

Regionaal Programma Bedrijventerreinen 2016-2025

Cleantech Regio

Concept 1 juni 2017

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
	Actueel RPB om te komen tot goede werklocaties	3
	Leeswijzer	3
2.	Aandacht voor bestaande terreinen: een beoordeling van het aanbod	4
	Helft economie Cleantech Regio hangt samen met de bestaande bedrijventerreinen	4
	Merendeel bestaande bedrijventerreinen in Cleantech Regio in fase 2: eerste verouderingskenmerken zichtbaar	4
	Samenhang tussen bestaande en nieuwe bedrijventerreinen essentieel, inclusief marktstructurering, zeker nu zoveel terreinen in fase 2 zitten.....	5
3.	Marktanalyse nieuwe bedrijventerreinen in de Cleantech Regio: vraag en aanbod.....	6
	Kwantitatieve vraag naar bedrijventerreinen: circa 112 hectare.....	6
	Uitbreidingsvraag: 96 hectare.....	6
	Vervangingsvraag: 16 hectare.....	6
	Specifieke vraag: casuïstiek.....	6
	Kwalitatieve vraag wordt in grote mate bepaald door grootschalige ruimtevragers	6
	Vraag en aanbod kwantitatief en kwalitatief uit balans	7
	Kwantitatief circa 143 hectare netto aan uitgeefbare bedrijventerreinen in harde plannen	7
	Kwalitatief: overaanbod in vooral modern-gemengde bedrijventerreinen	8
4.	Voorstel tot adaptief regionaal programmeren	9
	Op basis van RPB 2017 komen vraag en aanbod in balans.....	13
	Omgaan met onvoorziene ruimtevragers	13
	Definities en afspraken Ladderproof programmeren Cleantech Regio	14
5.	1-loketvarianten	15
6.	Beslispunten	16
	Programma	16
	IJskastoplossingen te grote plannen	16
	Monitoren	16
	Regionale afstemming bij onvoorziene ruimtevragen	16
	Bijlage 1: Programmering op basis van RPB (in hectare).....	18
	Bijlage 2: Inzicht in vervangingsvraag (in hectare)	19
	Bijlage 3: Beoordeling terreinen	20

1. Inleiding

Actueel RPB om te komen tot goede werklocaties

In de zomer van 2013 hebben de provincies Gelderland en Overijssel het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) Stedendriehoek vastgesteld. In dit RPB zijn afspraken gemaakt over de regionale samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen. Dit document functioneert als basis voor planning, monitoring en herstructurering van de bedrijventerreinen in de Cleantech Regio Stedendriehoek.

Samen met beide provincies willen de regiogemeenten deze afspraken nu actualiseren, op te nemen in een nieuw RPB 2017. De Ladder voor duurzame verstedelijking wordt bij deze herijking als uitgangspunt voor uw regionale programmering gehanteerd: vraag en aanbod moet in evenwicht zijn, nieuwe terreinen moeten niet ten koste van bestaande terreinen gaan en het bedrijfsleven moet goede nieuwe werklocaties hebben passend bij de vraag om te kunnen groeien en investeren.

Het RPB 2016-2025 heeft als doel om tot een evenwichtige vraag-aanbodverhouding in de regio te komen en daarmee optimaal te kunnen voorzien in de kwalitatieve en kwantitatieve marktvraag. Inhoudelijk en juridisch gezien is het doel om per 1-7-2020 te beschikken over een programmering die ladder-proof is. De insteek bij het opstellen van het RPB is dat alle regiogemeenten en provincies gezamenlijk tot concrete afspraken komen, dit RPB ondersteunen én om in goede samenspraak te komen tot de overeengekomen ladder-proof programmering per 1-7-2020. Voor dat proces is dus 3 jaar ingeruimd.

De regio heeft in de afgelopen circa 9 maanden hard gewerkt om tot een gefundeerde basis te komen voor het RPB. De regio heeft er voor gekozen het proces op te knippen in twee fasen. In de eerste fase ('fact finding') is de vraag zowel kwantitatief als kwalitatief in beeld gebracht en is het totale aanbod (hard en zacht) aan bedrijventerreinen geanalyseerd (inclusief een kwalificatie van het (plan)aanbod). Resultaten zijn vervolgens ambtelijk en bestuurlijk bediscussieerd. Duidelijk werd dat regio gezamenlijk voor een flinke opgave staat om vraag en aanbod in evenwicht te brengen.

Op basis van een verkenning van de lokale marktsituaties en verschillende alternatieven die gemeenten hebben is vervolgens dit RPB Cleantech Regio tot stand gekomen. De regio ziet dit RPB Cleantech Regio als basis voor werkbare afspraken met beide provincies over de programmering van bedrijventerreinen, zowel procesmatig als inhoudelijk. Het ontwerp RPB is op 15 maart 2017 besproken in het bestuurlijk overleg tussen gemeenten en provincies. De provincies hebben gesteld op basis van het voortliggende goede kansen te zien voor de door de regio gewenste afspraken.

Leeswijzer

In dit RPB leest u allereerst een marktanalyse van zowel het bestaande bedrijventerreinaanbod (hst 2) als de vraag en het aanbod naar nieuwe terreinen (hst 3) van de Cleantech Regio. Deze analyse vormt de basis voor verdere (programmerings)afspraken.

Vervolgens wordt per regiogemeente een eigen 'bedrijventerreinenprogramma' opgesteld dat is afgestemd is op de lokale situatie maar ook bijdraagt aan het oplossen van de regionale opgave (hst 4).

Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 aangegeven welke weg de regio wil afleggen met de 1-loket-gedachte. De regio wil dat stapsgewijs op, met als doel het bedrijfsleven zo goed mogelijk te faciliteren.

Hoofdstuk 6 sluit af met het programma voor de periode 2016-2025. Dat programma dient als basis voor de gewenste afspraken binnen de regio en tussen de regio en de 2 provincies. Aanvullend wordt ingegaan op de wijze waarop provincies en gemeenten samen monitoren, en op een aantal procesafspraken.

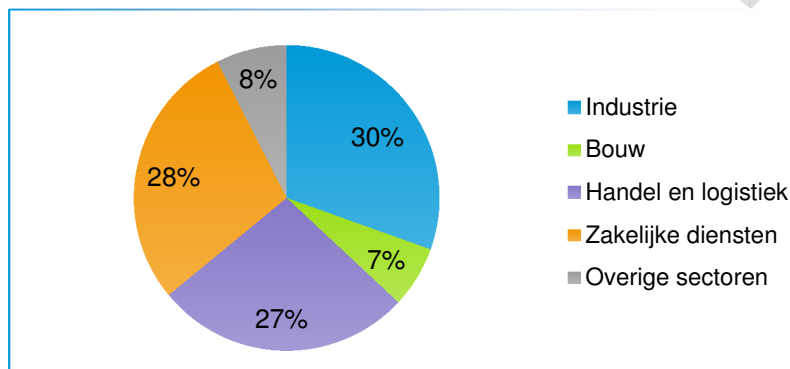
2. Aandacht voor bestaande terreinen: een beoordeling van het aanbod

In dit hoofdstuk brengen we de bestaande voorraad in de regio in beeld. We schetsen het belang van bedrijventerreinen voor de regionale economie. We beoordelen de huidige voorraad bedrijventerreinen op basis van Economische Effect Rapportages (bijlage 1) en kijken naar de levensfase van een terrein.

Helpt economie Cleantech Regio hangt samen met de bestaande bedrijventerreinen

De Cleantech Regio heeft een totaal areaal aan bestaand uitgegeven bedrijventerrein van circa 1.077 hectare netto (bron: IBIS, 2016). In totaal gaat het om iets minder dan 60 bedrijventerreinen, waarvan een deel eerste verouderingskenmerken heeft. Wanneer we kijken naar de verdeling van de werkzame personen op bedrijventerreinen constateren we dat de industrie, handel en logistiek en zakelijke diensten in de Cleantech Regio zeer dominant zijn op de bedrijventerreinen. Gezamenlijk zijn deze drie sectoren goed voor circa 85% van de totale werkgelegenheid. Op bedrijventerreinen in de regio werken in totaal bijna 70.000 werkzame personen, en inclusief spin-off circa 100.000.

FIGUUR 1: WERKGELEGENHEID OP BEDRIJVENTERREINEN NAAR SECTOR IN CLEANTECH REGIO, IN 2015



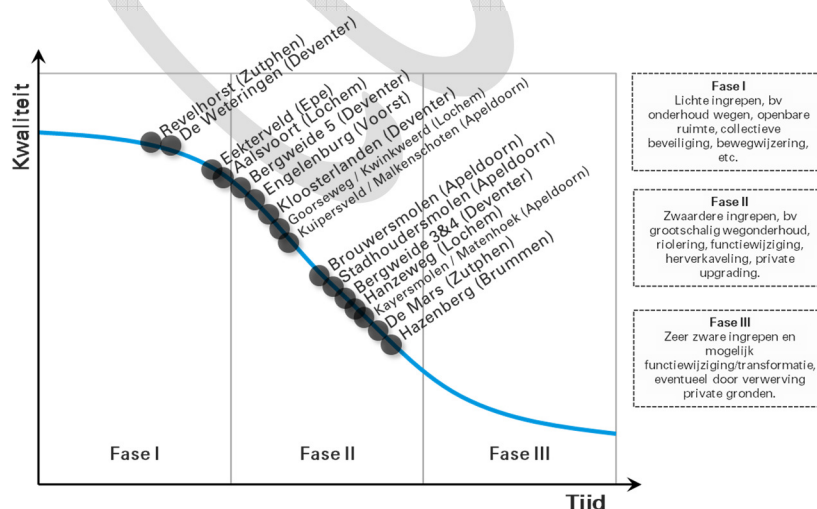
Bron: PWE Gelderland, 2016;

BIRO, 2015; Bewerking: Stec Groep, 2016

Merendeel bestaande bedrijventerreinen in Cleantech Regio in fase 2: eerste verouderingskenmerken zichtbaar

In figuur 2 is een overzicht gemaakt van de positie in de 'levenscyclus' van de belangrijkste bestaande bedrijventerreinen in de Cleantech Regio. Grofweg kent de levensloop van een bedrijventerrein drie fasen.

FIGUUR 2: POSITIE VAN BESTAANDE BEDRIJVENTERREINEN OP DE LEVENSCYCLUS¹



In fase 1 zijn er nauwelijks verouderingskenmerken, het terrein is nog up-to-date. De panden zien er netjes uit en de locatie sluit goed aan bij de wensen en eisen van de markt. In fase 2 gaat de kwaliteit

¹ Nieuw uit te geven bedrijventerreinen (zoals A1 Bedrijvenpark te Deventer) zijn in dit overzicht niet meegenomen.

van het terrein langzaam achteruit en ontstaan echte verouderingskenmerken. Het terrein past steeds minder bij de huisvestingswensen en -eisen die bedrijven stellen, bijvoorbeeld voor wat de bereikbaarheid, de uitstraling en technologische voorzieningen betreft. De waarde van het vastgoed is nog vrij hoog: ingrijpen is in deze fase nog (te) kostbaar. In fase 3 begint het terrein echt te verpauperen: bedrijven vertrekken en het terrein komt in een steeds negatievere spiraal. De structurele leegstand neemt toe en de waarde van het vastgoed neemt af: ingrijpen op het terrein is financieel mogelijk.

Op basis van de score in de EER (zie bijlage 1) en de schouw per terrein, is een beoordeling gemaakt van de fase in de levenscyclus van de belangrijkste/grootste bestaande bedrijventerreinen in de Cleantech Regio.

Geen terrein zitten in de zwaarste fase 3, dat is fijn te constateren.

Het valt ook op dat een groot deel van de terreinen behoren tot fase 2. Dit betekent dat het voor gemeenten en regio belangrijk is om de terreinen niet verder te doen afdalen in kwaliteit. Gericht herstructureren, maar ook het opstellen van een strategie per terrein (met daarin naast het publieke deel met name ook aandacht voor het private eigendom) is belangrijk.

De provincie Gelderland heeft hier een specifieke bedrijventerreinenaanpak voor (inclusief subsidieregeling en Fonds Herstructurering Bedrijventerreinen Gelderland). De provincie Overijssel beschikt over de 'herstructureringsmaatschappij Overijssel, HMO'. Voorbeelden van terreinen die mogelijk aanspraak (zullen) maken op het herstructureringsfonds zijn bijvoorbeeld De Mars in Zutphen, Eerbeek Zuid in Brummen en Hanzeweg in Lochem.

Samenhang tussen bestaande en nieuwe bedrijventerreinen essentieel, inclusief marktstructurering, zeker nu zoveel terreinen in fase 2 zitten

Investeren in bestaande bedrijventerreinen (revitaliseren / herstructureren) loont meer wanneer er geen overaanbod aan nieuw te ontwikkelen terreinen op de markt is. Wanneer er in een regio een planoverschot is aan nieuw, uit te geven bedrijventerreinen, zorgt dit vaak voor snellere (relatieve/economische) veroudering van bestaande terreinen. Bovendien zien we dat eigenaren en gebruikers minder snel geneigd zijn te investeren in bestaand vastgoed. Op lokaal niveau zie je bijvoorbeeld dat in Deventer de bestaande terreinen relatief goed scoren: de vernieuwing kreeg daar wellicht extra stimulans doordat het in Deventer lange tijd aan nieuwe locaties ontbrak.

Een goede samenhang tussen bestaande en nieuwe bedrijventerreinen (de zogenaamde brownfields en greenfields) is dan ook belangrijk voor de Cleantech Regio. De processen op die bestaande bedrijventerreinen kan je in moderne tijden vooral zien als stedelijke herverkaveling. De bestaande terreinen Eerbeek Zuid, Apeldoorn Zuid, Lochem-Hanzeweg en Zutphen De Mars zijn goede voorbeelden van terreinen waar steeds aandacht bestaat om ze bij de tijd te houden, waar mogelijk de ruimte beter te benutten en waar nodig bestemmingen uit te ruilen. Ook in de toekomst blijft het areaal 'bestaande beleidsterreinen' een belangrijk aandachtspunt van de regio en van de 7 deelnemende gemeenten.

3. Marktanalyse nieuwe bedrijventerreinen in de Cleantech Regio: vraag en aanbod

Kwantitatieve vraag naar bedrijventerreinen: circa 112 hectare

Als basis voor het bepalen van de vraag naar bedrijventerreinen in de Cleantech Regio gebruiken we de meest recente prognoses van de Provincie Gelderland en de provincie Overijssel. We constateren hierbij dat de beide provinciale prognoses gebaseerd zijn op vergelijkbare indicatoren maar dat de input hiervoor hier en daar wat verschilt.

Uitbreidingsvraag: 96 hectare

Uit de prognoses blijkt dat er voor de Gelderse gemeenten in de Cleantech Regio voor de periode 2016 tot en met 2025 (planperiode 10 jaar) een uitbreidingsvraag is van circa 55 hectare. Voor de uitbreidingsvraag hanteren we de prognose tot en met 2025 en corrigeren we voor de uitgifte op bedrijventerreinen. Specifiek voor Deventer hanteren we de prognose van de provincie Overijssel. Hier wordt een uitbreidingsvraag verwacht van 41 hectare tot en met 2025. In totaliteit komt de raming dan uit op circa 96 ha.

Vervangingsvraag: 16 hectare

De geprognosticeerde vraag betreft enkel uitbreidingsvraag. Vervangingsvraag is in de raming niet meegenomen. Op basis van een eerste inschatting van gemeenten verwachten we dat de vervangingsvraag in de komende 5 jaar in ieder geval 16 hectare zal betreffen. Een concrete onderbouwing van de vervangingsvraag is als bijlage toegevoegd (bijlage 2)

Specifieke vraag: casuïstiek

Specifieke vraag kan enkel worden meegerekend bij de ontwikkeling van een plan als hiervoor, op basis van de Ladder, een strakke onderbouwing kan worden gegeven. Op dit moment is daar nog niet mee gerekend. Voor de toekomst kan niet worden uitgesloten dat zich bijzondere ontwikkelingen voordoen rond onder anderewatergebonden en luchtvaartgebonden bedrijven of aan grootschalige logistiek. Doet zich zo'n ontwikkeling voor, dan is er reden voor overleg - altijd rekening houdend met én het belang van de economie én een passende ladder-onderbouwing.

Watergebonden bedrijvigheid

Watergebonden bedrijvigheid zal in komende tien jaar toenemen zo is de verwachting, dit is ook vanuit duurzaamheid een belangrijke ontwikkeling. Zo investeert Lochem flink in het realiseren van 'nat' bedrijventerrein en lopen er ook in andere gemeenten (Deventer, Voorst, Zutphen) onderzoeken naar watergebonden mogelijkheden. Regio sluit hierbij onder andere ook graag aan bij ontwikkelingen die reeds bijvoorbeeld in Twente spelen (Havenbedrijf Twente)

Luchtvaartgebonden bedrijvigheid

Door sluiting van de MLA-baan in Lelystad neemt de vraag naar luchtvaartgebonden en -verbonden bedrijvigheid toe. Voor de berekende vraag op langere termijn en met oog op schuifruimte en het bieden van ruimte aan gevestigde bedrijven die niet kunnen wachten op de herontwikkeling van Teuge-West/Albertsterrein is er een behoefte aan voornamelijk luchthavengebonden bedrijvigheid van zo'n 1,5 tot 4 ha netto (bron: Luchthaven Teuge, Onderzoek naar economische effecten en ontwikkelingsrichtingen, 2015). Op het vliegveld is momenteel nog circa 1,5 hectare uitgeefbaar.

Grootschalige en middelgrote logistiek

De vraag naar middelgrote en grote logistiek is flink gegroeid in de afgelopen jaren. De Cleantechregio speelt vooral een rol in de markt van de middelgrote logistiek. Deze groei is in de ramingen meegenomen. Tegelijkertijd constateren we dat de vraag naar grootschalige logistiek niet met een schaarste te knippen is. Wanneer één of twee zeer grootschalig logistiek bedrijven van buiten de regio in Apeldoorn of Deventer landt, heeft dit grote gevolgen voor uitgifte. Jaarlijkse of tweejaarlijkse monitoring is hiervoor noodzakelijk. Programmaruimte en marktvraag moeten elkaar niet dwarszitten.

Kwalitatieve vraag wordt in grote mate bepaald door grootschalige ruimtevragers

Op basis van de actuele provinciale vraagramingen, onderzoek van NVM (2014), CBRE (2015) over de logistieke markt de database Bedrijfsruimtegebruikers in beeld (Stec Groep, 2002 2005 en 2012) is gekeken naar de verdeling van de vraag naar kavelomvang. Hieruit volgt dat meer dan 50% van de

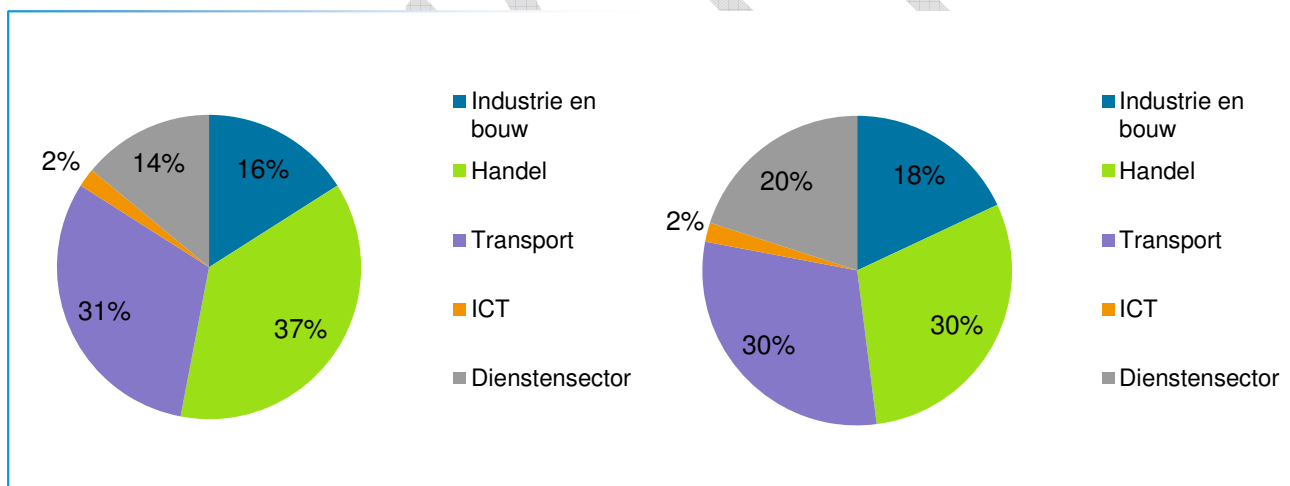
regionale vraag naar nieuwe bedrijventerreinen kavels groter dan 3 hectare betreft. Daarmee komt de getaxeerde vraag naar grote kavels in de regio op circa 55 hectare voor de komende tien jaar. Incidenteel gaat het om zeer grote transacties van 10 hectare of groter. In de Cleantech Regio heeft dat een andere schaal dan Rivierenland, Oost Brabant of Midden Limburg - daar speelt de vraag naar mega-grote kavels (meer dan 10 hectare - tot zelfs 35 ha.). In Apeldoorn en Deventer gaat het veel meer om kavelgroottes tussen 2 en 4 ha. en 4 en 7 ha.- en slechts incidenteel groter.

Met name vanuit de sectoren industrie en logistiek en groothandel zien we een sterke trend naar schaalvergroting. Waar bedrijfsruimtemarkt voorheen gedomineerd werd door meer lokale modern-gemengde bedrijventerreinen met een mix van traditionele eindgebruikers, verwachten we voor de komende tien jaar een meer dominante positie van enkele grote ruimtevragers (en relatief minder kleinere kavels).

Opname van bedrijfsruimte: (groot)handel en transport dominant in Apeldoorn en Deventer

Voor de regio Apeldoorn en Deventer is de opname van bedrijfsruimte verder uit te splitsen naar sectoren (op basis van de rapportages 'Nederland Compleet' van DTZ Zadelhoff). De bedrijfsruimteopname is in 2014-2015 met name gerealiseerd in Apeldoorn en Deventer (bijna 90% van totale opname in afgelopen jaar). Apeldoorn en Deventer domineren ook de transacties in de Cleantech Regio. In de periode 2014-2015 kwam het grootste deel van de opname voor rekening van de sector handel (37%), gevolgd door transport (31%) en industrie en bouw (16%). Kijken we over een langere periode, dan is dit beeld iets anders. In de periode 2005-2015 hadden de sectoren handel en transport beiden een aandeel van 30% in de totale opname van vierkante meters. De dienstensector was goed voor 20% van de opname van bedrijfsruimte (op bedrijventerreinen). ICT had in beide periodes een aandeel van 2%.

FIGUUR 3: OPNAME NAAR SECTOR, 2014-2015 (LINKS), 2005-2015 (RECHTS)



Bron: Stec Groep, 2016

Vraag en aanbod kwantitatief en kwalitatief uit balans

Kwantitatief circa 143 hectare netto aan uitgifbare bedrijventerreinen in harde plannen

In totaal is er circa 143 hectare netto uitgifbaar bedrijventerrein in harde plannen in de regio². We concluderen dat het harde planaanbod daarmee groter is dan de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in de komende tien jaar (ca 96 hectare netto).³

De harde plannen (vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan) zijn het meest wezenlijk voor de Ladder voor duurzame verstedelijking en de afspraken met de provincies. Daarnaast speelt dat een

² Wanneer we in dit document spreken over 'planaanbod' hanteren we peildatum 1 januari 2016 tenzij expliciet wordt benoemd dat het om een andere periode gaat.

³ Zie bijlage 2 voor een gedetailleerd overzicht

aantal gemeenten mogelijk plannen heeft voor het in procedure brengen van zachte plannen, in de Cleantech Regio gezamenlijk goed voor ruim 75 hectare.

Kwalitatief: overaanbod in vooral modern-gemengde bedrijventerreinen

Uit de analyse van de uitgeefbare bedrijventerreinen in de Cleantech Regio (zie bijlage 1) blijkt dat een kleine 70 hectare bedrijventerrein (Ecofactorij en Bedrijvenpark A1) geschikt is voor grootschalige kavels. Het is mogelijk ook een deel van circa 12,5 hectare op Apeldoorn Noord geschikt te maken voor grotere kavels.

Grootschalige kavels (6 hectare en groter) zijn enkel mogelijk op Bedrijvenpark A1. Op termijn is Bedrijvenpark A1 de enige locatie is waar (meerdere) grootschalige bedrijven zich kunnen vestigen in de regio. Niet alle grootschalige bedrijven zullen zich echter in Deventer vestigen, een deel van de grootschalige vraag zal in Apeldoorn (blijven) landen. De A1 locatie is overigens ook voor de lokale bedrijfsruimte vraag vanuit Deventer bestemd faciliteert dus ook de vraag naar kavels voor modern-gemengd bedrijven.

In dit RPB worden afspraken vastgelegd hoe Apeldoorn en Deventer omgaan met grootschalige ruimtevragers.

De totale vraag van kavels tot 2 a 3 hectare - zogeheten modern-gemengde bedrijvigheid - bedraagt 40 tot 45 hectare voor de komende tien jaar. Het totale aanbod van uitgeefbare bedrijventerreinen in de regio reikt veel hoger, dus er is sprake van een kwantitatief overaanbod van modern-gemengde bedrijventerreinen.

Dit overaanbod voor modern-gemengde bedrijvigheid bedraagt, enkel op basis van uitbreidingsvraag, zo'n 30 hectare. Hier gaat het dus niet of minder om afspraken over afstemming, maar om het schrappen of anders inzetten van capaciteit voor modern-gemengde bedrijvigheid.

4. Voorstel tot adaptief regionaal programmeren

Op basis van de marktanalyse constateert de regio dat er een overaanbod aan bedrijventerreinen is. Om tot een gezonde vraag-aanbodverhouding heeft iedere gemeente kritisch naar haar bedrijventerreinen portefeuille gekeken. Gemeenten doen op basis van de huidige regionale en lokale marktsituatie een voorstel hoe de gemeente gaat bijdragen aan het komen tot een gezonde regionale programmering. In dit hoofdstuk ziet u dat per gemeente.

In onderstaande tabellen is per gemeente een kort overzicht gegeven van de huidige situatie en de lijn die de gemeente voor het RPB kiest. We sluiten dit hoofdstuk af met een totaaloverzicht van de adaptieve programmering voor de gehele regio. Doel is en blijft dat per 1-7-2020 sprake is van een programmering en een planjuridische status die ladder-proof is.

APELDOORN

Situatie	Apeldoorn heeft verschillende harde en zachte plannen in portefeuille wat leidt tot een hard aanbod van ca. 52 hectare en ca. 35 hectare in zachte plannen. Apeldoorn lijkt kwantitatief voor komende 10 jaar te veel hectares te hebben, vooral in het segment modern-gemengd. De meeste locaties beoordelen wij als goed.
Aanpak	Apeldoorn geeft aan op termijn te weinig plekken te hebben voor zeer grote vestigers. Tegelijkertijd erkent Apeldoorn dat er overall teveel harde plannen zijn. Richting van de gemeente: • Apeldoorn wil de ca. 7 hectare op Stadhoudersmolen afmaken, bedoeld voor modern-gemengd. • Apeldoorn zet in op het afmaken van Apeldoorn-Noord en Noordkaap, mits deze ook geschikt zijn voor grote kavels. Apeldoorn-Noord richt zich met name op de middelgrote vestigers (ca. 2 ha.) en Noordkaap op grootschalige vestigers (> 4 hectare). • Ecofactorij I heeft nog ca. 18 hectare uit te geven. In praktijk betreft dit nog ca. 11 ha. aan kavels voor grote partijen; het gaat hierbij enkel om middelgrote kavels (2-4 ha) die kunnen worden gefaciliteerd, grotere niet. • Deze grootschalige ruimtevragers kunnen ook op Eco I of Apeldoorn Noord (en Noordkaap) terecht. Apeldoorn geeft de voorkeur aan het eerst afmaken van de huidige locaties. De capaciteit op deze locaties zal deels beschikbaar komen voor logistieke bedrijven; het aandeel modern-gemengd neemt dienovereenkomstig af. Ook wordt aangetekend dat de exploitatie voor Noord/Noordkaap iets langer doorloopt dan 2025 • Apeldoorn ziet voorlopig af van de ontwikkeling van Ecofactorij II. Deze zachte locatie is gericht op grootschalige ruimtevragers. Apeldoorn maakt graag de afspraak dat bij onderbouwing van concrete vraag van zeer grotere vestigers (> 4 ha., scherpe voorkeur voor Apeldoorn), er de opening wordt geboden voor een planologische maatwerkoplossing voor een ontwikkeling op Eco II. De gemeente zal deze eventuele aanpak met bijbehorende onderbouwing altijd afstemmen en bespreken met regio en provincie. • <i>Zie procesafspraken in hoofdstuk 6.</i> Apeldoorn staat open voor 1-loketalternatieven, in ieder geval met Deventer.

BRUMMEN

Situatie	Brummen heeft ca. 2,4 hectare aan harde plannen (Hazenbergh). Dit lijkt op basis van uitgifte en werkgelegenheid voor de gemeente voor de komende jaren ruim voldoende.
Aanpak	Gemeente Brummen verwacht dat huidige planvoorraad voorziet in behoefte van de komende jaren. Kwaliteit van Hazenbergh is niet heel hoogwaardig maar voldoet voor type bedrijvigheid dat op locatie is gevestigd. Gemeente is in huis in gesprek over mogelijkheid tot herstructurering / revitalisering van Hazenbergh en eventueel transformatie van de uitbreiding (plancapaciteit) naar sport/recreatie. Bovendien blijft gemeente de kwaliteit op de Hazenbergh monitoren (schoon, heel, veilig).

DEVENTER

Situatie	De gemeente Deventer kent per september 2016 een hard planaanbod van circa 54 hectare, waarvan ruim 50 hectare Bedrijvenpark A1. In het door Overijssel gehanteerde scenario kent Deventer een vraag voor de komende tien jaar van 41 hectare. Bedrijvenpark A1 richt zich met name op de grootschalige logistiek en handel (2 tot 5 ha) en daarmee op de uitgifte van grote kavels. Het is een bovenregionaal bedrijventerrein met ook de mogelijkheid van de uitgifte van zeer grote kavels (meer dan 6 hectare) als enige locatie in de nabije omgeving. De grootschalige opzet en status als bovenregionaal bedrijventerrein geeft Deventer een belangrijke positie in het lokale en regionale bedrijfsleven. Vanuit de gemeente is bewust gekozen voor een langere looptijd dan tien jaar, omdat de planvoorraad langjarig moet voorzien in de aantoonbare vraag van bovenregionale grootschalige vestigingen.
Aanpak	De gemeente Deventer zet de komende drie jaar vol in op uitgifte. Gezien de aantoonbare interesse verwacht de gemeente dat dit voldoende is om vraag en aanbod per 1 januari 2020 in balans te brengen. Wanneer bovenstaande stappen niet of gedeeltelijk tot afname van het planaanbod leidt, neemt de gemeente stappen om per 1 juli 2020 vraag en aanbod in balans te hebben. Voor de gemeente Deventer wordt voor het A1 bedrijventerrein de regeling voor grootschalige topwerklocaties nader uitgewerkt. Het toepassen van de ijskastregeling is pas nodig bij procedures voor de Raad van State en wanneer aantoonbaar kansrijke economische ontwikkeling elders (Cleantech Regio, West Overijssel) wordt tegengehouden. <i>Zie verder hoofdstuk 6 over ijskastoplossingen en procesafspraken.</i> Deventer bespreekt graag 1-loketalternatieven met Apeldoorn en de andere gemeenten.

EPE

Situatie	Epe heeft nog circa 1,8 ha. in hard plan Kweekweg VI. Daarnaast nog twee zachte plannen. Het zachte plan Eekterveld IV is circa 5 hectare, voor Eekterveld Wibra nog circa 2 hectare. VMI, een solitair gelegen bedrijf gevestigd in Epe, breidt daarnaast uit op eigen locatie. Deze uitbreiding valt, aangezien het gaat om een solitair bedrijf, buiten het RPB aldus de provincie Gelderland.
Aanpak	Epe verwacht Kweekweg VI in circa 5 jaar uit te geven. Dit is op basis van historische uitgifte en huidige interesse vanuit de markt. Epe kijkt in 2017 naar de verwachte behoefte voor Eekterveld IV, het RPB is daar o.a. input voor. Op basis van een mogelijke behoefte zal Eekterveld IV worden ontwikkeld. Eekterveld Wibra is zeer concreet. Wibra heeft stedenbouwkundige ontwerpen uitgewerkt en een eerste concept Laddertoets ligt tevens klaar. Epe concretiseert haar visie op Eekterveld IV verder zodat de positie van het terrein duidelijker in het RPB kan worden geformuleerd. De gemeente wil haar voornemen met een bijbehorende onderbouwing in het komende jaar met regio en provincie bespreken. <i>Zie procesafspraken in hoofdstuk 6.</i>

LOCHEM

Situatie	Lochem heeft ca. 5 hectare aan harde plannen verdeeld over twee locaties. Daarnaast heeft Lochem nog twee zachte plannen (station, Diekink) op de rol staan voor in totaal circa 9,5 hectare. Lochem heeft in de afgelopen jaren circa 20 hectare aan zachte plannen op Diekink geschrapt, geeft men aan.
Aanpak	Lochem wil graag watergebonden en waterverbonden bedrijventerrein mogelijk maken. Wanneer Lochem een concrete vraag naar waterverbonden bedrijvigheid kan onderbouwen, zet Lochem in op ontwikkeling van deze bedrijvigheid. De gemeente wil binnenkort deze onderbouwing met regio en provincie bespreken. Lochem heeft in afgelopen jaren veel terreinen getransformeerd naar vooral wonen en zet deze lijn nog verder door in de komende jaren. Dit betekent dat er een vervangingsvraag ontstaat. Beoogde bedrijventerrein Diekink wordt ontwikkeld als concrete vervangingsvraag wordt onderbouwd. De gemeente heeft met concrete onafhankelijke onderbouwingen deze extra behoefte inmiddels onderbouwd (BCI 2017; Stec 2017). Deze onderbouwing en de te volgen strategie bespreekt Lochem graag met de regio en provincie, zodat Diekink op basis van vervanging en van watergebonden bedrijvigheid kan worden ontwikkeld. <i>Zie procesafspraken in hoofdstuk 6.</i> Bedrijventerrein Stijgoord en het zachte plan stationsgebied zijn voornamelijk voor gemengde functies/bedrijvigheid bedoeld. In de praktijk landen hier ook dienstverlenende functies niet zijnde bedrijfsruimte. Lochem wil daarom bestemming bedrijventerrein uit het zachte plan 'stationsgebied' schrappen en bijvoorbeeld enkel kleinschalige bedrijfsruimte mogelijk maken oid. Bij onvoldoende vervangingsvraag wordt deze wijziging ook voor Stijgoord overwogen. Lochem is voorstander van 1-loketbenadering, en ziet koppelingen met de rode loperaanpak die in de regio wordt uitgerold.

VOORST

Situatie	Voorst heeft nog circa 2,5 hectare aan hard planaanbod. 1 hectare op Engelenburg en 1,5 hectare op Teuge. Daarnaast heeft Voorst op Engelenburg ZZW (5 ha.) en Teuge (4,5 ha.) nog zachte plancapaciteit liggen.
Aanpak	Gemeente Voorst heeft in de afgelopen jaren voor 5,7 hectare aan plancapaciteit met een bedrijventerreinbestemming verkleurd naar (voornamelijk) wonen. Gemeente Voorst focust zich allereerst op het afmaken van bestaande plannen. Engelenburg ZZW wordt pas ontwikkeld wanneer hier duidelijk een concrete behoefte aan is (gemeenteraad bevestigt plan momenteel nog). Teuge is geschikt voor lokale bedrijven en bedrijvigheid met behoefte aan een ontsluiting via Airport Teuge. Uitgifte vindt plaats op basis van concrete behoefte. Verder ontwikkeling/uitbreiding van Teuge gebeurt enkel op basis van een mogelijke onderbouwing van behoefte naar luchtvaartverbonden bedrijvigheid. Voorst verkent de mogelijkheden naar watergebonden bedrijvigheid. Enkel bij een concrete onderbouwing van de behoefte zal dit verder worden ontwikkeld.

ZUTPHEN

Situatie	Zutphen heeft op twee grote bedrijventerreinen nog harde plancapaciteit: De Mars en Revelhorst. Op De Mars ligt op Fort de Pol nog circa 5,8 ha. en op Achtermars nog circa 4 hectare. Op Revelhorst III is nog 1,8 hectare uitgeefbaar, op Revelhorst IV nu nog 11,4 hectare (grotendeels particuliere ontwikkeling). Zutphen beschikt bovendien nog een zacht plan voor Eefde West van circa 3 hectare.
Aanpak	Het Zutphense aanbod aan plancapaciteit speelt naar verhouding een forse rol in de overprogrammering waar de provincie(s) absoluut een oplossing voor willen. Zutphen zal daarom stappen moeten zetten in herprogrammeren van harde plancapaciteit. Overprogrammering zit voornamelijk op bedrijventerreinen met een regulier (modern-gemengd) profiel. Uitgaande van het ruimtelijk principe dat bestaande, bewezen terreinen eerst worden afgemaakt blijft ruimte voor het afmaken van Revelhorst III. De Mars heeft met een zeer hoge milieucategorie en Cleantech-profiel een unieke positie binnen Cleantech Regio en moet dan ook worden afgemaakt. Dit betekent concreet dat Zutphen op Revelhorst IV (modern-gemengd terrein) 6,3 hectare plancapaciteit zal moeten ijskassen of deprogrammeren, eventueel in combinatie met het alternatief zonneparken. Daarnaast geeft de gemeente zelf aan dat het een deel van de Mars (circa 2,3 hectare Fort de Pol) zeer langdurig in gebruik neemt voor zonnepanelen (ijskastoplossing). Zutphen heeft zo al met al kwalitatief verschillende milieus aan werklocaties in de aanbidding. Zutphen voorziet verder in de komende jaren geen behoefte voor het zachte plan Eefde West en schrapt dit plan van de bestaande lijstjes.

Op basis van RPB 2017 komen vraag en aanbod in balans

Op basis van de bovengenoemde uitgangspunten en strategieën per gemeente concluderen we dat de regio een hard planaanbod houdt van circa 117 hectare. Ongeveer 27 hectare wordt geïjskast. Dat moet uiterlijk 1-7-2020 planjuridisch zeker zijn.

Tegelijkertijd staan er nog maar enkele zachte plannen op de planning die in de komende jaren in procedure zouden kunnen worden gebracht. Drie plannen vragen nu al bijzondere aandacht als bijzondere ruimtevragers waarvoor een goede onderbouwing kan worden gevonden. Dat proces loopt nog, maar regio en provincies hebben hiervoor goede procesafspraken.

TABEL 1: OVERZICHT PROGRAMMERING CLEANTECH REGIO

Programma	Aantal ha.	Toelichting
Totaal hard planaanbod nu	143 ha	Huidige harde plancapaciteit (peildatum 01-01-2016)
Behoefte	112 ha	Uitbreidingsvraag plus vervangingsvraag
Totaal hard planaanbod op basis van RPB 2017	117 ha	Harde plancapaciteit na deprogrammeren en ijskasten.
Ijskasten	27 ha	Moet per 1-7-2020 gezekerd zijn: 2 locaties in Zutphen en bijzondere afspraak over A1 locatie.
Totaal zacht planaanbod nu	76 ha	Op basis van opgegeven plannen gemeenten.
Totaal aan zachte plannen die mogelijk adaptief worden ontwikkeld (mits behoefte wordt onderbouwd)	25 ha	Van de zachte plannen worden enkele plannen eventueel ontwikkeld. Voorwaarde: een lokale vraag die niet elders kan worden geaccommodeerd. Het gaat om de plannen Wibra (Epe), Diekink (Lochem) en Kieveen (Apeldoorn)

Een tweejaarlijkse monitoring van vraag en aanbodverhoudingen is zeer belangrijk. Zeker per meetdatum 1 januari 2019 is het goed dat regio en provincies samen weer eens naar de markt kijken: feitelijke uitgifte, vooruitzichten voor de toekomst. Dit geldt voor alle markten en deelmarkten van de Cleantechregio; maar ook voor alle beleidsinzet mét bedrijfsleven rond stedelijke herverkaveling.

De Cleantech Regio bereikt met deze aanpak een Ladder-proof programmering. De regio maakt immers duidelijk dat overaanbod terstond wordt teruggedrongen. De ijskastoplossingen zijn al wel gekozen, maar zullen rond 2019 zeker moeten zijn om per 1-7-2020 een ladder proof programmering te hebben.

Omgaan met onvoorziene ruimtevragers

Onvoorziene ruimtevragers kunnen zich in de komende tien jaar binnen de Cleantech Regio aandienen. Onvoorziene ruimtevragers zijn bedrijven met een meerwaarde voor de Cleantech Regio die gezien de locatie-eisen niet op de bestaande harde plannen kunnen worden gehuisvest. Dit geldt bijvoorbeeld voor een unieke zeer grote ruimtevrager of een bedrijf met uitzonderlijke locatievoorwaarden door een zeer specifieke bedrijfsvoering. Denk ook aan de ruimtevraag van bestaande bedrijven met een aanzienlijk geïnvesteerd vermogen, en met een grote betekenis voor de lokale werkgelegenheid en de lokale bedrijfsketen.

Wanneer zich een dergelijke ruimtevraag voordoet, wordt dit binnen de regio afgestemd en vervolgens in samenspraak met de betrokken provincie besproken. Beide provincies werken aan werkprocessen en afwegingskaders binnen hun verordening voor dit soort bijzondere ruimtevragen. Omdat de nieuwe RPB-strategie verder mede is gericht op het voorkomen van planoverschotten (zie eerder), is nut en noodzaak van zo'n initiatief goed te onderbouwen. Nu al wordt de basis gelegd voor bedrijven in Apeldoorn (Kieveen), Epe (Eekterveld) en Lochem (Diekink).

Solitair gelegen bedrijven (niet gelegen op een bedrijventerrein) vallen buiten dit RPB. Een concreet voorbeeld hiervan is de uitbreiding van VMI te Epe. Dat betekent dat nut, noodzaak en Ladder-aspecten van deze bedrijven als zij willen uitbreiden zelfstandig worden afgewogen

Definities en afspraken Ladderproof programmeren Cleantech Regio

Onderstaande ijskast- en deprogrammeeropties zijn in overleg met Hekkelman Advocaten (specialist op het gebied van publieke (en) private aspecten van gebiedsontwikkeling en de Ladder voor duurzame verstedelijking in het bijzonder) en Stec Groep ontwikkeld. In de ogen van Hekkelman zijn deze opties - onder genoemde voorwaarden - voldoende hard voor de bestuursrechter, waaronder Raad van State.

Aspect	Situatie	Uitwerking en voorwaarden
Deprogrammeren: bedrijfsruimtetitel in hard planaanbod wegbestemmen	De hardste maatregel tegen overaanbod is concreet het wegbestemmen van de bedrijventerreinbestemming. Zodra de betreffende gemeenten zich hebben vastgelegd op het daadwerkelijk uit de markt nemen van deze harde plancapaciteit telt deze aan de aanbodzijde niet meer mee.	Geen van de harde bestemmingsplannen worden volledig wegbestemd.
Ijskast: Zonneparken als langdurig tijdelijk gebruik	Beoogd wordt om op 8,7 ha hard planaanbod een (langdurig tijdelijk) gebruik van zonneparken te realiseren, waardoor het betreffende aanbod voor lange periode niet meer op de markt beschikbaar is. Zonder meer moet hard worden gemaakt worden dat de betreffende locaties langdurig (>10 jaar) niet beschikbaar zijn voor de bedrijfsruimtebehoefte. Zonneparken kunnen financieel steeds eerder uit ook op kleinere oppervlaktes. Provincie Overijssel start een programma om met een investeerder een portefeuille van grotere en kleinere parken in te richten, vooral op onbebouwde bedrijventerreinbestemmingen. Bij een deel van de bedrijventerreinen past een zonnepark binnen de huidige bestemming.	Het gaat hierbij concreet om de plannen: - Fort de Pol, Zutphen, 2,4 ha. - Revelhorst IV, Zutphen, 6,3 ha. Als bedrijventerreinen zeer langdurig in gebruik zijn als zonnepark is inderdaad zeer wel bepleitbaar (Hekkelman, 2017) dat ze niet de Ladderruimte innemen. Zekerheid dat zonneparken daadwerkelijk tot ontwikkeling zullen komen, kan op dit moment niet altijd direct worden gegeven. Er zullen immers soms vergunningstrajecten moeten worden doorlopen (en bijvoorbeeld subsidies moeten worden verkregen). Daarom wordt vastgelegd dat de gronden onder het beoogde zonnepark niet in de komende 10 jaar zullen worden uitgegeven als ze in gemeentelijk eigendom zijn. Gemeenten moeten zich committeren tot deprogrammering als zonneparken over circa een jaar niet blijken door te gaan. Omgekeerd: begin 2019 moet de zekerheid bestaan op realisatie, opdat per 1-7-2020 een ladder-proof situatie bestaat. De nieuwe verordening van de provincie Overijssel steunt deze optie omdat altijd een aanwijzing tot deprogrammeren kan worden gegeven. Die van de provincie Gelderland nog niet, maar er zijn plannen voor een nieuwe verordening.
Ijskast: Goede, planologisch harde regionale locaties met GREX > 10 jaar	Een aantal harde plannen in de Cleantech Regio heeft marktpotentie en lijkt ook voor lange termijn geschikt, ook gezien de positieve vooruitzichten voor de doelgroep (logistiek). Het gaat hierbij specifiek om A1 Bedrijvenpark te Deventer. Binnen de programmeringsperiode (10 jaar) en de bestemmingsplanperiode zit deze locatie op basis van de Ladder andere plannen mogelijk in de weg en vice versa.	Vooralsnog krijgt Deventer de ruimte om tot 1-1-2020 vol in te zetten op gronduitgifte. Dan wordt gekeken naar de resultaten van die inzet en naar de inzichten in de marktontwikkelingen in de periode waar de grondexploitatie op ziet (tot 2030). Afhankelijk van de stand van dat moment wordt al dan niet gekozen voor de inzet van ijskast-oplossingen vanaf 1-7-2020, vanzelfsprekend ook in afstemming binnen de Cleantech Regio.

5. 1-loketvarianten

Binnen de Cleantechregio wordt gewerkt aan mogelijkheden voor een goede gezamenlijke presentatie - de regio zet zich op de kaart. De mogelijkheden voor een gezamenlijke site op internet worden verkend, met daarop én het profiel van de regio én de meer specifieke kwaliteiten per gemeente/per bedrijfsterrein. De lijn naar een gezamenlijke presentatie naar buiten wordt doorgezet en waar mogelijk versterkt.

De drie steden spreken elkaar binnen de Cleantechregio over strategische vraagstukken die vooral de regio als geheel raken, maar overigens neerdalen op bedrijfsterreinen bij de betrokken gemeenten. Apeldoorn en Deventer trekken veelal bedrijven die in hun bedrijfsvoering een stevig logistiek profiel hebben, terwijl Zutphen vooral ruimte heeft voor bedrijven in en zware milieucategorie. Uiteindelijk kiezen bedrijven zelf waar ze zich willen vestigen. Deze strategische tafel is er voor om elkaar te informeren, waar nodig af te stemmen en met gedeelde kennis initiatief te nemen en eventueel te acquireren. In de loop van 2017 zal dit strategisch platform definitief vorm krijgen.

Overigens is er binnen Cleantechregio goed contact tussen de bedrijfscontactfunctionarissen van de deelnemende gemeenten. Zie dit contact/overleg als elkaar bijpraten over de stand van de economie binnen de regio. Welke bewegingen zien we - van kansen tot risico's? Deze tafel gaat vooral over elkaar informeren en een goede relatie behouden.

Cleantech Regio, gemeenten en Bedrijvenkringen werken samen aan een Groene Loper aanpak: bedrijven uit de regio én van daarbuiten moeten zich welkom en gewaardeerd weten.

6. Beslispunten

Programma

In hoofdstuk 3 is de uitbreidingscapaciteit opgebouwd uit:

- De uitbreidingsvraag van 96 hectare tot en met 2025.
- De vervangingsopgave van 16 ha.

Op basis van deze vraagsegmenten wordt de vraagbehoefte berekend op 112 hectare. De provincie stemt daarmee in.

Het Regionaal Programma Bedrijventerreinen telt uiteindelijk 117 hectare, een geringe overcapaciteit van 5 ha. Dat verschil laat zich vooral verklaren uit het afmaken van de vele bestaande locaties, waar binnen het bedrijventerrein spitsgewijs kavels beschikbaar zijn.

In het bestuurlijk overleg van regio en provincies is op 15 maart 2017 vastgesteld dat deze lichte over-programmering in aanzet geen probleem is.

Ijskastoplossingen te grote plannen

De regio kiest voor bepaalde terreinen en delen van terreinen voor ijskastoplossingen om planoverschotten te voorkomen. In hoofdstuk 4 is daar op ingegaan:

- Structurele zonneparken en tijdelijke functies langer dan tien jaar - zie Zutphen (ijskast, borgen vóór 1-7-2020);
- Voor A1 Bedrijvenpark is de afspraak gemaakt dat Deventer tot 1-1-2020 de gelegenheid krijgt vol in te zetten op gronduitgifte. Per die datum zal op maat van dat succes én met inzicht in de toekomst over de 10 daaropvolgende jaren over het vervolg worden besloten. Daarin past eventuele inzet van ijskast-instrumenten vanaf 1-7-2020, met de aantekening dat de grondexploitatie al voorziet in realisatie van een deel van de locatie ná 2025.

Wij vragen de provincies met hun verordening of anderszins onze regionale afspraken over 'ijskasten' te borgen en de regio en de gemeenten waar nodig te assisteren op juridisch vlak. Van groot belang is dat de formulering en aanpak van de A1 locatie (zie blz. 10) door beide provincies wordt gedeeld.

Monitoren

Op basis van een check op hoofdlijnen verwacht Stec Groep dat de vraag vanuit grootschalige (met name logistieke) ruimtevragers mogelijk hoger kan uitvallen dan nu is ingeschat. De regio gaat uit van het principe dat de basisraming (uitbreidingsvraag) zoals die er nu ligt vooralsnog het uitgangspunt is, maar bepleit flexibiliteit en ruimte voor lokaal praktische oplossingen. De provincies hebben een zekere reserve bij de raming. Vooruitkijkend zijn er meer vraagtekens bij logistiek. Vooruitzien is moeilijk, goed volgen wat er gebeurt is voorwaarde.

Hoofdzaak is dus: monitoren. Op alle onderdelen. Hoe gaat het stedelijke herverkaveling en praktische oplossing binnen bestaand bedrijventerreinen? Hoe zit het met de lokale en regionale marktvraag, is er wel/niet groei van zittende bedrijven, wat is de externe vraag op de regio, hoe is de vraag naar bedrijven met een logistieke component? Kunnen gemeenten en regio terugkijkend en vooruitkijkend antwoord geven op de vraag? Welke locaties doen het goed, welke niet, en waarom?

De afspraak is elk half jaar langs deze lat de stand van zaken te bepalen: per 1 januari en per 1 juli. Deze gezamenlijk te ontwikkelen en uit te voeren monitor is ook ieder half jaar onderwerp van gesprek - te beginnen op 1-1-2018.

Over en weer bestaat de bestuurlijke bereidheid om het gesprek aan te gaan als die monitor andere bewegingen laat zien dan dit RPB voorziet.

Regionale afstemming bij onvoorziene ruimtevragen

Betekenisvolle wijzigingen in de programmering - allemaal maatwerkoplossingen - zullen altijd via de regio lopen. Dat geldt bij zowel grote ruimtevragers als bij lokale bedrijven. Zie voor beide hierna.

In de provinciale verordening wordt het volgende verankerd.

Voordat een ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat, vindt een toets plaats of het plan of -wijziging voldoet aan de voorwaarden van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Onderdeel van de toets is het aantonen dat het plan gebaseerd is op een concrete marktvraag (conform definitie Ladder voor Duurzame Verstedelijking). Dit betekent dat de actuele marktvraag wordt aangetoond en dat nieuwvestiging of verplaatsing van een bestaand bedrijf op die plaats nodig is. Vestiging naar elders is bijvoorbeeld financieel of bedrijfseconomisch geen mogelijkheid.

De regionale afstemming van nieuwe initiatieven loopt via het Portefeuillehoudersoverleg Economie van de Cleantech regio en waar nodig via het Dagelijks Bestuur. Alle gemeenten uit de regio moeten (middels een instemmingsbrief) hebben ingestemd met een zacht plan voordat een ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat voor een zorgvuldig regionaal proces vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Grote ruimtevragers

Mocht door middel van monitoring blijken dat de grootschalige vraag inderdaad hoger uitvalt, dan is de vraag aan de provincie om mee te werken aan het mogelijk maken van ruimtelijke plannen voor grootschalige kavels (denk aan sneller ontwikkelen A1 Bedrijvenpark of aanvullende adaptieve oplossingen voor Apeldoorn). Het spreekt vanzelf dat dit proces langs de weg loopt van de provinciale verordening inclusief de regionale afstemming (zie hierboven).

Lokale bedrijven

In veel gemeenten zie je sterk lokaal gekleurde bedrijven die van oudsher daar zijn gevestigd. Soms als solitair bedrijf en soms op een bedrijventerrein. Deze bedrijven spelen een grote rol in de lokale werkgelegenheid en in de lokale bedrijfsketen. Dit soort bedrijven zijn zowel fysiek als financieel moeilijk 'verhuisbaar'.

De regio heeft de wens om dit soort bedrijven lokaal te houden. Als zo'n bedrijf wil uitbreiden, dan wil de regio dat redelijkerwijs mogelijk maken. Dominant is dan het economisch belang en de mogelijkheid voor ruimtelijke inpassing in al zijn integraliteit. De lokale Bedrijvenkringen hechten zeer aan een praktische invalshoek met een zwaar accent op het economisch belang, en de gemeenten en de regio sluiten daar graag bij aan.

Nu al delen gemeenten, regio en provincies de kennis dat de wensen van Epe (Eekterveld/Wibra) en Apeldoorn (Thomassen e.a.) het proces als hierboven geschetst (provinciale verordening en regionale afstemming) zullen volgen. Voor Lochem (Diekink) geldt een andere, krachtige onderbouwing: compensatie voor een zeer grote omzetting van bedrijven naar wonen.

Watergebonden bedrijvigheid

De regio wil sterk inzetten op het ontwikkelen van nat bedrijventerrein en logistiek over water. Ook beide provincies hebben dit hoog in het vaandel. Momenteel wordt er in Lochem hard gewerkt aan het realiseren van diverse natte bedrijfskavels maar ook in andere gemeenten wordt onderzocht in hoeverre dit haalbaar is. Ook werkt Deventer bijvoorbeeld aan een containerterminal, en denkt ook Zutphen aan versterking van deze positie.

Cleantech Regio verzoekt beide provincies om actief mee te denken en mee te werken in het ontwikkelen van mogelijkheden voor natte bedrijvigheid en vervoer over water in de Cleantech Regio.

Bijlage 1: Programmering op basis van RPB (in hectare)⁴

Gemeente	Plan	Hard plan aanbod	Tijdelijk anders bestemmen	Casuïstiek	Zachte plannen
Apeldoorn	Osseveld	1,0			
	Stadhoudersmolen	6,7			
	ZuidWest Poort	0,9			
	Uddel 1	0,9			
	Uddel 2 ⁵				2,0
	Noord	12,5			
	Noordkaap	10			
	Ecofactorij	22,3			
	Ecofactorij II				35,0
	Kieveen Thomassen e.a.			5,0	
	Kieveen overig				5,0
Brummen	Hazenbergh	2,4			
Deventer	Bergweide	0,3			
	Kloosterlanden	2,5			
	De Wetering	0,3			
	Lettele	0,5			
	Looweg	0,4			
	A1 BP	50,0			
Epe	Kweekweg IV	1,8			
	VMI				
	Wibra			2,0	
	Eekterveld IV				5,0
Lochem	Aalsvoort II	2,0			
	Stijgoord	3,0			
	Diekink			6,5	
	Stations-gebied				3,0
Voorst	Engelenburg	1,0			
	Teuge	1,5			
	Teuge platform				4,5
	Engelenburg ZZW				6,0
Zutphen	Mars Achtermars	4,0			
	Mars Fort de Pol	3,4	2,4		
	Revelhorst III	1,8			
	Revelhorst IV	5,1	6,3		
	Eefde West				3,0
Planaanbod		134,3	8,7	13,5	63,5
	In grex-en na 2025 ⁶ A'doorn: Noord II/N'kaap Deventer: A1	ca.17,0			
Programma	2016-2025	117,3			

⁴ Op basis van peildatum 01-01-2016

⁵ Privaat plan met wijzigingsbevoegdheid.

⁶ Het planaanbod ligt vast in bestemmingsplannen. Een aantal plannen kent grondexploitaties die doorlopen na 2025

Bijlage 2: Inzicht in vervangingsvraag (in hectare)

Gemeente	Locatie	Was	Wordt	Hectares
Apeldoorn	Wegener	Bedrijf	Sportcampus	6,5
Lochem	Hanzeweg	Bedrijf	Wonen	5,8
	Stationsgebied	Bedrijf	Vervalt	4,0
TOTAAL				16,3

Dit zijn de huidige inzichten voor de komende 5 jaar. Middels de monitor zal dit proces worden gevolgd, ook als zich nieuwe vervangingsvraag voordoet. Processen van stedelijke herverkaveling in Eerbeek en Zutphen komen tzt aan de orde.

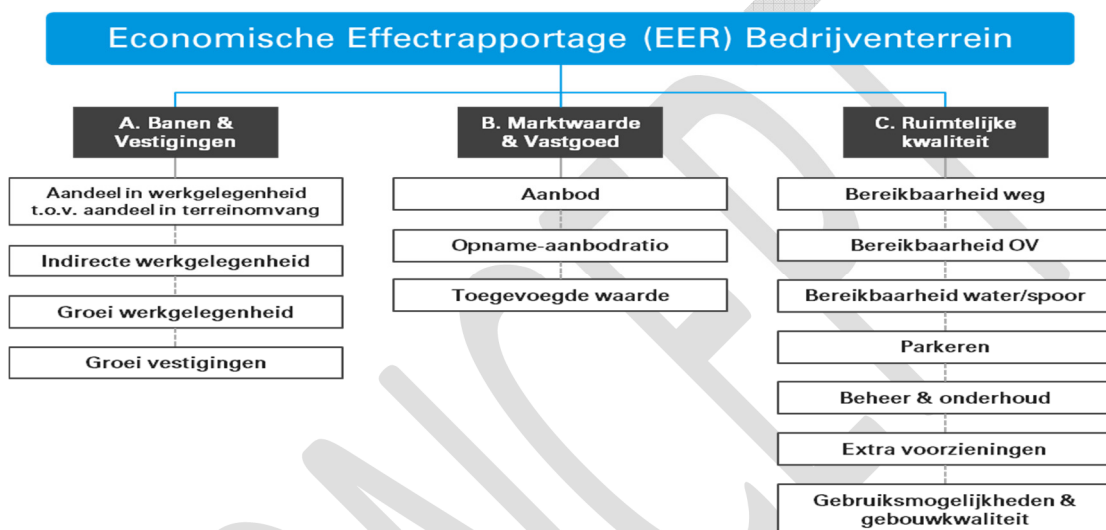
CONCEPT

Bijlage 3: Beoordeling terreinen

EER-waarde van bestaande bedrijventerreinen in de Cleantech Regio

De huidige waarde van de bedrijventerreinen is per hoofdindicator uitgedrukt in een score. Deze score geeft - op basis van objectief meetbare (sub)indicatoren (zie onderstaande figuur) - een oordeel over het (economisch) presteren van de bedrijventerreinen op dit moment. De score wordt bepaald door het terrein te toetsen aan een vooraf gestelde benchmark op basis van gemeentelijke en regionale cijfers op het gebied van werkgelegenheid en marktwaarde, maar ook op ruimtelijke kwaliteit. Belangrijk hierbij is de scores in perspectief te zien: een terrein dat vooral functioneel van aard is (met bijvoorbeeld een autosloopbedrijf en een milieustraat / aanbiedstation) zal in minder hoogwaardige uitstraling hebben dan een kantoorachtig bedrijventerrein. Dit betekent echter niet dat het functionele terrein economisch minder functioneert dan een hoogwaardig terrein.

INDICATOREN ECONOMISCHE EFFECTRAPPORTAGE (EER)



Onderstaande tabel geeft een overzicht van de score van de belangrijkste terreinen binnen de Cleantech Regio op de drie indicatoren van de EER.

BEOORDELING TERREINEN OP BASIS VAN ECONOMISCHE EFFECTRAPPORTAGE (EER)

Locatie	Banen & Vestigingen	Marktwaarde & Vastgoed	Ruimtelijke Kwaliteit
			
Brouwersmolen (ZWP, Apeldoorn)	50%	83%	54%
Kayersmolen / Kuipersveld / Malkenschoten / Matenhoek	38%	67%	58%
Stadhoudersmolen, Apeldoorn	25%	33%	46%
Hazenbergh, Brummen	13%	67%	38%
Bergweide, Deventer	50%	100%	71%
Kloosterlanden, Deventer	50%	83%	63%
De Weteringen, Deventer	63%	50%	88%
Eekterveld, Epe	63%	33%	71%
Aalsvoort / Hanzeweg / Goorseweg / Kwinkweerd, Lochem	38%	67%	54%
Engelenburg, Voorst	88%	33%	46%
De Mars, Zutphen	50%	17%	71%
Revelhorst, Zutphen	63%	67%	54%

Bron: Stec Groep, 2016

Beoordeling terreinen met plan capaciteit

Naast de bestaande voorraad beoordelen we ook de huidige plannen (hard en zacht) op markttechnische aspecten. We beoordeelden deze plannen voor nieuw uit te geven terrein op basis van overwegingen van marktpartijen. We maken hierbij onderscheid tussen lokale terreinen en terreinen geschikt voor (bovenlokale) grootschalige ruimtevragers (veelal logistiek).

Behoeftelogistieke bedrijven/grote kavels

Bron: Stec Groep, 2016

	Criteria ijzersterk bedrijventerrein voor grootschalige kavels (logistiek)	Zeerkort op afrit snelweg A1/A50 (liefst eigen afrit), superontsluiting/ongehinderde doorstroming	Grenzendaanbewezen logistieke campus	Allelei grote kavels (>3ha) en zeer grote kavels mogelijk (tot 14 ha)	Rechthoekige kavels	Zeelhoogbouwen mogelijk (>20 m)	Veelzichtplekken	Pré: Bij water (terminal) en spoor	Pré: t/m zware milieucategorieën voor industrie/nimbv-achtigen
Harde plannen									
Apeldoorn	Ecofactorij					*			
Apeldoorn	Apeldoorn Noord (2e fase)[1]								
Apeldoorn	Fizzionparc / Malkenschoten					**			
Deventer	Bedrijvenpark A1					***			****
Zachte plannen									
Apeldoorn	Ecofactorij II				*****				
* Meerdere kavels worden belemmerd door hoogspanningskabels ** Grote delen van het terrein zijn tot max 12 of max 15 meter hoog, slechts klein deel tot 20 of 30 meter hoogte *** Grote delen van het terrein zijn tot 12 of 15 m ² maar kunnen eenzijdig door collegebesluit met tenminste 5 meter worden verhoogd **** Hogere milieucategorieën mogelijk bij collegebesluit ***** Verkaveling nog niet bekend: risico op hoekige / ronde kavels is aanwezig									
Legenda:									
	Voldoet volledig / zeer goed								
	Voldoet grotendeels / voldoende								
	Voldoet deels / matig								
	Voldoet niet / onvoldoende								

Reguliere, modern-gemengde terreinen

		Direct aan doorgaande weg of aan invalsweg naar belangrijkste economische buurgemeenten/snelweg	Grenzend aan zeer succesvol terrein met sterk imago ('de plek' in town)	Super ontsluiting/ongehinderde doorstroming	Superparkeersituatie	Rechthoekige kavels in diverse maten (van < 3 ha)	T/m milieucategorie 3.2	Marktconforme beeldkwaliteit (één rooilijn, één type bebouwing)	Veel zichtplekken
Harde plannen									
Apeldoorn	Osseveld Oost								
Apeldoorn	Fizzion Parc / Malkenschoten								
Apeldoorn	Stadhoudersmolen uitbreiding								
Apeldoorn	Ecofactorij								
Apeldoorn	Apeldoorn Noord (2e fase) en Noordkaap								
Apeldoorn	Terrein Uddel								
Brummen	Hazenberg+uitbreiding								
Deventer	Kloosterlanden								
Deventer	Bedrijvenpark A1								
Epe	Kweekweg VI								
Lochem	Aalsvoort West II*								
Lochem	Stijgoord ***								
Voorst	Engelenburg								
Voorst	Vliegveld Teuge								
Zutphen	Revelhorst III								
Zutphen	Revelhorst fase IV								
Zutphen	De Mars								
* Terrein mogelijk geschikt voor specifieke watergebonden activiteiten ** Terrein voornamelijk geschikt voor luchtvaartgebonden bedrijvigheid *** Werklocatie. Niet enkel gericht op bedrijven maar vooral ook kantoorachtige bedrijvigheid. Kavels hierop afgestemd. **** Dicht bij P&R van station, dus naar verwachting voor werknemers prima parkeersituatie.									
Legenda:									
	Voldoet volledig / zeer goed								
	Voldoet grotendeels / voldoende								
	Voldoet deels / matig								
	Voldoet niet / onvoldoende								

Bron: Stec Groep, 2016

Zachte plannen

		Direct aan doorgaande weg of aan invalsweg naar belangrijkste economische buurgemeenten / snelweg	Grenzend aan zeer succesvol terrein met sterk imago ('de plek' in town)	Super ontsluiting/ongehinderde doorstroming	Superparkeersituatie	Rechthoekige kavels in diverse maten (van < 3 ha)	T/m milieucategorie 3.2	Marktconforme beeldkwaliteit (één rooilijn, één type hekwerk)	Veel zichtplekken
Zachte plannen									
Apeldoorn	Terrein Uddel 2				nvt			nvt	
Apeldoorn	Kieveen				nvt			nvt	
Epe	Eekterveld 4				nvt			nvt	
Lochem	Diekink*				nvt			nvt	
Lochem	Markerink Stationsgebied ***				nvt****			nvt	
Voorst	Engelenburg Zuid Zuid-West 1e fase				nvt			nvt	
Voorst	Engelenburg Zuid Zuid-West 2e fase				nvt			nvt	
Voorst	Vliegveld Teuge West **				nvt			nvt	
* Terrein mogelijk geschikt voor specifieke watergebonden activiteiten ** Terrein voornamelijk geschikt voor luchtvaartgebonden bedrijvigheid *** Werklocatie. Niet enkel gericht op bedrijven maar vooral ook kantoorachtige bedrijvigheid. Kavels hierop afgestemd. **** Dicht bij P&R van station, dus naar verwachting voor werknemers prima parkeersituatie.									

Bron: Stec Groep, 2016

CONCEPT