoord 'Handen uit de mouwen en aan de slag'</b></p>	<p>In april 2022 is het coalitieakkoord 'Handen uit de mouwen en aan de slag' ondertekend. Het coalitieakkoord bouwt voort op de visies en nota's die er al zijn op het gebied van energie, klimaat en de leefomgeving. In het coalitieakkoord is een duidelijke keus gemaakt om te sturen op Brede Welvaart. Dat wil zeggen dat 'groei van welvaart' meer betekent dan economische groei. Het betekent dat wordt gezocht naar manieren om ook sociaal en ecologisch vooruit te gaan.</p> <p>Wat betreft economie wordt in het coalitieakkoord onder andere gesteld dat in een groeiende gemeente als Apeldoorn het aantal banen mee moet groeien met het aantal inwoners. Dat vraagt om het blijvend creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat, maar zeker ook het bieden van voldoende bedrijfsruimte. De bedrijventerreinen in de gemeente Apeldoorn raken vol en de groei van het aantal woningen op centrale locaties maakt dat er naast uitbreidingsruimte ook vervangingsruimte nodig is. Specifiek wordt benoemd dat de gemeente Apeldoorn daarom Ecofactorij 2 en 3 wil ontwikkelen en daar middelen voor gereserveerd worden.</p>
<p><b>Motie 'Vergroenen bedrijventerreinen en gezonde werkomgeving'</b></p>	<p>In de Motie 'Vergroenen bedrijventerreinen en gezonde werkomgeving' wordt het college verzocht om:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zoveel als mogelijk, en passend bij de omgeving, bomen die een hoog kroonvolume behalen, te planten op de bedrijventerreinen</li> <li>• te onderzoeken of een van de bedrijventerreinen (bijvoorbeeld Ecofactorij) zich leent voor het planten van een tiny forest (voorn meer biodiversiteit)</li> <li>• er voor te zorgen dat nieuw te vestigen uit te breiden industrie-/transportbedrijven een bijdrage leveren aan de vergroening van het bedrijventerrein.</li> </ul>
<p><b>Programma energietransitie 2023 - 2030</b></p>	<p>Het 'Programma energietransitie 2023 - 2030' stelt zes hoofdlijnen op met als hoofddoel Apeldoorn in 2050 klimaatneutraal te krijgen. (1) energie besparen, (2) zonnepanelen op gebouwen, (3) elke geschikte plek gebruiken voor het opwekken van energie, (4) duurzame stroom dicht bij huis, (5) duurzame warmte uit de buurt en (6) een energiesysteem. Bedrijven zullen dus hun energiegebruik moeten verminderen en aanpassen. Tegelijkertijd zullen ze (lokaal) duurzame energie moeten opwekken. De platte bedrijfspanden op bedrijventerreinen zijn met name geschikt voor een grote hoeveelheid zonnepanelen. Om een betrouwbaar energiesysteem te ontwikkelen zal de komst van smart grids het bestaande elektriciteitsnet ontlasten. Met name voor bedrijventerreinen zal er een intensiever ruimtegebruik nodig zijn. Er moet ingezet worden op het efficiënter en beter benutten van beschikbare ruimte.</p>
<p><b>Wegingsmodel ruimtelijke initiatieven stad en dorp (2024)</b></p>	<p>Het 'Wegingsmodel ruimtelijke initiatieven stad en dorp' biedt in het kader van de Omgevingsvisie Woest Aantrekkelijk Apeldoorn (2022) een instrument waarmee bij een ruimtelijke ontwikkeling integraal kan worden beoordeeld hoe er wordt bijgedragen aan de vastgestelde doelen voor 2040, zoals beschreven in de Omgevingsvisie. Het wegingsmodel zorgt ervoor dat ambities niet worden opgestapeld, maar juist ruimte bieden om zelf te kiezen op welke manier een ontwikkeling bijdraagt aan Apeldoorn. Het</p>

	<p>biedt ruimte voor afwijking van het planologische beleid op een afgewogen en onderbouwde manier. De criteria voor het wegingsmodel zijn vertaald naar 6 thema's. (1) Programma, (2) duurzaamheid, (3) natuur &amp; klimaat, (4) ruimtelijke inpassing, (5) samenleving/inclusie en (6) samenleving/gezondheid. Voor bedrijvigheid houdt dit in dat er gekeken moet worden naar of het bedrijf past in het profiel van het bedrijventerrein, er klimaatneutraal gebouwd wordt, er extra ruimte voor groen is, of de ontwikkeling past in de bestaande context, sociaal ondernemen en binden en dat er (buiten)ruimtes gecreëerd worden die veilig zijn voor alle gebruikers en ontmoetingen uitnodigen.</p>
<b>NIKA-beleid</b>	<p>In het 'Natuur Inclusief bouwen en Klimaat Adaptief ontwikkelen' (NIKA) beleid wordt een puntensysteem toegepast om ruimte te geven aan initiatiefnemers om te kijken naar duurzame oplossingen op gebouwniveau. Het is een bindend document dat ingaat op natuur inclusief en klimaat adaptief ontwikkelen. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om groene gevels en/of daken of ruimte voor fauna. Het doel is om inwoners en ondernemers te stimuleren om bij te dragen aan klimaatadaptatie. De gemeente zet in op het behoud en de ontwikkeling van hoofdgroenstructuren zoals vastgelegd in het groen-blauwe casco (en omgevingsvisie) van Apeldoorn. Met name voor bedrijventerreinen is het verminderen van hittestress relevant. De gemeente wil conform NIKA-methodiek en normering groen mee-ontwikkelen bij nieuwe werklocaties. Biodiverse groene locaties zijn interessant als vestigingslocaties voor bedrijven en ze maken het makkelijker om personen te binden.</p>

## B.2 Provinciale en regionale beleidskaders

In onderstaande tabel gaan we kort in op relevante provinciale en regionale beleidskaders.

Beleidskader	Toelichting
<b>Actualisatie Regionaal Programma Werklocaties (RPW) 2019 - 2030</b>	<p>Begin 2021 is het geactualiseerde Regionaal Programma Werklocaties (RPW) 2019 - 2030 vastgesteld. In deze actualisatie ligt de nadruk op een kwalitatief ruimtelijk afwegingskader voor bedrijventerreinen in de Cleantech Regio (nu: Regio Stedendriehoek). Het is een regionaal afwegingskader over planning, programmering en verduurzaming van bedrijventerreinen. Drie aspecten staan centraal in de regionale visie: (1) duurzame en circulaire regio, (2) integrale (her)ontwikkeling bedrijventerreinen en (3) verzilveren van economische kansen. Om deze visie te realiseren zijn er regionale afspraken gemaakt 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 en (5) versterken regionale samenwerking.</p>
<b>Duurzame principes regio Stedendriehoek</b>	<p>Met het RPW (zoals hierboven beschreven) wil de regio dat haar aanbod aan bedrijventerrein nu én in de toekomst blijft voorzien in de (ruimte)vraag van bedrijven. Nieuwe bedrijventerreinen leveren in potentie een zeer belangrijke bijdrage aan het behalen van de energie-, klimaat en circulaire ambities. De regio heeft daarom afgesproken om een aantal kwalitatieve kaders te hanteren voor nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen. Eén van deze ontwikkelkaders is: duurzaamheidseisen en organisatiegraad bij nieuwe uitbreidingslocaties. De duurzame principes betreffen de regionale afspraken bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. De zes leidende principes voor het ontwikkelen van toekomstbestendige bedrijventerreinen zijn: (1) organisatiegraad is een basisvoorwaarde, (2) toekomstbestendige en duurzame infrastructuur, (3) aantrekkelijke en klimaatbestendige openbare inrichting, (4) duurzaamheidsmaatregelen op basis van een keuzelijst, (5) duurzame daken zijn de geldende norm en (6) juiste bedrijf op de juiste plek.</p>

<p><b>Uitvoerings- agenda RS3H</b></p>	<p>In de Uitvoeringsagenda 2023-2023 van Regio Stedendriehoek zijn op het gebied van werken en bedrijventerreinen verschillende doelen gesteld voor 2030. (1) Ruimte voor werk door uitbreiding van bedrijventerreinen, (2) toekomstbestendige bedrijventerreinen, (3) Een veerkrachtige arbeidsmarkt, (4) Logistiek ecosysteem A1/IJssel en (5) Kweekplaats voor groene en digitale groei in het mkb. De regio regelt ruimte voor werk door locaties te creëren waarbij het rekening houdt met nieuwe ontwikkelingen, veranderende inzichten en behoeften van bedrijven en medewerkers. Verder regisseren ze investeringen in bedrijventerreinen, zodat deze passen bij een productieve duurzame toekomst (bijvoorbeeld bij door faciliteren en ondersteunen bij het ontwikkelen van smart energy hubs). Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over het vergroten van de organisatiegraad en het realiseren van parkmanagement op bedrijventerreinen. De regio wil de opkomst van sterke thematische ecosystemen, met een focus op het mkb, stimuleren om groene en digitale trends als kansen en mogelijkheden te benutten. Zo zouden de gemeenten Apeldoorn en Deventer samen werken aan het uitbouwen van een regionale mkb-ondersteuningsinfrastructuur.</p>
<p><b>Regio arrangement 2023</b></p>	<p>Regio Stedendriehoek biedt met het regio arrangement 2023 een ruimtelijk perspectief op de toekomst met als focus een aantrekkelijke en leefbare regio voor bewoners en ondernemingen in steden en dorpen. Om houvast te geven bij keuzes die we in de toekomst maken zijn vier leidende principes opgesteld: (1) brede welvaart, (2) identiteit als basis, (3) zorgvuldig en meervoudig ruimtegebruik en (4) het natuurlijk systeem als basis. De vijf agenderende grote voor het Rijk nationale opgaven richting 2050 zijn:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Verstedelijking in balans <ul style="list-style-type: none"> <li>• integrale ontwikkeling bundelingsgebied.<sup>5</sup></li> <li>• verdichtingsopgave van bestaande steden</li> </ul> </li> <li>2 Ontwikkeling corridors A1/A50</li> <li>3 Bevaarbaarheid IJssel</li> <li>4 Vitaal landelijk gebied</li> <li>5 Veluwe</li> </ol> <p>De verstedelijkingsopgave is aanzienlijk: t/m 2030 circa 24.000 woningen extra erbij met de ambitie dit op te laten lopen tot 40.000 extra woningen in 2040, vele tientallen hectares aan bedrijventerreinen, verbeteren, (internationale) bereikbaarheid, mobiliteitstransitie. Tegelijk zijn de opgaven voor, landelijk gebied, natuurherstel, klimaatbestendigheid en energietransitie fors. Regio Stedendriehoek is een krachtige regio met complexe opgaven. Kansrijk voor verstedelijking, maar gelegen in een kwetsbaar natuurlandschap. Het is van groot belang om in alle ontwikkelingen de identiteit van de regio, zoals onder andere verwoord in de Atlas van de Regio uit 2021, mee te nemen naar de toekomst. De opgave is daarbij ontwikkelingen zodanig vorm te geven dat het natuurlijk systeem uitgangspunt is. Het begrip brede welvaart is het kompas voor de verdere ontwikkeling van de regio.</p>

<sup>5</sup> Een gebalanceerde stedelijke groei in het bundelingsgebied, de driehoek Apeldoorn, Deventer en Zutphen met Voorst in het midden. In balans met de omliggende natuur van de Veluwe, de IJsselvallei met overstromingsrisico's, vernatting vanuit robuust watersysteem en ruimte voor duurzame landbouw. Onderdeel hiervan is het onderzoeken en uitwerken van een mogelijke stedelijke schaa sprong, voor toekomstig wonen en werken, passend bij de identiteit van de steden en de kernen

# Bijlage C – Kenmerken werklocaties Apeldoorn

## C.1 Kenmerken bedrijventerreinen Apeldoorn

Onderstaande tabel diverse kenmerken van de bedrijventerreinen in de gemeente Apeldoorn zien. We baseren ons hierbij op de IBIS-contouren van de bedrijventerreinen. Voor een aantal IBIS-contouren geldt dat we verschillende deelgebieden (gemengde werkgebieden of kantoorgebieden) onderscheiden. De kenmerken van deze deelgebieden zijn opgenomen in de grijze rijen. Voor de kolommen FSI (Floor Space Index), gemiddelde gewogen bouwjaar en TQ (terreinquotiënt) laten we middels de groene (bovengemiddeld) en rode (ondergemiddeld) kleuren zien hoe het terrein op deze indicator scoort t.o.v. het gemiddelde op alle bedrijventerreinen in de gemeente Apeldoorn.

Tabel C1: Kenmerken bedrijventerreinen Apeldoorn

Kenmerk Plannaam	Bruto opv. (ha)	Netto opv. (ha)	Bruto/netto verhouding	Netto uitgegeven opv. (ha)	Oppervlakte vastgoed (m <sup>2</sup> )	FSI	Gemiddeld bouwjaar vastgoed	Aantal banen	Aantal vestigingen	TQ
Ambachtsveld	2,3	2,0	0,86	2,0	15.600	0,7 9	1988	85	2	235
Apeldoorn Noord	66,7	52,2	0,78	52,2	344.800	0,6 6	2002	5.490	251	95
Apeldoorn Noord (2e fase)	39,8	29,4	0,74	29,0	109.800	0,3 8	2016	2.345	94	124
Ecofactorij	92,6	78,3	0,85	78,3	238.600	0,3 0	2011	1.910	29	410
Kanaal Zuid	4,9	4,9	1,00	4,9	14.500	0,3 0	1971	455	8	107



Kayersmolen Noord	30,3	25,4	0,84	25,4	117.700	0,46	1978	1.240	101	205
Kayersmolen Zuid	56,4	47,2	0,84	47,2	234.700	0,50	1984	2.905	146	163
Kieveen	16,0	15,8	0,99	15,8	53.200	0,34	1967	270	12	587
Kuipersveld	31,1	26,8	0,86	26,8	173.200	0,65	1988	1.985	130	135
Malkenschoten	95,9	84,2	0,88	84,2	613.600	0,73	1996	9.445	176	89
... waarvan Fizzionparc gemengd werkgebied				14,0	51.900	0,37	2010	1.065	65	131
... waarvan Fizzionparc kantoreengebied				14,0	254.300	1,82	1994	4.475	1	31
Matenhoek	16,4	13,8	0,84	13,8	78.400	0,57	1992	720	111	191
Osseveld Oost	8,0	6,4	0,79	6,1	18.100	0,30	2005	70	20	857
Papegaaieweg	8,0	7,2	0,90	7,2	25.000	0,35	1956	55	12	1.366
Sleutelbloem	18,5	16,6	0,90	16,6	103.100	0,62	1986	1.110	59	149
Stadhoudersmolen	64,9	58,0	0,89	58,0	262.000	0,45	1982	1.990	153	292
Stadhoudersmolen uitbreiding	20,2	14,5	0,72	14,5	53.300	0,37	2016	315	69	459
Terrein Uddel	4,6	4,6	1,00	4,6	13.700	0,30	1999	140	7	324
Vlijtseweg	33,8	31,0	0,92	31,0	142.600	0,46	1978	690	110	451

... waarvan Vlijtseweg - Zwitsalterrein				10,3	26.000	0,2 5	1960	85	34	1.214
Zuid West Poort	108,4	99,0	0,91	99,0	468.800	0,4 7	1988	9.935	308	100
... waarvan Christiaan Geurtsweg gemengd werkgebied				5,0	31.600	0,6 3	1995	515	11	98
... waarvan Jean Monnetpark gemengd werkgebied				3,3	32.600	0,9 9	1990	1.300	53	25
... waarvan Europaweg kantoreng gebied				7,9	56.200	0,71	2009	3.380	6	103
<b>Totaal</b>	<b>718,9</b>	<b>617,1</b>	<b>0,86</b>	<b>616,4</b>	<b>3.080.700</b>	<b>0,5 0</b>	<b>1992</b>	<b>41.155</b>	<b>1.797</b>	<b>150</b>

Bron: IBIS Gelderland (2023), PWE (2022), BAG (2023), bewerking Stec Groep (2023).

## C.2 Kenmerken kantorenlocaties Apeldoorn

Onderstaande tabel laat diverse kenmerken van de kantorenlocaties in de gemeente Apeldoorn zien. We hebben op deze locaties specifiek ingezoomd op het vastgoed met een kantoorfunctie volgens de BAG en met een minimale omvang van 250 m<sup>2</sup> vvo.

Kenmerk Kantorenlocatie	Locatietype	Oppervlakte vastgoed kantoorfunctie (m <sup>2</sup> vvo)	Gemiddeld gewogen bouwjaar vastgoed kantoorfunctie	Aantal banen	Aantal vestigingen
Binnenstad/ Spoorzone	Centrummilieu (Binnenstad) / OV- knooppunt (Spoorzone)	74.900	1991	3.380	134
Europaweg	Uitvalsweg	34.000	2011	2.040	9
Fizzionparc	Snelweg en uitvalsweg	102.700	1994	4.470	1
John F. Kennedylaan	Kantoren in woonwijk	18.300	1986	3.950	11
Laan van Westenek	Snelweg en uitvalsweg	90.200	2004	2.190	6
Linie	Kantoren in woonwijk	12.600	2005	330	38

Rietveld	Kantoren in woonwijk	12.700	2000	190	56
<b>Totaal</b>		<b>345.500</b>	<b>1997</b>	<b>16.550</b>	<b>255</b>

De locatie 'Binnenstad / Spoorzone' huisvest een breed scala aan functies, waaronder kantoren. Het is dus, in tegen stelling tot de andere kantorenlocaties, geen afgebakende contour waar zich voornamelijk kantoren bevinden. Naast de kantoormeters op de (formele) kantorenlocaties bevindt ook een fors gedeelte van de totale kantorenvoorraad zich buiten deze contouren. Bijna 170.000 m<sup>2</sup> vvo bevindt zich op bedrijventerreinen en bijna 100.000 m<sup>2</sup> vvo bevindt zich op solitaire locaties.

Type locatie	Oppervlakte vastgoed kantoorfunctie (m <sup>2</sup> vvo)	Percentage van totaal (%)
Kantorenlocatie	345.500 m <sup>2</sup>	56%
Bedrijventerrein	169.800 m <sup>2</sup>	28%
Solitaire locatie	96.700 m <sup>2</sup>	16%
<b>Totaal</b>	<b>612.000 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

## Onderzoek kantoren- en bedrijfsruimtemarkt Cushman & Wakefield (2020)

In 2020 heeft Cushman & Wakefield in opdracht van de gemeente Apeldoorn de dynamiek op de kantoren- en bedrijfsruimtemarkt onderzocht. De totale kantorenvoorraad bestaat in 2019 uit zo'n 611.000 m<sup>2</sup> vvo. Sinds 2011 neemt de omvang van de kantorenvoorraad af. In de periode 2011 tot en met 2019 is de totale kantorenvoorraad in de gemeente Apeldoorn afgenomen van zo'n 17% (741.000 m<sup>2</sup> vvo in 2011 tot 611.000 m<sup>2</sup> vvo in 2019). De afname wordt voornamelijk verklaard door transformaties. Ook in dit onderzoek wordt geconcludeerd dat zich relatief veel kantoormeters buiten de afgebakende kantorengebieden bevinden.

# Bijlage D – Beter Benutten Indicator

## D.1 Methode Beter Benutten Indicator

We geven inzicht in het huidige ruimtegebruik, waaronder de benutting van de milieuruimte, mogelijkheden tot intensivering en gebruik door 'uitplaatsbare' bedrijven. We onderzoeken hiermee de mogelijkheden binnen de bestaande juridische kaders; dus de maximale bouwhoogtes en bebouwingspercentages uit de vigerende bestemmingsplannen. Binnen optimaal ruimtegebruik op bedrijventerreinen zien we twee dimensies: intensief en meervoudig ruimtegebruik (ruimtelijke dimensie) en juiste bedrijf op de juiste plek (economische dimensie).

Figuur D1: Dimensies van optimaal ruimtegebruik



Bron: Stec Groep (2023).

### Optimaal ruimtegebruik inzichtelijk met Beter Benutten Indicator

De dimensies en randvoorwaarden van optimaal ruimtegebruik hebben we vertaald in een set aan indicatoren, die gezamenlijk onze Beter Benutten Indicator (hierna: BBI) vormen. De indicatoren brengen we zoveel mogelijk op kavelniveau per bedrijventerrein in beeld. De BBI geeft een brede blik op optimaal ruimtegebruik en potentie voor beter benutten.

We hebben in deze analyse geen individuele informatie van bedrijven gebruikt. Daarmee bedoelen we dat we in de analyse geen gesprekken hebben gevoerd met bedrijven om te kijken of en hoe zij kunnen intensiveren. Het gaat nu om een grondige big-data analyse, waarbij we inzicht geven in de potentie om het ruimtegebruik te optimaliseren. Onze analyse is een goede start om daarna het gesprek met ondernemers te gaan voeren. In onderstaande tabellen geven we een toelichting op de verschillende indicatoren en welke bronnen we gebruiken.

**Tabel D1: Indicatoren onderdeel 'Intensief & meervoudig ruimtegebruik'**

Indicator	Toelichting (sub)indicator	Bron
Benutting bouwvlak	Floor Space Index (verhouding bruto vloeroppervlakte vastgoed / netto oppervlakte kavel)	Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en Kadaster
	Terreinquotiënt (aantal vierkante meter netto kavel per werkzaam persoon)	LISA en Kadaster
	<i>Footprint</i> gebouw ten opzichte van maximaal toegestaan bebouwingspercentage	BAG, Kadaster en Ruimtelijkeplannen.nl
	Aandeel geschakelde bedrijfspanden	BAG, bewerking Stec Groep
Benutting bouwhoogte	Werkelijke/actuele bouwhoogte ten opzichte van maximaal toegestane bouwhoogte	BAG en Ruimtelijkeplannen.nl
Meervoudig ruimtegebruik	Aanwezigheid van meervoudig ruimtegebruik, zoals parkeren op daken of ondergronds, andere functies als sport op daken	Satellietdataportaal.nl

**Tabel D2: Indicatoren onderdeel 'Juiste bedrijf op de juiste plek'**

Indicator	Toelichting (sub)indicator	Bron
Benutting milieuruimte	Milieucategorie op basis van activiteit (SBI) of vergunning ten opzichte van maximaal toegestane milieucategorie	LISA en VNG-lijst en/of Omgevingsdienst
Noodzaak voor vestiging op bedrijventerrein	Inschatting van noodzaak voor vestiging op bedrijventerrein op basis van activiteit (SBI) en milieucategorie. Daarmee inschatting van 'uitplaatsbare' bedrijven ('scheefwerken').	LISA, VNG-lijst en/of Omgevingsdienst
Gebruik van watergebonden kavels	Inventarisatie van activiteiten op watergebonden kavels: wel of geen watergebonden bedrijvigheid	Inventarisatie Stec Groep

## D.2 Overall resultaten onderzochte terreinen Apeldoorn

We hebben voor de onderzochte terreinen in de gemeente Apeldoorn de resultaten van de Beter Benutten Indicator samengevat in vier kaarten per terrein:

1	<b>Potentie voor intensiveren bouwvlak</b> - Hoe groot is het verschil tussen de huidige bebouwing en het maximale bebouwingspercentage? Minimaal 20%, tussen de 20% en 40% of meer dan 40%?
2	<b>Potentie voor intensiveren bouwhoogte</b> - Hoe groot is het verschil tussen de huidige bouwhoogte en de maximaal toegestane bouwhoogte? Minder dan 3 meter, tussen 3 en 6 meter, tussen 6 en 9 meter of meer dan 9 meter?
3	<b>Benutting milieuruimte</b> - Op welke kavels is minimaal milieucategorie 3.1 toegestaan en is een bedrijf in categorie 1 of 2 gevestigd?
4	<b>Leeftijd vastgoed en energielabels</b> - Wat is de leeftijd van het vastgoed en welke energielabels zijn van toepassing op het vastgoed?

In paragraaf D.3 zijn de kaarten per terrein opgenomen

## Resultaten aan de hand van twee scenario's

We hanteren twee scenario's voor het berekenen van de resultaten van de analyses.

- Het eerste scenario is het 'marktconforme' scenario. Hierin berekenen we de theoretische marktconforme ruimtewinst op de onderzochte terreinen. De vigerende bestemmingsplannen dienen als kaders maar we maken hierbij een inschatting van de marktconformiteit van de mogelijkheden die worden gebonden in de bestemmingsplannen. Zo maken we een inschatting van wat een realistisch haalbaar percentage intensiever gebruik van het bouwvlak is. Ook maken we een inschatting van de marktconforme mogelijkheden ten aanzien van de benutting van de bouwhoogte.
- Het tweede scenario noemen we 'maximaal intensiveren'. Hierin berekenen we de totale maximale ruimtewinst die mogelijk is door alle bouwmogelijkheden in het huidige bestemmingsplan (in het bouwvlak, in de hoogte en de milieuruimte) te benutten. We benadrukken dat het gaat om wat theoretisch maximaal mogelijk is. In veel gevallen is het namelijk niet wenselijk om het bouwvlak (indien toegestaan volgens het bestemmingsplan) volledig te benutten. Ieder bedrijf heeft behoefte aan buitenruimte: bijvoorbeeld voor vrachtbewegingen, opslag, parkeren of groen op eigen kavel. Uiteraard moeten investeringen bedrijfseconomisch verantwoord zijn en kunnen renderen. Omdat dit per bedrijf en kavel verschilt, en dit een grootschalige eerste analyse is kunnen we dat in dit onderzoek niet meenemen. Maar ook vanwege toenemende verharding en de nadelige gevolgen voor waterberging die dat heeft, tekort aan ruimte voor parkeren, de veiligheid, et cetera is maximaal gebruikmaken van alle bebouwingsmogelijkheden niet realistisch.

Deze twee scenario's geven daarmee een eerste inzicht van de mogelijkheden voor beter benutten. Uiteraard zijn er nog veel meer mogelijkheden of scenario's denkbaar. De scenario's geven de hoeken van het speelveld weer. Ze zijn niet bedoeld als twee keuzes die voorliggen en waaruit gekozen moet worden. Hierna leest u per vorm van beter benutten de resultaten van de twee scenario's.

## Benutting bebouwingspercentage

### Scenario 'marktconform'

Het scenario 'maximaal intensiveren' (zie hierna) brengt in beeld wat de potentiële ruimtewinst is binnen de huidige planologische mogelijkheden. Dit is een puur theoretische benadering van de ruimtewinst. In het scenario 'marktconform' geven we een inschatting van de potentiële ruimtewinst die we meer realistisch schatten. Hiervoor hebben we voor zowel de benutting van het bebouwingspercentage een aantal uitgangspunten gehanteerd:

- 6 We kijken alleen naar kavels vanaf 1.000 m<sup>2</sup>, omdat het op kleinere kavels relatief minder loont om te intensiveren. Bedrijven op zulke kavels zullen bij ruimtegebrek eerder verhuizen, omdat dergelijke metrages eenvoudiger binnen de bestaande voorraad te vinden zijn.
- 7 We kijken naar kavels waar minimaal 40%-punt winst in het bouwvlak te behalen valt (ofwel: verschil tussen bebouwd oppervlak en maximaal mogelijk is minimaal 40%-punt).
- 8 We rekenen met marktconforme uitgangspunten in plaats van wat maximaal planologisch mogelijk is. We gaan daarom uit van een maximaal bebouwingspercentage van 80% indien een hoger bebouwingspercentage op de terreinen is toegestaan. Dit doen we omdat in de praktijk bedrijven vrijwel altijd enige buitenruimte nodig hebben.

Hiermee komen we tot een potentiële ruimtewinst van ruim 60 hectare voor alle onderzochte terreinen in Apeldoorn. Dit is zo'n 14% van de totale netto uitgegeven oppervlakte op de onderzochte terreinen in de gemeente Apeldoorn.

### Scenario 'maximaal intensiveren'

Wanneer we uitgaan van het maximaal benutten van alle planologische mogelijkheden ten aanzien van het maximale bebouwingspercentage en het gerealiseerde vastgoed komen we tot een potentiële ruimtewinst van bijna 150 hectare voor alle onderzochte terreinen in de gemeente Apeldoorn. Dit is meer dan een kwart van de totale netto uitgegeven oppervlakte op de onderzochte terreinen. Dit zien we als een puur theoretische benadering van de ruimtewinst. In de praktijk zullen bedrijven en/of vastgoedeigenaren bijvoorbeeld pas bij een bepaalde minimale potentiële ruimtewinst overgaan tot

actie. Daarnaast zijn de planologische mogelijkheden op diverse bedrijventerreinen (bijvoorbeeld met een maximaal bebouwingspercentage van 90%) ook zeer ruim. Dit aantal hectares is in de praktijk daarom ook niet realistisch en haalbaar.

Onderstaande tabel laat de potentie voor het optimaal benutten van het bouwvlak per bedrijventerrein en scenario zien.

**Tabel D3: Uitkomsten optimaal benutten bouwvlak**

Terrein	Scenario marktconform		Scenario maximaal	
	Aantal hectare	% van netto uitgegeven	Aantal hectare	% van netto uitgegeven
Apeldoorn Noord	3,7	7%	26,1	50%
Apeldoorn Noord 2 <sup>e</sup> fase	3,0	12%	25,7	27%
Kayersmolen Zuid	8,1	17%	14,3	30%
Kieveen	0,3	2%	4,4	28%
Kuipersveld	0,9	3%	4,6	17%
Malkenschoten	15,7	19%	25,6	30%
Matenhoek	0,6	4%	2,8	20%
Osseveld Oost	1,3	21%	2,4	39%
Stadshoudersmolen	11,8	20%	14,0	24%
Stadshoudersmolen uitbreiding	1,8	13%	3,0	21%
Zuid West Poort	15,8	16%	24,9	25%
<b>Totaal</b>	<b>63,0</b>	<b>14%</b>	<b>147,7</b>	<b>29%</b>

### Benutting bouwhoogte

#### Scenario 'marktconform'

Per kavel is ook het verschil tussen de huidige bouwhoogte en de maximaal toegestane bouwhoogte in beeld gebracht. In het scenario 'marktconform' maken we onderscheid in de categorieën: minimaal 6 meter verschil tot maximaal 12 meter (indien 12 meter is toegestaan volgens het huidige bestemmingsplan) en minimaal 6 meter verschil tot maximaal 15 meter (indien 15 meter is toegestaan volgens het huidige bestemmingsplan). We schatten in dat voor het gros van de bedrijfsruimtegebruikers een bouwhoogte van maximaal 12 tot 15 meter het meest passend is bij hun bedrijfsvoering. De categorieën laten de panden zien die nog minimaal 6 meter verschillen tot 12 en 15 meter. Deze panden zouden minimaal nog opgehoogd kunnen worden met een bouwlaag. Hierbij zou het optoppen zowel kunnen gaan over één of meerdere lagen met een kantoorfunctie (indicatieve hoogte van circa 3 meter) of één laag bedrijfsruimte (indicatieve hoogte van minimaal 6 meter). Let op: we hebben in dit onderzoek geen onderzoek gedaan naar de constructies van de bedrijfsgebouwen. We hebben dus geen inzicht in het feit of de constructies momenteel geschikt zijn op optoppen. Als de constructies ongeschikt blijken te zijn, brengt heeft dat naar verwachting tot gevolg dat intensivering in de hoogte enkel mogelijk is bij sloop-nieuwbouw.

#### Scenario 'maximaal intensiveren'

Zoals genoemd is per kavel het verschil tussen de huidige bouwhoogte en de maximaal toegestane bouwhoogte in beeld gebracht. In het scenario 'maximaal intensiveren' zijn alle panden op de onderzochte terreinen geïnclassificeerd naar mate de huidige bouwhoogte verschilt van de maximaal toegestane bouwhoogte. Daarbij hebben we de huidige oppervlakte van de begane grond van deze

panden in beeld gebracht om per bedrijventerrein inzicht te krijgen in het aantal en de omvang van het vastgoed dat intensiever benut kan worden in de bouwhoogte. Ook dit is, net als de benadering van het optimaal benutten van het bouwvlak in het scenario 'maximaal intensiveren', een puur theoretische benadering van ruimtewinst. Ook hier zijn de planologische mogelijkheden op diverse bedrijventerreinen (bijvoorbeeld met een maximale bouwhoogte van 20 meter) ook zeer ruim. In de praktijk heeft slechts een relatief beperkt deel van de bedrijfsruimtegebruikers überhaupt behoefte aan een bouwhoogte hoger dan circa 15 meter. Denk bijvoorbeeld aan de logistieke sector of kantoren.

Onderstaande tabel laat voor het optimaal benutten van de bouwhoogte de resultaten per bedrijventerrein en scenario zien.

**Tabel D4: Uitkomsten optimaal benutten bouwhoogte**

Terrein	Scenario marktconform		Scenario maximaal		
	Minimaal 6 meter verschil tot 12 meter	Minimaal 6 meter en maximaal 9 tot 15 meter	Aantal panden met 3 tot 6 meter verschil	Aantal panden met 6 tot 9 meter verschil	Aantal panden meer dan 9 meter verschil
<b>Apeldoorn Noord</b>	23 panden / 4.200 m <sup>+</sup> begane grond	23 panden / 7.800 m <sup>+</sup> begane grond	139 panden / 111.700 m <sup>+</sup> begane grond	19 panden / 9.200 m <sup>+</sup> begane grond	28 panden / 3.500 m <sup>+</sup> begane grond
<b>Apeldoorn Noord 2<sup>e</sup> Fase</b>	Geen panden	Geen panden	4 panden / 1.654m <sup>+</sup> begane grond	Geen panden	Geen panden
<b>Kayersmolen Zuid</b>	42 panden / 34.300 m <sup>+</sup> begane grond	20 panden / 28.700 m <sup>+</sup> begane grond	31 panden / 34.900 m <sup>+</sup> begane grond	23 panden / 30.900 m <sup>+</sup> begane grond	39 panden / 32.100 m <sup>+</sup> begane grond
<b>Kieveen</b>	Geen panden	Geen panden	6 panden / 700 m <sup>+</sup> begane grond	1 pand / 15 m <sup>+</sup> begane grond	Geen panden
<b>Kuipersveld</b>	1 pand / 200 m <sup>+</sup> begane grond	Geen panden	24 panden / 6.900 m <sup>+</sup> begane grond	5 panden / 700 m <sup>+</sup> begane grond	1 pand / 200 m <sup>+</sup> begane grond
<b>Malkenschoten</b>	30 panden / 31.700 m <sup>+</sup> begane grond	79 panden / 109.400 m <sup>+</sup> begane grond	52 panden / 82.400 m <sup>+</sup> begane grond	78 panden / 112.500 m <sup>+</sup> begane grond	34 panden / 39.700 m <sup>+</sup> begane grond
<b>Matenhoek</b>	11 panden / 6.100 m <sup>+</sup> begane grond	Geen panden	39 panden / 19.100 m <sup>+</sup> begane grond	10 panden / 6.100 m <sup>+</sup> begane grond	1 pand / 25 m <sup>+</sup> begane grond
<b>Osseveld Oost</b>	Geen panden	Geen panden	25 panden / 8.000 m <sup>+</sup> begane grond	4 panden / 400 m <sup>+</sup> begane grond	Geen panden
<b>Stadshoudersmolen</b>	119 panden / 52.300 m <sup>+</sup> begane grond	54 panden / 50.300 m <sup>+</sup> begane grond	35 panden / 18.300 m <sup>+</sup> begane grond	61 panden / 51.700 m <sup>+</sup> begane grond	119 panden / 52.300 m <sup>+</sup> begane grond
<b>Stadshoudersmolen uitbreiding</b>	Geen panden	Geen panden	3 panden / 500 m <sup>+</sup> begane grond	75 panden / 1.700 m <sup>+</sup> begane grond	Geen panden
<b>Zuid West Poort</b>	39 panden / 12.100 m <sup>+</sup> begane grond	30 panden / 39.000 m <sup>2</sup> begane grond	8 panden / 6.600 m <sup>+</sup> begane grond	2 panden / 1.100 m <sup>+</sup> begane grond	2 panden / 5.600 m <sup>+</sup> begane grond
<b>Totaal</b>	265 panden / 140.900 m <sup>+</sup> begane grond	206 panden / 234.600 m <sup>+</sup> begane grond	366 panden / 295.400 m <sup>+</sup> begane grond	278 panden / 214.300 m <sup>+</sup> begane grond	224 panden / 133.400 m <sup>+</sup> begane grond

### Benutting milieuruimte

Tot slot hebben we per kavel inzichtelijk gemaakt wat het verschil is tussen de huidige benutting van de milieuruimte en welke milieucategorie maximaal is toegestaan. We hebben voor de onderzochte bedrijventerreinen in beeld gebracht welke bedrijven in milieucategorie 1 of 2 momenteel gevestigd



zijn op een locatie waar minimaal milieucategorie 3.1 is toegestaan. Deze functies zouden zich mogelijk ook elders in het stedelijk weefsel kunnen vestigen waardoor ruimte ontstaat voor bedrijven die deze milieurimte wel nodig hebben. In totaal gaat het op de onderzochte terreinen om ruim 60 hectare waar momenteel bedrijvigheid in milieucategorieën 1 of 2 gevestigd zijn waar op die locatie minimaal milieucategorie 3.1 is toegestaan. Dit is zo'n 14% van de totale oppervlakte waar minimaal milieucategorie 3.1 is toegestaan.

**Tabel D5: Uitkomsten optimaal benutten milieurimte**

Terrein	Benutting milieurimte - 1&2 bedrijvigheid waar minimaal 3.1 is toegestaan	
	Aantal hectare	% van opp. waar minimaal 3.1 is toegestaan
Apeldoorn Noord	17,4	33%
Apeldoorn Noord 2 <sup>e</sup> fase	2,6	9%
Kayersmolen Zuid	4,3	9%
Kieveen	0,0	0%
Kuipersveld	3,3	12%
Malkenschoten	12,8	15%
Matenhoek	2,7	19%
Osseveld Oost	0,0	0%
Stadshoudersmolen	3,5	6%
Stadshoudersmolen uitbreiding	0,8	6%
Zuid West Poort	12,7	13%
<b>Totaal</b>	<b>61,1</b>	<b>14%</b>

### Nuances bij de potentie voor beter benutten

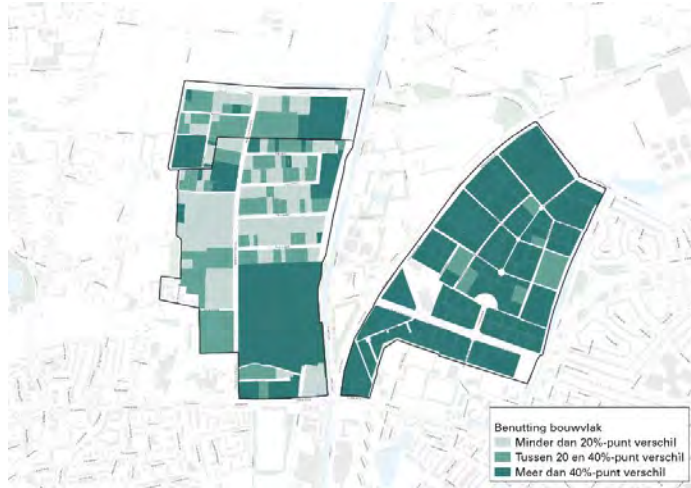
Overall zijn een aantal nuances op zijn plaats:

- Niet voor elk type bedrijf is intensivering kansrijk, bijvoorbeeld door het type activiteit dat op een kavel plaatsvindt (zoals buitenopslag). Ook heeft niet elk bedrijf de mogelijkheden en middelen om intensivering te realiseren. Bovendien is een dergelijke ruimtewinst pas op termijn haalbaar en met forse inzet van middelen. De lengte van deze termijn is voor een groot deel afhankelijk van het investeringsmomentum van bedrijf. Daarbij kunnen kleinere ingrepen voor beter benutten (denk aan restruimte bebouwen) mogelijk wel gemakkelijker gerealiseerd worden dan grotere ingrepen (denk aan een extra verdieping of uitplaatsing).
- Om ruimte beter te benutten is sowieso een aanpak op kavelniveau en in overleg met ondernemers nodig. Deze ruimte is daarom in de tijd ook zeker pas op langere termijn allemaal beschikbaar. Het is daarom belangrijk om vooraf meer zicht te krijgen op voorzienbare grote investeringen in het bedrijfsvastgoed en/of productiemiddelen. Dat zijn immers de momenten waarop intensivering van het ruimtegebruik kan plaatsvinden.
- We pretenderen niet dat alle mogelijkheden voor intensiever ruimtegebruik allemaal haalbaar zijn omdat er veel verschillende randvoorwaarden (kunnen) zijn die de mogelijkheden voor hoger bouwen of intensiever ruimtegebruik in de weg kunnen staan. De analyses moeten dan ook als startpunt worden gezien voor een gesprek met de individuele bedrijven over de (on)mogelijkheden.

### D.3 Kaarten per terrein

Kaarten Apeldoorn Noord & Stadhoudersmolen incl. uitbreiding

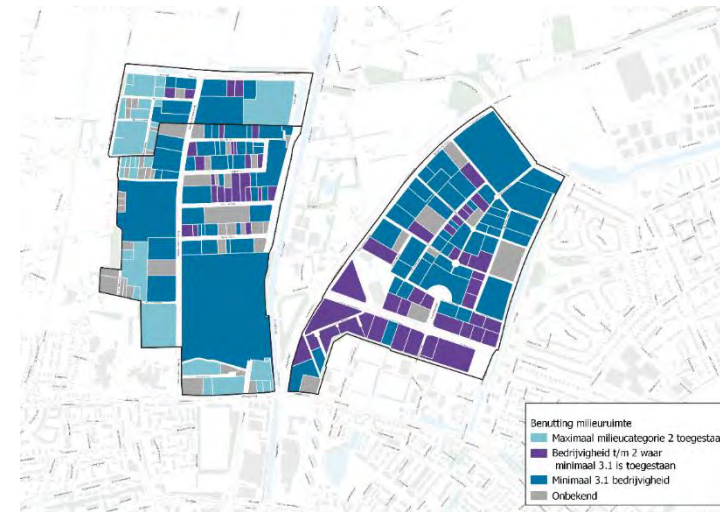
Figuur D2: Benutting bouwvlak



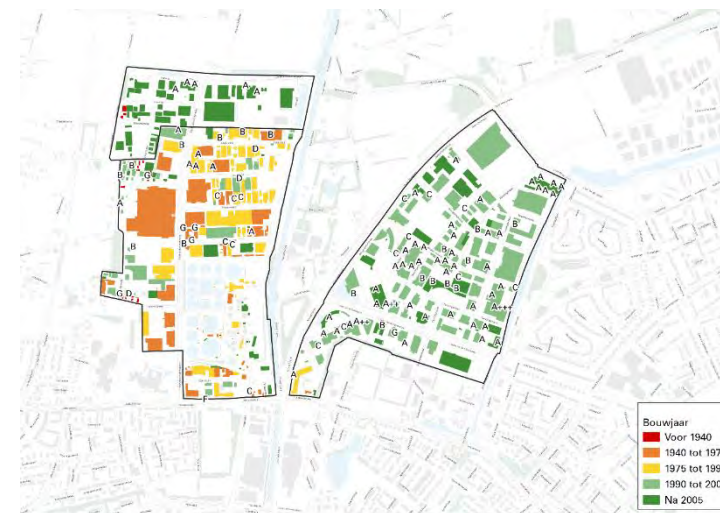
Figuur D3: Benutting bouwhoogte



Figuur D4: Benutting milieuruimte



Figuur D5: Leeftijd vastgoed en energielabels



Kaarten Apeldoorn Noord 2<sup>e</sup> fase

Figuur D6: Benutting bouwvlak



Figuur D7: Benutting bouwhoogte



Figuur D8: Benutting milieuruimte



Figuur D9: Leeftijd vastgoed en energielabels



Kaarten Kuipersveld, Kayersmolen Zuid en Malkenschoten

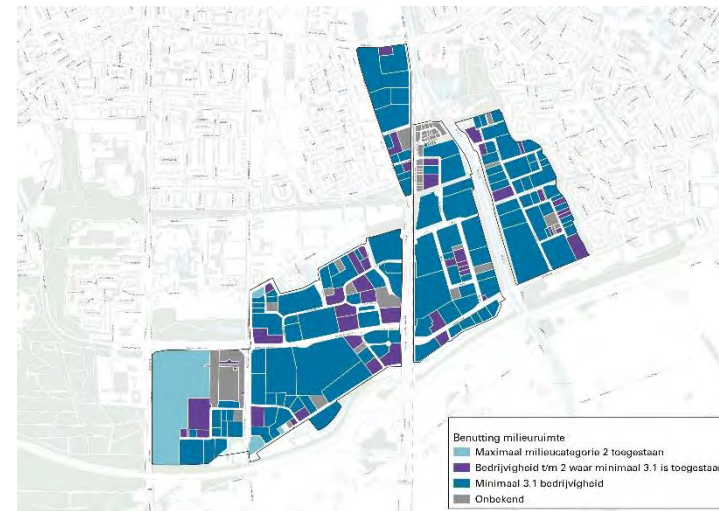
Figuur D10: Benutting bouwvlak



Figuur D11: Benutting bouwhoogte



Figuur D12: Benutting milieuruimte

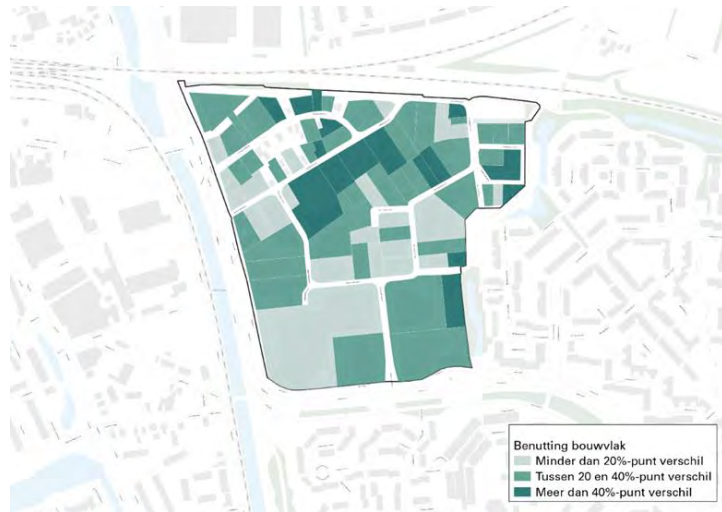


Figuur D14: Leefijd vastgoed en energielabels

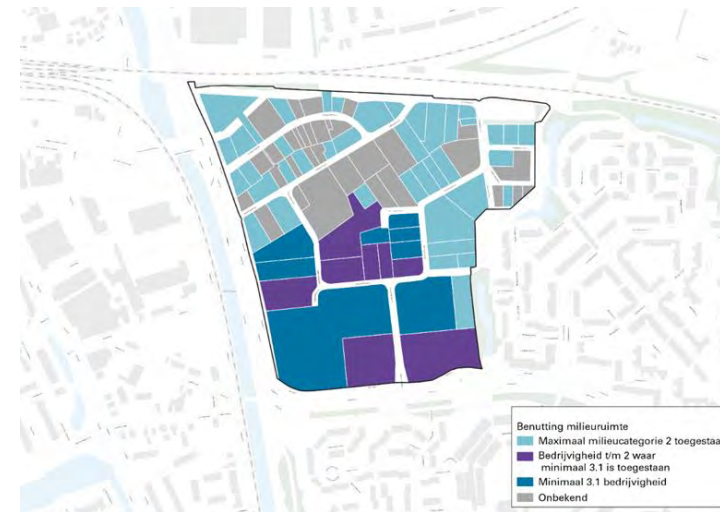


Kaarten Matenhoek

Figuur D15: Benutting bouwvlak



Figuur D16: Benutting milieuruimte



Figuur D17: Benutting bouwhoogte

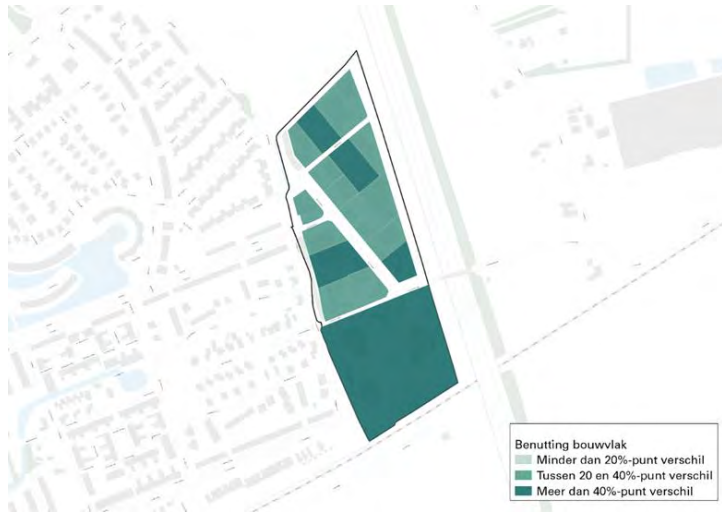


Figuur D18: Leefijd vastgoed en energielabels

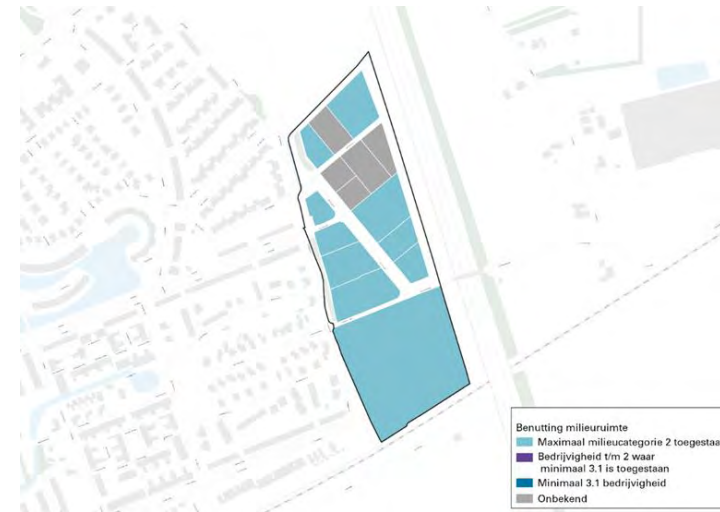


Kaarten Osseveld Oost

Figuur D19: Benutting bouwvlak



Figuur D20: Benutting milieuruimte



Figuur D21: Benutting bouwhoogte

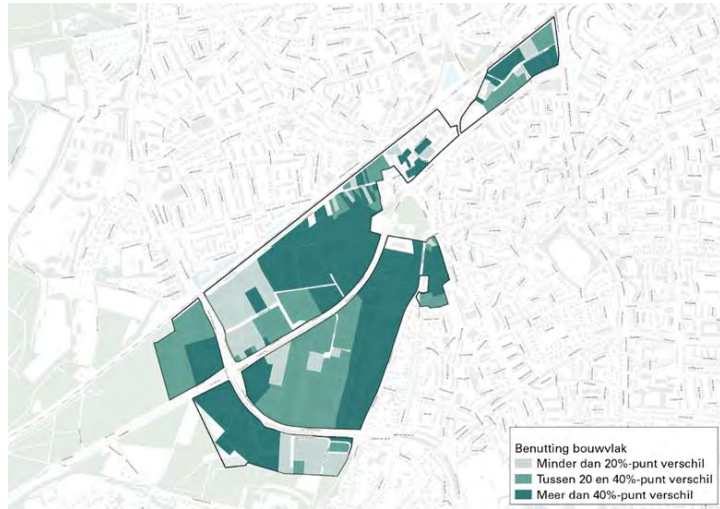


Figuur D22: Leeftijd vastgoed en energielabels

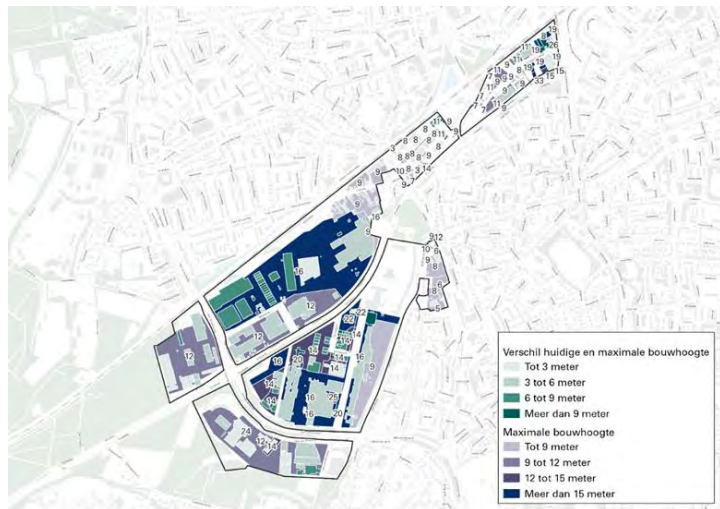


Kaarten Zuid West Poort

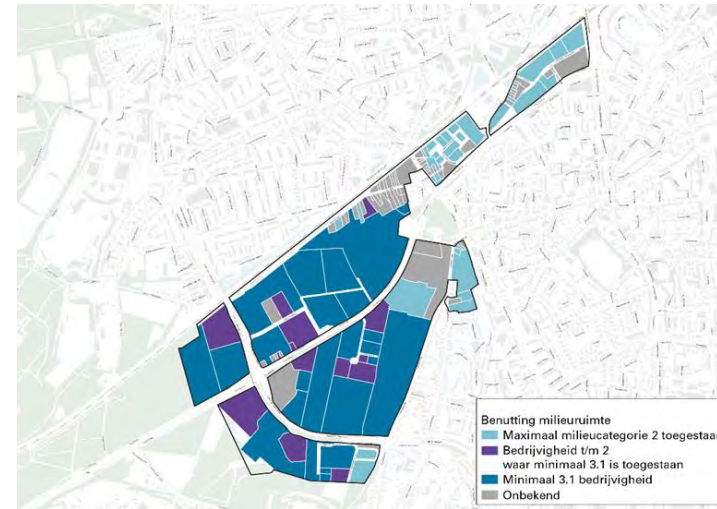
Figuur D23: Benutting bouwvlak



Figuur D25: Benutting bouwhoogte



Figuur D24: Benutting milieuruimte

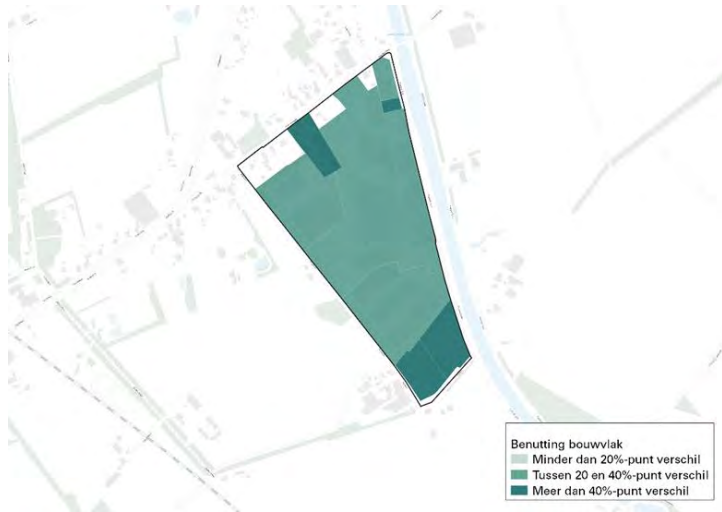


Figuur D26: Leeftijd vastgoed en energielabels

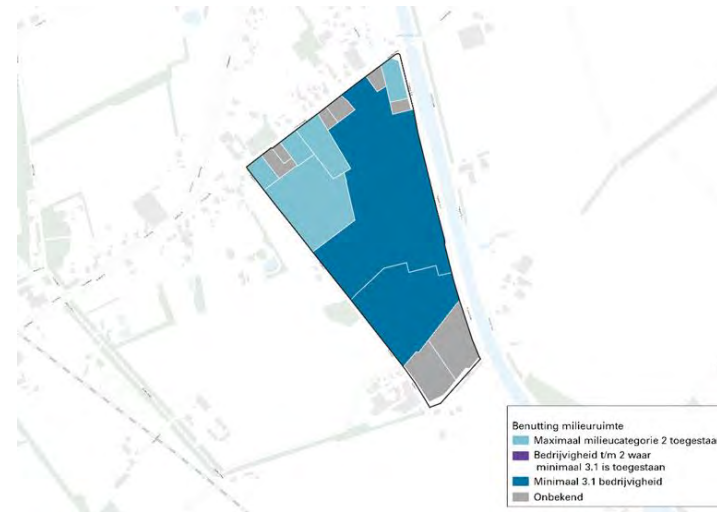


Kaarten Kieveen

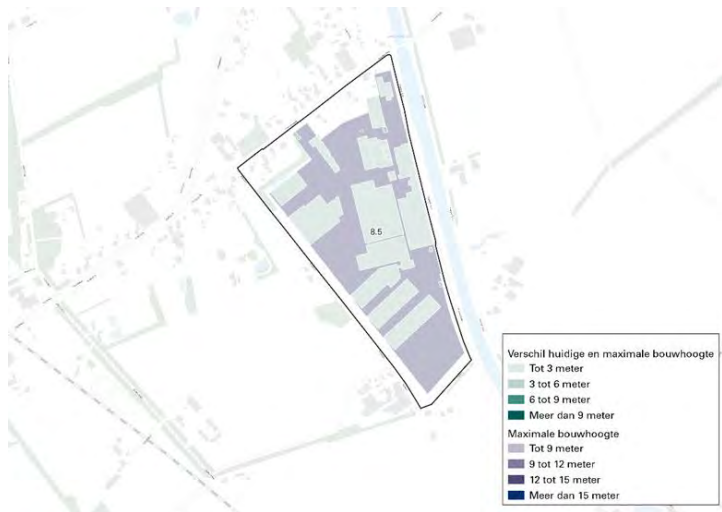
Figuur D27: Benutting bouwvlak



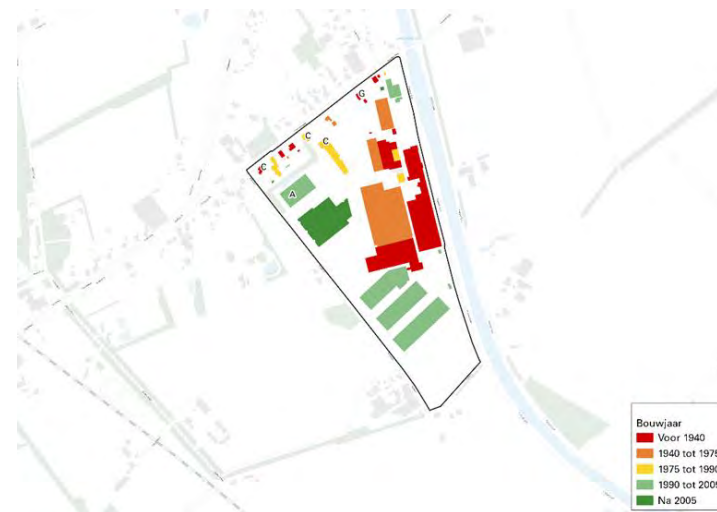
Figuur D28: Benutting milieuruimte



Figuur D29: Benutting bouwhoogte



Figuur D30: Leeftijd vastgoed en energielabels





# Bijlage E – Menganalyse

## E.1 Methode menganalyse

De Mengbaarheidsmeter van Stec Groep geeft inzicht in de potentiële mengbaarheid van individuele bedrijven in een gebied. Aan de hand van kengetallen over bedrijfsactiviteiten, mate van hinder en verkeersaantrekkende werking maken we via deze tool hiervoor een inschatting.

De mengbaarheidsscore uit de Mengbaarheidsmeter bestaat uit drie subscores: verkeersaantrekkende werking (0-5), SBI-code (1-3) en de milieucategorie (1-5). Per bedrijf worden de drie scores opgeteld. Het totaal is de mengbaarheidsscore (2-13). Hieronder wordt uitgelegd per onderdeel hoe deze is opgebouwd.

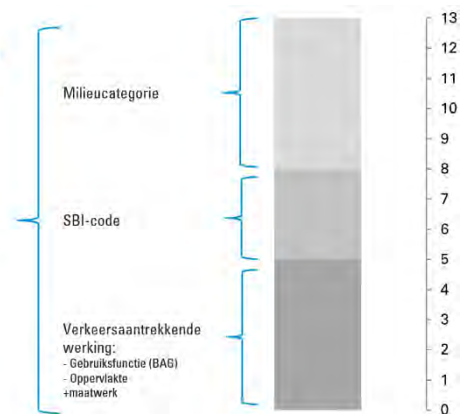
### Subscore verkeersaantrekkende werking

De verkeersaantrekkende werking van een bedrijf heeft consequenties voor de mengbaarheid met wonen van het bedrijf. Bedrijven die meer verkeer aantrekken lenen zich minder goed voor menging met woonfuncties doordat ze onder andere hinderlijke/gevaarlijke verkeerssituaties kunnen veroorzaken. We gaan alleen uit van hinder door vrachtverkeer. Personenverkeer levert relatief veel minder overlast op.

Op het onderdeel verkeersaantrekkende werking kan een bedrijf maximaal 5 punten scoren. De scores worden toegekend door een combinatie van de oppervlakte van het pand waarin het bedrijf gehuisvest is en de BAG gebruiksfunctie van het pand in categorieën in te delen. Grotere en industriële- of winkelpanden trekken gemiddeld meer verkeer aan en krijgen dus een hogere score. Daarentegen trekken bijvoorbeeld kantoren relatief weinig verkeer aan en krijgen dus een lagere score. Hieronder is de gehele indeling te zien.

### Opbouw score

### Mengbaarheidsscore (0-13 punten)



Tabel E1: Indeling verkeersaantrekkende werking

Score	Afbakening
0: Minimale verkeersaantrekkende werking	Ligplaats Standplaats Woonfunctie
1: Lichte verkeersaantrekkende werking	Bijeenkomstfunctie Gezondheidszorgfunctie Kantoorfunctie Logiesfunctie Onderwijsfunctie Sportfunctie

	Winkelfunctie < 1.000 m <sup>2</sup>
2: Lichte/middelmatige verkeersaantrekkende werking	Overig Winkelfunctie 1.000 m <sup>2</sup> - 4.999 m <sup>2</sup> Industriefunctie < 2.000 m <sup>2</sup>
3: Middelmatige verkeersaantrekkende werking	Winkelfunctie > 5.000 m <sup>2</sup> Industriefunctie 2.000 m <sup>2</sup> - 4.999 m <sup>2</sup>
4: Middelmatige/zware verkeersaantrekkende werking	Industriefunctie 5.000 m <sup>2</sup> - 14.999 m <sup>2</sup>
5: Zware verkeersaantrekkende werking	Industriefunctie > 15.000 m <sup>2</sup>

### Subscore SBI-code

De bedrijfsactiviteiten van een bedrijf bepalen deels hoe mengbaar het bedrijf is met wonen. Bedrijven die zwaardere bedrijvigheid uitoefenen zijn moeilijker te mengen met wonen. Een deel van de hinderlijkheid van zwaardere bedrijven is terug te lezen in welke milieucategorie een bedrijf heeft, een deel ook niet. Door een score te gebruiken op basis van SBI-codes nemen we de hinderlijkheid die niet verklaard wordt door de milieucategorie van een bedrijf te meten.

Op het onderdeel SBI-code kan een bedrijf maximaal 3 punten scoren. Hiermee weegt de SBI-code van een bedrijf minder dan de milieucategorie en de verkeersaantrekkende werking wat mengbaarheid betreft. De scores worden toegekend op basis van de SBI-code van een bedrijf. Bedrijven met SBI-codes die stroken met zwaardere bedrijvigheid - zoals industrie en vervoer & opslag - krijgen een hogere score. Bedrijven met SBI-codes die lichtere bedrijvigheid reflecteren - zoals ICT of onderwijs - krijgen een lagere score. Hieronder is de gehele indeling te bekijken.

**Tabel E2: Indeling SBI-code scores**

Score	Afbakening
1: Makkelijker mengbaar met wonen	J: Informatie en communicatie K: Financiële instellingen L: Verhuur van en handel in onroerend goed M: Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening N: Verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening O: Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen P: Onderwijs Q: Gezondheids- en welzijnszorg R: Cultuur, sport en recreatie S: Overige dienstverlening
2: Gemiddeld mengbaar met wonen	F: Bouwnijverheid G1: Detailhandel I: Logies, maaltijd- en drankverstrekking

**3: Moeilijker mengbaar met wonen**

B: Winning van delfstoffen  
 C: Industrie  
 D: Productie en distributie van en handel in elektriciteit, aardgas, stoom en gekoelde lucht  
 E: Winning en distributie van water; Afval- en afvalwaterbeheer en sanering  
 G2: Groothandel en reparatie van auto's  
 H: Vervoer en opslag

**Subscore milieucategorie**

De milieucategorie van een bedrijf is een belangrijke indicator voor de mengbaarheid van een bedrijf. Niet alleen omdat bedrijven met een hogere milieucategorie op basis van onder andere geur, stof en geluid moeilijker te mengen zijn, maar ook omdat woonfuncties niet binnen een bepaalde afstand van bedrijven met een hogere milieucategorie *mogen* staan. De milieucategorieën in dit rapport zijn gehanteerd zoals in de 'Handreiking Bedrijven en milieuzonering' (VNG, 2009) omschreven staan.

Op het onderdeel milieucategorie kan een bedrijf maximaal 5 punten scoren. De scores worden toegekend met behulp van de richtafstanden horende bij de handreiking bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009) en praktijkvoorbeelden van verleende vergunningen. De inschatting is gebaseerd op de SBI-code van een bedrijf op het fijnst beschikbare niveau. Bedrijven met een hogere milieucategorie krijgen een hogere score, waarbij een score van 3 niet mogelijk is om een duidelijk onderscheid te maken tussen bedrijven met een hoge milieucategorie (in principe niet goed mengbaar) en bedrijven met een lagere milieucategorie (in principe goed mengbaar). Hieronder is de gehele indeling te zien.

**Tabel E3: Indeling SBI-code scores**

Score	Afbakening
1: Richtafstand tot 30 meter	Milieucategorie 1 Milieucategorie 2
2: Richtafstand tot 100 meter	Milieucategorie 3.1 Milieucategorie 3.2
4: Richtafstand tot 300 meter	Milieucategorie 4.1 Milieucategorie 4.2
5: Richtafstand tot 1000 meter	Milieucategorie 5.1 Milieucategorie. 5.2 Milieucategorie 5.3

**Totaalscore voor mengbaarheid**

De drie subscores worden opgeteld tot een totaalscore tussen 2 en 13 punten. We onderscheiden op die manier drie categorieën van mengbaarheid. Mengbare bedrijven hebben een score tussen 2 en 6 punten. Bedrijven met 7 of 8 punten zijn mengbaar onder voorwaarden (denk aan maatregelen aan de bron die productie van geluid of stof verminderen. Of juist aan extra eisen aan woningen zoals dove gevels). Vanaf 9 punten typeren we een bedrijf als 'moeilijk mengbaar'. Het bedrijf scoort dan namelijk minimaal op één subscore 4 punten.



### Vertaling van bedrijfsscore naar kaarten

De mengbaarheidsanalyse resulteert in een mengbaarheidsscore per bedrijf. Deze bedrijfsscore vertalen we naar kaarten per bedrijventerrein. Deze kaarten geven het aandeel mengbaar, mengbaar onder voorwaarden en moeilijk mengbaar per terrein weer. Deze informatie presenteren we op kavelniveau. Bedrijven staan geregistreerd op adres. Die adressen hebben we vervolgens gekoppeld aan kadastrale percelen. Daarnaast zijn enkele handmatige aanpassingen gedaan als dat nodig was. Soms worden percelen namelijk niet gekoppeld aan een bedrijf (of bedrijven), terwijl dat op basis van luchtfoto's wel zo lijkt te zijn. We hebben die percelen dan zelf handmatig toegewezen aan een bedrijf.

Zijn er meer bedrijven op hetzelfde kavel gevestigd (dit komt bijvoorbeeld voor bij bedrijfsverzamelgebouwen of adressen met huisnummertoevoegingen) dan rapporteren we de score als volgt op de kaart: we bekijken de bedrijfsgrootte (qua aantal werknemers) per mengbaarheidscategorie en selecteren vervolgens de mengbaarheidscategorie waarin de meeste werknemers werkzaam zijn. Wanneer er geen bedrijfsgegevens bekend zijn in het vestigingenregister worden de percelen weergegeven als 'geen data'.

## Mengbaarheidsmeter geeft eerste inschatting mengbaarheid

We hanteren hier een methode om op grote schaal de mengbaarheid van bedrijvigheid in te kunnen schatten. Het gaat nadrukkelijk om een eerste inschatting op basis van een vestigingenbestand van de gevestigde bedrijvigheid. We leiden daaruit af wat voor activiteiten bedrijven doen. Op individueel niveau kan dat natuurlijk afwijken van de daadwerkelijke situatie. We kunnen niet bij bedrijven achter de voordeur kijken.

## E.2 Uitkomsten menganalyse

Voor de bestaande bedrijvigheid op de bedrijventerreinen Kayersmolen Noord, Sleutelbloem, Vlijtseweg en Zuid West Poort hebben we onze mengbaarheidsanalyse uitgevoerd. We onderscheiden drie categorieën. Van de categorie 'moeilijk mengbaar' veronderstellen we dat deze bedrijvigheid moeilijk kan mengen met woningen. Deze bedrijvigheid veroorzaakt te veel hinder door bijvoorbeeld verkeer of is een te groot risico in verband met veiligheid/milieuvergunning. De tussencategorie heet 'mengbaar onder voorwaarden'. Denk daarbij aan maatregelen aan de bron zodat bedrijvigheid minder hinder veroorzaakt, expeditiestraten aan de achterzijde van panden, et cetera. Of maatregelen aan woningen, zoals dove gevels. De categorie 'mengbaar' spreekt voor zich.

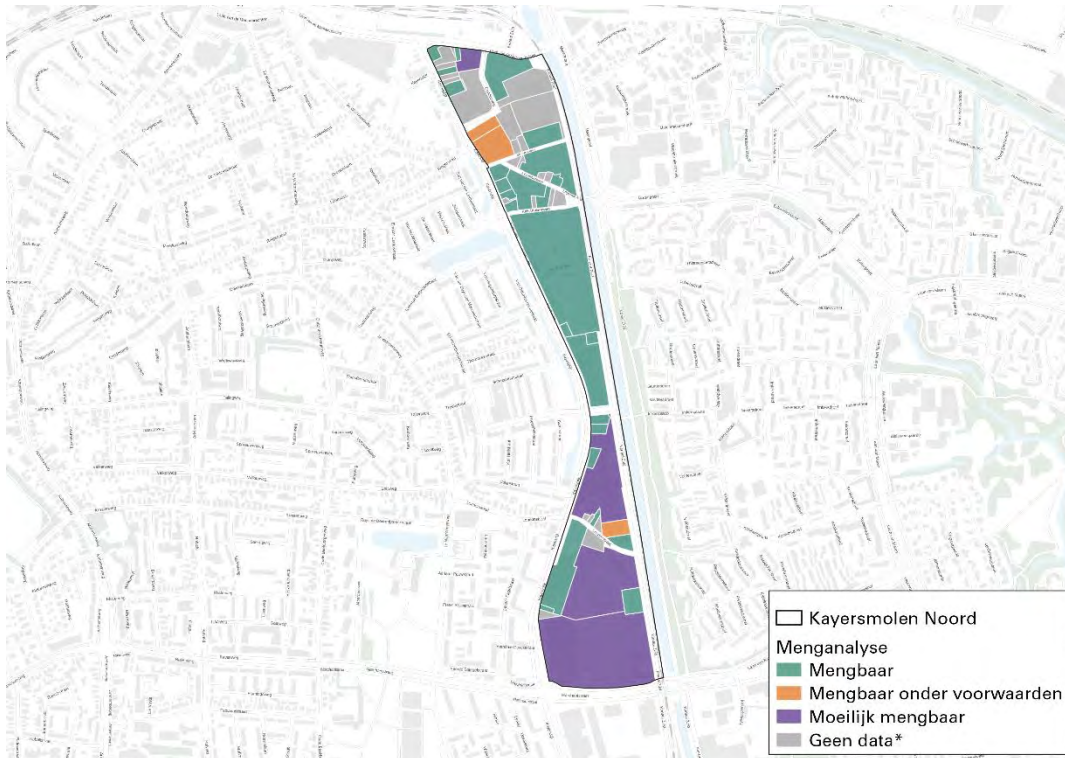
De bestaande bedrijvigheid wordt dus geanalyseerd op mengbaarheidspotentie. Voor Kayersmolen Noord, Sleutelbloem, Vlijtseweg en Zuid West Poort laten we hieronder een kaartbeeld met de mengbaarheidsanalyse op kavelniveau zien. Daarnaast bevindt zich in bijgevoegde tabel het aantal banen, bedrijfsvestigingen en oppervlakte (in vierkante meters kavel en in vierkante meters bruto vloeroppervlakte [bvo]) per mengcategorie.

### Kayersmolen Noord

Voor Kayersmolen Noord concluderen we dat zo'n 90% van de bedrijven op het terrein mengbaar is. Zo'n 5% van het aantal bedrijven is mengbaar onder voorwaarden. Van de overige 5% is het aantal bedrijven moeilijk mengbaar. Qua aantal banen zien we dat 37% mengbaar is, 3% mengbaar onder voorwaarden en 60% moeilijk mengbaar is. Opvallend aan deze aantallen is dat Remeha, producent van centrale verwarmingsproducten, met zo'n 620 banen geclassificeerd wordt als moeilijk mengbaar. Dit bedrijf verklaart het gros van de banen in de categorie moeilijk mengbaar. Ook biscuiterie Seghers valt onder categorie moeilijk mengbaar met circa 120 banen. Qua oppervlakte aan vastgoed zien we

dat zo'n 56% mengbaar is, 5% is mengbaar onder voorwaarden en 39% is moeilijk mengbaar. Wat betreft de kaveloppervlakte zien we dat 50% mengbaar is, 5% mengbaar onder voorwaarden en 45% moeilijk mengbaar.

**Figuur E1: Mengbaarheidsanalyse Kayersmolen Noord**



Bron: PWE Gelderland (2022), BAG (2023), bewerking Stec Groep (2023). \*Geen bedrijfsmatige data bekend

**Tabel E4: Mengbaarheidsanalyse Kayersmolen Noord**

Categorie	Banen	%	Vestigingen	%	Oppervlakte bvo	% (excl. geen data)	Oppervlakte kavel	% (excl. geen data)
Mengbaar	460	37%	90	90%	64.900	56%	106.100	50%
Mengbaar onder voorwaarden	40	3%	5	5%	5.500	5%	11.000	5%
Moeilijk mengbaar	740	60%	5	5%	45.700	39%	93.800	45%
Geen data*	0	-	0	-	30.100	-	40.700	-
Totaal	1240	100%	100	100%	146.200	100%	251.600	100%

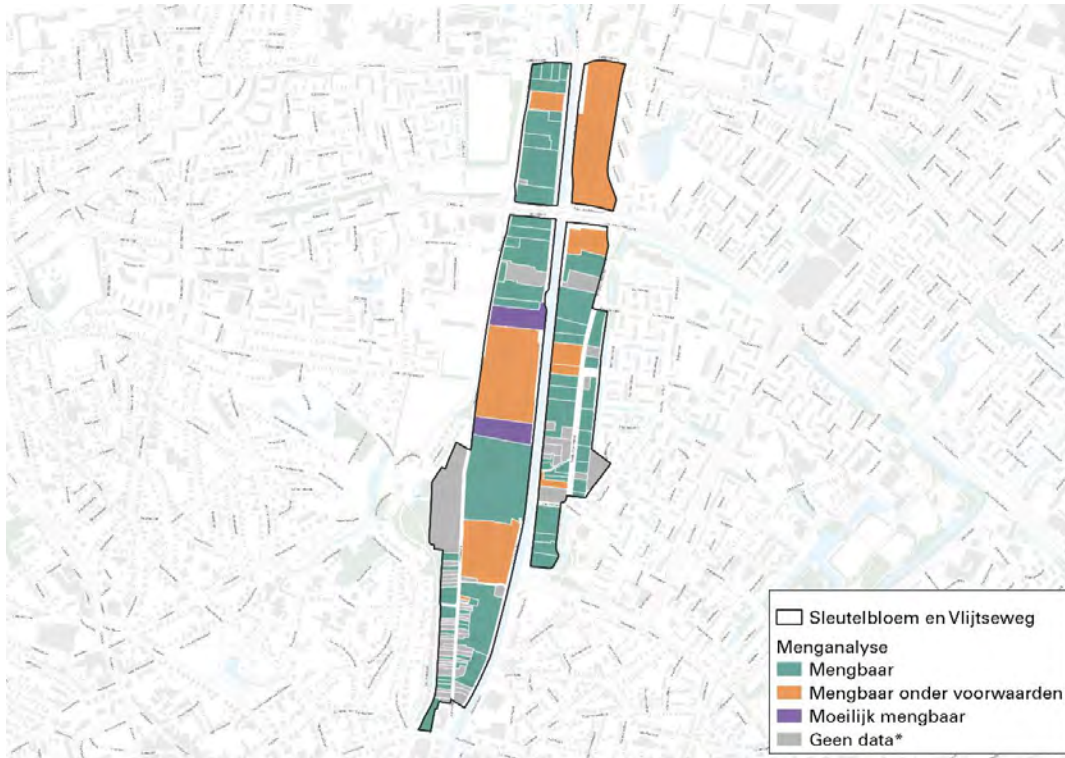
Bron: PWE Gelderland (2022), BAG (2023), bewerking Stec Groep (2023). \*Geen bedrijfsmatige data bekend

### Sleutelbloem en Vlijtseweg

Voor Sleutelbloem zien we dat 83% van de bedrijven op het terrein mengbaar is. De overige 17% is mengbaar onder voorwaarden. Er zijn geen moeilijk mengbare bedrijven. Qua banen zien we dat 79% mengbaar is en 21% mengbaar onder voorwaarden. Van de totale oppervlakte aan vastgoed is 38%

mengbaar en 62% mengbaar onder voorwaarden. Wat betreft de kaveloppervlakte is 52% mengbaar en 48% mengbaar onder voorwaarden.

**Figuur E2: Mengbaarheidsanalyse Sleutelbloem en Vlijtseweg**



Bron: PWE Gelderland (2022), BAG (2023), bewerking Stec Groep (2023). \*Geen bedrijfsmatige data bekend

**Tabel E5: Mengbaarheidsanalyse Sleutelbloem**

Categorie	Banen	%	Vestigingen	%	Oppervlakte bvo	% (excl. geen data)	Oppervlakte kavel	% (excl. geen data)
Mengbaar	880	79%	50	83%	37.100	38%	74.300	52%
Mengbaar onder voorwaarden	230	21%	10	17%	60.900	62%	67.500	48%
Moeilijk mengbaar	0	0%	0	0%	-	0%	-	0%
Geen data*	0	-	0	-	12.000	-	24.000	-
<b>Totaal</b>	<b>1.110</b>	<b>100%</b>	<b>60</b>	<b>100%</b>	<b>110.000</b>	<b>100%</b>	<b>165.800</b>	<b>100%</b>

Bron: PWE Gelderland (2022), BAG (2023), bewerking Stec Groep (2023). \*Geen bedrijfsmatige data bekend

Voor Vlijtseweg concluderen we dat 82% van de bedrijven op het terrein mengbaar is. Zo'n 14% van het aantal bedrijven is mengbaar onder voorwaarden en 8% is moeilijk mengbaar. Qua aantal banen zien we dat 81% mengbaar is, 7% mengbaar onder voorwaarden en 12% moeilijk mengbaar. Dekamarkt is met 171 banen de grootste werkgever op het terrein en valt onder de categorie

mengbaar. Een andere aandachtspunt bij deze aantallen is dat bakker Fuite met 71 banen geclassificeerd wordt als moeilijk mengbaar. Dit bedrijf verklaart het gros van de banen in de categorie moeilijk mengbaar. Qua oppervlakte aan vastgoed zien we dat zo'n 68% mengbaar is, 22% mengbaar onder voorwaarden en 10% moeilijk mengbaar. Wat betreft de kaveloppervlakte zien we dat 60% mengbaar is, 31% mengbaar onder voorwaarden en 8% moeilijk mengbaar.

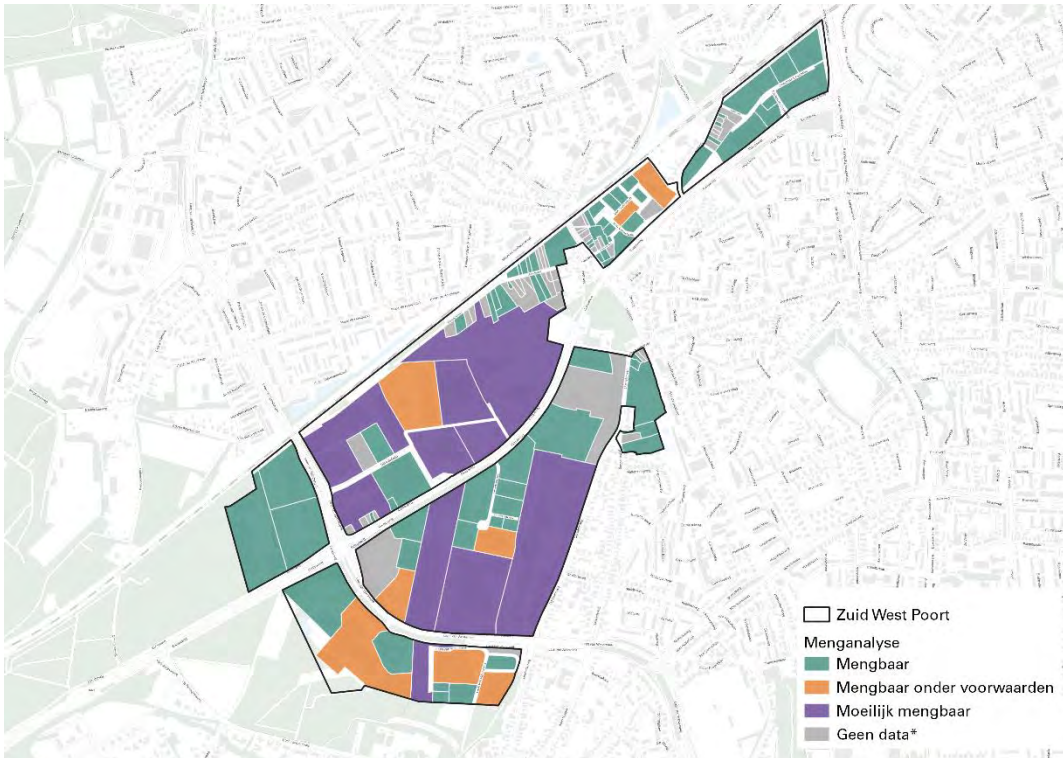
**Tabel E6: Mengbaarheidsanalyse Vlijtseweg**

Categorie	Banen	%	Vestigingen	%	Oppervlakte bvo	% (excl. geen data)	Oppervlakte kavel	% (excl. geen data)
Mengbaar	560	81%	90	82%	103.800	68%	155.200	60%
Mengbaar onder voorwaarden	50	7%	15	14%	33.900	22%	80.900	31%
Moeilijk mengbaar	80	12%	5	5%	16.000	10%	21.100	8%
Geen data*	0	-	0	-	34.800	-	53.200	-
<b>Totaal</b>	<b>690</b>	<b>100%</b>	<b>110</b>	<b>100%</b>	<b>188.500</b>	<b>100%</b>	<b>310.400</b>	<b>100%</b>

Bron: PWE Gelderland (2022), BAG (2023), bewerking Stec Groep (2023). \*Geen bedrijfsmatige data bekend

### Zuid West Poort

Voor Zuid West Poort concluderen we dat 84% van de bedrijven mengbaar is, 11% mengbaar onder voorwaarden en 3% moeilijk mengbaar. Qua banen zien we dat 89% mengbaar is, 2% mengbaar onder voorwaarden en 9% moeilijk mengbaar. Belangrijk aandachtspunt bij deze aantallen is dat het kantoor van schoonmaakbedrijf CSU met zo'n 3.127 banen hier is geclassificeerd wordt als mengbaar. Echter, de meeste werknemers zullen niet op het kantoor zelf werken. Dit verklaart een groot deel van de banen in de categorie mengbaar. Qua oppervlakte aan vastgoed zien we dat 50% mengbaar is, 15% mengbaar onder voorwaarden en 36% moeilijk mengbaar. Wat betreft de kaveloppervlakte zien we dat 42% mengbaar is, 14% mengbaar onder voorwaarden en 44% moeilijk mengbaar. Fabrikant Loparex is met een kaveloppervlakte van ruim 90.000 m<sup>2</sup> een van de grootste bedrijven die vallen onder de categorie moeilijk mengbaar.

**Figuur E3: Mengbaarheidsanalyse Zuid West Poort**


Bron: PWE Gelderland (2022), BAG (2023), bewerking Stec Groep (2023). \*Geen bedrijfsmatige data bekend

**Tabel E7: Mengbaarheidsanalyse Zuid West Poort**

Categorie	Banen	%	Vestigingen	%	Oppervlakte bvo	% (excl. geen data)	Oppervlakte kavel	% (excl. geen data)
Mengbaar	8.830	89%	255	84%	239.600	50%	371.100	42%
Mengbaar onder voorwaarden	230	2%	35	11%	72.000	15%	124.300	14%
Moeilijk mengbaar	860	9%	10	3%	171.900	36%	396.600	44%
Geen data*	20	-	5	2%	30.700	-	104.600	-
Totaal	9.940	100%	305	100%	514.200	100%	996.600	100%

Bron: PWE Gelderland (2022), BAG (2023), bewerking Stec Groep (2023). \*Geen bedrijfsmatige data bekend



# Bijlage F – MEERwaarde model

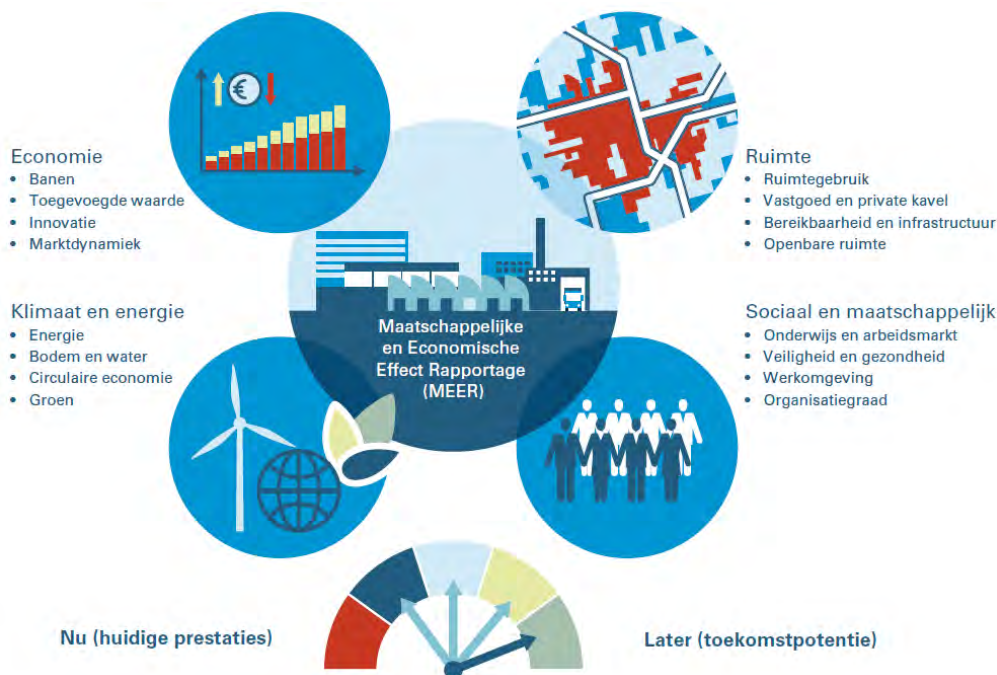
Om de toekomstbestendigheid van de bedrijventerreinen in Apeldoorn te beoordelen brengen we de huidige en toekomstwaarde van de bedrijventerreinen in beeld. We gebruiken hiervoor als basis ons MEERwaarde-model, waarin we vanuit vier pijlers zo'n vijftig indicatoren analyseren. Het model wordt gevoed door middel van data-analyse en deskresearch. We lichten het model toe.

## F.1 Methode MEERwaarde model

Om de toekomstbestendigheid van een bedrijventerrein te beoordelen wordt al snel aan de economische waarde van het terrein gedacht. Hoewel de ontwikkeling van het aantal banen, de gegenereerde toegevoegde waarde en de innovatieve kracht veel kan zeggen over een terrein wordt het ook steeds belangrijker om vanuit andere invalshoeken naar de terreinen te kijken. Het absolute aantal banen op een terrein kan wel stijgen, maar sluit bijvoorbeeld het type baan dat er bij komt qua opleidingsniveau wel aan bij de aanwezige beroepsbevolking? Voor een nieuwe generatie bedrijventerreinen is het nodig om de smalle focus op euro's en banen te verleggen naar een brede blik op de maatschappelijke en economische waarde van bedrijventerreinen.

Om dit soort ontwikkelingen (individueel en in verhouding tot elkaar) te beoordelen heeft Stec Groep de Maatschappelijke en Economische Effect Rapportage (MEERwaarde) ontwikkeld. De toekomstbestendigheid van een terrein wordt op integrale manier beoordeeld op basis van zo'n vijftig indicatoren onderverdeeld over vier pijlers: Economie, Ruimte, Klimaat & Energie en Sociaal en maatschappelijk. Hiermee krijgen we helder in beeld welke meerwaarde het terrein op dit moment heeft en hoe deze waarde zich naar verwachting zal ontwikkelen.

**Figuur F1: De vier pijlers van het MEERwaarde model**



Bron: Stec Groep (2023).

### Het MEERwaarde model beoordeelt een bedrijventerrein op basis van vijftig indicatoren

Het MEERwaarde model bestaat uit vier onderdelen. Elk onderdeel bestaat uit vier indicatoren waaronder weer verschillende subindicatoren hangen. In totaal omvat het model zo'n vijftig indicatoren. De indicatoren uit de vier verschillende onderdelen kennen een sterke onderlinge samenhang. Kwaliteit en beschikbaarheid van vastgoed (onderdeel ruimte) heeft bijvoorbeeld impact op de marktdynamiek (verhuisbewegingen van bedrijven), onderdeel economie. Klimaatadaptieve maatregelen op een terrein kunnen van invloed zijn op de gezondheid van werknemers. Tegelijkertijd kunnen onderdelen negatieve effecten hebben op elkaar. Economische groei en de uitbreiding van de bebouwing op een kavel kan ook negatieve effecten op regenwaterinfiltratiemogelijkheden van de kavel hebben, door verstening. Met het MEERwaarde model brengen we deze afruil tussen indicatoren in beeld.

### Het resultaat van het MEERwaarde model samengevat in een factsheet

Het MEERwaarde model is een data-gedreven model dat scores per pijler produceert. Per pijler hebben we een score uitgedrukt in een percentage. Dit percentage loopt van 0% (de laagst mogelijke score) tot 100% (de best mogelijke score) en zegt iets over de huidige situatie.

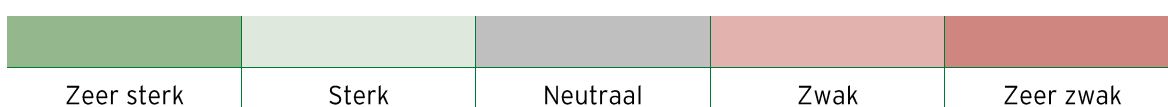
Het icoontje onder de score zegt iets over de te verwachten toekomstige ontwikkeling van deze score. Hoe zal de score zich de komende jaren ontwikkelen wanneer de huidige gang van zaken wordt voortgezet? In de onderstaande tabel wordt de betekenis van de iconen toegelicht.

**Tabel F1: Toelichting icoontjes MEERwaarde model**

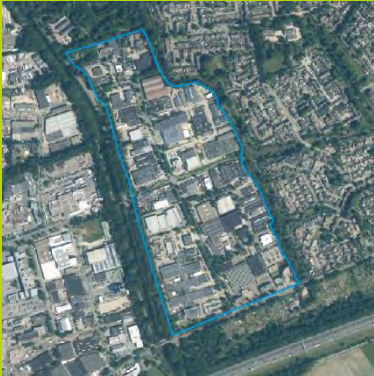




Icoon	Betekenis
▼ ▼	Het bedrijventerrein zal naar verwachting <u>sterk</u> achteruit gaan op dit thema, er is sprake van een negatieve ontwikkeling.
▼	Het bedrijventerrein zal naar verwachting achteruit gaan op dit thema, er is sprake van een negatieve ontwikkeling.
●	Er is op basis van het MEERwaarde model of (1) geen uitspraak te doen over de algemene richting van ontwikkeling van het bedrijventerrein op dit thema, of (2) de ontwikkeling van het bedrijventerrein is neutraal.
▲	Het bedrijventerrein zal naar verwachting vooruit gaan op dit thema, er is sprake van een positieve ontwikkeling.
▲ ▲	Het bedrijventerrein zal naar verwachting <u>sterk</u> vooruit gaan op dit thema, er is sprake van een positieve ontwikkeling.

De subscore van de vier hoofdindicatoren worden toegelicht. Door middel van kleuren geven we de subscore op de vier hoofdindicatoren per hoofdpijler weer, zie onderstaande indeling. De analyses bieden inzicht in zowel de huidige prestatie als de potentie van het bedrijventerrein.

**Figuur F2: Toelichting kleuren MEERwaarde model**



## F.2 MEERwaarde Kuipersveld

Locatie			
Impressie			
Profiel			
Profiel	<ul style="list-style-type: none"> <li>Functioneel bedrijventerrein met een mix van bedrijvigheid in hogere milieucategorie en solitaire kantoorgebouwen.</li> </ul>		
Locatiekenmerken			
Omvang & aanbod	Bruto oppervlakte		Netto uitgegeven
	31,1 hectare		26,7 hectare
Bereikbaarheid	Auto	Multimodaliteit	Openbaar vervoer
	Lokale weg	Geen	Bushalte
Uitstraling	Functioneel	Modern gemengd	Hoogwaardig
	★	★★	★★★
Vastgoed	Omvang voorraad (2023)		Leegstand (augustus 2023)
	167.123 m <sup>2</sup>		3.861 m <sup>2</sup>
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2022)		Aantal bedrijfsvestigingen (2022)
	1.985		130
Bestemmingsplan mogelijkheden	 Milieucategorie	 Bouwhoogte	 Bebouwingspercentage
	4.1	Overwegend 8 meter	75%

### Economische waarde Kuipersveld: 70% ▲

*Economisch functioneert de locatie bovengemiddeld goed. Op werkgelegenheid (banenontwikkeling, banendichtheid, indirecte werkgelegenheid) scoort het terrein gemiddeld. Het terrein kent een hoge toegevoegde waarde. De marktdynamiek op het terrein is goed door het hoge aantal opgerichte bedrijven. Op het gebied van innovatie scoort het terrein gemiddeld.*

### Scores indicatoren Economie

Banen	Toegevoegde waarde	Innovatie	Marktdynamiek
-------	--------------------	-----------	---------------

- Op Kuipersveld werken bijna 2.000 mensen. Circa 6% van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de gemeente Apeldoorn bevindt zich op het terrein. De werkgelegenheid op het terrein is in de periode 2013-2022 met circa 5% toegenomen. De bedrijfssectoren bestaan uit een mix van sectoren, namelijk traditionele bedrijventerreinsectoren zoals bouw (20% van de banen) en industrie (25% van de banen) en in de kantoorgebouwen zien we meer dienstverlenende bedrijvigheid. Circa 23% van het aantal banen bevindt zich binnen de zakelijke dienstverlening sector.
- Voor iedere baan op het terrein wordt ongeveer 0,7 baan in gemeente of regio gecreëerd. Deze indirecte werkgelegenheid wordt met name gecreëerd in de bouw en industrie. Elke baan in de bouw zorgt voor 1,1 baan elders, denk hierbij aan leveranciers en dienstverlening.
- De toegevoegde waarde per werknemer op het terrein is hoog. Afhankelijk van de scenario prognose van het EIB wordt een ontwikkeling van de toegevoegde waarde per werknemer van 13-21% verwacht voor 2032. De toegevoegde waarde per hectare is ook hoger dan gemiddeld voor dit type terrein.
- Als we kijken naar het Innovatief vermogen scoort het bedrijventerrein redelijk. Circa 20% van de bedrijven wordt door onze kennispartner Innovatiespotter als innovatief aangemerkt. Internationale innovatieve bedrijven zoals AgroVision (leverancier van gespecialiseerde software voor de agrarische sector) en KIWA (expert op het gebied van waterstof) bevinden zich op Kuipersveld. Van alle innovatieve bedrijven op bedrijventerreinen in Apeldoorn zit 5% op Kuipersveld.
- De marktdynamiek op het bedrijventerrein geeft een positief saldo voor de periode 2013 t/m 2022. Er verhuizen evenveel bedrijven van en naar het terrein. Het positieve saldo komt doordat er meer bedrijven zijn opgericht (64) dan opgeheven (29) op Kuipersveld tussen 2013 t/m 2022 (bron: Vastgoeddata). Bedrijven die zijn opgericht op Kuipersveld zitten met name in de sectoren industrie, bouw, handel en logistiek.

**Ruimtegebruik op Kuipersveld: 77%** ●

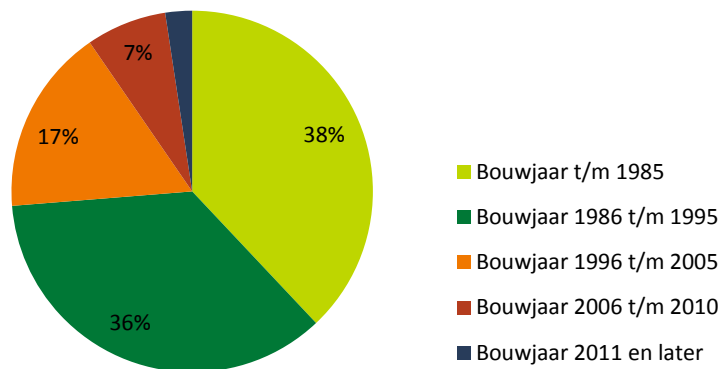
*Ruimtelijk gezien scoort het terrein gemiddeld in het MEERwaarde model. De kwaliteit van het vastgoed is redelijk al is het gros van het vastgoed gedateerd. De ruimte op het terrein wordt extensief benut. De bouwhoogte van panden op het terrein is aan de lage kant. De bereikbaarheid en infrastructuur is bovengemiddeld. De openbare ruimte kan op diverse plekken beter.*

**Scores indicatoren Ruimte**

Ruimtegebruik	Vastgoed en private kavels	Bereikbaarheid en infrastructuur	Openbare ruimte
---------------	----------------------------	----------------------------------	-----------------

- Het ruimtegebruik is redelijk extensief maar past ook wel bij het type terrein (functioneel bedrijventerrein met een hogere milieucategorie). Kuipersveld heeft een FSI van 0,62. De bruto-netto verhouding is met 85% gemiddeld voor bedrijventerreinen in de gemeente Apeldoorn. Er is weinig ruimte onbenut.
- De bouwhoogte van de panden, met name bedrijfsruimte, is aan de lage kant en ligt vooral tussen de 5 en 8 meter. Met de maximale bouwhoogte van 8 meter is er op dit moment weinig ruimte voor bedrijven om op te toppen.
- De vastgoedvoorraad is relatief oud. Circa 74% van het vastgoed op Kuipersveld is tussen de 25 tot circa 35 jaar oud. Circa 38% is meer dan 35 jaar oud. Doorgaans heeft bedrijfstvastgoed een levenscyclus van 30 jaar. Het is wenselijk om samen met een aantal vastgoedeigenaren op termijn hierin te investeren. Hierbij is het van belang om dit investeringsmomentum te koppelen aan de planologisch mogelijkheden. Met name verruiming in bouwhoogte kan wenselijk zijn. Het is van belang om scherp inzicht te krijgen in de (investerings-)plannen van de ondernemers en vastgoedeigenaren.

**Vastgoedvoorraad naar bouwjaar**



Bron: BAG (2023), bewerking Stec Groep (2023)

- De leegstand is (te) laag met 2%. Het gros van het aanbod bevindt zich in de kantorenmarkt met opties voor kleine kantoorruimtes tot hele panden. Er staat één bedrijfspand te huur. De lage leegstand met betrekking tot bedrijfspanden heeft een negatief effect op de doorstroommogelijkheden op het terrein.

- Het terrein is goed bereikbaar over de weg. Kuipersveld ligt vrijwel direct ontsloten aan de A1. Dit maakt het terrein interessant voor lokale en regionale bedrijven. Het terrein is op acht minuten loopafstand te bereiken met het OV vanaf Kayersmolen Zuid of gelijk bereikbaar vanaf de bushalte aan de Landdrostlaan. Er loopt een fietspad dwars door het terrein en er zijn looppaden langs de meeste bedrijfspanden. Om (met name een jonge) arbeidskrachtenpoule aan te spreken is een goede OV bereikbaarheid en bereikbaarheid met de fiets steeds belangrijker. Met name voor het aantrekken voor deze arbeidsgroep kunnen er nog stappen gemaakt worden op het gebied van bereikbaarheid.
- De basiskwaliteiten van private kavels en de openbare ruimte is voldoende. Mogelijkheden tot parkeren zijn onvoldoende waardoor veel auto's in de bermen worden geparkeerd. Ook zijn er vrachtwagenparkeerplaatsen op de al smalle weg. Met name voor fietsers en voetgangers kan dit ook voor een onveilig gevoel zorgen. In zijn geheel een rommelige uitstraling.

#### Waarde Klimaat & Energie op Kuipersveld: 49% ▼

Op het gebied van klimaat en energie scoort het terrein onder gemiddeld. Het aardgasverbruik is hoog door de aanwezigheid van industrie. Op het gebied van energie en circulariteit scoort de locatie ook relatief laag. Hoewel het terrein al wat ouder is zijn de groenstructuren van prima kwaliteit en scoort het terrein goed op onze groen indicator.

#### Scores indicatoren Klimaat & Energie

Energie	Klimaatadaptatie	Circulariteit	Groen
---------	------------------	---------------	-------

- Het energieverbruik van de bedrijven is relatief hoog. Met name het aardgasverbruik van de bedrijven op Kuipersveld is hoger dan gemiddeld voor dit type terrein. Dit komt omdat er veel bedrijven in de industrie sector op het terrein zitten.
- Het terrein heeft een relatief veel vierkante meters dak met potentie om zonnepanelen te dragen. Op dit moment wordt deze potentie onderbenut en wordt slechts een klein deel van de energie verbruik op het terrein opgewerkt door middel van zonnepanelen. Op het pand van KIWA liggen bijvoorbeeld ruim 1.000 zonnepallen van 540 watt per stuk. Het terug leveren van stroom aan het netwerk is op dit moment niet goed mogelijk door capaciteitsbeperkingen.
- Het terrein heeft een groene uitstraling, omgeven door bomen. Er ligt een groenstrook met bomen en lage begroeiing door het terrein.
- Er zijn weinig tot geen circulaire initiatieven op het terrein. In 2050 wil het Rijk dat de economie in Nederland volledig circulair is. Op dit vlak moeten dus nog stappen gezet worden.

#### Waarde Sociaal & Maatschappelijk op Kuipersveld: 71% ▲

Op het gebied van sociaal en maatschappelijk scoort het terrein goed. Er is een goede mix van werkgelegenheid met verschillende opleidingsniveaus. Er is een functionele maar veilige werkomgeving. Het bedrijventerrein is georganiseerd via een bedrijvenkring.

#### Scores indicatoren Sociaal & Maatschappelijk ●

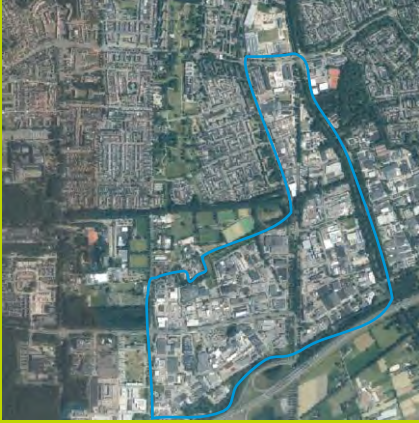




Onderwijs en arbeidsmarkt	Veiligheid en gezondheid	Werkomgeving	Organisatiegraad
---------------------------	--------------------------	--------------	------------------

- Sociaal en maatschappelijk scoort het bedrijventerrein redelijk. We verwachten, op basis van de mix van kantoorfuncties en bedrijfsfuncties, dat werkgelegenheid te vinden is met verschillende opleidingsniveaus. Met name voor werknemers met een mbo-opleidingsachtergrond vormen de

gevestigde bedrijven belangrijke werkgevers. Circa 30% van de bedrijven is aangesloten bij Samenwerkingsorganisatie Beroepsonderwijs Bedrijfsleven (SBB) als erkend leerbedrijf. Deze bieden stageplekken voor MBO'ers. Binnen de zakelijke dienstverlening verwachten we hoger geschoolde werknemers, met name in de kantoren.

- Kuipersveld kent een functionele maar ook redelijk veilige werkomgeving. De verblijfskwaliteit van het terrein is voldoende, al zijn er weinig voorzieningen aanwezig. Er zijn weinig tot geen misdrijven, gevallen van overlast of ongelukken geregistreerd rondom het terrein. Er zijn voetpaden aanwezig die het mogelijk maken een rondje te lopen in de pauze.
- Het bedrijventerrein is aangesloten bij Bedrijvenkring Apeldoorn. Deze organisatie vertegenwoordigt verschillende bedrijventerreinen in de gemeente Apeldoorn en komt meerdere keren per jaar samen. Aandachtspunten als duurzaamheid en vergroenen staan onder andere op de agenda.

## F.3 MEERwaarde Apeldoorn Zuid

Locatie			
Impressie			
Profiel			
Profiel	<ul style="list-style-type: none"> <li>Samenvoeging van de formele bedrijventerreinen Kayersmolen Zuid en Malkenschoten exclusief Fizzionparc. Traditioneel bedrijventerrein met een mix van grootschalige productie bedrijven, MKB hier en daar een kantoor- en woonfunctie.</li> </ul>		
Locatiekenmerken			
Omvang & aanbod	Bruto oppervlakte		Netto uitgegeven
	123,5 hectare		103,4 hectare
Bereikbaarheid	Auto	Multimodaliteit	Openbaar vervoer
	Direct aan snelweg (A1)	Geen	Bus
Uitstraling	Functioneel	Modern gemengd	Hoogwaardig
	★	★★	★★★
Vastgoed	Omvang voorraad (2023)		Leegstand (2023)
	385.488 m <sup>+</sup>		17.662 m <sup>+</sup>
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2022)		Aantal bedrijfsvestigingen (2022)
	6.805		255
Bestemmingsplan mogelijkheden	 Milieucategorie	 Bouwhoogte	 Bebouwingspercentage
	4.1	Tussen 8 en 15 meter	80%



### Economische waarde Apeldoorn Zuid: 65% ▲

*Economisch gezien scoort het terrein bovengemiddeld in het MEERwaarde model. Qua werkgelegenheid scoort het terrein goed en creëert het werkgelegenheid elders. De toegevoegde waarde van bedrijven is hoog met name door de voedingsindustrie. Innovatief zijn er nog stappen te maken. De marktdynamiek op het bedrijventerrein is gemiddeld.*

### Scores indicatoren Economie

Banen	Toegevoegde waarde	Innovatie	Marktdynamiek
-------	--------------------	-----------	---------------

- Apeldoorn Zuid heeft een belangrijke rol voor de economie in Apeldoorn. Op het terrein werken circa 6.800 mensen. Zo'n 16% van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de gemeente Apeldoorn. De werkgelegenheid op het terrein is de afgelopen 5 jaar met circa 20% toegenomen. Het groeit daarmee harder ten opzichte van de totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de gemeente Apeldoorn zelf. Er is een mix van sectoren met als grootste werkgever de vleesindustrie. Circa 28% van het aantal banen in Apeldoorn Zuid komt voort uit drie vleesverwerkingsbedrijven op het terrein.
- Iedere baan op het terrein creëert ongeveer 0,9 baan in de gemeente of regio. Met name binnen de categorie industrie en waterbedrijven en afvalbeheer is de multiplier van de werkgelegenheid hoog. Binnen de categorie waterbedrijven en afvalbeheer creëert elke baan, 2,8 baan elders.
- Op basis van de werkgelegenheidsramingen van het EIB zal de werkgelegenheid op Apeldoorn Zuid in de komende 10 jaar naar verwachting licht stijgen. Het aantal banen in de industrie sector zou naar verwachting dalen terwijl in de sectoren bouwnijverheid en groot- en detailhandel het aantal banen zal toenemen. De werkgelegenheid in die industriële sector zal te maken krijgen met toenemende automatisering waardoor er in de toekomst minder personeel nodig is. De vleesindustrie maakt hierin de laatste jaren grote stappen.
- De gegenereerde toegevoegde waarde per werknemer is hoger dan gemiddeld voor dit type terrein. De gemiddelde toegevoegde waarde per werknemer zal naar verwachting stijgen in de aankomende jaren op basis van de werkgelegenheids- en toegevoegde waarde prognose van het EIB. Met name door een sterke aanwezigheid van de sectoren groothandel en de voeding- en genotmiddelenindustrie.
- Het innovatief vermogen van het terrein is redelijk. Circa 20% van de bedrijven wordt door onze kennispartner Innovatiespotter als innovatief aangemerkt. Dat is ongeveer 10% van alle innovatieve bedrijven op bedrijventerreinen in Apeldoorn. Innoverende spelers zijn belangrijk voor het toekomstbestendigheid van het terrein, het bedrijventerrein wordt een aantrekkelijke vestigingslocatie.
- De marktdynamiek op het terrein is gemiddeld. Er verhuizen in de periode 2013 t/m 2022 meer bedrijven (40) naar het bedrijventerrein dan er weg gaan (26) (bron: Vastgoeddata). De nieuwe bedrijven zijn voornamelijk actief in de handel en dienstverlenende sector. Tegelijkertijd zien we dat er meer bedrijven worden opgeheven dan opgericht binnen het bedrijventerrein. Dit zorgt er voor dat het aantal bedrijven gelijk blijft.

### Ruimtegebruik op Apeldoorn Zuid: 57% ●

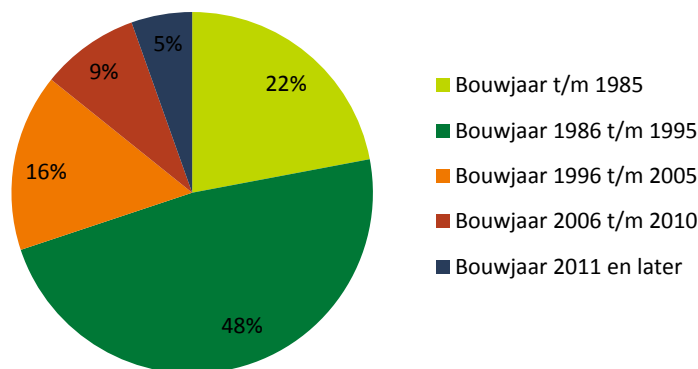
Ruimtelijk gezien scoort het terrein gemiddeld. De FSI op het terrein is laag. De bereikbaarheid van de locatie is gunstig en de openbare ruimte volstaat goed voor de gevestigde doelgroep van bedrijven. De panden op het terrein zijn van verschillende bouwjaren waarvan een groot deel verouderd met name in Kayersmolen. De uitstraling van de kavels laat een verouderde indruk achter.

### Scores indicatoren Ruimte

Ruimtegebruik	Vastgoed en private kavels	Bereikbaarheid en infrastructuur	Openbare ruimte
---------------	----------------------------	----------------------------------	-----------------

- Het ruimtegebruik is onder gemiddeld. Apeldoorn Zuid heeft een FSI van 0,41. Dit komt met name doordat er veel ruimte gebruikt wordt voor opslag van goederen en voertuigen. De bruto-netto verhouding is met 85% gemiddeld voor bedrijventerreinen in de gemeente Apeldoorn.
- De bouwhoogte varieert van 8 tot 15 meter. De meeste panden in Malkenschoten hebben een maximale bouwhoogte van 15 meter. In Kayersmolen Zuid zien we meer panden met een maximale bouwhoogte van 8 tot 10 meter. De meeste panden op beide terreinen zijn in werkelijkheid vaak niet hoger dan 10 meter bebouwd. Met name in Malkenschoten liggen er mogelijkheden voor op-topping.
- De vastgoedvoorraad is relatief oud. Circa 22% van het vastgoed op Apeldoorn Zuid is meer dan 35 jaar oud. Bijna 70% van het vastgoed op het terrein zit in een (ver)ouderde levensfase. Op pandniveau laat dit veelal een verouderde indruk achter. Dit geldt ook voor de openbare ruimte. Bedrijfsvastgoed heeft doorgaans een levenscyclus van 30 jaar. Het deel van het vastgoed op Kayersmolen Zuid is vergeleken met het bedrijventerrein van Malkenschoten een stuk ouder.

Vastgoedvoorraad naar bouwjaar



Bron: BAG (2023), bewerking Stec Groep (2023)

- De leegstand op het terrein is circa 3,5%. Er is een klein aantal panden beschikbaar voor huur. Deze leegstand biedt ruimte voor doorstroombmogelijkheden op het terrein maar ligt onder de frictie leegstand van 5%.
- Het terrein is goed bereikbaar over de weg. Het zuidelijke deel van Apeldoorn Zuid is vrijwel direct ontsloten aan de A1. De rest van het terrein is goed te bereiken via de Kayersdijk. Er zijn meerdere

bushaltes rondom het terrein. Verder loopt er een fietspad door het terrein eveneens als voetpaden.

- De kwaliteit van private kavels en de openbare ruimte is verschillend over het terrein. Het is functioneel maar oogt soms wat rommelig. Er zijn voldoende parkeerplaatsen op het terrein, met name op private kavels.

### Waarde Klimaat & Energie op Apeldoorn Zuid: 34% ▼

*Op het gebied van klimaat en energie scoort het terrein relatief laag. Voor zowel het gebruik van aardgas en elektriciteit verbruikt het terrein veel meer dan vergelijkbare type terreinen. We zien duidelijke verschillen per subindicator. Zo functioneert het terrein gemiddeld op groen en klimaatadaptatie. Hoewel het terrein al wat ouder is zijn de groenstructuren van prima kwaliteit. Op het gebied van energie en circulariteit scoort de locatie daarentegen juist onder gemiddeld.*

#### Scores indicatoren Klimaat & energie

Energie	Klimaatadaptatie	Circulariteit	Groen
---------	------------------	---------------	-------

- Het energieverbruik van zowel aardgas en elektriciteit is hoger dan gemiddeld. Dit komt door het grote aandeel industrie- en bouwbedrijven op het terrein. Momenteel wordt maar een beperkt deel van de verbruikte elektriciteit opgewekt door hernieuwbare bronnen zoals zon energie op het terrein. Ondanks de platten daken zijn waarschijnlijk veel panden niet geschikt voor het plaatsen van zonnepanelen door de (verouderde) staat. Tegelijkertijd is het terug leveren van elektriciteit aan het net op dit moment een groot probleem.
- Het terrein heeft een licht stenige uitstraling. Aan de randen van het terrein en langs de Kayerdijk staan bomen en ook over het terrein staan er bomen verspreid langs de wegen. De groenstructuren zijn van prima kwaliteit.
- Op het terrein worden er vier bedrijven als circulaire onderscheiden door onze kennispartner Innovatiespotter. Leverancier van emballage-automaten TOMRA en afvalverwerker Circulus houden zich bijvoorbeeld bezig met verschillende circulaire activiteiten zoals restromen van afval hergebruiken.

### Waarde Sociaal & Maatschappelijk op Apeldoorn Zuid: 65% ●

*Het bedrijventerrein scoort gemiddeld op de sociaal & maatschappelijke indicatoren. Qua werkgelegenheid is het terrein belangrijk voor de economie van Apeldoorn. De verblijfskwaliteit is gemiddeld. Wel zijn er meerdere meldingen van overlast. Er is een bedrijvenkring aanwezig.*

#### Scores indicatoren Sociaal & maatschappelijk

Onderwijs en arbeidsmarkt	Veiligheid en gezondheid	Werkomgeving	Organisatiegraad
---------------------------	--------------------------	--------------	------------------

- Het terrein scoort goed als we kijken naar het onderwijs en de arbeidsmarkt. Het terrein vormt qua werkgelegenheid een belangrijke motor voor de economie van de gemeente. Er zijn 120 bedrijven die zijn aangesloten bij het SBB als erkend leerbedrijf. Op dit moment bieden deze bedrijven circa 40 stageplekken aan voor Mbo'ers.
- De verblijfskwaliteit op het terrein is gemiddeld. Er is sprake van collectieve beveiliging. Er zijn geen zorgen over de verkeersveiligheid op het terrein. Wel zijn er meerdere registraties van misdaden en overlast. Verder zijn er weinig voetpaden en lunchgelegenheden.

- Het terrein is georganiseerd via Bedrijvenkring Apeldoorn. Deze organisatie vertegenwoordigd verschillende bedrijventerreinen in de gemeente Apeldoorn en komt meerdere keren per jaar samen. Aandachtspunten als duurzaamheid en vergroenen staan onder andere op de agenda.

# Bijlage G – Uitkomsten interactief werkatelier

## Stakeholdersessie 29 november 2023

Op 29 november is op locatie STOOM in Zwitsal Buitenstad een interactief werkatelier georganiseerd. Doel van deze stakeholdersessie was om input op te halen voor het Programma Werklocaties. Tijdens de sessie is vooral gesproken over de opgave op bestaande locaties. De vier hoofdonderwerpen waren 'Basis op orde: organisatiegraad', 'Optimaal benutten van ruimte', 'Realiseren van gemengde gebieden' en 'Kantoor(omgeving) van de toekomst'.

## Impressie werkatelier



Bron: werkatelier 29 november 2023

### Basis op orde: organisatiegraad

Tijdens de plenaire sessie is met behulp van stellingen geïnventariseerd hoe de aanwezigen denken over de organisatie en samenwerking op werklocaties. En hoe de organisatiegraad een rol kan spelen in het aanpakken van grote opgaves. Er werd verschillend gedacht over de organisatiegraad op dit moment, sommige ondernemers zijn tevreden en vinden samenwerking essentieel, anderen gaven aan dat er nog veel te winnen valt. De meeste aanwezigen voelden er iets voor om de organisatiegraad te verhogen. Toch worden er ook risico's gezien vanwege de diversiteit van de bedrijven op sommige terreinen. Soms is samenwerking dan minder voor de hand liggend. Voor het opstarten van een

succesvolle samenwerking is actief initiatief vanuit enkele ondernemers noodzakelijk. Het zou de rol van de gemeenten moeten zijn om diegene(n) te ondersteunen en te faciliteren.

Cijfer aanwezig op de stelling (helemaal oneens = 0, helemaal eens = 10):

- Het bedrijfsleven benut momenteel onderlinge samenwerkingsmogelijkheden maximaal: 4
- Een hoge organisatiegraad is basisvoorwaarde om gezamenlijk de grote opgaves aan te pakken: 7,5
- Om de samenwerking op de werklocatie te verbeteren heb ik behoefte aan meer organisatiekracht: 4,7
- De gemeente moet ondersteunen bij het oprichten van gemeentebreed parkmanagement: 7,7

### Optimaal benutten van ruimte & creëren van gemengde gebieden

Voor de thema's optimaal benutten van ruimte en creëren van gemengde gebieden waren de instrumenten en aandachtspunten uit tabel 6 volgens de stakeholders het meest belangrijk. De conclusie in relatie tot intensivering en het optimaal benutten van de ruimte is dat dit in samenhang moet worden gezien. Er zijn meerdere instrumenten nodig vanuit de drie dimensies (ruimtelijk, economisch, duurzaam) om echt stappen te zetten in het optimaliseren van het ruimtegebruik op bedrijventerreinen. Daarnaast moet er werk gemaakt worden van Smart Energy Hubs.

### Prioritering instrumenten en aandachtspunten werkatelier

Thema 'optimaal benutten van ruimte'	Thema 'creëren gemengde gebieden'
<p><b>Ruimtelijk</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aanpassen bebouwingsmogelijkheden (denk hierbij aan een minimale bouwhoogte en minimaal bebouwingspercentage)</li> </ol> <p><b>Economisch</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Uitsluiten ongewenste doelgroepen (bijv. terreinen met minimale milieuhinder zone)</li> <li>2. Transitie exploitatie (tijdelijk gebruik van een vrijkomende plek mogelijk maken)</li> </ol> <p><b>Duurzaam</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ondersteuning bij Smart Energy Hubs</li> <li>2. Subsidies duurzame maatregelen</li> </ol>	<p>Vlijtseweg, Sleutelbloem en Kayersmolen Noord zijn logische locaties voor transformatie naar gemengde woon-werkgebieden. Deze gebieden kunnen bijdragen aan levendigheid en stedelijke reuring. Ook menging met andere functies (denk aan zorg, kinderopvang, onderwijs, winkels en horeca) zien de ondernemers als kansrijk.</p> <p>De stakeholders benadrukken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Te letten op de combinatie en het samengaan van verschillende woon- en werkdoelgroepen.</li> <li>• Flexibel bouwen, zodat gebouwen door meerdere functies gebruikt kunnen worden.</li> <li>• Bedrijvigheid in de stad vast te houden. De woonfunctie moet de werkfunctie niet te veel 'verdringen'. Functies moeten elkaar aanvullen</li> </ul>

### Kantoor(omgeving) van de toekomst

Er is gesproken over de kantorenmarkt en -structuur van de toekomst. Lokale ontwikkelingen en kenmerken van de stad Apeldoorn kwamen aanbod. Waaronder de 'confetti' van kantoren verspreid over de stad, zoals kantoren op bedrijventerreinen. Er was veel aandacht voor trends en ontwikkelingen met grote impact op de kantorenstructuur. Tijdens het gesprek kwam het belang van kantoren in een stationsomgeving aan bod, maar werd ook gepleit voor voldoende ruimte om te kunnen parkeren mochten er kantoren bijkomen in de spoorzone. De OV verbinding west oost is prima, maar de OV verbinding noord zuid is onvoldoende om te spreken van een OV knooppunt. De aantrekkelijkheid van Apeldoorn als kantorenstad zit hem vooral in het ontwikkelen van een aantrekkelijk milieu op een goed bereikbare locatie, een mix van functies (wonen, werken, winkelen) en passende duurzame en toekomstbestendige kantoren met ruimtes om te ontmoeten. Voor de Apeldoornse IT markt liggen er specifieke kansen om meer samen te werken. Huisvesting staat als onderwerp niet op de agenda van Apeldoorn IT. Dat moet veranderen.

# Bijlage H – Uitwerking instrumentarium

Onderstaande tabel laat de instrumenten per strategische beleidslijn zien. In de paragrafen H.1, H.2 en H.3 worden de instrumenten verder toegelicht.

## Instrumenten per strategische beleidslijn

Toekomstbestendig maken bestaande locaties		
Strategische beleidslijn	Type instrument	Instrument
Investeren in brede welvaart	Duurzame economische stimulering	Parkmanagement
		Bedrijveninvesteringszone (BIZ), gebiedsgerichte aanpak.
		Kopgroep van bedrijven, vereniging, stichting of coöperatie <sup>6</sup>
		Toekomstplan met uitvoeringsprogramma
		Regionale Ontwikkel Maatschappij (ROM)
Optimaal benutten van ruimte	Publiekrechtelijke instrumenten	Omgevingsplan (ongewenste doelgroepen uitsluiten - start met een voorbereidingsbesluit)
		Wet Bibob (uitsluiten ondermijnende bedrijven)
		Omgevingsplan (minimale milieuhinder categorie)
		Omgevingsplan (verruimen van maximale bouwhoogte of instellen van een minimale bouwhoogte)
		Omgevingsplan (verruimen van maximaal bebouwingspercentage of instellen van een minimaal bebouwingspercentage)
	Privaatrechtelijke instrumenten	Onteigening/verwerving
		Stedelijke kavelruil
		Transitie-exploitatie
	Duurzame economische stimulering	Overzicht best practices: bewustwording creëren
		Inzet verplaatsingscoach
Versterken kennis en innovatie-ecosysteem	Duurzame economische stimulering	Ambitieprofiel
		Ontwikkelagenda
	Publiekrechtelijke instrumenten	Omgevingsplan (mogelijkheden werken in de wijk: verruimen beroepsuitoefening aan huis)

<sup>6</sup> Bestaande voorbeelden zijn: Bedrijvenkring Apeldoorn (BKA / BKA Zuid), Ondernemersvereniging Bedrijvenpark Apeldoorn-Noord (OBAN), Vereniging Ondernemers Schumanpark, Vereniging Bedrijvenpark Ugchelen, Coöperatie parkmanagement Ecofactorij, Ondernemersvereniging Uddel, Loenense Middenstandsvereniging Lomivé, Industriekern Eerbeek Loenen (IKEL), Beheervereniging FizzionParc (parkmanagement),

Creëren van gemengde gebieden		Omgevingsplan (behoud van aantal m2 bedrijvigheid / creëren geschikt vestigingsmilieu in stedelijk gebied)
	Privaatrechtelijke instrumenten	Tendervoorwaarden / portfolio's bij gemengde gebiedsontwikkeling
		Transformatie/transitie-exploitatie (T(R)EX)
	Duurzame economische stimulering	Programma van eisen 'behoud van ruimte voor economie' Ondernemershuis Apeldoorn

### Ontwikkelen van nieuwe locaties

Strategische beleidslijn	Type instrument	Instrument
(Schuif)ruimte creëren met nieuwe bedrijventerreinen	Publiekrechtelijke instrumenten	Omgevingsplan (voorkeursrecht)
		Omgevingsplan (profiel)
		Beeldkwaliteitsplan
	Privaatrechtelijke instrumenten	Uitgiftestrategie (protocol)
Regionaal afstemmen ruimtebehoefte bedrijventerreinen	Publiekrechtelijke instrumenten	Regionaal Programma Werklocaties (RPW bedrijventerreinen)
		Duurzame principes
Toets aan economische en maatschappelijke meerwaarde	Privaatrechtelijke instrumenten	Afwegingskader (als onderdeel van uitgiftestrategie)
Nieuwe kantoren toevoegen op toplocaties in de stad	Publiekrechtelijke instrumenten	Regionale afstemming (beoogde kantoorplannen)
		Omgevingsplan (plancapaciteit)
	Duurzame economische stimulering	Kantorennota

## H.1 Publiekrechtelijke instrumenten

### Optimaal benutten van ruimte

Instrument	Waarom?	Wat houdt het in?
Omgevingsplan (ongewenste doelgroepen uitsluiten - start met een voorbereidingsbesluit)	Juiste bedrijf op de juiste plek: sturing op type activiteiten	De vestigingsmogelijkheden beperken op locaties, denk aan het uitsluiten van de doelgroepen grootschalige logistiek en opslag en kleinschalige bedrijfs- en opslagunits op bestaande terreinen. Starten met een voorbereidingsbesluit is verstandig. Het voorbereidingsbesluit voegt voorbeschermingsregels toe aan het



		Omgevingsplan <sup>7</sup> . Belangrijk om het voorbereidingsbesluit goed te onderbouwen.
Wet Bibob (uitsluiten ondermijnende bedrijven)	Juiste bedrijf op de juiste plek: sturing op type activiteiten	De Wet Bibob staat voor 'Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur'. De wet biedt de mogelijkheid om de achtergrond van bedrijven en personen met wie zij zakendoen te screenen <sup>8</sup> . De Bibob is enkel inzetbaar in de sectoren transport (personen - en goederenvervoer over de weg), de afvalverwerkingsbranche, speelhallen, bouw, horeca en de sector informatie- en communicatietechnologie.
Omgevingsplan (minimale milieuhinder categorie)	Juiste bedrijf op de juiste plek: bescherming van milieuruimte	Veel bedrijventerreinen hebben planregels zonder een minimale milieuhinder categorie. Op veel terreinen is lichte bedrijvigheid (vaak milieucategorie 1 en 2) aanwezig dat - vanwege de aard niet noodzakelijkerwijs op een bedrijventerrein gevestigd hoeft te zijn. Met een minimale milieuhindercategorie, wordt schaarse en kostbare hinderruimte beschermt voor bedrijven die dit nodig hebben voor bedrijfsactiviteiten. <sup>9</sup>
Omgevingsplan (verruimen van maximale bouwhoogte of instellen van een minimale bouwhoogte)	Intensief en meervoudig ruimtegebruik: Aanpassen planologische mogelijkheden	Nu gelden vaak nog verouderde bestemmingsplannen. Hierdoor is courante bouw (bv. in hoogte) niet overal mogelijk. Dit kan een belemmering zijn voor de markt om herontwikkeling op te pakken. Dit vraagt om een aanpassing (verruimen maximale bouwhoogte of instellen van een minimale bouwhoogte).

<sup>7</sup> <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/voorbereidingsbesluit/voorbeschermingsregels-omgevingsplan/>

<sup>8</sup> Het hoofddoel van een Bibob-onderzoek is het voorkomen van onbewuste medewerking van gemeenten aan criminele activiteiten door geen vergunning of subsidies te verstrekken aan ondermijnende bedrijven. Als de uitkomst van het Bibob-onderzoek aantoont dat een bedrijf niet zuiver acteert, dan heeft de gemeente de mogelijkheid om de vergunning-aanvraag te weigeren of een eerder verleende vergunning in te trekken. De Bibob werkt tevens preventief. Ondermijnende bedrijven kiezen sneller eieren voor hun geld zodra de kans bestaat dat de gemeente een Bibob-onderzoek wil uitvoeren.

<sup>9</sup> Dat milieucategorie 1 t/m 2 zich huisvest op bedrijventerreinen is goed te verklaren. Door lagere huurwaarden op bedrijventerreinen en specifieke locatiewaarden (parkeren, grotere percelen/uitstallingsruimte en bereikbaarheid) bieden bedrijventerreinen momenteel echter een aantrekkelijker alternatief. Bedrijven kiezen vanuit de kosten-baten afweging daardoor sneller voor een locatie op een bedrijventerrein. Zonder een geschikt alternatief, selectie aan de poort en ondersteuning bij verplaatsing is dit patroon lastig te doorbreken. Het verplaatsen van milieucategorie 1 t/m 2 vraagt dan ook om een samenspel van diverse instrumenten. Zoals; creëren geschikt vestigingsmilieu in stedelijk gebied, inzet verplaatsingscoach en selectiviteit (omgevingsplan / uitgifteprotocol). Selectiviteit kan betekenen: het uitsluiten van specifieke bedrijvigheid in categorie 1 t/m 2 om daarmee nieuwe ongewenste vestigingen te voorkomen. Dit vraagt ook om keuzes. Welke bedrijven blijven we wel faciliteren?

Omgevingsplan (verruimen van maximaal bebouwingspercentage of instellen van een minimaal bebouwingspercentage)

Intensief en meervoudig ruimtegebruik: Aanpassen planologische mogelijkheden

Nu gelden vaak nog verouderde bestemmingsplannen. Hierdoor is het bouwvlak dat bebouwd mag worden beperkt (bebouwingspercentage). Dit kan een belemmering zijn voor de markt om herontwikkeling op te pakken. Dit vraagt om een aanpassing (verruimen maximale bebouwingspercentage of instellen van een minimaal bebouwingspercentage).

### Creëren van gemengde gebieden

Instrument	Waarom?	Wat houdt het in?
Omgevingsplan (mogelijkheden werken in de wijk: verruimen beroepsuitoefening aan huis)	Werken in de wijk draagt bij aan economische vitaliteit, kansengelijkheid, leefbaarheid en inclusiviteit	De regelgeving op het gebied van werken aan huis vereenvoudigen, dereguleren of versoepelen. Dit biedt vooral startende ondernemers kansen.
Omgevingsplan (behoud van aantal m2 bedrijvigheid / creëren geschikt vestigingsmilieu in stedelijk gebied)	Behouden en realiseren van ruimte voor economie in gemengde gebieden	Het organiseren / behouden van het aantal m2 bedrijfsruimte op een locatie die transformeert. In programma's moet de focus gaan naar kleinschalige, flexibele en betaalbare (sociale) bedrijfsruimte die voldoet aan de kwalitatieve en kwantitatieve vestigingswensen van de beoogde doelgroep <sup>10</sup> .

### (Schuif)ruimte creëren met nieuwe bedrijventerreinen

Instrument	Waarom?	Wat houdt het in?
Omgevingsplan (voorkeursrecht)	Beoogd wordt om eigendom te verwerven, met als doel het ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein.	Met het vestigen van een voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet krijgt de overheid het eerste recht van koop op een onroerende zaak <sup>11</sup> . Hiermee wordt voorkomen dat de overheid dat bij geplande ontwikkelingen de grondprijzen worden opgedreven. Of dat particulieren of organisaties grondposities innemen die de ontwikkeling van gebieden belemmeren.

<sup>10</sup> Naast beschikbaarheid is betaalbaarheid van bedrijfsruimte is een belangrijke succesvoorwaarde. Betaalbaarheid is een steeds belangrijker vestigingscriterium voor zzp'ers en mkb. Betaalbaarheid is ook vanuit een bredere, maatschappelijke beschouwing van groot belang (behoud/groei van banen op alle opleidingsniveaus, het zijn van een ondernemersvriendelijke en aantrekkelijke gemeente, et cetera). Conceptueel kan gedacht worden aan het oprichten van een 'werkcorporatie'. Dit is de tegenhanger van de woningcorporatie (ontstaan eind 19e eeuw) en is een organisatie die samenwerkt met de overheid, mkb, projectontwikkelaars en beleggers. Elke partij draagt op zijn eigen manier bij aan de realisatie van betaalbare bedrijfsruimte.

<sup>11</sup> Een voorkeursrecht (grondslag omgevingsplan) geldt 5 jaar. Met een mogelijkheid tot eenmalige verlenging van 5 jaar.

Omgevingsplan (profiel)	Borgen van bedrijfsfuncties die passend zijn en elkaar kunnen versterken	Bij de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerreinen kan de gemeente een bepaald profiel aan (een deel van) de locatie toewijzen.
Beeldkwaliteitsplan	Kwalitatief hoogwaardige groen- en blauwstructuren in het openbaar gebied en een passende beeldkwaliteit voor gebouwen	In het beeldkwaliteitsplan wordt de gewenste beeldkwaliteit van de buitenruimte en bebouwing beschreven met toetsbare criteria. Het plan verbindt landschap, architectuur en stedenbouw. Een beeldkwaliteitsplan kan regels uit het Omgevingsplan verder concretiseren.

### Regionaal afstemmen ruimtebehoefte bedrijventerreinen

Instrument	Waarom?	Wat houdt het in?
Regionaal Programma Werklocaties (RPW bedrijventerreinen)	Toekomstbestendige voorraad, evenwichtige regionale vraag-aanbodverhouding en profiel regio met regionale ambities. Regionale afspraken zijn een uitwerking van de Gelderse Omgevingsverordening <sup>12</sup> .	Regiogemeenten geven visie op de rol van bedrijventerreinen in de regio. In het RPW bedrijventerreinen staan afspraken over het toekomstbestendig maken van de bestaande voorraad en nieuwe terreinen. Dit met als doel evenwicht tussen vraag en aanbod.
Duurzame principes	Voldoen aan de Duurzame Principes die regionaal zijn vastgesteld (maken deel uit van het RPW).	De duurzame principes zijn regionale afspraken over de organisatiegraad (basisvoorwaarde nieuwe ontwikkeling), toekomstbestendige en duurzame infrastructuur, aantrekkelijke en klimaatbestendige inrichting, duurzaamheidsmaatregelen (o.b.v. een keuzelijst), duurzame daken en juiste bedrijf op de juiste plek <sup>13</sup>

### Nieuwe kantoren toevoegen op toplocaties in de stad

Instrument	Waarom?	Wat houdt het in?
Regionale afstemming (beoogde kantoorplannen)	Noodzakelijk na opstellen van een kantorennota, conform	Regionaal afstemmen over de gemeentelijke kantorennota. De kantorennota wordt ingebracht in het ambtelijke werkgroep RPW en bestuurlijk in het P-beraad Economie van regio Stedendriehoek. Doel

<sup>12</sup> In afdeling 2.2 Werklocaties van Omgevingsverordening Gelderland (januari 2023) is opgenomen dat per regio een Regionaal Programma Werklocaties (RPW) wordt opgesteld voor de typen werklocaties, waarvan door Gedeputeerde Staten voor die regio is aangegeven dat daarover regionale afspraken nodig zijn. Gedeputeerde Staten stellen het RPW vast. Het RPW wordt eenmaal per vier jaar geactualiseerd en opnieuw ter vaststelling aangeboden.

<sup>13</sup> De Duurzame principes maken deel uit van het RPW Cleantech Regio 2019-2030. De Duurzame principes betreffen regionale afspraken die de Gelderse gemeenten Apeldoorn, Brummen, Epe, Lochem, Voorst en Zutphen hanteren bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. De gemeente Deventer hanteert op Bedrijvenpark A1 haar eigen duurzame ambitiekader.

	Omgevingsverordening provincie Gelderland <sup>14</sup> .	evenwichtige vraag-aanbodverhouding van kantoren zonder kwalitatieve mismatch.
Omgevingsplan (plancapaciteit)	Zonder plancapaciteit kunnen beoogde kantoorplannen geen doorgang vinden.	Nieuwe plancapaciteit borgen in het Omgevingsplan.

## H.2 Privaatrechtelijke instrumenten

### Optimaal benutten van ruimte

Instrument	Waarom	Wat houdt het in?
Onteigening/verwerving	Juiste bedrijf op de juiste plek	Methode om strategische posities te verwerven. Het is een relatief zwaar instrument en kan zeer hoge investering tot gevolg hebben. Een laatste middel om grondeigenaren op strategische posities te dwingen grond over te dragen. Mogelijk kan het OGH of een (op te richten) regionale ontwikkelmaatschappij een (financiële) bijdrage leveren.
Stedelijke kavelruil	Juiste bedrijf op de juiste plek	Door versnipperd zijn vaak meerdere eigenaren nodig om een herontwikkeling tot stand te brengen. Dit geeft macht aan de 'dwarsliggers'. De Omgevingswet maakt stedelijke herverkaveling mogelijk. Een eigenaar kan niet 'gedwongen' worden om bij de herontwikkeling mee te participeren. Stedelijke kavelruil is vrijwillig <sup>15</sup> . Dwang is niet mogelijk.
Transitie-exploitatie	Juiste bedrijf op de juiste plek	Bij leegstand een 'strategische' positie verwerven en deze tijdelijk exploiteren (verhuren) om inkomsten te genereren om op termijn grotere herontwikkeling mogelijk te maken (bijvoorbeeld als de buurkavel ook beschikbaar komt of te verwerven valt). Zie ook de toelichting onder Transformatie/ transitie-exploitatie (T(R)EX) bij 'creëren van gemengde gebieden'.

<sup>14</sup> Een Omgevingsplan maakt zelfstandige kantoren alleen mogelijk voor zover deze ontwikkeling past binnen het vigerend RPW. Als dit niet het geval is, dan kunnen kantoren mogelijk gemaakt worden als er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking en er aantoonbaar regionale afstemming heeft plaatsgevonden over de ontwikkeling.

<sup>15</sup> Dat betekent dat de plannen alleen door kunnen gaan als alle betrokken partijen zich kunnen vinden in de plannen.

### Creëren van gemengde gebieden

Instrument	Waarom?	Wat houdt het in?
Tendervoorwaarden / portfolio's bij gemengde gebiedsontwikkeling	Realisatie kwalitatief geschikte (betaalbare) bedrijfsruimte op binnenstedelijke transformatie locaties	Naast een visie op een gemengde gebiedsontwikkeling (en een gericht omgevingsplan), is het belangrijk om tendervoorwaarden te hanteren voor dit type gebiedsontwikkelingen. De betaalbaarheid van bedrijfsruimte staat vaak onder druk. Tendervoorwaarden kunnen sturen op de realisatie van het gewenste programma <sup>16</sup> .
Transformatie/transitie-exploitatie (T(R)EX)	Benutten bedrijfsruimte op binnenstedelijke transformatie locaties	Met behulp van een tijdelijke exploitatie van de grond (tex) of van opstallen (trex) kunnen toch opbrengsten worden gegenereerd, vooruitlopend op een eventuele definitieve (her) ontwikkeling <sup>17</sup> . Bovendien wordt hiermee verder verval tegengegaan en rentekosten zijn vergoed. De trex stuurt op kasstroom in plaats van op saldo. Het moet dienen als een vliegwiel, door de meerwaarde van kavels en gebouwen te herinvesteren in het gebied en daarmee nieuwe investeringen vanuit de markt te stimuleren.

### (Schuif)ruimte creëren met nieuwe bedrijventerreinen

Instrument	Waarom	Wat houdt het in?
Uitgiftestrategie (protocol)	Selectiviteit bij nieuwe vestigers en bij bedrijfsverplaatsing.	Een uitgiftestrategie en protocol regelt dat de uitgifte van bedrijfskavels op een transparante en efficiënte wijze verloopt. Het uitgifteprotocol hanteert toets- en selectiecriteria om gelijke kansen te bieden aan geïnteresseerde partijen en maakt voorwaarden voor toewijzing vooraf duidelijk. Het kan

<sup>16</sup> Portfoliovorming ontsluit het investeren in de transformatie van de stad voor private investeerders en ontwikkelaars. Binnen een portfolio worden financiële tegenvallers van het ene project opgevangen door de inkomsten van andere projecten. Het is een methodiek om via gecombineerde projecten efficiency- en schaalvoordelen te behalen. Publieke partijen bakenen pakketjes met transformatie en nieuwbouwprojecten af, waar diverse marktpartijen op kunnen inschrijven.

<sup>17</sup> Met behulp van een tijdelijke exploitatie kan worden voorkomen dat voorfinanciering van een gebiedsontwikkeling te groot wordt en kan de fasering van de gebiedsontwikkeling of het uitstellen van een geplande gebiedsontwikkeling worden gefinancierd. Bij leegstaande panden kan de aantrekkelijkheid voor tijdelijke functies worden bepaald. Hierbij geldt dat hoe groter het aantal mogelijke functies, hoe hoger de alternatieve aanwendbaarheid en des te lager het leegstandsrisico. Aandachtspunt bij de t(r)ex is een gezonde businesscase. Er moet een reële inschatting worden gemaakt van de kosten én opbrengsten van de tijdelijke exploitatie en de risico's die erbij horen. Dit kan vervolgens worden vergeleken met de situatie waarin helemaal niets wordt gedaan (en het pand of kavel dus niet wordt gebruikt). Vaak blijkt dat een tijdelijke invulling al snel meer oplevert dan niks doen met een pand. Daarbij geldt ook dat leegstand per definitie leidt tot snellere verloedering van een pand.

selectiecriteria bevatten voor situaties met meerdere geïnteresseerden<sup>18</sup>.

### Toets aan economische en maatschappelijke meerwaarde

Instrument	Waarom?	Wat houdt het in?
Afwegingskader (als onderdeel van uitgiftestrategie)	In tijden van schaarste is het verstandig om de bedrijven (doelgroepen) die belangrijk zijn voor het profiel van de gemeente (of regio) te prioriteren bij uitgifte.	Een afwegingskader helpt om te sturen op regionale meerwaarde. Daarin gaat het vooral over het huisvesten van gewenste doelgroepen. Het gaat erom om de lokale en sociaaleconomische meerwaarde per uitgegeven vierkante meter te maximaliseren (binnen de reële mogelijkheden van bedrijven), de beschikbare bedrijfsgrond optimaal te benutten en bij te dragen aan lokale/ regionale brede welvaart.

## H.3 Duurzame economische stimulering

### Investeren in brede welvaart

Instrument	Waarom?	Wat houdt het in?
Parkmanagement	Organisatievorm om projecten in gang te zetten en tot uitvoering te brengen	Parkmanagement verzorgt het beheer van het bedrijventerrein en kan zich richten op verschillende aspecten, zoals gemeenschappelijke voorzieningen (bv. camerabeveiliging, beveiligingsdiensten, kwaliteit onderhoud), veiligheid (schoon, heel en veilig), onderwijs en arbeidsmarkt (bv. behoefte en projecten), marketing (bv. ondernemersbijeenkomsten en promotie), ontzorging en dienstverlening (bv. gezamenlijke inkoop), collectieve projecten (bv. op verduurzaming en vergroening) en belangenbehartiging.
Bedrijveninvesteringszone (BIZ), gebiedsgerichte aanpak.	Organisatievorm om projecten in gang te zetten en tot uitvoering te brengen	Een BIZ is een afgebakend gebied. Een BIZ biedt ondernemers een instrument om gezamenlijk te investeren in de verbetering van het bedrijventerrein. Voorwaarde is een ruime meerderheid

<sup>18</sup> In uitgifteprotocol staat beschreven hoe aanvragen van ondernemers voor bedrijfskavels worden behandeld, inclusief criteria voor selectie en prioritering. Dit kan enkel wanneer de grond in gemeentelijk eigendom is. Bij voorkeur wordt selectie gebaseerd op bestaand economisch beleid. Het is daarin mogelijk om bepaalde (speerpunt)sectoren voorrang te geven. Aanvullend kan het protocol ook criteria op in relatie tot geluid/milieuhinder, type activiteit, duurzaamheid en prijs bevatten. Lokale/regionale binding of het oplossen van ruimtelijke knelpunten kunnen onderdeel zijn van de selectiecriteria. Het Didam-arrest dwingt gemeenten om voor nieuwe ontwikkelingen criteria te hanteren die objectief, meetbaar (toetsbaar) en redelijk zijn. Het protocol geeft aan hoe bedrijven ten opzichte van elkaar geprioriteerd kunnen worden. De vragen (a) of de gemeente selectief wil zijn en (b) hoe de gemeente daar uitvoering aan geeft, zijn urgenter dan ooit.

		van degenen die moeten betalen ermee instemt. De gemeente faciliteert de BIZ-organisatie door de BIZ-bijdragen te innen en daarna over te dragen. De BIZ een heeft een wettelijke basis <sup>19</sup> .
Kopgroep van bedrijven, vereniging, stichting of coöperatie <sup>20</sup>	Organisatievorm om projecten in gang te zetten en tot uitvoering te brengen	Een (juridische) entiteit van een groep bedrijven met een gemeenschappelijk doel of doelstelling. In het geval van een vereniging, stichting of coöperatie is er sprake van een juridische entiteit met of zonder aansprakelijkheid.
Toekomstplan met uitvoeringsprogramma	Aan de slag met een kwaliteitsslag op bestaande bedrijventerreinen, met oog voor verduurzaming en optimaal ruimtegebruik	Een toekomstplan is een strategisch document om de (door)ontwikkeling van een locatie te beschrijven. Elementen in het plan zijn in ieder geval: visie, ambitie en doelstelling(en), analyse van huidige situatie, planvorming op basis van actuele thema's en acties, beheer en governance, planning en budget <sup>21</sup> .
ROM's als gebiedsontwikkelaar	Aan de slag met een kwaliteitsslag op bestaande bedrijventerreinen, met oog voor verduurzaming en optimaal ruimtegebruik	Regionale Ontwikkelings-Maatschappijen (ROM's) spelen steeds vaker een prominente rol bij herontwikkeling. ROM's kunnen participeren in de herontwikkeling, intensivering en kwaliteitsverbetering van bedrijfskavels <sup>22</sup> .

### Optimaal benutten van ruimte

Instrument	Waarom?	Wat houdt het in?
Overzicht best practices: bewustwording creëren	Intensief en meervoudig ruimtegebruik	Een (organisch) overzicht van best practices en/of een locatiebezoek en dit onderling delen kan bijdragen aan bewustwording dat herontwikkeling.

<sup>19</sup> <https://wetten.overheid.nl/BWBR0035933/2015-01-01>. De BIZ is een slim en effectief instrument om "freeriders" uit te sluiten. Dit zijn ondernemers en eigenaren die wel profiteren, maar niet willen meebetalen aan de algemene kosten.

<sup>20</sup> Bestaande voorbeelden zijn: Bedrijvenkring Apeldoorn (BKA / BKA Zuid), Ondernemersvereniging Bedrijvenpark Apeldoorn-Noord (OBAN), Vereniging Ondernemers Schumanpark, Vereniging Bedrijvenpark Ugchelen, Coöperatie parkmanagement Ecofactorij, Ondernemersvereniging Uddel, Loenense Middenstandsvereniging Lomivé, Industriekern Eerbeek Loenen (IKEL), Beheervereniging FizzionParc (parkmanagement),

<sup>21</sup> Een toekomstplan wordt vaak ontwikkeld met input van belanghebbenden, waaronder de ondernemers en eigenaren op het bedrijventerrein, de gemeente en andere stakeholders. Het dient als routekaart voor een duurzame (door)ontwikkeling.

<sup>22</sup> Op projectniveau (individuele cases/terreinen) kan een Regionale Ontwikkelingsmaatschappij (ROM) een bijdrage leveren aan herontwikkeling. Denk aan (1) zelf participeren in een gebiedsontwikkeling (bv. verwerven, saneren, hernieuwd uitgeven), (2) bijdragen via een achtergestelde lening en daarmee kapitaal lenen aan een marktpartij om herontwikkeling mogelijk te maken. Eventueel kan (3) ook een garantstelling gegeven worden voor de lening van de marktpartij. De grond kan dienen als onderpand. Nu is de neiging van marktpartijen om pas te investeren in herontwikkeling als een eindgebruiker in zicht is. De provincie of regio kunnen hierin participeren. Over het algemeen participeert een provincie actief in een ROM, bijvoorbeeld in de vorm van aandeelhouderschap.

**Inzet verplaatsingscoach**

Juiste bedrijf op de juiste plek

De verplaatsingscoach speelt een coördinerende en adviserende rol voor bedrijven bij het vinden van de juiste plek (elders in de stad). Dit dient als extra middel om de verplaatsingsdomino op gang te krijgen. Daarnaast speelt de verplaatsingscoach ook een belangrijke rol in het optimaal benutten van ruimtes in het stedelijk gebied.

**Versterken kennis- en innovatie-ecosystemen**

Instrument	Waarom?	Wat houdt het in?
Ambitieprofiel	Samen met partnerorganisaties inzicht in de gezamenlijke ambities en randvoorwaarden	Een ambitieprofiel is een strategisch document om de (door)ontwikkeling van een locatie te beschrijven. Elementen in het plan zijn in ieder geval: visie, ambitie en doelstelling(en). Ook moet er zicht zijn op de belangrijkste randvoorwaarden (zoals vestigingsvoorwaarden) om dit profiel te bereiken en hoe de gemeente hier samen met haar partners in kan voorzien.
Ontwikkelagenda	Samen met economische partners en onderwijs werken aan stabilisatie, opschaling of doorontwikkeling	Een (ruimtelijke) ontwikkelagenda is een strategisch document dat de visie, doelen en prioriteiten schets voor de stabilisatie, opschaling of doorontwikkeling van kennis- en innovatie-ecosystemen <sup>23</sup>

**Creëren van gemengde gebieden**

Instrument	Waarom?	Wat houdt het in?
Programma van eisen 'behoud van ruimte voor economie'	Behoud van ruimte voor economie in binnenstedelijke transformatiegebieden	In een Programma van eisen 'behoud van ruimte voor economie' heldere spelregels opnemen voor binnenstedelijke gebieden waar getransformeerd gaat worden. In het PvE staat het toekomstig programma en de mate van een verdichting. Dit waar mogelijk ook borgen in contracten en anterieure overeenkomsten.
Ondernemershuis Apeldoorn	Werken in de wijk draagt bij aan economische vitaliteit, kansengelijkheid, leefbaarheid en inclusiviteit	Plek om met vragen terecht te kunnen. Het ondernemershuis wil samenwerking stimuleren, informatie en dienstverlening voor ondernemers

<sup>23</sup> Een toekomstplan wordt vaak ontwikkeld met input van belanghebbenden, waaronder de ondernemers en eigenaren, onderwijs, economische partners, de gemeente en andere stakeholders.



(fiscaal / juridisch) beschikbaar maken, toegang tot marktkansen en financiering.

**Nieuwe kantoren toevoegen op toplocaties**

Instrument	Waarom?	Wat houdt het in?
Kantorennota	Een of meerdere gebied(en) aanwijzen voor realiseren kantoorprogramma	Nota waarin staat waar nieuwe kantoren worden toegevoegd (toplocaties in de stad: spoorzone en binnenstad), waar kantoren worden onttrokken (kansarme locaties) en onder welke voorwaarden bestaande kantoorlocaties op termijn mogen transformeren van functie.