stec groep



Ruimtelijk-economische bouwstenen

Regio Stedendriehoek

27 januari 2025

Inhoudsopgave

Samenvatting 3

Inleiding 4
- Aanleiding 5
- Afbakening 5
- Leeswijzer 5

Toekomst ruimtelijke economie 6
- Regionale opgaven 7
- Ambitie 7
- Strategische keuzes 10
- Leeswijzer bouwstenen 13

Bouwsteen 1: brede welvaart en transities 14
- Brede welvaartsdenken 15

Bouwsteen 2: regionale foto 21
- Ruimtelijk-economische structuur 22
- MKB als banenmotor 23
- Sectoren en innovatieve clusters 24
- Werklocaties in beeld 25
- Het grote belang van bedrijventerreinen 27
- Grote sectoren op bedrijventerreinen 28
- Marktbeeld bedrijventerreinen 30
- Grootschalige bedrijven in beeld 31
- Situatie overige werklocaties 32

Bouwsteen 3: regionale dynamiek 34
- Regio in breder perspectief 35

Bouwsteen 4: prognose bedrijventerreinen 39
- Situatie bedrijventerreinenmarkt 40

Bouwsteen 5: beleidsrichting 42
- Landelijke beleidsrichtingen 43
- Provinciale beleidsrichting 45
- Uitvoeringagenda 2023-2030 Stedendriehoek 46
- Regio arrangement 2023 Stedendriehoek 47

Bijlage 1 48
- Sectorverdeling en ontwikkeling werkgelegenheid 49

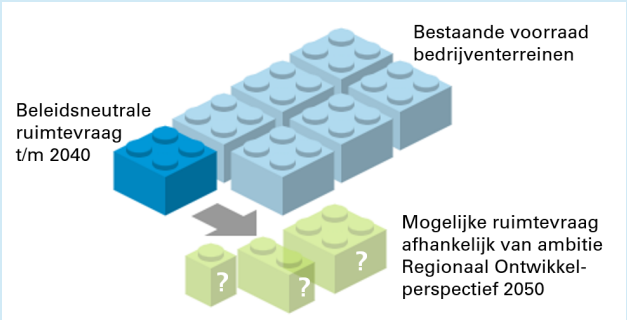
Samenvatting

De regionale opgaven waar de bedrijventerreinen in de Stedendriehoek voor staan, onze regionale ambitie hierop en de strategische keuzes die we hebben gemaakt om de ambitie te bereiken vatten we kort samen. Meer toelichting en context staat beschreven in de volgende hoofdstukken en achterliggende bouwstenen.

Regionale opgaven

- Tot en met 2040 resteert er een beleidsneutrale behoefte van **maximaal 210 hectare netto**. Naast aanzienlijke vraag vanuit regulier mkb is er een groot deel van de ruimtevraag afkomstig van grootschalige ruimtevragers.

De genoemde resterende behoefte betreft een **beleidsneutrale raming**. Een extra groei van het hoeveelheid woningbouwplannen in het kader van het Regionaal Ontwikkelperspectief 2050 (en dus het aantal inwoners en aantal werkenden) kan invloed hebben op de hoeveelheid bedrijventerreinvraag in de toekomst.



- Er moeten stappen gezet worden in het **toekomstbestendig** maken van de bestaande voorraad.
- Er is veel ruimte winst te boeken door het **beter benutten** van de ruimte op de bedrijventerreinen met oog voor ruimte voor groen, blauw en klimaatadaptatie.
- De transitie naar een **circulaire economie** vraagt ruimte op bedrijventerreinen.
- Naast de ruimtevraag vanuit de bestaande economische activiteiten in de regio komt er ook **additionele ruimtevraag** op de regio af.

Ambitie ruimte voor economie regio Stedendriehoek

Een sterke regionale economie en goed functionerende bedrijven die werk en inkomen creëren. De beroepsbevolking en de werkgelegenheid in de regio zijn met elkaar in balans. Dat is belangrijk voor de bestaanszekerheid van onze inwoners en de leefbaarheid van onze kernen. Het midden- en kleinbedrijf zijn en blijven de drijvende kracht van onze regionale economie en werkgelegenheid. Om de gewenste groene en digitale groei door te maken werken we richting 2040 aan toekomstbestendige ruimte voor economie.

Strategische keuzes

Om de beschreven ambitie te bereiken maken we strategische keuzes:

1 We leggen de focus op maakindustrie met ruimte voor hoogwaardige kenniseconomie
2 We maken werk van het doorlopen van transities
3 We richten ons primair op de lokale en regionale economie
4 We faciliteren grootschalige ruimtevraag op goed bereikbare plekken
5 We beschermen ruimte voor werk, economie en inkomen: economische ontwikkeling moet minimaal gelijk opgaan met de groei van het aantal inwoners. NB: Deze strategische keuze kan (wanneer er bijvoorbeeld naar verhouding meer banen op bedrijventerreinen terecht gaan komen) zorgen voor een **toename** van de **ruimtevraag** naar bedrijventerreinen.
6 Extra ruimte voor economie biedt kans voor kwaliteit en betere leefbaarheid

stec
groep



Inleiding

Aanleiding

Hoge ruimtebehoefte, transities en kwaliteitsslag

Regio Stedendriehoek staat voor een grote opgave om o.a. wonen en werken op een passende manier te accommoderen. Vanuit economisch perspectief zijn er veel ontwikkelingen die vragen om een nieuwe regionale afspraken om te werken aan de regionale economie van de toekomst. Vanwege onder andere de grote verstedelijkingsopgave, hoge ruimtebehoefte en transities is behoefte aan een nieuw Regionaal Programma Werklocaties (RPW). In het RPW willen we passende antwoorden geven op de hoge ruimtevraag van bedrijven (zowel door uitbreidings- als vervangingsvraag), de veranderende economie en toenemende druk op de ruimte in de regio. Door opgaven als het behouden en herstellen van natuur en klimaat, de energietransitie, stikstofruimte, bereikbaarheid en een toename van het aantal inwoners door de bouw van tienduizenden woningen (de huidige ambitie van de regio is 40.000 woningen tot 2040[1]) stijgt de vraag om strategische keuzes voor het ruimtelijk economisch beleid.

Afbakening

Strategische keuzes maken in ruimtelijk-economische bouwstenen (REB)

Om goede afspraken te maken is er behoefte aan ruimtelijk-economische bouwstenen (REB) met een focus op de bedrijventerreinen. De REB moet inzicht geven in de uitgangssituatie en het huidige profiel van de regio en beschrijft de ambities en keuzes voor de toekomst. Hierin moet aandacht zijn voor de belangrijke rol van bedrijventerreinen voor de brede welvaart en grote maatschappelijke en economische transities (de energietransitie, grondstoffen en circulaire transitie, digitalisering en de landbouw en voedseltransitie). De regionale uitvoeringsagenda 2023-2030 van Regio Stedendriehoek met daarin de ambitie ‘een regio in balans’ dient als basis. Binnen de regio wordt op dit moment ook gewerkt aan het Economisch Perspectief. Dat is breder dan bedrijventerreinen maar kan onze focus wel verder aanscherpen. Het Economisch Perspectief wordt bij de uitvoering van het RPW betrokken en in de volgende actualisatie meegenomen.

Regionale context: Stedendriehoek is één Daily Urban System

De regio Stedendriehoek functioneert op dit moment als een Daily Urban System (DUS). Het gebied is één netwerk van steden en dorpen dat met elkaar verweven is. Dit zien we concreet terug in de bedrijfsverplaatsingen, de opschaling van bedrijven en de verkeersbewegingen in onze economie. Om dit Daily Urban System richting de toekomst te versterken streeft de regio er naar om het lokale het regionaal-georiënteerde bedrijfsleven op een geschikte plek in de regio te kunnen accommoderen. Naast dynamiek vanuit bedrijfsverplaatsing is het Daily Urban System ook zeer zichtbaar in de dagelijkse arbeidspendel. Inwoners van de regio Stedendriehoek werken ook vaak binnen de regio. We willen onze inwoners met de wens om dichtbij huis te werken faciliteren, omdat daardoor pendel en congestie in het verkeersnet wordt beperkt. Steeds meer mensen willen graag met de fiets naar het werk. Concreet betekent dit dat we moeten werken aan het scheppen van de juiste randvoorwaarden die daarvoor nodig zijn.

Leeswijzer

In deze rapportage beschrijven we de regionale ruimtelijk-economische bouwstenen op de bedrijventerreinen in de Stedendriehoek, soms zoomen we hierbij uit en kijken we naar alle werklocaties (bedrijventerreinen, kantoorgebieden en centra van kernen). Hiervoor zijn een aantal bouwstenen uitwerkt, hierover leest u meer in het volgende hoofdstuk.

Wanneer er wordt gesproken over **‘bedrijventerreinen’** betreffen dit de formele in de **IBIS-database** opgenomen bedrijventerreinen.

[1] De opgave wordt mogelijk nog groter, aangezien het Rijk de Regio Stedendriehoek als kansrijk gebied ziet om o.a. extra woningbouw toe te voegen. Zie dit bericht.

stec groep



Toekomst ruimtelijke economie

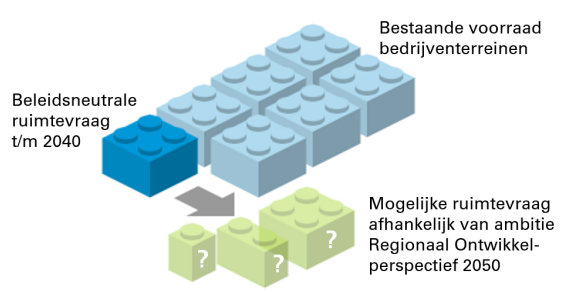
Regionale opgaven

Regionale opgaven in het kort

Kort opgesomd zijn de regionale opgaven wat betreft de bedrijventerreinen in de regio Stedendriehoek de volgende:

- Tot en met 2040 resteert er een beleidsneutrale behoefte van **maximaal 210 hectare netto**. De totale ruimtevraag (uitbreidingsvraag + vervangingsvraag) voor de periode t/m 2040 beslaat maximaal 236 hectare netto. Daar staat circa 26 hectare netto hard planaanbod tegenover. Circa 236 minus 26 hectare resulteert in een te programmeren opgave van circa 210 hectare.
- Het betreft ruimtevraag vanuit verschillende type werkmilieus: campus/innovatiedistrict, gemengd stedelijk, regulier, grootschalige distributie en grootschalige productie. Naast aanzienlijke vraag vanuit regulier mkb is er een groot deel van de ruimtevraag afkomstig van grootschalige ruimtevragers (veelal groter dan 3 hectare). Het bruto ruimtebeslag dat hoort bij het aantrekkelijk en toekomstbestendig inrichten van deze resterende behoefte is uiteraard nog groter.

De genoemde resterende behoefte betreft een **beleidsneutrale raming**. Een extra groei van het hoeveelheid woningbouwplannen in het kader van het Regionaal Ontwikkelperspectief 2050 (en dus het aantal inwoners en aantal werkenden) kan invloed hebben op de hoeveelheid bedrijventerreinvraag in de toekomst.



- De bestaande bedrijventerreinportefeuille in de regio is aan een kwalitatieve verbeterslag toe. Er moeten stappen gezet worden in het **toekomstbestendig** maken van de bestaande voorraad.
- Het ruimtegebruik op de bestaande terreinen is vaak (onnodig) extensief. Er is veel ruimte winst te boeken door het **beter benutten** van de ruimte op de bedrijventerreinen met oog voor ruimte voor groen, blauw en klimaatadaptatie.
- De transitie naar een **circulaire economie** vraagt veel (hogere milieu categorie, hierna HMC) ruimte, bedrijventerreinen zijn vaak de meest passende plekken voor (experimenteer) ruimte voor de circulaire economie.
- Naast de ruimtevraag vanuit de bestaande economische activiteiten in de regio komt er ook **additionele ruimtevraag** op de bedrijventerreinen in de regio af. Dit betreft ruimtevraag op bedrijventerreinen vanuit nieuwe concepten, denk bijvoorbeeld aan nieuwe bedrijfsactiviteiten of ruimtevraag vanuit de energietransitie (smart energy hub, tussenstation of transformatorstation, batterijopslag, etc.) of circulaire economie (bijvoorbeeld een circulaire hub voor bouwmaterialen). De additionele vraag is vanwege de vele onzekerheden lastig te kwantificeren.
- Omliggende regio's zijn parallel aan de regio Stedendriehoek bezig met de programma's werklocaties. Het goed op elkaar af laten stemmen van deze RPW's vraagt vaak **interregionale afstemming**, bijvoorbeeld over grootschalige ruimtevraag.

Ambitie

Een economie die ten dienste staat aan de samenleving

Regio Stedendriehoek wil werken aan een regio die in balans is. Waar het ook voor volgende generaties goed leven is. De uitdagingen van de regio zijn in twee woorden samen te vatten: leefbaarheid en vestigingsklimaat. De regio wil vooral ambities realiseren op het gebied van brede welvaart en wil werken aan leefbaarheid en vestigingsklimaat:

- **Leefbaarheid:** Leefbaarheid gaat over aantrekkelijkheid van een gebied voor onze inwoners, om er te leven én voldoende voorzieningen te

hebben als scholen, winkels, groen, openbaar vervoer, sportfaciliteiten, onderwijs cultuur en zorg.
- **Vestigingsklimaat:** Vestigingsklimaat gaat over de mogelijkheid om hier een bedrijf te vestigen en/of te laten groeien. Dat vraagt om zaken als fysieke ruimte, de beschikbaarheid van medewerkers, goede bereikbaarheid (over weg, water, spoor maar ook digitaal), krachtig mkb en de aanwezigheid van onderwijs.

Regio Stedendriehoek wil zoals beschreven in het Regio Arrangement 2023 **in balans een verstedelijking doormaken**. Dit vraagt óók om toekomstbestendige ruimte voor economie. De regio wil ruimte voor diverse doelgroepen creëren. Denk aan voldoende ruimte voor bestaande en sterk gewortelde, lokale en regionale mkb bedrijven, evenals (experimenteer)ruimte voor duurzaam en circulair ondernemen. Daarnaast speelt ook het vraagstuk van het clusteren van grootschalige bedrijvigheid op de goed bereikbare (multimodale) locaties. Onze corridors (A1/A50 en IJssel/Twentekanaal) vervullen hierin een belangrijke rol. Naast passende ruimte op bedrijventerreinen is ook ruimte nodig voor de doorontwikkeling/ realisatie van 'open' bedrijfscampussen, stadscampussen en innovatie-districten. Bijvoorbeeld in de stationsomgeving van Apeldoorn, Deventer en Zutphen. Maar denk ook aan duurzame kansen voor het papiercluster in Eerbeek-Loenen en Vliegveld Teuge (E-campus, elektrisch vliegen). Dit sluit goed aan bij de verschillende innovatieve clusters/bedrijven die aanwezig zijn. Hierdoor werkt de regio ook aan een gediversifieerde economie die minder kwetsbaar is voor conjunctuurschommelingen en werk biedt aan verschillende type banen en opleidingsniveaus.

De regio scoort een **hoge score op brede welvaart**, mede vanwege het welzijn van de inwoners en de groene omgeving. Regio Stedendriehoek wil het open en groen(blauwe) landschap en de multimodale bereikbaarheid behouden en benutten. Zowel in brede welvaart als op de kernkwaliteiten zit een onderscheidend vermogen ten opzichte van andere regio's. Juist werklocaties en in het bijzonder bedrijventerreinen vormen een belangrijke pijler onder deze brede welvaart. Voldoende ruimte voor economie is namelijk randvoorwaardelijk voor de leefbaarheid, aantrekkelijkheid en het zijn van een regio in balans. Voldoende ruimte voor economie borgt namelijk het behoud van voorzieningen, perkt mobiliteitsstromen in en biedt inwoners een inkomen. Ook zorgt voldoende ruimte voor economie voor meer inclusiviteit. Wanneer dichtbij huis werk te vinden is scheppen we randvoorwaarden voor een hoge arbeidsparticipatie. Het is belangrijk dat mensen mee kunnen doen en een rol hebben in de samenleving.

Regio Stedendriehoek wil een **aantrekkelijke en leefbare regio** zijn 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
4 Het natuurlijk systeem als basis

Zuinig op toekomstbestendige ruimte op bedrijventerreinen

De economie en samenleving staan voor grote maatschappelijke uitdagingen en transities. Veel veranderingen en ontwikkelingen maken onderdeel uit van een bredere transitie naar een nieuwe economie. Op werklocaties komen grote transities (energietransitie, grondstoffen en circulaire transitie, digitalisering en de landbouw en voedseltransitie) samen. Dit vraagt om het toekomstbestendig inrichten van de ruimte op goed gekozen locaties, beredeneerd vanuit brede welvaart. We vinden het belangrijk dat met name de samenleving profiteert van een goed functionerende en duurzame economie.

Regio Stedendriehoek wil graag bijdragen aan een toekomstbestendige leefomgeving en duurzame, circulaire en vooruitstrevende economie. In de afgelopen jaren lag in de regio veel focus op het ontwikkelen van regionale bedrijventerreinen (A1 Bedrijvenpark, Ecofactorij en Apeldoorn Noord) in de steden. In de overige (landelijkere) gemeenten is daarom beperkt tot geen ontwikkeling van bedrijventerrein areaal beschikbaar gekomen om ruimtevraag te accommoderen. Er heeft veel gronduitgifte plaatsgevonden, maar de ruimtebehoefte is toegenomen. Richting de toekomst verwachten we dat vooral het kwantitatief tekort aan ruimte voor bedrijventerreinen hard gaat oplopen. Het knelt momenteel al in vrijwel alle regiogemeenten.

De kwalitatieve mismatch is nog groter. Er gaat een groot tekort ontstaan in de werkmilieus 'regulier', 'grootschalige distributie' en 'grootschalige productie (waaronder HMC[2]). Er is ook ruimtebehoefte aan het werkmilieu gemengd stedelijk en campus/innovatiedistrict (dit type ruimtevraag manifesteert zich over het algemeen meer in steden dan in kleinere kernen), maar daar kunnen binnenstedelijke transformatielocaties en stationsomgevingen naar verwachting goed in voorzien.

Toekomstbestendige leefomgeving
Het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen, het beter benutten van bestaande locaties en hogere regionale ambities zijn knoppen om aan te draaien voor een toekomstbestendige leefomgeving. Er moet voorzichtig worden omgegaan met transformatie van bedrijventerreinen, omdat de bestaande voorraad hierdoor afneemt en pendelstromen kunnen toenemen. En waar nog uitgebreid wordt, wil de regio inzetten op toekomstbestendige werklocaties met aandacht voor duurzaamheid, het natuurlijk systeem als basis, zorgvuldig en meervoudig ruimtegebruik en inpassing in de groene omgeving. En uiteraard moet er binnen de regio voldoende ruimte zijn voor het faciliteren van de energietransitie, voldoende ruimte voor groen en blauw en circulaire transitie (in veel gevallen gaat het hier om additionele ruimtevraag). Dat vraagt in veel gevallen om anders denken en handelen dan voorheen. Een nieuwe locatie ontwikkelen is vaak geen eenvoudige oplossing door bijvoorbeeld acute problematiek, zoals de stikstofopgave en het gebrek aan netcapaciteit. Maar ook omdat er in de groene ruimte meer dan ooit een strijd tussen ruimteclaims plaatsvindt, juist ook vanuit het perspectief van woningbouw.

Duurzaam, circulair en vooruitstrevend
Bij een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein zijn er op het gebied van duurzaamheid en de transitie naar een circulaire economie aanvullende kansen te pakken. Zowel in de publieke ruimte, maar ook voor private kavels kunnen eisen/regels worden gesteld vanuit het omgevingsplan, beeldkwaliteitsplan en de uitgiftecriteria. Denk hierbij aan eisen op het gebied van duurzaamheid, gezondheid en welzijn, circulaire bouwvormen, of bijvoorbeeld de afhandeling en opvang van regenwater op eigen kavel.

De regio beschikt al over 'Duurzame Principes' die gelden voor de Gelderse gemeenten in de regio. De gemeente Deventer heeft in West-Overijssels verband ook al afspraken gemaakt over onder andere het duurzaam ontwikkelen van nieuw bedrijventerreinareaal. De gemeente Deventer legt doet in haar eigen uitgiftevoorwaarden nog een schepje bovenop de West-Overijsselse voorwaarden. Regionale principes voor nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen zoals afgesproken door de Gelderse Stedendriehoek gemeenten waren in 2021 uniek in Nederland, maar we willen als Stedendriehoek de lat nog wat hoger leggen. We willen bij locatieontwikkeling water en bodem als vertrekpunt hanteren om in de planvorming al rekening te houden met de effecten van klimaatverandering. We willen daarnaast afspraken maken over de begrippen 'lokale binding' (dit kan bijvoorbeeld betekenen dat de kavelomvang minder belangrijk is) en 'regionale meerwaarde'. Doel hiervan is dat ruimte die beschikbaar komt voor bedrijventerrein een maximale bijdrage levert aan de regionale brede welvaart.

Samen werken aan regionale ambities
In de Uitvoeringsagenda 2023-2030 van Regio Stedendriehoek staat al prominent beschreven dat steeds meer maatschappelijke opgaven vragen om samenwerking omdat ze op bovenlokale schaal spelen. Op steeds meer thema's is strategische en economische samenwerking onmisbaar. De regio moet het 'samen doen'. Dit maakt dat de gemeenten een deel van het 'zoet' en een deel van het 'zuur' toebedeeld kunnen krijgen. Overheden, ondernemers, onderwijs en maatschappelijke partners hebben elkaar nodig om aan regionale ambities te werken en de balans in de regio te bewaken.

Binnen de regio heeft iedere gemeente haar eigen profiel en kenmerken. Dit maakt ook dat iedere gemeente een andere rol heeft richting de toekomst. Iedere gemeente is onderdeel van het regionale ecosysteem en heeft een gemeentelijk aandeel in de regionale opgave. Om richting onze

[2] Hogere milieucategorie (dit zijn bedrijven met een milieucategorie ≥ 4)

ambitie te werken zijn strategische keuzes nodig voor de ruimtelijke economie van de toekomst.

Ambitie ruimte voor economie regio Stedendriehoek

Een sterke regionale economie en goed functionerende bedrijven die werk en inkomen creëren. De beroepsbevolking en de werkgelegenheid in de regio zijn met elkaar in balans. Dat is belangrijk voor de bestaanszekerheid van onze inwoners en de leefbaarheid van onze kernen. Het midden- en kleinbedrijf zijn en blijven de drijvende kracht van onze regionale economie en werkgelegenheid. Om de gewenste groene en digitale groei door te maken werken we richting 2040 aan toekomstbestendige ruimte voor economie.

Strategische keuzes

Om onze ambitie te behalen maken we een aantal strategische keuzes voor de ruimtelijke economie van de toekomst. Deze strategische keuzes gelden voor onze regio als geheel maar hebben soms een specifieke uitwerkingen die kan verschillen per gemeente. De regionale opgaven zijn groot. Welke bijdrage kunnen individuele gemeenten leveren? Met andere woorden: wat vraagt dit van de gemeenten? En wat betekent dit voor de randvoorwaarden?

We leggen de focus op maakindustrie met ruimte voor hoogwaardige kenniseconomie

Onze regio heeft een breed economisch palet met lokale specialisaties en clusteringen. We kiezen als regio de focus op een moderne maakeconomie met een hoog aandeel praktische beroepen en een grote innovatieve maakindustrie die onder andere gedreven wordt door transities als de grondstoffentransitie (circulair), energietransitie en voedseltransitie. We zetten op dezelfde voet voort met de keuze voor focus op de maakeconomie met ruimte voor de hoogwaardige kenniseconomie. De economie is namelijk maar zeer beperkt maakbaar. Regio Stedendriehoek beschikt al over een sterke maakindustrie, daarnaast vormt de regio een belangrijke logistieke corridor. Ruimte voor logistiek is vaak ook een belangrijke randvoorwaarde voor (door)ontwikkeling van de maakindustrie, denk bijvoorbeeld aan het vervoer van grondstoffen en reststromen. Deze economische kernkwaliteiten willen we ook in de toekomst blijven behouden. Grootschalige bedrijvigheid waarvoor onvoldoende aantoonbaar van is dat ze aansluiten bij bestaande bedrijvigheid, het economisch profiel of regionale meerwaarde zal in principe geen ruimte worden gefaciliteerd.

Met deze keuze behouden we voldoende (ruimte voor) werk voor onze mbo-geschoolden. Hiermee gaat wel de opgave gepaard om de bestaande bedrijventerreinen te intensiveren, verduurzamen en waar nodig te herontwikkelen. Als onderliggende ‘kraamkamer’ van deze maakeconomie willen we ook ruimte blijven bieden voor onze kenniseconomie. Hiervoor halen we de banden met onze onderwijsinstellingen verder aan en ontwikkelen we locaties met een goede (OV-)bereikbaarheid verder door. De start-ups die voortkomen uit de bedrijven en samenwerkingen in onze kenniseconomie bieden we ruimte op campuslocaties, scale-ups bieden we ruimte op onze bedrijventerreinen. Het economisch profiel van de regio wordt mogelijk verder aangescherpt op basis van het Economisch Perspectief dat de regio op dit moment opstelt.

Randvoorwaarden:
Randvoorwaardelijk voor het richten op de maakeconomie is het perspectief op voldoende arbeidskrachten, nu en in de toekomst. Er is op dit moment sprake van een tekort aan mbo- en specifiek technisch geschoolde arbeidskrachten. De verstedelijkingsstrategie van de regio en het type woningen dat gebouwd gaat worden zal invloed hebben op de potentiële arbeidsmarkt en beroepsbevolking in de regio. Naast voldoende gekwalificeerde arbeidskrachten is ook geschikte ruimte voor dit type bedrijf een belangrijke randvoorwaarde. Denk aan mogelijkheid tot milieuhinder, goede en het liefst multimodale bereikbaarheid, verschillende kavelomvang, etc. Veel bedrijventerreinen in de regio bieden deze ruimte, waaronder ruimte met een hogere milieucategorie (categorie ≥ 4). Deze ruimte wordt lang niet altijd benut door de aanwezigheid van lichte

bedrijfsfuncties. Dit vraagt op terreinniveau om aanpassingen in het omgevingsplan (minimale milieuhindercategorie). Verder is met name voor bedrijvigheid die werk maakt van de transitie van een lineaire naar een circulaire economie bereikbaarheid over water ook erg belangrijk.

Brownfield herontwikkeling (herontwikkeling van een reeds uitgegeven bedrijfskavel voor een ander bedrijf) biedt kansen, maar daarbij is het van belang te sturen op het type herontwikkeling. Het gros van de herontwikkeling die momenteel plaatsvindt in de regio is afkomstig vanuit de logistiek. Dit terwijl niet iedere plek hiervoor geschikt is (verkeersafwikkeling, ligging) en/of hierdoor kansen onbenut blijven. Denk aan beschikbare milieuhinderruimte die ingezet kan worden voor lokale/regionale maakbedrijven.

We maken werk van het doorlopen van transities

Regio Stedendriehoek ontwikkelt zich autonoom – op basis van bestaand en nog te ontwikkelen regionaal, provinciaal, nationaal en Europees beleid – naar een duurzame economie in relatie tot de grote transities (energietransitie, grondstoffen- en circulaire transitie, digitalisering, landbouw- en voedseltransitie). We houden daarbij nadrukkelijk vast aan onze regionale ambities en doelen zoals opgenomen in de Uitvoeringsagenda Regio Stedendriehoek 2023-2030. Dit betekent onder meer dat:

- We stimuleren dat ondernemers meedoen rondom hubs, fieldlabs etc. gericht op digitalisering en verduurzaming, reden hiervoor is het aanjagen van clustervorming voor innovatie rondom deze thema's.
- We bieden de randvoorwaarden voor bedrijven voor het implementeren van slimme en schone mobiliteit.
- We helpen bedrijven om een circulaire bedrijfsvoering te implementeren. Op prioritaire locaties gaan we optimaal benutten door een minimale milieuhindercategorie in te stellen.
- Faciliteren en ondersteunen we bedrijventerreinen met het ontwikkelen van smart energy hubs (decentrale opwek, opslag en distributie van energie) en bouwen daarin een kennispositie op, ook als het gaat om de gemeentelijke rolneming in dergelijke decentrale energiesystemen.

Randvoorwaarden:
Geschikte ruimte voor dit type activiteit is een belangrijke randvoorwaarde voor het doorlopen van de circulaire transitie. Denk aan mogelijkheid tot hogere milieuhinder, goede en het liefst multimodale bereikbaarheid, grotere kavelomvang, energievoorziening (in de vorm van aansluiting of via slimme oplossingen zoals een Smart Energy Hub). Hierbij is bereikbaarheid over water met name voor de transitie naar een circulaire economie extra belangrijk. Om de bereikbaarheid ook op langere termijn te kunnen borgen zijn op sommige plekken in de regio investeringen in de infrastructuur nodig, denk bijvoorbeeld aan sluizen en bruggen om de waterwegen bevaarbaar te houden. Hier ligt ook een koppeling met het logistiek ecosysteem van de A1 en IJssel. Het is verstandig om in de regio af te spreken welke bedrijventerreinen een beschermde status krijgen. Dit ook als zodanig borgen in de lokale omgevingsplannen.

We richten ons primair op de ontwikkeling van onze lokale en regionale economie

Regio Stedendriehoek is primair gericht op lokale (en regionale) gemeenschappen. Dit betekent dat decentrale overheden en/of lokale coöperaties een grote mate van invloed hebben op de ruimtelijke inrichting en ruimtelijke economie in de regio. We willen het begrip Brede Welvaart zo veel mogelijk omarmen en leidend maken bij ruimtelijk-economische afwegingen. Een toekomstbestendige economie krijgt op regionaal niveau gestalte door lokale initiatieven te ondersteunen en te ontwikkelen. We wegen daarom (economische) perspectieven zo veel mogelijk in de breedte af. We bieden met name ruimte voor bedrijven die bijdragen aan onze regionale meerwaarde. Dat wil zeggen bedrijven die qua bedrijfsactiviteit, verbindingen in de bedrijfsketen, personeel, etc., aan onze regio verbonden zijn.

Randvoorwaarden:
Hier moet de gemeente/regio bereid zijn tot investeringen (denk bijvoorbeeld aan de toevoeging van bruggen of versterking van rondwegen) en eventuele onontkoombare andere negatieve effecten

(toename verkeershinder, afbreuk landschap, etc.) accepteren wanneer deze is afgewogen op basis van maatschappelijk-economische meerwaarde. Door op lokaal niveau extra ruimte te faciliteren is een goede bereikbaarheid een absolute vereiste. Bedrijventerreinontwikkeling zorgt voor extra verkeersbewegingen, ook op plekken die de extra druk mogelijk nog niet aankunnen. Concreet gaat het om ontsluitingen op A- en N-wegen en de bevaarbaarheid van de IJssel en het Twentekanaal. Daarnaast is goede OV bereikbaarheid erg belangrijk, versterking van bestaande OV verbindingen is dus vaak wenselijk. Voor kortere afstandsverkeer zijn goed (snel)fietsverbindingen ook essentieel.

We faciliteren grootschalige vraag op goed bereikbare plekken

Een aanzienlijk deel van de resterende ruimtebehoefte gaat uit naar grootschalige kavels met een omvang van meer dan 3 hectare[3]. Indicatief gaat het om afgerond 50 tot 110 hectare t/m 2040. In de regio is momenteel geen planaanbod meer dat markttechnisch geschikt is voor deze groep bedrijven (lees: grotere kavels met een goede bereikbaarheid). De ruimtevraag vanuit grootschalige bedrijven is tweeledig. Het gaat om ruimtezoekers uit het werkmilieu grootschalige productie. Deze groep bedrijven heeft behoefte aan milieuruimte en is doorgaans erg honkvast. Daarnaast gaat het om ruimtevraag in het grootschalig distributie werkmilieu, dit zijn vaak regionaal gebonden bedrijven die een grootschalige kavel zoeken voor diens opslag en logistiek. Deze doelgroep heeft voor dit type kavel een excellente bereikbaarheid nodig, over de weg en/of via spoor/water en zonder omvangrijke congestieproblematiek. In ruimtebeslag kost het faciliteren van deze groep veel ruimte, die ruimte is zoals al eerder benoemd schaars.

Regio Stedendriehoek erkent het belang van grootschalige bedrijven voor onze regio en ziet urgentie om de ruimtevraag van grootschalige bedrijven (onder nader uit te werken voorwaarden) te accommoderen in de regio. Het belang van deze grootschalige bedrijven is groot omdat deze groep voor een groot deel bestaat uit bestaande, in de regio gewortelde, bedrijven. Ook bedrijven van buiten de regio die het economische profiel van de regio Stedendriehoek kunnen versterken (innovatieve maakindustrie en hoogwaardige kenniseconomie) kunnen we faciliteren bij voldoende aantoonbare regionale meerwaarde voor de regio. Voor grootschalige bedrijvigheid waarvan onvoldoende aantoonbaar is dat ze aansluiten bij bestaande bedrijvigheid, het economisch profiel of regionale meerwaarde zal geen ruimte worden gefaciliteerd. Zo werken we aan een robuuste regionale economie.

Randvoorwaarden:

Logischerwijs vraagt het huisvesten van grootschalige bedrijven veel ruimte. Binnen de context van schaarse ruimte en vele omvangrijke ruimteclaims moet de afweging gemaakt worden wat er met de ruimte die beschikbaar is gedaan wordt.

We beschermen ruimte voor werk, economie en inkomen: economische ontwikkeling moet gelijk opgaan met de groei van het aantal inwoners

Door nieuwe ruimte voor economie, in de vorm van bedrijventerreinen, te ontwikkelen borgen we ruimte voor werk en inkomen. We willen dit zoveel mogelijk dichtbij huis voor de mbo-geschoolde doelgroep doen. Deze doelgroep werkt namelijk het vaakst op een bedrijventerrein. Door ruimte voor werk en inkomen te bieden in de steden maar zeker ook in de kleinere kernen, dragen we bij aan het leefbaar houden van alle kernen. Er blijft namelijk voldoende draagkracht voor voorzieningen en mobiliteitsstromen (woon-werkverkeer met de auto) worden voor een belangrijk deel ingeperkt.

Regio Stedendriehoek vindt het belangrijk dat de balans tussen wonen en werken wordt gewaarborgd. Relevant hierin is de factor 0,55. In de regio is er 0,55 baan per inwoner. Per regiogemeente verschilt deze factor. We vinden het belangrijk dat economische ontwikkeling op regionaal

[3] Het gaat om alle vraag naar het werkmilieu grootschalige distributie kavels van > 3 hectare en een deel van de vraag naar het grootschalige productie werkmilieu, namelijk die van > 3 hectare.

schaalniveau minimaal gelijk moet opgaan met de groei van het aantal inwoners. De uitwerking van het Regionaal Ontwikkelperspectief 2040 / 2050 is hierin erg belangrijk, de ruimtelijke spreiding en toename van het aantal inwoners heeft veel invloed op de uiteindelijk woonwerkbalans per gemeente en de resulterende druk op de mobiliteit door forensenverkeer. Uitgangspunt is dat de beroepsbevolking en werkgelegenheid zowel in aantallen als kwalitatief met elkaar in balans zijn. We willen onze inwoners met de wens om dichtbij huis te werken faciliteren, omdat daardoor pendel en congestie in het verkeersnet wordt beperkt. Met een korte reisafstand in het woon-werkverkeer wordt de werknemer eerder verleidt een andere mobiliteitsvorm te kiezen dan de auto[4].

Randvoorwaarden:
Het beschermen van ruimte voor economie en dus werk en inkomen kan juridisch geborgd worden. Bijvoorbeeld door als regio af te spreken niet alle transformatie initiatieven (zo maar) toe te staan of door af te spreken hoge milieucategorie ruimte niet (zo maar) af te waarderen en juist te kiezen voor een minimale milieuhindercategorie. Een actueel en concreet voorbeeld van het juridisch borgen van ruimte voor economie is het voorbereidingsbesluit van de gemeente Voorst dat ontwikkeling van kleinschalige units op bedrijventerreinen weert (en in de tussentijd een actueel en passend Omgevingsplan opstelt). Gemeente Apeldoorn wil onderzoeken of het maximeren van de individuele kavelomvang van 3 hectare voldoende werkt om de grootschalige logistiek te weren op bestaande bedrijventerrein die daar niet geschikt voor zijn.

Extra ruimte voor economie biedt kans voor kwaliteit en betere leefbaarheid

Nieuw te ontwikkelen ruimte op bedrijventerreinen heeft naast de eerder genoemde sociaal-maatschappelijke voordelen (denk aan versterking van de leefbaarheid door het op peil houden van voorzieningen, onderwijs, werkgelegenheid dichtbij huis) ook een positief effect op de bestaande voorraad. Door nieuwe ruimte te ontwikkelen bieden we namelijk schuifruimte voor de ondernemers die op de huidige terreinen gevestigd zijn. Achtergebleven plekken bieden zo ruimte voor herontwikkelingen en het maken van intensiveringsslagen. Daarnaast biedt het creëren van ademruimte op de bedrijventerreinenmarkt ruimte voor het doorlopen van transities (energietransitie, ruimte om te vergroenen/verblauwen, klimaatadaptie, duurzame mobiliteit, grondstoffen- en circulaire transitie, digitalisering, landbouw- en voedseltransitie).

Randvoorwaarden:
Het bewerkstelligen van een kwaliteitsslag (toekomstbestendiger, klimaatadaptiever, duurzamer, groener, beter bereikbaar, intensiever benut, etc.) door ondernemers om een faciliterende rol door de gemeente. Mogelijk vraagt het zelfs een (mee)financierende rol.

Leeswijzer bouwstenen

In de eerste bouwsteen zoomen we in op brede welvaart en transities. In de tweede beschrijven we de economische uitgangssituatie van de regio, met inzicht in de ruimtelijk-economische structuur, met speciale aandacht voor het belang van de bedrijventerreinen en de positie van de diverse sectoren en segmenten. In de derde bouwsteen plaatsen we de regio in breder perspectief. Vervolgens geven aan wat de inzichten zijn vanuit de prognose bedrijventerreinen in de vierde bouwsteen. We schetsen de beleidsrichtingen vanuit het Rijk, provincies Gelderland en Overijssel en Regio Stedendriehoek in de vijfde bouwsteen.

[4] De provincie Gelderland hanteert het zogenaamde STOMP-principe in haar beleid. Hiermee wordt prioriteit gegeven aan duurzame mobiliteitsvormen. STOMP staat voor Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobility as a service en Privéauto,

stec
groep



Bouwsteen 1:
brede welvaart en transities

Brede welvaartsdenken

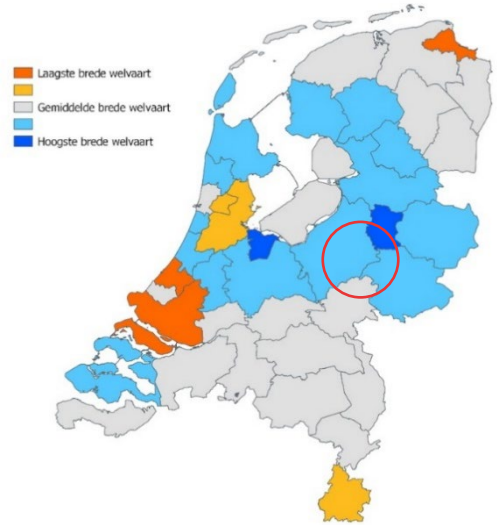
De regio richt zich op het verbeteren van de brede welvaart. Economische ontwikkeling is belangrijk om de inwoners van Regio Stedendriehoek welvaart te bieden. Het 'Bruto Regionaal Product' moet meegroeien met de bevolking om de welvaart minimaal op hetzelfde niveau te houden of te laten groeien. Door economische groei is in de afgelopen decennia het welzijn van de inwoners toegenomen. Het idee dat we altijd beter worden door economische groei staat de laatste jaren sterk onder druk. Naast de positieve effecten worden ook negatieve effecten van economische groei ervaren. Denk aan congestie op verkeersnetwerk, huizentekort, aantasting van het landschap en een ongelijke verdeling van de groei.

De focus is de laatste jaren opgeschoven van 'bbp-denken' (bruto binnenlands product) naar 'brede welvaartsdenken'. Waar economische groei zich concentreert op de materiële aspecten van onze samenleving, zoals hoeveel we consumeren en produceren en hoeveel geld we daarmee verdienen, gaat brede welvaart over alles wat van belang is voor een goede kwaliteit van leven. Materiële welvaart is in zeker mate onmisbaar, maar uiteindelijk zijn het voor de meeste mensen juist immateriële zaken die bepalen of ze tevreden zijn met hun leven. Denk aan een goede gezondheid, een prettige leefomgeving en toekomstperspectief. Dit maakt dus dat niet alleen het BRP kan worden meegenomen als leidraad voor toekomstige economische ontwikkeling maar ook een toekomstbestendige regio met een brede welvaart in de toekomst.

Hoge score op brede welvaart

De regio richt zich op het verbeteren van de brede welvaart. Dit gaat over het leven hier en nu, maar ook over de toekomst. In de Stedendriehoek moet het goed leven zijn voor toekomstige generaties. De regio scoort in de recente Brede Welvaartsindicator (BWI) van de Rabobank hoog (zie hier en figuur 1). De Stedendriehoek wordt in de studie genoemd als gebied met een hoge score op brede welvaart. De Stedendriehoek valt binnen de Corop regio's Veluwe (score 0,63), Zuidwest-Overijssel (score 0,65) en Achterhoek (score 0,63). Uit de monitor brede welvaart van de Provincie Gelderland in 2022 blijkt dat de regio hoog scoort op welzijn. De inwoners van de regio zijn binnen Gelderland het meest tevreden met het leven. Ook is men gelukkig met de groene leefomgeving. Aandachtspunten zijn vergrijzing en een lagere score op gezondheid en arbeidsparticipatie.

Figuur 1: Hoge brede welvaart (2023)



Bron: RaboResearch, Universiteit Utrecht, 16 juni 2023

Werklocaties belangrijke pijler onder brede welvaart

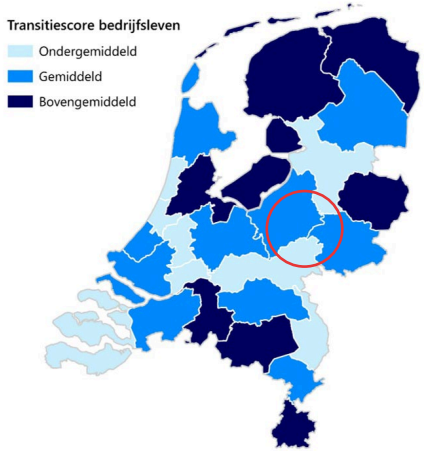
Werklocaties, bedrijventerreinen in het bijzonder, vormen een belangrijke pijler onder de brede welvaart in de regio. In materiële zin omdat hier veel geld wordt verdiend voor de economie en omdat meer dan een derde van de banen in de regio zich op de bedrijventerreinen bevinden. Veel inwoners uit de regio werken op de bedrijventerreinen in de regio. Dit maakt dat een groot deel van het besteedbaar inkomen van huishoudens op deze formele werklocaties wordt verdiend. Maar ook immaterieel omdat deze banen zorgen voor identiteit, meedoen en een plek in de samenleving, sociale contacten, structuur een doel en ontwikkelperspectief. De economische

activiteiten op bedrijventerreinen hebben daarentegen ook negatieve effecten, zoals een hoog energie- en grondstoffenverbruik, milieuhinder, een groot aandeel fossiele brandstoffen en activiteiten die door inzet van arbeidsmigranten gebeuren, zoals het toevoegen van druk op de al overspannen woningmarkt.

Werklocaties hotspots voor de grote transities

Tegelijkertijd liggen er veel kansen voor de grote transities op de werklocaties, zoals de energie en circulaire transitie, digitalisering en klimaatadaptatie. Steeds meer bedrijven zijn bezig met deze transities en ontwikkelen producten en diensten hierop. De Corop regio's Veluwe (ca. 22% van bedrijven behoort tot de koplopers en 33% tot de achterblijvers) en Achterhoek (20% koplopers en 44% achterblijvers) scoren gemiddeld. De samengevoegde Corop regio Noord- en Zuidwest-Overijssel scoort licht onder gemiddeld (15% koplopers en 41% achterblijvers). Dit blijkt uit een recente analyse van de Rabobank (zie hier en figuur 2).

Figuur 2: Score op NE-xT indicator (2023)



Bron: RaboResearch, 18 september 2023

Bedrijven in regio Stedendriehoek zijn niet als regio onderzocht. Wel blijkt uit de analyse dat stedelijke regio's (wat de regio Stedendriehoek in toenemende mate is) voorop lopen in de transitie naar een duurzame en inclusieve economie.

In Regio Stedendriehoek is een grote opgave in de transitie naar een nieuwe, duurzame en inclusieve economie. De stand van de transitie meet de Rabobank aan de hand van zeven dimensies: nieuwe rijkdom (succes niet alleen afmeten in financieel waarde maar ook in sociale en ecologische waarde), echte prijzen (negatieve externe effecten doorberekenen in prijzen en investeringsbeslissingen), transparante ketens (inzicht in wat elders plaatsvindt in de keten, hier verantwoordelijkheid voor nemen en eerlijke communicatie), inclusief ondernemen (medewerkers zijn een afspiegeling van de samenleving), groene energie (in hoeverre gebruik gemaakt wordt van hernieuwbare energie), biodiversiteit en natuurlijke ecosystemen (soortenrijkdom niet bedreigen en er daarmee voor zorgen dat natuurlijke ecosystemen, zoals drinkwater en schone lucht, mensen kunnen blijven voorzien), circulair ondernemen (niet-hernieuwbare grondstoffen niet langer uitputten en reststoffen opnieuw inbrengen in systeem van productie en consumptie).

De grote transities zoals de energietransitie, circulaire economie, digitalisering en voedseltransitie hebben impact en zijn aanjagers van de vraag naar bedrijventerreinen (zie kader hierna). Tegelijkertijd is de exacte ruimtelijke impact nog ongewis. Niemand weet precies hoe de transities op lange termijn zullen uitwerken en wat dit per saldo ruimtelijk betekent. De prognose bedrijventerreinen van provincie Gelderland doet op basis van de nu beschikbare kennis daarover enkele richtinggevende uitspraken. Maar dit is bijvoorbeeld nog exclusief de ruimte die nodig is voor een duurzame energie-infrastructuur, zoals hoogspanningsstations en batterijopslag. Komende jaren wordt hierin fors geïnvesteerd om ruimte te maken op het overvolle Gelderse stroomnet. Regelmatig doen deze functies een ruimteclaim op bedrijventerreinen, die bovenop de vraag van gewone bedrijven komt (zoals geraamd in de prognose). Verder vragen de transities, zoals de circulaire economie, ook schuifruimte. Schuifruimte die nodig is om in de overgangsfase fossiele, lineaire activiteiten af te bouwen en bestaande plekken te herontwikkelen naar nieuwe circulaire activiteiten, zo stelt recent PBL-onderzoek. Wat dit onder de streep aan extra 'netto

ruimtevraag' betekent is nu nog lastig te voorspellen en hangt van vele factoren en (beleids)keuzes af.



Transities uitgelicht

Energietransitie
Vanuit het klimaatakkoord werken we in Nederland aan de energietransitie. We doen dit om de opwarming van de aarde tegen te gaan (CO2-uitstoot verminderen), een gezonder leefmilieu te realiseren en de afhankelijk van energie uit het buitenland te verminderen. De energietransitie is een overgang naar een nieuw systeem. In dit systeem is de energievoorziening structureel anders van aard en vorm dan nu. Het gaat om een overgang van fossiele naar duurzame energie en van een centrale naar een meer decentrale energieopwekking.

De energietransitie heeft een grote maatschappelijke impact. De gebouwde omgeving, zoals huizen, kantoren en bedrijfspanden, moeten verduurzaamd worden. Denk aan betere isolatie en het vervangen van CV-ketels op aardgas door warmtepompen, aardwarmte of industriële restwarmte. Ook het vervoer moet emissieloos worden door elektrisch rijden of op waterstof. De enorme elektrificatie van productie en transport vraagt ook grote investeringen in uitbreiding van de netcapaciteit. Op dit moment kan het netwerk al deze elektriciteitsvraag en -aanbod niet aan. In grote delen van Regio Stedendriehoek is sprake van netcongestie. Grootverbruikers van energie kunnen daardoor geen aansluiting krijgen en het is niet mogelijk om bestaande aansluitingen te verzwaren. Dit remt verduurzaming van bedrijven, maar ook potentiële economische groei.

Grondstoffen- en circulaire transitie
Het grondstoffenverbruik in Nederland is goed voor 45% van de uitstoot van broeikasgassen. Door het gebruik te verminderen (afzien, heroverwegen of efficiënter maken van producten), verlengen (hergebruik, reparatie, opknappen, etc.), vervangen (duurzame alternatieven, zoals plantbased grondstoffen) en door hoogwaardige verwerking (recyclen) kan deze impact fors worden verlaagd. Daarmee kan dus een belangrijke bijdrage worden geleverd aan de klimaatdoelen.

Daarnaast gaat de grondstoffentransitie over de toenemende vraag naar grondstoffen en de leveringszekerheid ervan. De grootste tekorten concentreren zich in zogenoemde 'zeldzame metalen'. Dit zijn metalen die nodig zijn voor bijvoorbeeld de productie van windmolens, zonnepanelen en elektrische auto's. China heeft de helft van de bewezen voorraden in handen en produceert 97% van de wereldmarkt. Dit zorgt voor een grote afhankelijkheid en dat kan verschillende transities door geopolitieke instabiliteit in gevaar brengen. Dit is een van de redenen waarom de EU inzet op vergroting van de strategische autonomie.

In het verlengde van de grondstoffentransitie staat de transitie naar een circulaire economie. Kern hiervan is de transitie naar een nieuw economisch systeem waarin het gebruik van grondstoffen, materialen en onderdelen en producten wordt geminimaliseerd in gesloten kringlopen waarin ze steeds opnieuw gebruikt kunnen worden. Producten en grondstoffen

krijgen zo een tweede leven. Dit in tegenstelling tot het huidige lineaire systeem waarin (de grondstoffen van) een product na gebruik op de afvalberg belandt.

De circulaire transitie vraagt een andere manier van producten ontwerpen (circulair ontwerp), waarde behoud van grondstoffen (materiaal paspoorten, urban mining, circulair slopen, ambachtscentra) en het terugdringen van de vraag naar grondstoffen (R-ladder, circulaire verdienmodellen, minimalisme). Daarbij horen dus de eerder genoemde strategieën van verminderen, verlengen, vervangen en hoogwaardige verwerking.

Digitalisering
Door globalisering, de komst van het internet en het toegenomen gebruik van slimme elektronische apparaten is digitalisering een transitie die al enige tijd gaande is. Digitalisering richt zich in essentie op zowel het digitaal maken van fysieke documenten en papieren processen, als op het steeds sneller digitaal verwerken van informatie. Hiermee wordt het mogelijk om processen veel slimmer, efficiënter en met minder handmatige handelingen (en papier) uit te voeren.

Digitalisering gaat tegenwoordig veel verder. Mensen werken meer en meer thuis, al dan niet in een hybride werkvorm. Mede versneld door de COVID-19 pandemie, staan we aan de vooravond van een vierde industriële revolutie. Daarin worden machines en algoritmes steeds slimmer (zelfsturende robots, 3D-printing, artificial intelligence (kunstmatige intelligentie), machine/deep learning, quantum computing), worden er meer toepassingen met elkaar verbonden (cloud technology, internet of things, smart cities, blockchain, metaverse), is er steeds meer aandacht voor beveiliging (biometrics, privacy & cyber security) en raakt de digitale wereld vervlochten met de fysieke en biologische wereld (mixed/augmented reality, neuro-implantaten, genetische manipulatie). Digitalisering en automatisering zorgt voor een toenemend belang van online communicatie, dataopslag en online datagebruik.

Landbouw- en voedseltransitie
De huidige manier van voedselproductie zorgt wereldwijd voor circa 25% van de CO2-uitstoot. Ook gaat het om een enorme ruimtelijke impact (bijna 40% van het bebouwbare land) en een grote bijdrage aan het verlies van biodiversiteit (Wageningen University & Research, 2022).

De landbouw is nu georganiseerd op basis van grootschalige en industriële landbouw. Denk aan grote akkers, waar maar één soort voedsel op wordt geteeld (monocultuur). Internationaal wordt zelfs 70% van de landbouwgronden gebruikt voor de productie van veevoer. Deze manier van landbouw- en voedselproductie is niet houdbaar op de lange termijn. Zeker niet met de groeiende wereldbevolking en de gevolgen van klimaatverandering. De landbouw- & voedseltransitie is daarmee een transitie naar een duurzaam systeem dat minder negatieve impact heeft op de omgeving, de biodiversiteit versterkt en anders omgaat met de ‘veestapel’. In deze transitie wordt ingezet op o.a. precisie landbouw (plukmachines, drones en slimme robots), polycultuur (stroken teelt en voedselbossen), kringloop landbouw (biologische bestrijdingsmiddelen, voedsel van reststromen), alternatieve voedingsbronnen (kikkererwten, krekels en algen) en alternatieve productiemethoden (verticale landbouw, insect-farming en zeeboerderijen).

De landbouw kan een sleutelrol spelen in de productie van biobased bouwmaterialen (zoals vlas, riet, hennep, stro, vezels etc.). Dit zijn bouwmaterialen gemaakt van levende organismen. Biobased bouwmaterialen winnen terrein ten koste van gangbare materialen die voor veel CO2-uitstoot zorgen.

Puzzelen met de schaarse ruimte

Transities vragen om ruimte. De laatste prognoses bedrijventerreinen voor Regio Stedendriehoek en provincie Gelderland/Overijssel laten een flinke uitbreidingsvraag zien tot en met 2030. En ook in de tien jaren daarna (t/m 2040) blijft naar verwachting een substantiële uitbreidingsvraag vanuit bedrijven voortbestaan. Er wordt daarnaast vervangingsvraag verwacht, doordat bedrijventerreinareaal wordt onttrokken aan de voorraad. In de regio is op dit moment onvoldoende hard planaanbod om aan de ruimtevraag te voldoen. Daarnaast spelen er nu en komende jaren verschillende belemmeringen voor (het faciliteren van) de ruimtevraag:

- Economische groei: er zijn steeds meer tekenen die wijzen op een afkoeling van de economie. Het CPB verwachte in september 2023 in haar Macro Economische Verkenning (MEV) 2024 voor 2024 circa 1,5% economische groei. In een eerder conceptraming gaat het CPB voor de periode 2025 t/m 2028 uit van een jaarlijkse groei van circa 1%. Op korte termijn is De Nederlandsche Bank (DNB) negatiever. De najaarsraming van december 2023 verwacht een beperkte economische groei van 0,3% voor 2024 en 1% voor 2025. De Rabobank verwacht voor 2024 en 2025 lichte groei. Circa 0,5% in 2024 en 1% in 2025. De koopkracht herstelt van de inflatiecrisis, waardoor huishoudens meer gaat uitgeven. Daar staat tegenover dat bedrijfsinvesteringen naar verwachting wat zullen afnemen. Dit kan overigens ook welkom zijn als demper van de inflatie en voor iets meer 'lucht' zorgen op de krappe arbeidsmarkt. Op korte termijn kan een periode van laagconjunctuur (met een licht oplopende werkeloosheid) en onzekerheid leiden tot afnemende investeringen en ruimtevraag van bedrijven. Deze ontwikkelingen geven bovendien op korte termijn een knauw aan het vertrouwen, wat een belangrijke basis is voor investeringen en economische groei. Aangezien bedrijventerreinontwikkelingen projecten van een lange adem zijn is het nog de vraag in hoeverre een korte dip in het vertrouwen effect heeft.

- Arbeidsmarkt: arbeidskrachten zijn, naast technologische ontwikkeling, een belangrijke randvoorwaarde voor de ontwikkeling van bedrijven en daarmee de ruimtevraag. De arbeidsmarkt in Gelderland en Overijssel is krap (zie CBS) en de komende jaren neemt de krapte naar verwachting nog verder toe, dit kan een aanzuigend effect op arbeidsmigratie als gevolg hebben. We willen daarom inzetten op automatisering en robotisering. Hiermee kunnen we onze concurrentiepositie behouden.

- Netcongestie: grootverbruikers met plannen voor uitbreiding krijgen in Gelderland sinds eind vorig jaar (voorlopig) geen nieuwe of zwaardere aansluiting. Het hoge tempo waarin er extra transportcapactiteit wordt gevraagd overstijgt de snelheid waarmee netbeheerders het net kunnen uitbreiden, aldus Liander. Voor Overijssel (Deventer) speelt hetzelfde blijkt uit berichtgeving van de NOS. Netcongestie levert beperkingen op voor verhuis- en/of uitbreidingswensen van bedrijven en/of elektrificatie en verduurzaming van bedrijfsprocessen. Dit zet mogelijk een (tijdelijke) rem op de economische ontwikkeling en daarmee op de ruimtevraag. Er wordt door netbeheerders fors ingezet en miljarden geïnvesteerd in het elektriciteitsnet. Dit is ook nodig, want ondernemers staan op de wachtlijst bij netbeheerders waardoor hun verduurzaming in de knel komt (zie o.a. VNO-NCW). Tegelijk levert dit naar verwachting een additionele ruimteclaim op door bijvoorbeeld nieuwe hoogspannings- en onderstations en oplossingen om netcongestie te omzeilen, zoals batterijen, realisatie smart energy hubs, off-gridsystemen, etc. Ook neemt de ruimtelijke wisselwerking tussen energie-infrastructuur en (vraag naar) bedrijventerreinen toe. Daar waar nieuwe energie-infra is voorzien neemt de economische attractiviteit toe, in combinatie met opwek en opslag. De regio heeft in haar Regionale Energie Strategie (RES) onder andere een aantal stappen geformuleerd waarmee de ambities uit de RES 2.0 (1,07 TWh aan hernieuwbare energie per 2030) ondanks de netcongestie behaald kan worden. Op dit moment wordt er in de regio gewerkt aan een RES 2.0 waarin zij naast een perspectief op het regionale energiesysteem van de toekomst ook handelings-perspectief wil bieden om de komende jaren in te spelen op de netcongestie.

- Stikstof: Blijvende impasse rondom het stikstofdossier en daarmee de rem op investeringen van bedrijven (vraaguitval/-vertraging door geen vergunningverlening). Een gebrek aan stikstofruimte levert problemen

op bij uitbreiding, nieuwvestiging en herstructurering van bedrijven en heeft dus een negatief effect op de doorlooptijd van nieuwe ontwikkelingen.

Om aan een ruimtelijk-economisch sterke regio van de toekomst te werken zijn ook korte termijn acties nodig. Zoals aanpak van de energievoorziening door bijvoorbeeld te investeren in lokale oplossingen. Denk bijvoorbeeld aan smart energy hubs (SEH) waarbij bedrijven die energie opwekken enover hebben samenwerken met bedrijven die meer energie nodig hebben, in combinatie met conversie van energie en opslag van energie. Maar ook innovatie en een slimme koppeling tussen energie en de ruimtelijke planning en inrichting/invulling of herstructurering van bedrijventerreinen.

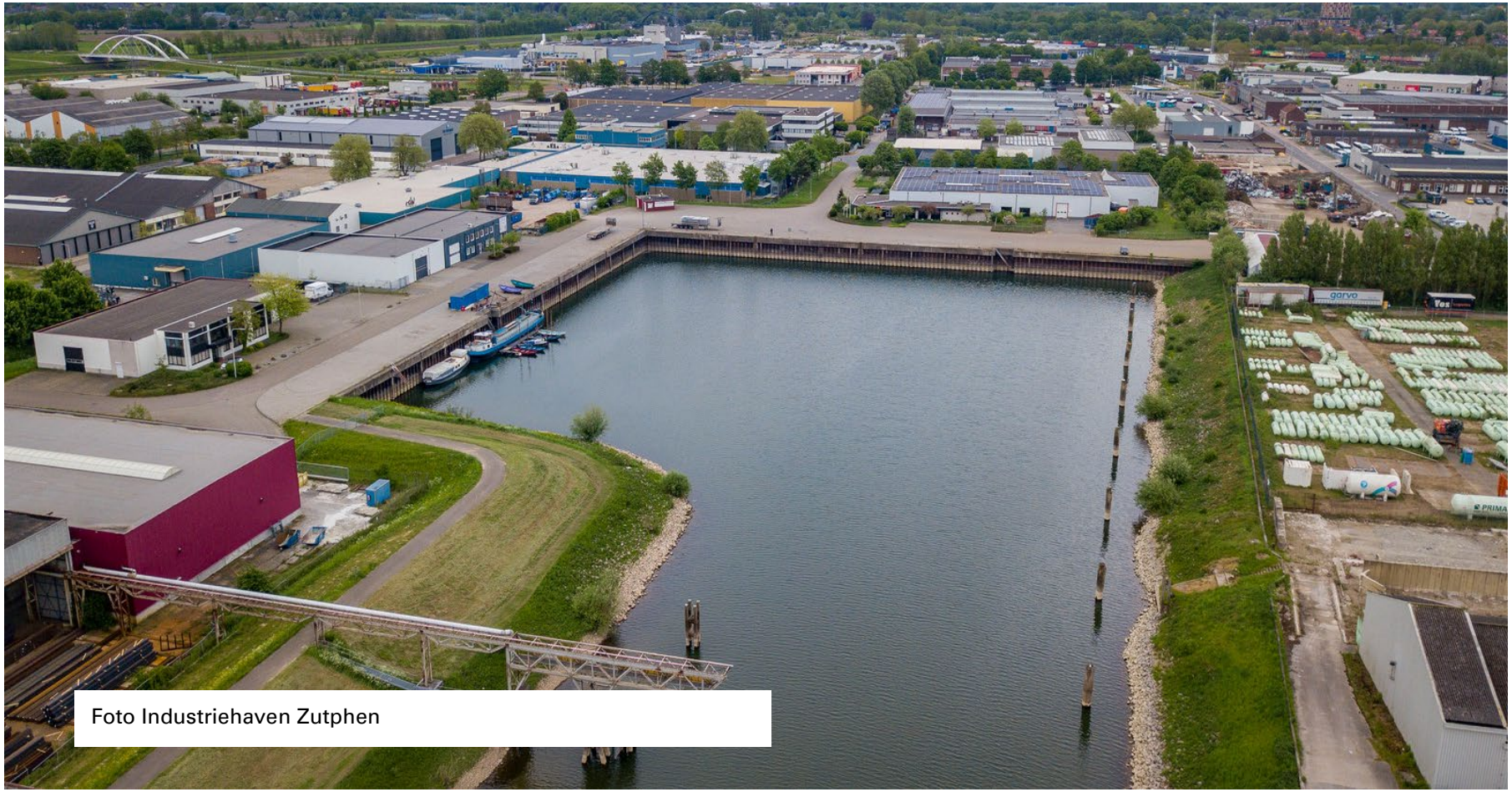


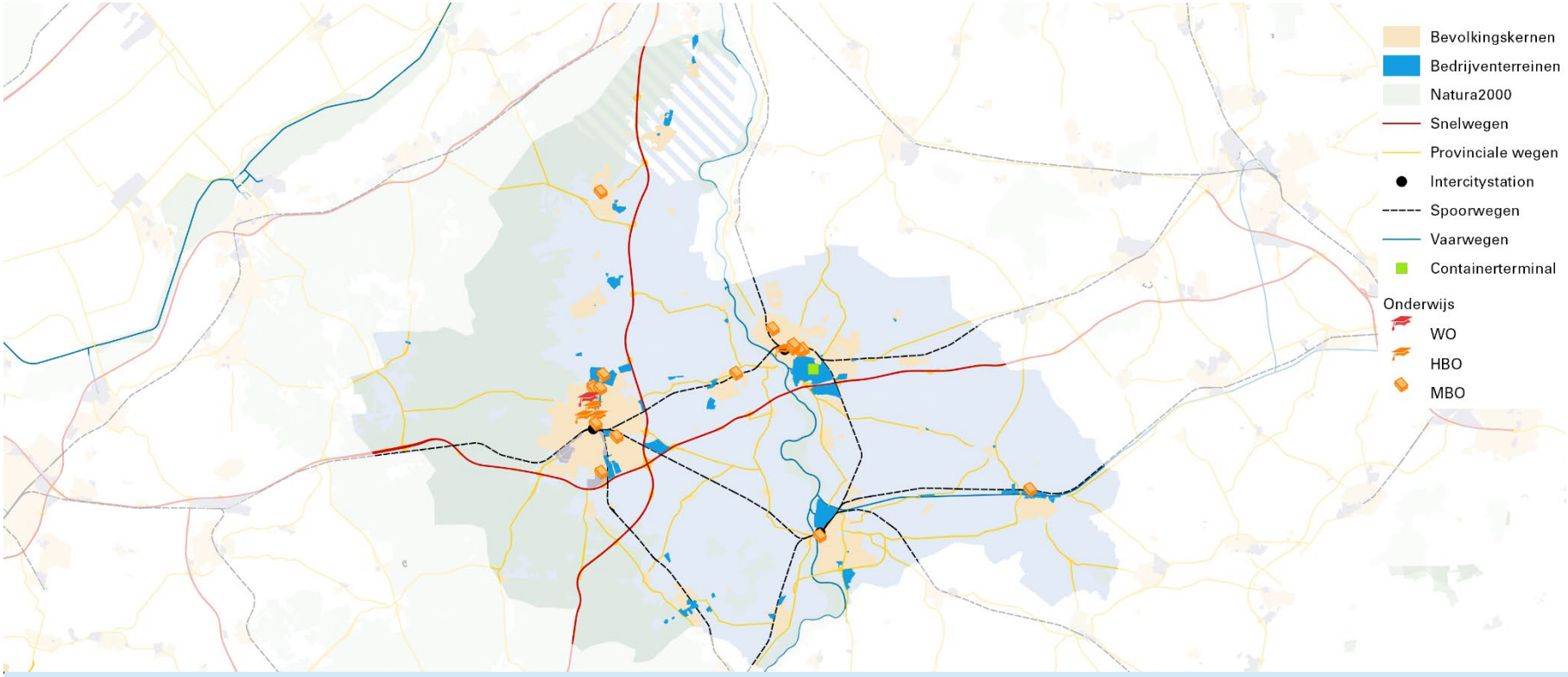
Foto Industriehaven Zutphen

stec
groep



Bouwsteen 2: regionale foto

Ruimtelijk-economische structuur



- Regio Stedendriehoek bestaat uit acht gemeenten: Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Heerde, Lochem, Voorst en Zutphen. De driehoek van steden (Apeldoorn, Deventer en Zutphen) is omgeven door landelijk gebied met kleine en middelgrote kernen.
- Twee autoverbindingen lopen dwars door de regio: de A1 (Amsterdam-Hengelo) en de A50 (Arnhem-Zwolle). Deze autosnelwegen zorgen voor uitstekende autoverbindingen in alle windrichtingen. Ook de provinciale wegen N348, N345, N312 en N314 zijn belangrijke vervoersaders.
- De IJssel vormt een belangrijke vaarroute voor de regio, die Deventer, Zutphen, Voorst en Lochem (via het Twentekanaal). Deventer heeft een binnenhaven en sinds kort een barge terminal voor containervervoer (Inland Terminal Deventer). Ook Zutphen, Voorst en Lochem kennen watergebonden bedrijvigheid.
- Via het spoor zijn er snelle verbindingen richting o.a. Utrecht, Zwolle, Hengelo en Arnhem. In de stationsgebieden van Apeldoorn, Deventer en Zutphen is een ontwikkelopgave naar een gemengd stedelijk gebied met ruimte voor een mix van werken, campussen, voorzieningen, onderwijs en wonen.
- Het middelbaar en hoger beroepsonderwijs is geconcentreerd in de steden Apeldoorn, Deventer en Zutphen, met Saxion Hogescholen, Aventus en het Zone college (beroepsonderwijs). De regio huisvest een theologische universiteit in Apeldoorn.

MKB als banenmotor

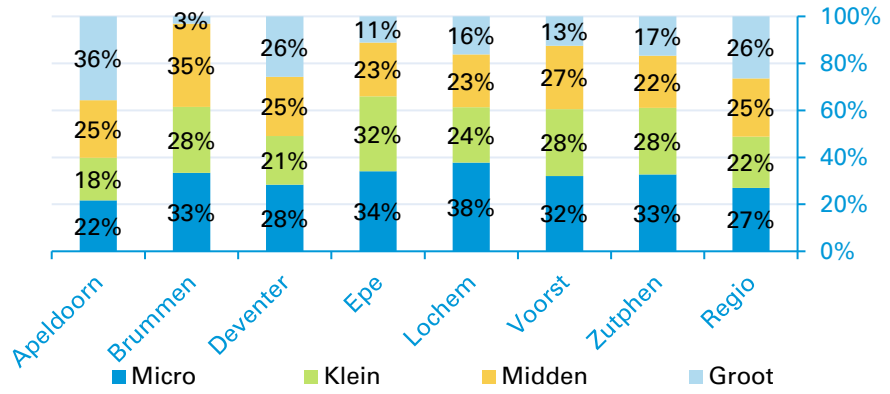
In de regio Stedendriehoek is het mkb dé absolute banenmotor. In totaal valt 74% van de banen in de regio onder de definitie van het mkb. Binnen de brede mkb-doelgroep onderscheiden we microbedrijven (tot deze doelgroep behoren ook zzp'ers), het kleinbedrijf en het middenbedrijf.

Wanneer in de rapportage wordt gesproken over 'mkb' hanteren we de definitie van het CBS. Deze luidt: 'het mkb betreft bedrijven tot 250 werkzame personen. Daarbinnen wordt onderscheid gemaakt tussen microbedrijf (tot en met 9 werkzame personen), het kleinbedrijf (10 tot en met 49 werkzame personen) en het middenbedrijf (50 tot en met 249 werkzame personen)'.

Mkb is overal belangrijk, maar aandeel mkb groter in landelijke gemeenten

De sociaaleconomisch en maatschappelijk belang van het mkb is groot voor iedere gemeente in regio Stedendriehoek. We zien wel dat het aandeel banen binnen het mkb groter is in de landelijkere gemeenten.

Figuur 3: Aandeel mkb in de regio en per gemeente in 2022



Bron: PWE (2022) BIRO gemeente Deventer, 2022;

Mkb vervult naast een economische ook een grote maatschappelijke rol

Dit type bedrijf vervult vaak naast een belangrijke economische rol ook een belangrijke maatschappelijke rol. Doordat er werkgelegenheid in de kleinere kernen te vinden is blijft het voorzieningenniveau hoger en kan de leefbaarheid op peil blijven. Daarnaast vervullen deze bedrijven vaak een belangrijke maatschappelijke rol in de vorm van bijvoorbeeld sponsoring van sportverenigingen.

Aantal microbedrijven groeit sterk, maar werkgelegenheidsbelang beperkt

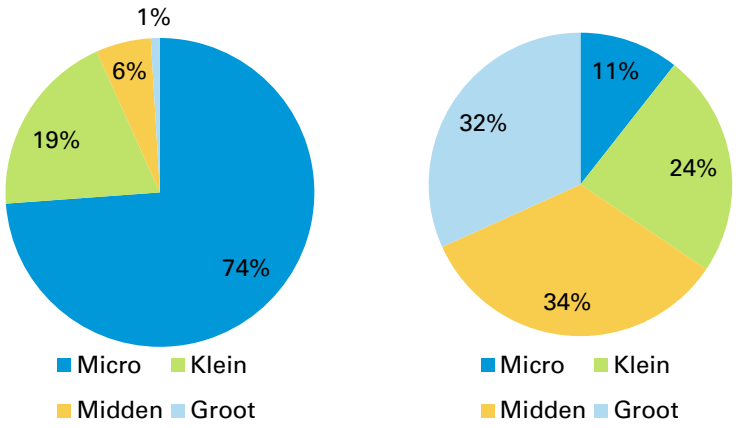
Circa 27% van alle banen in de regio betreft een microbedrijf. In absolute aantallen gaat het om ruim 40 duizend bedrijven. Het aantal microbedrijven (zzp'ers en bedrijven tot en met 9 werkzame personen) in de regio is sinds 2013 sterk aan het toenemen. De groei bedraagt 29% in de periode 2013 tot 2022. De grootste groei binnen de doelgroep over de afgelopen tien jaar is de toename van zzp'ers. Het aantal microbedrijven dat gevestigd is op een bedrijventerrein is in dezelfde periode ook toegenomen (+34%). Op bedrijventerreinen is de groei dus nog net wat hoger. In 2022 is circa 8% van alle microbedrijven in de regio gevestigd op een bedrijventerrein.

Vanuit werkgelegenheidsperspectief zijn microbedrijven van minder groot belang. Slechts 11% van alle werkgelegenheid op een bedrijventerrein is afkomstig van een microbedrijf. Met andere woorden bijna 60% van alle banen komt van mkb-bedrijven met 10 of meer werknemers (klein- of middenbedrijf).

Het klein- en middenbedrijf realiseert een zeer sterke banenontwikkeling

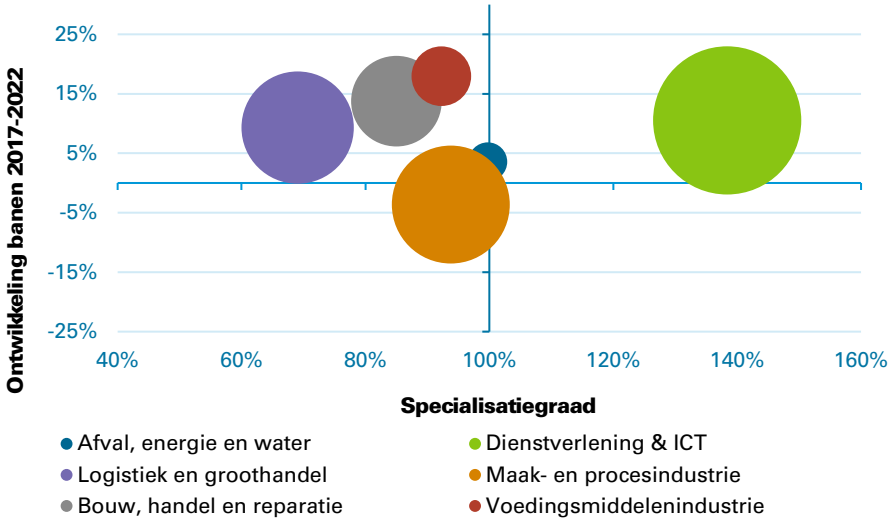
Het klein- en middenbedrijf (van 10 tot 250 banen) is sinds 2013 sterk aan het toenemen. De groei van het aantal bedrijven bedraagt circa 7% in de periode 2013 tot 2022. In 2013 waren er ruim 2.900 mkb bedrijven (10 werknemers tot 250 werknemers) en dit zijn er 3.160 in 2022. In termen van werkgelegenheid is de doelgroep middenbedrijf (50 tot 250 banen) van groot belang voor de economie. Deze doelgroep is in 2022 goed voor bijna de helft (47%) van alle banen in de regio. Een belangrijk deel van het klein- en middenbedrijf is gevestigd op een bedrijventerrein. Het gaat om circa 36% van deze bedrijven.

Figuur 4: Aantal vestigingen (links) en aantal banen (rechts) naar bedrijfsomvang op bedrijventerreinen



Bron: PWE, 2022, BIRO gemeente Deventer, 2022; Bewerking Stec Groep, 2024

Figuur 5: belangrijkste bedrijventerreinsectoren



Bron: PWE, 2022, BIRO gemeente Deventer, 2022; Bewerking Stec Groep, 2024

Sectoren en innovatieve clusters

Industrie en dienstverlening en ICT belangrijk op bedrijventerreinen

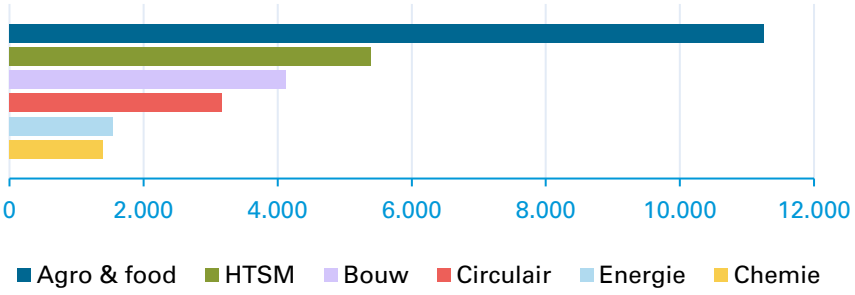
De maak- en procesindustrie (19% van de banen op bedrijventerreinen in de regio) en (zakelijke en consumenten) dienstverlening en ICT (30% van de banen op de bedrijventerreinen in de regio) zijn veruit de belangrijkste sectoren op de bedrijventerreinen in regio Stedendriehoek. Logistiek en groothandel is bovendien een sterke en groeiende sector. De ligging, uitstekende multimodale ontsluiting maken de regio een interessante regio voor logistiek. Opvallend sterke vertegenwoordiging is de HTSM (High Tech Systemen en Materialen, zoals: Wila, Remeha, KME, VMI Holland) en bijvoorbeeld de voedingsmiddelenindustrie (Friesland Campina, VanDrie Groep, Gosschalk, ForFarmers, CRV Delta, Feed) huisvest de regio grote bedrijven. Opvallend is de sterke vertegenwoordiging van de papier industrie in Eerbeek. De regio huisvest enkele zeer grote spelers in dit segment, waaronder DS Smith Packaging & Recycling, Smurfit Kappa en Coldenhove.

In **bijlage 1** is een figuur opgenomen waarop de banen ontwikkeling in de afgelopen tien jaar binnen alle bedrijventerreinsectoren in de regio is weergeven. Ook op die langere tijdslijn zien we een kleine afname van het aantal banen in de maak- en procesindustrie. Deze afname zien we het sterkst terug komen in de gemeente Zutphen (-1.400 banen in tien jaar) en Deventer (-550 banen in tien jaar). In de gemeente Apeldoorn (+340 banen) en Lochem (+280 banen) groeide deze sector juist. Met uitzondering van de landbouw sectoren lieten de andere sectoren op de bedrijventerreinen in de regio groei zien sinds 2013. De dienstverlening en ICT groeide met +6%, deze groei zien we met name in de gemeente Apeldoorn (+600 banen) en Deventer (+730 banen). Per gemeente zien we de volgende grootste groei en krimp sectoren op de bedrijventerreinen:

- **Apeldoorn**: groei in de voedingsmiddelenindustrie (+900 banen), consumentendiensten (+900 banen), logistiek en groothandel (+800 banen) en bouw, handel en reparatie (+700 banen).

- **Brummen:** groei in de maak- en procesindustrie (+230 banen). Krimp in de bouw, handel en reparatie (-40 banen) en voedingsmiddelenindustrie (-40 banen).
- **Deventer:** groei in de logistiek en groothandel (+1.100 banen), consumentendiensten (+800 banen), dienstverlening en ICT (+700 banen). Krimp in de maak- en procesindustrie (-550 banen) en de voedingsmiddelenindustrie (-250 banen).
- **Epe:** Groei in de logistiek en groothandel (+200 banen) en consumentendiensten (+170 banen). Krimp in de voedingsmiddelenindustrie (-100 banen).
- **Lochem**: Groei in de maak- en procesindustrie (+280 banen). Krimp in de landbouw (-50 banen) en consumentendiensten (-50 banen).
- **Voorst:** groei in de logistiek en groothandel (+170 banen) en maak- en procesindustrie (+50 banen).
- **Zutphen**: Groei in de voedingsmiddelenindustrie (+130 banen). Krimp in de logistiek en groothandel (-1.370 banen) en de maak- en procesindustrie (-1.150 banen)

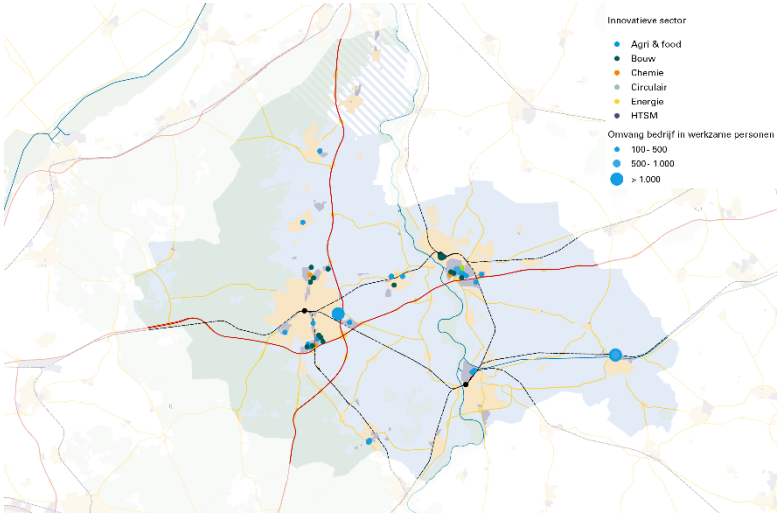
Figuur 6: Aantal banen per innovatief cluster



Bron: Innovatiespotter, 2024; Bewerking Stec Groep, 2024

Deze sectorstructuur zien we ook terug in de werkgelegenheid verdeeld naar innovatieve clusters (Innovatiespotter). De agro & food, HTSM, en Bouw zijn de cluster met de meeste werkgelegenheid in de regio. Daarna volgen de Circulaire, Energie en Chemieclusters. Ook hier wordt de logistieke en industriële signatuur van de regio nog eens duidelijk.

Figuur 7: Spreiding innovatie clusters

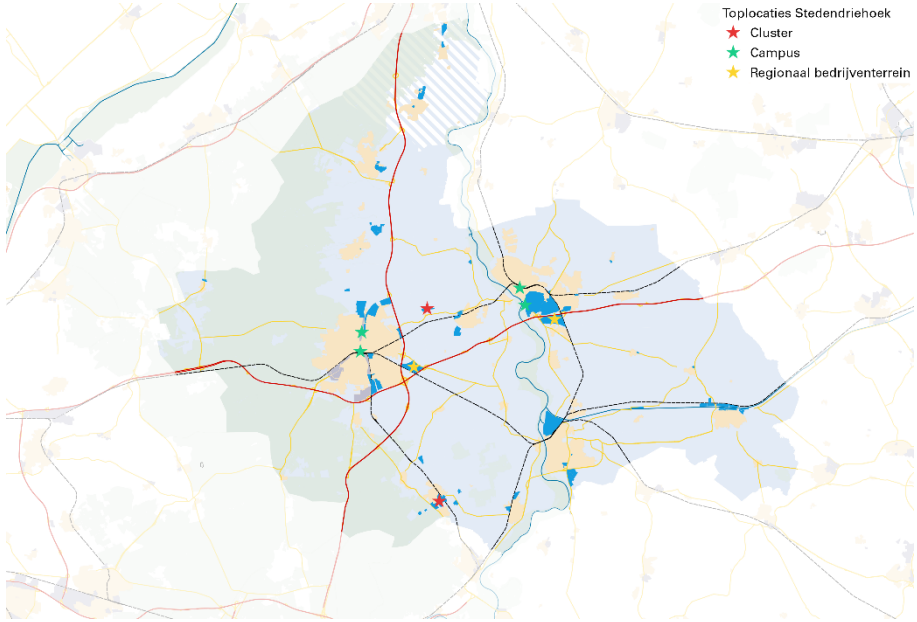


Werklocaties in beeld

Regio Stedendriehoek kent 70 bedrijventerreinen, goed voor circa 1.510 uitgegeven netto hectare. De meest grote clusters van bedrijventerreinen zijn geconcentreerd in de noord en zuidflank van Apeldoorn, aan de zuidzijde van Deventer en ten noorden van Zutphen. De kleinere en middelgrote kernen in de regio huisvesten lokaal en regionaal mkb op kleinere locaties. Bijzondere locaties in de regio zijn: het papiercluster in Eerbeek-Loenen, de ontwikkeling van stadscampus De Kien in Deventer. In Apeldoorn wordt samengewerkt in het cluster Veiligheid & Digitalisering en binnen Apeldoorn IT. In Apeldoorn wordt nagedacht over ruimte voor het CVD en Apeldoorn IT in de spoorzone. Een aantal regionale bedrijventerreinen in (door)ontwikkeling zijn: A1 Bedrijvenpark in Deventer, De Mars in Zutphen en Ecofactorij. De regio kent twee open toegankelijke

bedrijfscampussen (het Zwitsalterrein in Apeldoorn en De Gasfabriek in Deventer).

Figuur 8: Overzichtskaart bedrijventerreinen en toplocaties



(Nieuwe, door) te ontwikkelen toplocaties zijn:

- **Papiercluster:** Het papiercluster in Eerbeek-Loenen heeft een ruime geschiedenis. De papierindustrie is niet weg te denken uit de dorpen en creëert ook een grote economische spin-off. Binnen het programma Eerbeek-Loenen 2030 wordt gewerkt aan de leefbaarheid en de energietransitie en het behoud van de (papier)industrie voor de regio. Het besluit om papierfabriek De Hoop Mill in Eerbeek te sluiten heeft gevolgen voor het geplande Logistiek Centrum Eerbeek (LCE). De centrale op- en overslaglocatie gaat niet door. Vanuit Eerbeek-Loenen 2030 blijft de focus liggen op toekomstbestendigheid en leefbaarheid.
- **De Kien**: Stadscampus De Kien in Deventer bevindt zich tussen het NS-station en de binnenstad van Deventer. Het is een samenwerking op het gebied van IT, techniek en onderzoek tussen bedrijven, onderwijs, overheid en andere organisaties in het gebied. De partijen werken aan innovaties en oplossingen in de fysieke leefomgeving. Het gebied van Stadscampus De Kien verandert in een gebied waar wonen, werken, studeren en recreëren en verblijven goed samengaan.
- **Binnenhavens**: de havens van Zutphen, Deventer en Lochem zijn goed bereikbaar over het water met een vaarwatercategorie van minimaal III.
- **Cluster Veiligheid & Digitalisering**: In Apeldoorn werken (semi)overheid en onderwijs samen aan een centrum voor Veiligheid en Digitalisering. Het CVD is een stichting zonder winstoogmerk die gedragen wordt door Hogeschool Saxion, de Politieacademie, de Universiteit Twente, de gemeente Apeldoorn ROC Aventus en het NIPV (Nederlands Instituut Publieke Veiligheid).
- **Vliegveld Teuge:** Op het vliegveld in Teuge is een clustering te vinden van bedrijven die zich (i.c.m. onderwijsinstellingen) bezig houden met elektrisch vliegen.
- **Regionale bedrijventerreinen**: A1 Bedrijvenpark en Ecofactorij zijn bijna geheel uitgegeven, Ecofactorij krijgt een tweede fase.
- **Open bedrijfscampussen**: De Gasfabriek in Deventer en het Zwitsalterrein in Apeldoorn zijn voorbeelden van open bedrijfscampussen.

Mogelijk is er op termijn ruimte in de spoorzone van Apeldoorn voor een fysieke ontmoetingslocatie van het CVD en Apeldoorn IT (netwerkorganisatie voor innoverende Apeldoornse IT organisaties dat zorgt voor verbinding van organisaties, kennisdeling en arbeidsmobiliteit).

Het grote belang van bedrijventerreinen

Wanneer er wordt gesproken over **'bedrijventerreinen'** betreffen dit de formele in de **IBIS-database** opgenomen bedrijventerreinen.

Meer dan een derde van de totale werkgelegenheid bevindt zich op bedrijventerreinen

Het economisch belang van bedrijventerreinen in regio Stedendriehoek is groot. In totaal huisvesten de bedrijventerreinen zo'n 4.300 bedrijven en circa 79.850 banen. Dit is ruim een derde van de totale werkgelegenheid in de regio. De bedrijventerreinen zijn daarmee van groot belang voor de economie in de regio. Naast deze directe werkgelegenheid zorgen de bedrijven ook voor spin-off (en indirecte werkgelegenheid). Deze creatie van indirecte werkgelegenheid wordt ook wel de multiplier genoemd. Gemiddeld gezien is de multiplier in de regio Stedendriehoek circa 1,7. Dit betekent dat voor iedere baan op een bedrijventerrein, er 0,7 baan extra 'gecreëerd' wordt elders (grotendeels in de regio, ook buiten de bestaande bedrijventerreinen). Deze multiplier ligt boven het Nederlandse gemiddelde van 1,4. Denk bij deze indirecte werkgelegenheid bijvoorbeeld aan dienstverlening zoals catering, schoonmaak, accountancy, onderhoud of beveiliging. Inclusief indirecte banen schatten we in dat bijna zo'n 60% van alle banen in de regio Stedendriehoek direct en indirect samenhangen met activiteiten op de bedrijventerreinen in de regio. Deze cijfers zijn bepaald op basis van CBS gegevens over de gemiddelde omvang van investeringen die bedrijfssectoren in andere bedrijfssectoren doen.

Naast de belangrijke rol op het gebied van werkgelegenheid, vertegenwoordigen de bedrijventerreinen ook op het gebied van de bijdrage aan het Bruto Regionaal Product (BRP) een belangrijke rol. In totaal is de jaarlijkse toegevoegde waarde op de terreinen circa € 7,1 miljard (excl. indirecte werkgelegenheid).

We zien wel een verschil in belang van de bedrijventerreinen als werklocatie tussen de zeven regio gemeenten. Op volgorde van hoog naar laag zien we dat de bedrijventerrein het hoogste aandeel van de banen in de gemeente huisvesten in de gemeente Brummen (39,4%), Apeldoorn (38,5%), Deventer (37%), Lochem (27%), Zutphen (23,3%), Epe (22,5%) en Voorst (18%).

Zie **bijlage 1** voor de sectorstructuur per gemeente op bedrijventerreinen (en voor de totale regio), figuur 17. En de ontwikkeling van het aantal banen op de bedrijventerreinen in figuur 18. We zien daarin een sterke afname van banen in Zutphen (-30%) en een sterke stijging in Apeldoorn (+18%). De afname van het aantal banen op bedrijventerreinen in Zutphen is te verklaren door het vertrek van een aantal grote bedrijven in de laatste jaren. Regionaal is het aantal banen in tien jaar met circa 10% gegroeid.

Tabel 1: Ruimtelijk-economisch belang bedrijventerreinen regio Stedendriehoek

4.500 bedrijfsvestigingen	**80.000 banen**	**1.970 hectare bruto**
Circa 10% van de in totaal 43 duizend bedrijfsvestigingen	Circa 34% van de in totaal 234 duizend banen	Circa 1,8% van de totale oppervlakte[5]

Bron: IBIS Gelderland (2024), PWE (2022), bewerking Stec Groep (2024).

[5] Landelijk gezien maken bedrijventerreinen zo'n 2,6% van het oppervlakte uit. Het ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK) heeft de ambitie dit aandeel te laten groeien naar 3%.

In de regio is gemeenten Apeldoorn goed voor ruim de helft (circa 52%) van alle banen, gevolgd door gemeente Deventer (circa 25%).

Tien grootste bedrijventerreinen

De tien grootste terreinen in de Regio Stedendriehoek zijn goed voor circa 70% van de totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen. Deze terreinen zijn veelal in de steden te vinden (Apeldoorn, Deventer en Zutphen) en huisvesten zowel lokaal als regionaal gebonden bedrijvigheid. Zie tabel 2 voor een overzicht van de tien grootste terreinen naar werkgelegenheid en netto omvang.

Tabel 2: Top 10 grootste bedrijventerreinen in werkgelegenheid

Gemeente	Bedrijventerrein	Netto Omvang	Werkgelegenheid*
Deventer	Bergweide	171 ha	10.350
Apeldoorn	Zuid West Poort	100 ha	9.940
Apeldoorn	Malkenschoten	84 ha	9.440
Deventer	Kloosterlanden	109 ha	7.350
Apeldoorn	Apeldoorn Noord (fase 1)	54 ha	5.490
Zutphen	De Mars	146 ha	3.310
Apeldoorn	Kayersmolen Zuid	47 ha	2.900
Apeldoorn	Apeldoorn Noord (fase 2)	29 ha	2.350
Apeldoorn	Stadhoudersmolen	58 ha	1.990
Apeldoorn	Kuipersveld	27 ha	1.980
Totaal		**826 ha**	**55.100**

Bron: PWE, 2022, BIRO gemeente Deventer, 2022; Bewerking Stec Groep, 2024.
*Afgerond op tientallen

Bedrijventerreinen ruggengraat van lokale én regionale economie

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

Grote sectoren op bedrijventerreinen

Dienstverlening en ICT grote sector

De werkgelegenheid in de Dienstverlening en ICT is met zo'n 23.660 banen aanzienlijk op de bedrijventerreinen in regio Stedendriehoek. Dit komt doordat veel dienstverlenende bedrijven zijn gevestigd in kantoren op een bedrijventerrein, met name langs uitvalswegen en de snelweg. Belangrijke verklaring hiervoor is dat een deel van de kantorenstructuur van Apeldoorn (Zo is Fizzionparc is onderdeel van bedrijventerrein Malkenschoten en Europalaan onderdeel van Zuid West Poort) en Deventer (Hanzepark is onderdeel van Kloosterlanden) gevestigd zijn op een bedrijventerrein.

Maakindustrie een sterke sector in de regio

Hoewel de regio langzaam opschuift richting een breder dienstenprofiel is maakindustrie en HTSM nog altijd sterk vertegenwoordigd. De industrie is vrijwel in iedere gemeente een zeer relevante sector. Onderstaande kaart geeft weer waar de grote industriële bedrijven (> 250 werknemers) uit de regio gevestigd zijn. Je ziet dat vrijwel iedere grote gemeente één of meerdere grote industriebedrijven huisvesten.

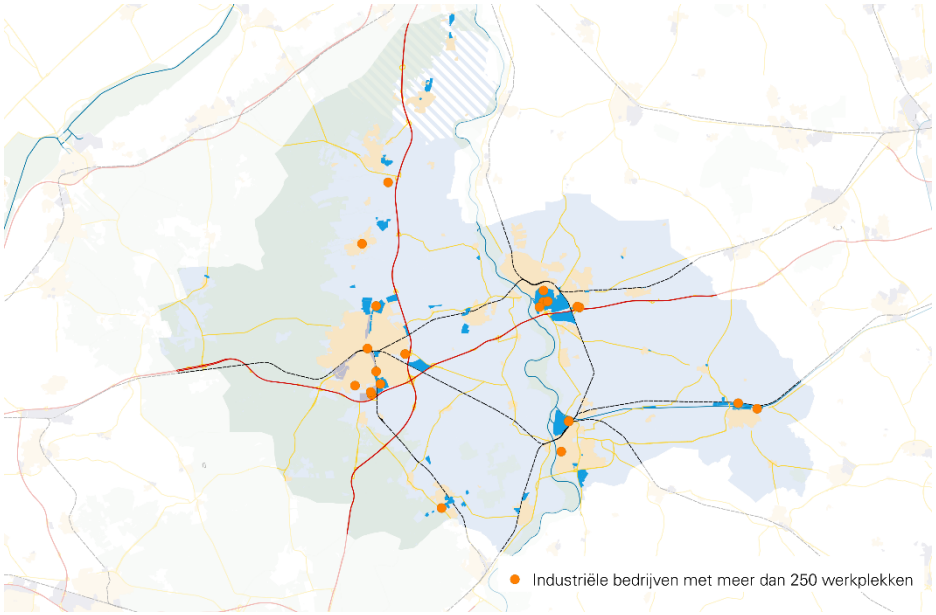
De industrie is een hoog productieve sector en goed voor een groot deel van investeringen in R&D en innovatie. De aanwezigheid van industrie zorgt voor een groot multiplie reffect (spin-off) in andere sectoren. Het is een sector die er toe doet en de spil is in grote transities. Denk bijvoorbeeld aan bedrijven actief in de energietransitie, de verduurzamingsopgave in de

papierindustrie en technologische bedrijven actief in het Hightech-cluster, Agrifood of de voedingsmiddelenindustrie.

Logistiek speelt als 'enabeler' belangrijkere rol

De logistiek heeft als sector in termen van werkgelegenheid een bescheiden rol, maar is als 'enabeler' van andere sectoren waar het crossovers mee heeft een belangrijke rol. Denk bijvoorbeeld aan de agrifood, industrie, groothandelsactiviteiten en natuurlijk aan de transitie naar een circulaire economie (transport van grondstoffen).

Figuur 9: Industriële bedrijven > 250 werkzame personen



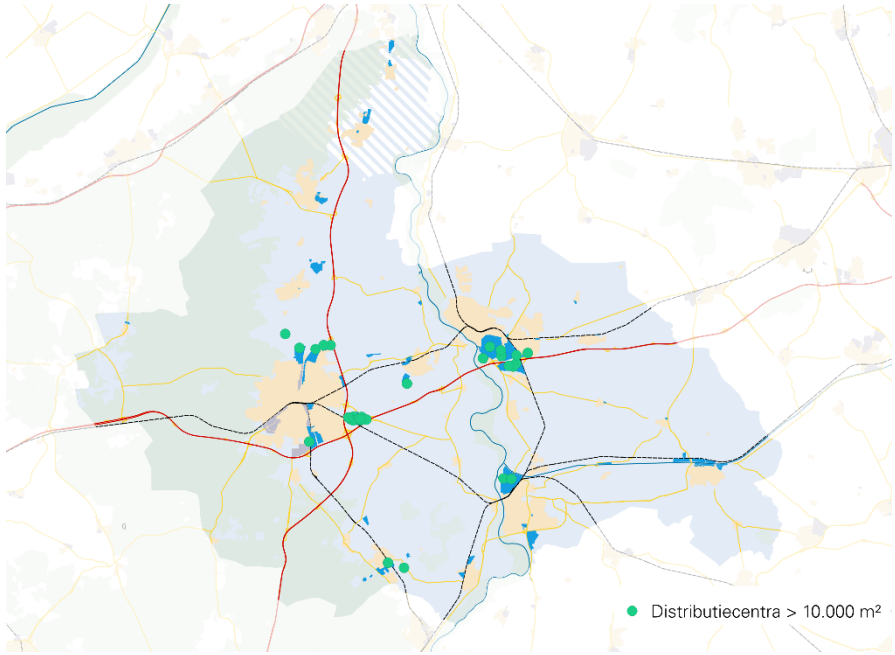
Naast de specifieke bedrijven (transport- en opslagbedrijven en logistiek dienstverleners) vinden immers (nog steeds) veel logistieke activiteiten plaats bij productiebedrijven, handelsbedrijven, bouwbedrijven en bij bedrijven in de zorg- en nutssector. De vervoer en opslagsector is explosief gegroeid in de afgelopen jaren. Daarbij komt dat een groot deel van de groothandelsactiviteiten te duiden zijn als logistiek.

Doordat logistieke activiteiten in de bouw, groothandel, industrie niet altijd worden meegenomen in de statistieken in het kader van de logistiek, is veelal sprake van onderschatting van het logistieke belang. Veel logistieke bedrijven in Regio Stedendriehoek zijn dienstbaar aan lokaal en regionaal mkb. Logistiek speelt dus een belangrijke rol voor de doorontwikkeling van sterke clusters. Een substantieel deel van de regionale werkgelegenheid hangt samen met industriële en logistieke activiteiten. En dit zijn ook bij uitstek bedrijven die de omschakeling moeten maken in de energie en circulaire transitie. Het is dus belangrijk om deze doelgroepen goed te kunnen faciliteren.

Uiteraard huisvest de regio ook regionaal en landelijk georiënteerde distributieactiviteiten, dit vanwege de gunstige ligging aan de North Sea-Baltic corridor (handelsroute via weg, spoor, water). Zie figuur 10 voor een overzicht van grotere distributiecentra (> 10.000 m² bvo) in de regio.

Op bedrijventerreinen is 'logistiek' een grote ruimtegebruiker. De exacte cijfers voor de Stedendriehoek zijn niet voorhanden, maar op landelijk schaalniveau zien we dat logistiek goed is voor zón 40% van het ruimtegebruik op bedrijventerreinen.

Figuur 10: Distributiecentra > 10.000 m² bvo



Bron: Database Distributiecentra Nederland, Stec Groep, 2024

Watergebonden locaties in Deventer, Lochem en Zutphen

De beschikbaarheid van watergebonden locaties in de regio zijn in Deventer, Lochem, Voorst en Zutphen. Hoewel het gaat om goed bereikbare plekken is ruimte aan het water schaars. Vooral omdat in de huidige situatie niet alle ruimte daadwerkelijk wordt benut door bedrijven die voor bedrijfsactiviteiten gebruik maken van de kade. Watergebonden locaties worden vaak genoemd als plekken die een grote bijdrage kunnen leveren aan het omzetten van de lineaire economie naar een grotendeels circulaire economie. Een circulaire economie gaat uit van zo lang mogelijk gebruik maken van primaire grondstoffen. In een circulaire economie neemt het belang van grondstoffenstromen (met een kritische massa) toe. Deze grote hoeveelheden grondstoffen kunnen makkelijker (en duurzamer) over waterwegen worden vervoerd dan over de weg.

Deventer beschikt over een grote binnenhaven en biedt sinds kort naast bulkoverslag ook mogelijkheden voor containeroverslag (Inland Terminal Deventer). Dit is een belangrijke asset voor bedrijven in de gemeente en de hele Stedendriehoek. De Industriehaven van Zutphen biedt eveneens mogelijkheden voor op- en overslag voor bulkgoederen, maar grote vrachtschepen kunnen de haven niet aandoen. Daarvoor zou de haven uitgediept moeten worden. De gemeente is aan het onderzoeken of dit (financieel) haalbaar is en wat de maatschappelijk-economische meerwaarde is.

Tot slot zijn de bedrijventerreinen in de gemeente Lochem zeer gunstig gelegen aan het Twentekanaal op de route tussen IJssel en logistieke hotspot Twente. Schepen die de sluis bij Eefde passeren kunnen doorvaren naar Lochem. De haven van Lochem maakt onderdeel uit van Port of Twente. Dit is een samenwerkingsverband tussen gemeenten Almelo, Enschede, Hengelo, Hof van Twente en Lochem.

Marktbeeld bedrijventerreinen

Ruimtevraag van bedrijven landt op verschillende soorten locaties. Uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen (greenfield) is feitelijk ongeveer de helft van de ruimtevraag. De rest vindt zijn weg in de bestaande voorraad, door huur/koop van bestaand vastgoed, nieuwbouw binnen de bestaande voorraad (intensivering) en herontwikkeling (brownfields).

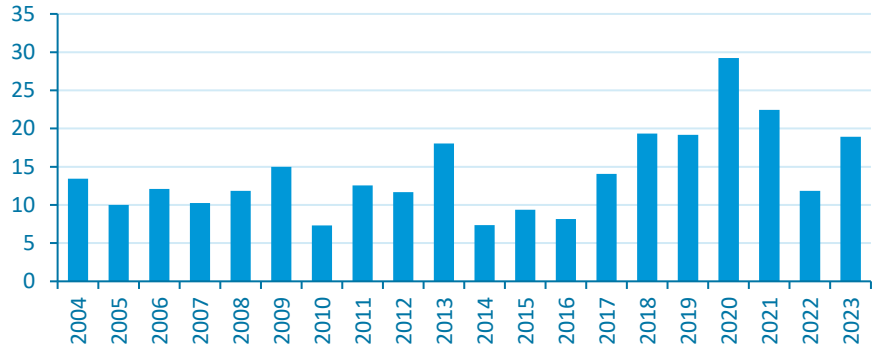
Tabel 3: Waar landt de ruimtevraag naar bedrijventerreinen?

Categorie	RS3H	Gelderland & Overijssel	Landelijk
Bestaand vastgoed	29%	25%	23%
Intensivering	5%	6%	6%
Brownfield	14%	10%	17%

Greenfield	52%	59%	54%

Bron: Database Locatiebeslissingen Nederland, Stec Groep, 2024.

Figuur 11: Jaarlijkse uitgifte bedrijventerreinen in hectare



Bron: PWE Gelderland, MOB gemeente Deventer, 2022, Bewerking Stec Groep, 2024

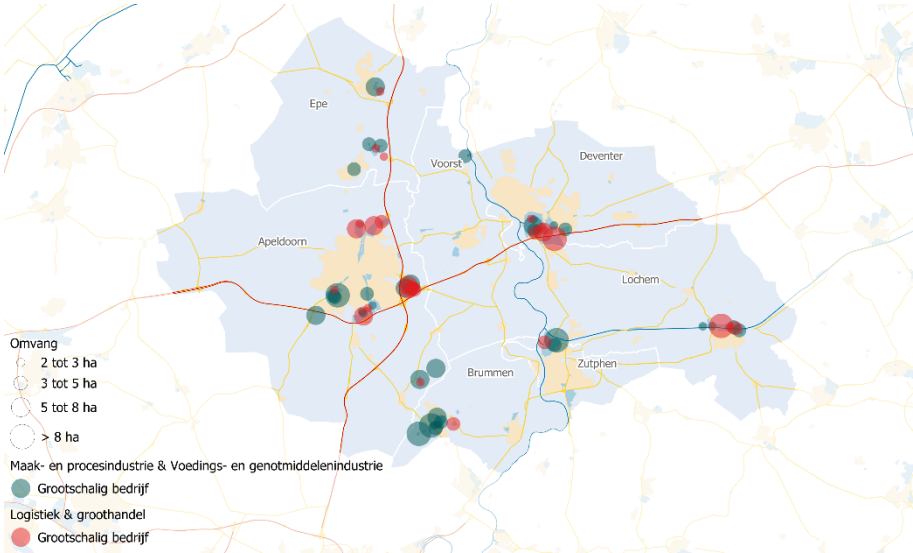
- Regio Stedendriehoek heeft zeven goede jaren achter de rug. De uitgifte in de periode 2017 t/m 2023 bedroeg 135 hectare (+13% op de voorraad bedrijventerrein). De gemiddelde jaarlijkse uitgifte in de regio ligt langjarig rond de 13 á 17 hectare per jaar.
- In de uitgifte zijn duidelijke golfbewegingen zichtbaar. De conjuncturele golven van de economie spelen hierin een rol. Met name uitgifte aan grootschalige logistiek zorgt met name in de afgelopen 10 jaar voor pieken. Het gaat hierbij om uitgifte op A1 Bedrijvenpark (Deventer), Ecofactorij (Apeldoorn) en Apeldoorn Noord. Daarnaast heeft het gebrek aan uitgeefbaar aanbod ook een dempend effect op de opname.
- Daarnaast constateren we dat gemengde gebieden (wonen, werken, verblijven en recreëren) sterk in opkomst zijn. Over het algemeen gaat het om lichtere bedrijvigheid met een hogere arbeidsintensiteit.

Grootschalige bedrijven in beeld

In de Stedendriehoek zijn veel bedrijven te vinden die op een grootschalige kavel (groter dan twee hectare) gevestigd zijn. In totaal gaat het om ruim 130 bedrijven, ongeveer 100 van deze bedrijven zijn gevestigd op een bedrijventerrein. Er zijn ongeveer 33 bedrijven die zelfs op een kavel gevestigd zijn van minimaal vijf hectare. Dertien van deze bedrijven behoren tot de grootste categorie en gebruiken zelfs een kavel van minstens 8 hectare. Naast het ruimtebeslag hebben deze bedrijven samen ook een belangrijk economisch aandeel in de regio, de bedrijven met een kavel van minstens twee hectare zijn samen goed voor circa 12% van alle banen (op en buiten bedrijventerreinen).

Een groot deel van de grootschalige bedrijven die op dit moment in de regio gevestigd zijn, zijn actief in de sectoren maak- en procesindustrie & voedings- en genotmiddelenindustrie en logistiek & groothandel. In figuur 12 zijn de grootschalige bedrijven uit deze sector op kaart weergegeven. De (verhuis)dynamiek die zich in de laatste jaren heeft voorgedaan vanuit grootschalige kavels laat zien dat de meeste grootschalige partijen historisch in de regio zijn gegroeid. Er is maar een klein aantal nieuwe grootschalige partijen van buiten de regio (footloose) naar de regio getrokken.

Figuur 12: Grootschalige bedrijven (twee sectoren)



Bron: inventarisatie Stec Groep, 2024

Situatie overige werklocaties

Kantoren

Een kleine 20% van de werkgelegenheid in Regio Stedendriehoek vindt in een kantoor plaats (bron: PWE 2022, BIRO 2022, BAG 2024[6]). Ook kantoren en kantorenlocaties zijn van groot economisch belang voor de regio. Vooral de sectoren zakelijke (en overige) dienstverlening en ICT hebben een sterke voorkeur voor kantorenlocaties. In Regio Stedendriehoek is ruim 95% van de kantorenvoorraad in de drie steden te vinden. Apeldoorn is in omvang de belangrijkste kantorenstad van de regio. Circa 55% van het totale kantoorvastgoed is hier te vinden. Deventer heeft met ongeveer een derde deel ook een aanzienlijk aandeel kantoormeters. Op grote afstand volgt Zutphen met circa 8%. De gemeenten Lochem en Voorst hebben veel kleinere voorraden en in de gemeenten Epe en Brummen zijn nauwelijks kantoorlocaties.

De kantorenmarkt (in Nederland. maar ook in Regio Stedendriehoek) is aan veel trends en ontwikkelingen onderhevig. Snel veranderende eisen van eindgebruikers (o.a. type ruimte, zoals mogelijkheden tot thuiswerken en hybride werkvormen, flexconcepten en mixed-use, gezonde werk- en leefomgeving en hogere duurzaamheidseisen kantoorpand) zorgen er in toenemende mate voor dat de polarisatie tussen incourante en courante kantoren verder wordt vergroot.

Per saldo is er ook een overschot aan kantoormeters in de regio. Echter, de kantoren staan niet altijd op de meest toekomstbestendige plek. Dit maakt dat het nodig is om de kantoorstructuur te verbeteren en tegelijk ook het vestigingsklimaat en de waarde van kantoorlocaties voor de economische structuur en de algehele brede welvaart te waarborgen.

De toekomstige behoefte aan kantoorruimte verandert van traditioneel naar nieuwe type omgeving, gebouwen en concepten. Dit is het gevolg van onder meer technologische ontwikkelingen, gelimiteerde tijd en de voorkeur voor een mix van functies (wonen, werken, recreëren en verblijven) en het feit dat het welzijn van werknemers steeds belangrijker wordt voor werkgevers gaan kantoorhoudende organisaties steeds meer nadenken over hun locatievoorkeur. Vooral OV-knooppunten nemen sterk in belang toe. Concentratie van kantoren op de meest toekomstbestendige plekken is nodig om te werken aan toekomstbestendige kantorenmarkt.

Bedrijfs- en (stads)campussen

De regio ontwikkelt zich door. Naast reguliere bedrijventerreinen ontstaat er een grotere behoefte aan locaties waar ontmoeten en kennisdeling voorop staat. In Regio Stedendriehoek zien we binnen dit profiel een tweetal type locaties. Enerzijds zien we realisatie/doorontwikkeling van innovatieve ‘open’ bedrijfscampussen (zoals De Gasfabriek in Deventer en het Zwitsalterrein in Apeldoorn) en anderzijds zien we de inzet op de ontwikkeling van stadcampussen op OV-knooppuntlocaties in de stationsomgeving (concreet voorbeeld is De Kien in Deventer, spoorzone van Zutphen en de spoorzone van Apeldoorn).

Richting de toekomst verwachten we dat de stationsomgevingen van de drie steden verder aan belang gaan toenemen binnen de ruimtelijk-economische structuur van de regio. In de regio zijn ook veel kleine kernen met een station. Deze goede OV-bereikbaarheid maakt de kernen aantrekkelijk, en is een sterkte/kans voor bijvoorbeeld de economische doorontwikkeling van Lochem, Twello en Brummen.

Bedrijven in het buitengebied

Regio Stedendriehoek beschikt over een groot buitengebied. In dit gebied zijn ook bedrijven gevestigd. Veel bedrijven in het buitengebied zijn daar op hun plaats en hebben toekomstperspectief. Voor locaties waarvoor dit niet of in mindere mate geldt kunnen gemeenten beleidsmatig sturen om bedrijven te verplaatsen naar bedrijventerreinen en de bedrijfsfunctie op de

[6] Koppeling databestanden werkgelegenheid met verblijfsobject gebruiksdoel kantoor.

bestaande locatie te schrappen. Dit betekent een extra vraag naar kavels op bedrijventerreinen.

Vooral bedrijven die een agrarische of economische binding hebben met het buitengebied kunnen prima passend zijn op de huidige plek. Pas als deze bedrijven vanwege verkeersbewegingen of bedrijfsactiviteiten niet meer goed aansluiten bij het karakter van het gebied komt verplaatsing naar een bedrijventerrein aan de orde.

Relevant is wel het perspectief met betrekking tot vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB). Op sommige plekken kan – indien gewenst – transformatie naar een bedrijfsfunctie aan de orde zijn. Op deze plekken kan zich dan reguliere bedrijvigheid vestigen. Het is de vraag in hoeverre VAB's passende locaties zijn voor een groot deel van de vraag naar bedrijventerreinen. Zie de toelichtende box op de volgende pagina.

Grote solitaire bedrijven

In de regio Stedendriehoek zijn ook een aantal grootschalige bedrijfslocaties te vinden die niet op een formeel bedrijventerrein zijn gevestigd, denk hierbij bijvoorbeeld aan Terwolde Beton, VMI in Epe, Royal Vaassen Packaging, etc. Dit zijn vaak omvangrijke ruimtegebruikers die ook een belangrijke werkgeversrol vervullen in en rondom de kernen waar zij gevestigd zijn.

Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)

De regio krijgt in toenemende mate te maken met vrijkomende voormalig agrarische bedrijfsbebouwing (VAB). Dit heeft mogelijk invloed op de ruimtevraag naar bedrijventerrein. Op sommige plekken kan – indien gewenst – transformatie naar een bedrijfsfunctie aan de orde zijn. Op deze plekken kan zich dan reguliere bedrijvigheid vestigen. We verwachten niet dat een groot deel van de vraag naar bedrijventerrein gaat landen in de VAB's. Het kan wel gaan om startende ondernemers die in een later stadium naar een bedrijventerreinen doorschuiven. De exacte invulling (en effect op de ruimtevraag) hangt af van de beleidskeuzes.

De regiogemeenten kunnen in specifieke gevallen besluiten VAB's in te zetten voor bedrijvigheid. Denk onder andere kleinschalige bedrijven in de sectoren bouw, handel of reparatie. Hier moeten duidelijke regels voor worden vastgelegd. Het is van belang dat er een bovengrens is voor de omvang en het moet klip en klaar zijn dat uitbreiding daarboven niet op een VAB-locatie mogelijk is. Een uitbreiding van de hoeveelheid bedrijfsbebouwing op een VAB-locatie is sowieso niet gewenst. Voor een bedrijf betekent dit concreet dat bij groei van het bedrijf, verplaatsing naar een bedrijventerrein moet plaatsvinden. Vanwege het ontstaan van extra vervoersbewegingen en het behouden van natuurwaarden zijn grotere uitbreidingen in het buitengebied vaak niet wenselijk (denk hierbij aan ongewenste vervoersbewegingen door kleine kernen of over smalle wegen). Kortom, de opname/in gebruik name van VAB-locaties door bedrijven is doorgaans ongewenst. In het RPW dient hier rekening mee gehouden te worden.

stec
groep



Bouwsteen 3: regionale dynamiek

Regio in breder perspectief

Regio Stedendriehoek is in oppervlakte een grote regio, maar wel een regio waarbij gemeenten sterk met elkaar verbonden zijn. Het aandeel natuur en groen/blauwe landschapskenmerken in de regio is groot. Mede door haar aantrekkelijke geografische ligging met de Veluwe en het stroomgebied van de IJssel (de IJsselvallei). Mensen werken graag dicht bij huis, met name de mbo-geschoolde doelgroep die vaker op een bedrijventerrein werkt. Een regio is aantrekkelijk als deze goed bereikbaar is en een goede mix en balans heeft tussen wonen, werken, verblijven en recreëren.

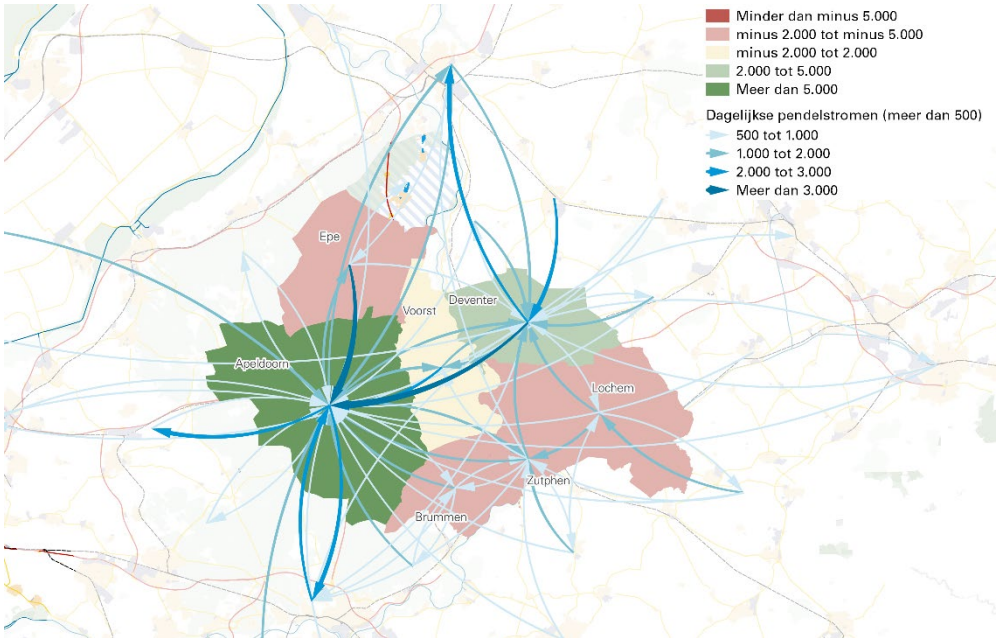
Daily Urban System

Arbeidspendelstromen geven een goed inzicht in de *Daily Urban Systems* van mensen (het gebied waarin mensen zich dagelijks verplaatsen). Het gaat daarbij vanzelfsprekend vaak om woon-werkverkeer. Daily Urban Systems zijn daarmee logische samenwerkingsverbanden tussen gemeenten op het gebied wonen, werken en mobiliteit. Op basis van pendelstromen (woon-werkverkeer) kunnen we vaststellen dat Regio Stedendriehoek te definiëren is als een eigen Daily Urban System. Tegelijkertijd zien we ook pendelstromen met omliggende regio's, vooral met buurgemeenten en grotere steden. Opvallend hierin is dat we geen grote pendelstromen zien vanuit de gemeenten op de Veluwe naar Apeldoorn. Hierbij speelt de mentale/fysieke 'barrière' van de Veluwe naar verwachting een belangrijke rol. Een vergelijkbare barrièrewerking zien we ook bij de IJssel. Op plekken waar de IJssel overbrugt wordt (per spoor of voor werverkeer) zijn er overigens wel arbeidsmarktpendelstromen.

In zijn geheel zien we een tweeledig beeld binnen de regio. Doordat alle gemeenten in hun eigen gemeente beschikken over werklocaties zien we dat een deel van de arbeidsmarkt werkt in de eigen woongemeente. Verder zien we een behoorlijk open arbeidsmarkt tussen de gemeenten onderling, met wederzijdse pendelstromen tussen gemeenten. De uitgaande stromen van landelijke gemeenten blijven veelal in de regio. Dit geldt overigens ook voor de uitgaande stromen van de stedelijke gemeenten, maar hier zien we ook een sterke relatie met grotere omliggende steden, zoals Zwolle en Arnhem.

We zien daarnaast veel interactie (pendelstromen) tussen de steden in Regio Stedendriehoek. Er is een sterke wederzijdse pendelrelatie tussen Apeldoorn en Deventer. Gemeenten Apeldoorn en Deventer hebben ook een bovenregionale functie. Het pendelsaldo in deze gemeente is positief. Dit betekent dat er per saldo meer werknemers naar deze steden komen voor werk, dan vanuit de gemeenten vertrekken naar andere gemeenten.

Figuur 13: Totale woon-werk pendel tussen gemeenten



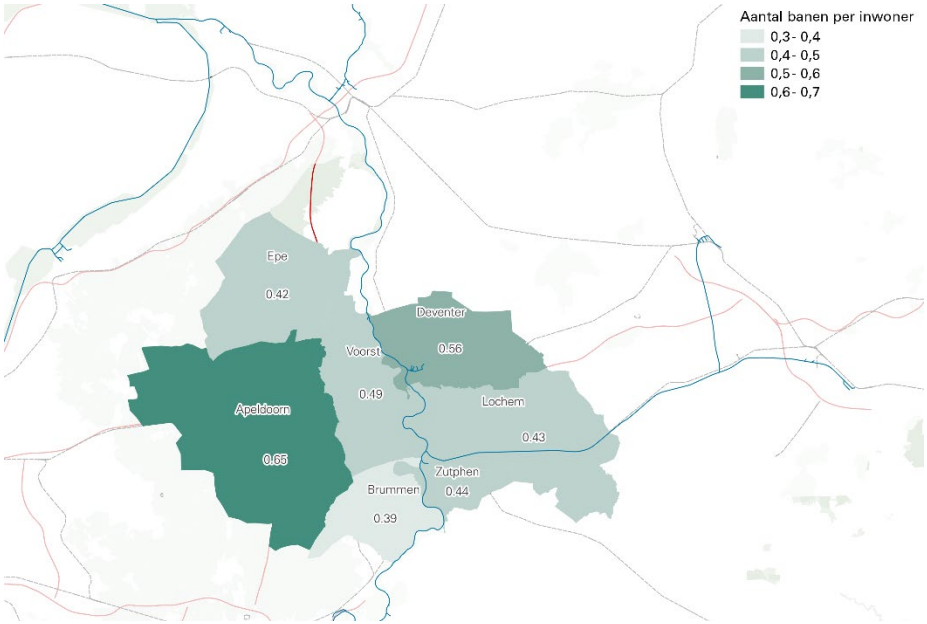
Bron: CBS Statline, cijfers hebben betrekking op 2022, Bewerking Stec Groep, 2024

Dagelijks pendelen 146 duizend mensen binnen de regio Stedendriehoek voor werk. Dat is circa 70% van de totale inkomende arbeidspendel-bewegingen. Bij de uitgaande arbeidspendel ziet we dat bijna 75% van de bewegingen binnen de regio Stedendriehoek blijft.

Regio in balans

Er zitten grote verschillen tussen de regiogemeenten wanneer we kijken naar de verhouding tussen het aantal banen en inwoners per gemeente. Gemiddeld is er in de regio 0,55 baan per inwoner. Op de kaart in figuur 13 is de verhouding tussen banen en inwoners per gemeente weergegeven. Apeldoorn heeft binnen regio Stedendriehoek een duidelijke werkgevers rol in de regio met circa 0,65 baan per inwoner. De gemeente Deventer zit ongeveer op het regionaal gemiddelde. De landelijkere gemeenten en de gemeente Zutphen zitten onder het regionale gemiddelde met circa 0,39 tot 0,49 baan per inwoner.

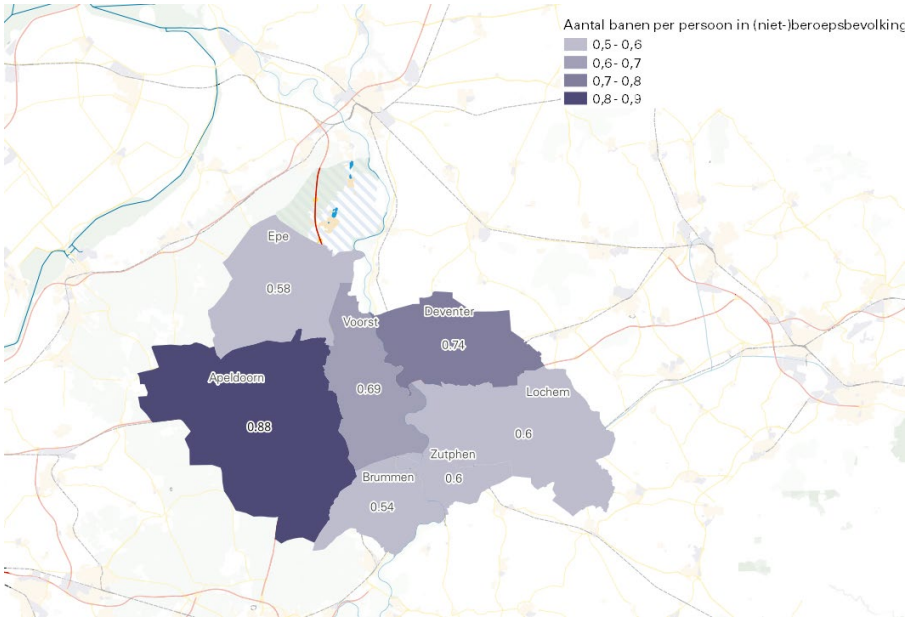
Figuur 14: Verhouding tussen banen en inwoners



Bron: CBS (2022), PWE (2022)

In figuur 14 is het aantal banen per gemeente afgezet tegen het aantal personen in de (niet-)beroepsbevolking. Dit zijn de mensen in de leeftijdscategorie 15 tot 75 jaar, ongeacht of deze personen wel of niet willen en/of kunnen werken. Met deze vergelijking filteren we de effecten van vergrijzing uit de vergelijking. We zien net als in figuur 13 een sterke werkgevers functie (boven gemiddeld hoog aantal banen per persoon in de (niet) beroepsbevolking voor de gemeente Apeldoorn en Deventer. Het gemiddelde in de regio is 0,74 baan per persoon in de (niet-) beroepsbevolking.

Figuur 15: Verhouding tussen banen en (niet-)beroepsbevolking



Bron: CBS (2022), PWE (2022)

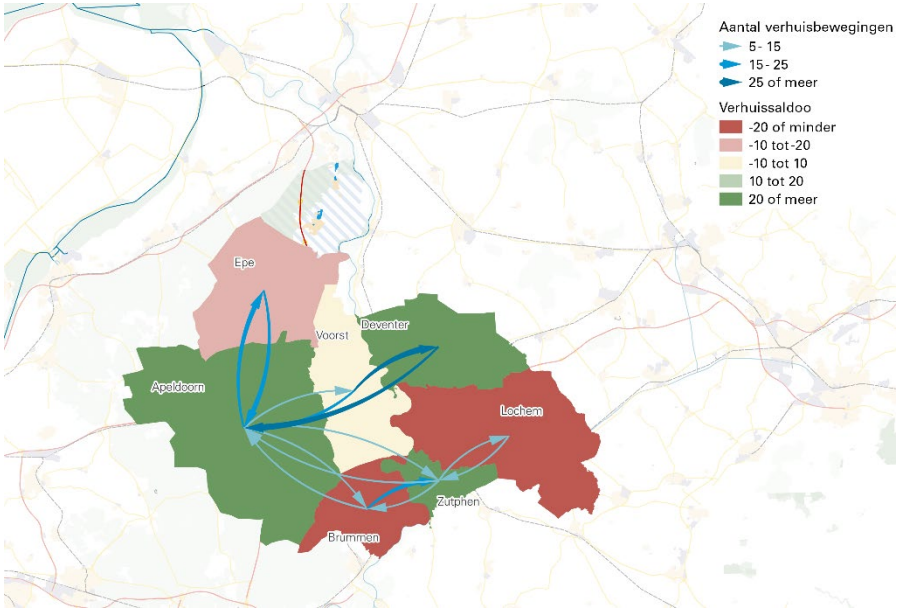
Interessant is ook te bezien welke banenontwikkeling zichtbaar is in de regio. Zie figuur 18 in **bijlage 1**. We zien dat het aantal banen in gemeente Deventer en gemeente Epe sterk is gegroeid in de afgelopen tien jaar. Het betreft respectievelijk 17% en 16% groei. Op enige afstand gevolgd door gemeente Voorst (+12%) en Lochem (+10%). Apeldoorn bevindt zich met circa 8% groei rond het regionaal gemiddelde (+9% groei). In gemeente Brummen was de groei met circa 5% lager dan het regionaal gemiddelde.

Alleen in gemeente Zutphen constateren we een afname van het totaal aantal banen (-4%). Dit wijkt af van het beeld in de regio.

Verhuisdynamiek bedrijven

Op de bedrijventerreinenmarkt zien we dat de dynamiek (verhuizingen van bedrijven) vooral binnen de regio plaatsvindt. De bedrijventerreinenmarkt kenmerkt zich ook door een regionale markt. Er is veel onderlinge dynamiek zichtbaar tussen gemeenten in de regio. NB: onderstaande kaart laat alleen de verhuisstromen binnen de regio zien. Van alle inkomende verhuizingen op bedrijventerreinen is ruim 60% van zowel de vestigingen als de banen afkomstig vanuit de eigen regio. Er zijn enige relaties met de Achterhoek, Salland en regio Arnhem-Nijmegen. Daarnaast geeft deze kaart geen inzicht in eventuele samenvoeging van meerdere vestigingen naar één locatie.

Figuur 16: Verhuizingen naar bedrijventerreinen in aantal bedrijven



Bron: PWE, 2022 en Vastgoeddata, 2024. Periode: 2012 t/m 2021

Bovenregionale aantrekkingskracht vanuit logistiek is sterk

Bovendien is de regio ook aantrekkelijk voor organisaties/bedrijven die bovenregionaal zoeken naar een vestigingslocaties. Concrete voorbeelden van bovenregionale locatiedynamiek (> 50 banen en verhuizing over minimaal 25 km) van de afgelopen tien jaar zijn:

- Sligro naar A1 Bedrijvenpark (Deventer)
- Welkoop naar Apeldoorn Noord (Apeldoorn)
- Aldi naar A1 Bedrijvenpark (Deventer)
- Picnic naar Ecofactorij (Apeldoorn)
- Hörmann Nederland naar Apeldoorn Noord (Apeldoorn)

Het gaat om vier bedrijven actief in het segment Retail & Consumer voor de distributie/groothandelsfunctie. Hörmann opent in 2024 haar deuren in Apeldoorn met haar hoofdkantoor. De bedrijven zijn bijna allemaal op een regionaal bedrijventerrein in Apeldoorn en Deventer geland. Bovendien is de regio vanwege haar ligging aantrekkelijk voor partijen die op een bovenregionaal schaalniveau zoeken naar strategische locatie, zoals PostNL, DHL of DPD.

Samenhang historische verhuisdynamiek en prognose

Bovenstaande opsomming betreft historische bovenregionale bewegingen in de regio. De toekomstige ruimtevraag naar een grootschalig distributie werkmilieu komt ook veelal voort uit de bestaande (productie) bedrijven. Bijvoorbeeld door bedrijven die de eigen logistiek naar zich toe (terug) trekken, toename in vervoer van reststromen en grondstoffen, etc. Deze op de recente historie gebaseerde analyse vormt dus geen indicator voor de toekomstige ruimtevraag binnen dit werkmilieu.

Versterken van het Daily Urban System belangrijk doel

Voor met name het midden- en kleinbedrijf wordt het marktgebied waarin zij zich verplaatsen juist bepaald door het *daily urban system* van hun werknemers en hun (regelmatig) bovenlokale structuur van toeleveranciers en afzetmarkt. Dat blijkt ook uit de analyse van historische verhuizingen en uitbreidingen. Binnen de regio zijn op bovenlokaal niveau subregio's met een duidelijke samenhang en interactie op het vlak van arbeidsmarkt, forensenstromen en bedrijfsverplaatsingen. Een geografische verdeling (naar rato van bestaand areaal en inwoners) van bedrijventerreinenaanbod binnen Regio Stedendriehoek is daarmee verstandig voor bedrijventerreinenbeleid- en programmering.

Niettemin, voor diverse ontwikkelingen en opgaven is afstemming op hoger schaalniveau ook relevant. In het bijzonder wanneer het bedrijven zijn met een groot verzorgingsgebied en/of bedrijven die moeilijk in te passen zijn op een regulier bedrijventerrein. Denk aan grootschalige bedrijvigheid (in bijv. logistiek/productie).

Verbindingen met andere regio's

Regio Stedendriehoek is vanwege haar ligging goed bereikbaar en heeft sterke verbindingen met andere regio's.

- **Per binnenvaart** heeft regio Stedendriehoek een sterke uitgangspositie. In de regio is watergebonden bedrijvigheid aanwezig in Deventer, Lochem en Zutphen. De binnenvaart is een onmisbare draaischijf in (inter)nationale logistieke ketens. Het belang van de binnenvaart is beschreven in position paper 'binnenvaart in de Stedendriehoek (Ecorys, 2024). Binnen de regio is de Stedendriehoek via het Twentekanaal verbonden met de Port of Twente, en via de IJssel is verbonden met de Port of Zwolle. Via de IJssel staat de Stedendriehoek in verbinding met grote havens, zoals Rotterdam en Amsterdam.

- **Per (vracht)auto** zijn Regio Zwolle, Salland, Regio Achterhoek, Regio Twente, Regio Amersfoort en de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen goed bereikbaar. De A1 en A50 spelen hierbinnen een belangrijke rol. Maar ook de N-wegen zijn van belangrijke waarde.

- **Per trein** zijn steden buiten de regio goed en snel bereikbaar. Er zijn goede verbindingen met het westen (Amersfoort, Utrecht, Amsterdam), het noorden (Zwolle, Assen, Groningen), het oosten (Almelo, Hengelo, Enschede) en het zuiden (Arnhem, Nijmegen).

stec
groep



Bouwsteen 4: prognose bedrijventerreinen

Situatie bedrijventerreinenmarkt

In 2023 is in opdracht van de regio door Stec Groep een nieuwe bedrijventerreinen prognose voor de regio Stedendriehoek opgesteld. In deze paragraaf updaten we deze prognose waarmee we de marktsituatie per Q1 2024 op de bedrijventerreinen in de regio kunnen illustreren.

Totale ruimtevraag in 2024 t/m 2030 bestaat uit max. 136 hectare netto

De totale ruimtevraag van bedrijven bestaat uit de uitbreidingsvraag plus vervangingsvraag. De bandbreedte van de totale ruimtevraag in de regio Stedendriehoek in de periode 2024 t/m 2030 is 75 tot 136 hectare netto. Kijken we naar de periode 2024 t/m 2040 gaat het om een totale ruimtevraag van 129 tot 236 hectare netto.

Tabel 4: Totale ruimtevraag regio Stedendriehoek in hectare netto

Type vraag	2024 t/m 2030	2031 t/m 2040	2024 t/m 2040
Uitbreidingsvraag	55 tot 116	34 tot 80	89 tot 196
Vervangingsvraag	20	20	40
Totaal	75 tot 136	54 tot 100	129 tot 236

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen regio Stedendriehoek, Stec Groep (2023).
Update: Stec Groep (2024)

De verwachte uitbreidingsvraag kan kwalitatief uitgesplitst worden naar type werkmilieu. Circa 40% van de uitbreidingsvraag gaat uit naar een regulier werkmilieu (regulier mkb). Circa 15% gaat naar verwachting uit naar grootschalige HMC-locaties en ruim 40% van de vraag doet zich voor in het XXL-logistieke milieu. Tot slot gaat zo'n 5% van de vraag uit naar stedelijk gemengd of een campus/innovatie werkmilieu.

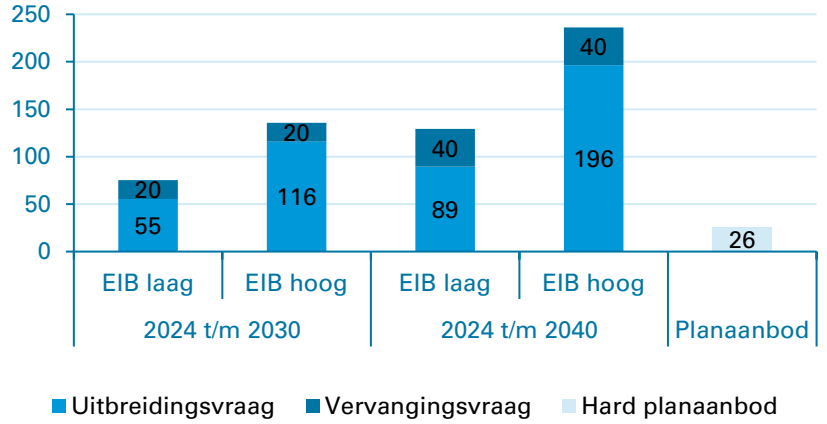
Tekort aan (hard) planaanbod in de regio

Binnen de regio is er nog nauwelijks aanbod beschikbaar. Verspreid over de regio is er per 1 januari 2024 nog zo'n 26 hectare aan harde plannen. Dit zijn plannen die al zijn onherroepelijk zijn vastgelegd in het gemeentelijk Omgevingsplan. Een deel van het planaanbod is niet direct uitgeefbaar, bijvoorbeeld omdat de grond nog niet bouwrijp is. Van de in totaal 26 hectare hard aanbod is een deel al in optie/reservering. Naast harde plannen onderscheiden we ook zachte plannen. Dit zijn plannen waarvan het plan nog niet onherroepelijk is opgenomen in het Omgevingsplan, maar nog in ideefase, (voor)ontwerp status of alleen is vastgesteld door de gemeenteraad (zonder onherroepelijke status). De regio heeft zo'n 270 hectare aan zachte planvoorraad.

Vraag-aanbodconfrontatie laat krapte zien

Onderstaand figuur laat de vraag-aanbodconfrontatie zien. De figuur laat zowel de situatie in de periode 2024 t/m 2030 als in de periode 2024 t/m 2040 zien. Ongeacht het scenario is de vraag fors hoger dan het harde planaanbod.

Figuur 17: Vraag-aanbodconfrontatie regio Stedendriehoek in de periode 2024 t/m 2030 en in de periode 2024 t/m 2040



Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen regio Stedendriehoek, Stec Groep (2023).
Update: Stec Groep (2024)

Uit de kwalitatieve confrontatie concluderen we dat:

- **Innovatiemilieu/campus**: Vraag en aanbod voor het werkmilieu innovatiemilieu/campus zijn min of meer in evenwicht. Hierbij benadrukken we dat de ruimtevraag voor een innovatiemilieu/campus zich minder goed laat ramen via de gebruikte prognosemethodiek. Juist additionele vraag kan voor dit milieu een belangrijke vraagcomponent zijn, denk aan acquisitie van nieuwe buitenlandse bedrijven. Daarnaast is het groeipad van de bedrijven (deels start-ups en scale-ups) dat een voorkeur heeft voor dit type werkmilieu vaak heel grillig en daardoor minder goed te voorspellen door langjarige macro-economische groeiverwachtingen. Op dit moment kent de regio geen volwaardige (volwassen) campuslocaties die dit vraagsegment kan bedienen.
- **Gemengd stedelijk**: Kwantitatief is er voor dit milieu voldoende aanbod om in de vraag te voorzien. In Deventer en Apeldoorn is geen tot beperkt planaanbod voor dit vraagsegment. Wel zal door beoogde transformatie van bestaande bedrijventerreinen naar gemengde woon-werkgebieden ruimte worden vrijgespeeld om grotendeels in deze vraag te voorzien.
- **Regulier**: Het reguliere werkmilieu bestaat veelal uit mkb bedrijvigheid met een (boven)lokale oriëntatie. Dit zijn bedrijven die veelal gebonden zijn aan eigen kern en/of gemeente. Kwantitatief voorziet het aanbod in de vraag in het hoge scenario. Echter, dit aanbod is geconcentreerd op een beperkt aantal locaties (en zijn die locaties veelal in reservering). Er is sprake van een geografische mismatch: gemeenten als Brummen, Lochem, Epe en Voorst beschikken niet of nauwelijks over hard planaanbod om lokale bedrijven in hun groei te voorzien van ruimte.
- **Grootschalige distributie**: Dit werkmilieu kent duidelijk het grootste tekort in de regio. Grootschalige distributie heeft het grootste aandeel in de vraag, maar er is nauwelijks nog aanbod in de regio. Typerend voor ruimtevragers in dit segment is dat zij zich (boven)regionaal oriënteren, waarbij locatiekwaliteiten als uitstekende (multimodale) bereikbaarheid, bouwmogelijkheden (o.a. in de hoogte) en beschikbare kavelomvang belangrijke vestigingseisen zijn en er dus in mindere mate sprake is van gebondenheid aan kern of gemeente. De ontwikkelopgave voor dit werkmilieu is een opgave die regionaal afgestemd moet worden.
- **Grootschalige productie**: Ook in dit werkmilieu bestaat er een omvangrijke resterende behoefte, met name kwalitatief. Er is namelijk nauwelijks beschikbaar aanbod dat kan voorzien in vraag naar hogere milieucategorieën (HMC). Dit terwijl dat soort type locaties in belang toe gaan nemen in de transitie naar een circulaire economie. Voldoende geschikte ruimte bieden aan dit soort bedrijven kan ook een herontwikkelingsopgave betekenen van bestaande bedrijventerreinen. Te bezien valt in hoeverre het op middellange termijn haalbaar is om de watergebonden en HMC-kavels beter te benutten door de juiste bedrijven (juiste bedrijf op juiste plek).

Aanvullende grootschalige ruimtevraag boven de markt vanuit Overijssel

Buiten de grootschalige ruimtevraag vanuit regio Stedendriehoek hangt vanuit de prognose voor provincie Overijssel een aanzienlijke hoeveelheid grootschalige ruimtevraag boven de markt voor totale regio West-Overijssel (verdeeld over regio's Zwolle, Hardenberg en Stedendriehoek). Deze ruimtevraag vanuit grootschalige logistiek en industrie (> 3 ha) is nog niet verdeeld en gekwantificeerd over de drie genoemde deelregio's. Vanuit historische ontwikkeling en locatiekenmerken (clustering, vervoersprofiel, goede bereikbaarheid, multimodaliteit) is het best aannemelijk dat de regio Stedendriehoek hier een rol in kan vervullen. Echter, het zoeken en vinden van geschikte fysieke ruimte is indien wenselijk een regionale opgave in Stedendriehoek.

Nieuwe programmeringsafspraken

Inzet bij het maken van nieuwe programmeringsafspraken in het kader van het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) is om op een andere manier te programmeren dan tot op heden gebruikelijk was. Dit vraagt minder nadruk op kwantiteit (hectares), maar meer nadruk op adaptief en flexibel programmeren met oog voor kwaliteit op regionaal en lokaal niveau.
Het is belangrijk om een ander soort programmeringsafspraken te maken. Er is een groot dreigend tekort aan ruimte, op lokaal niveau is er krapte en de verstedelijkingsopgave maakt dat individuele gemeenten in met name de steden anders zijn gaan kijken naar binnenstedelijke terreinen. Tot voor kort monofunctioneel bedrijventerrein gaat door transformatie verkleuren naar gemengde gebied.

stec
groep



Bouwsteen 5: beleidsrichting

Landelijke beleidsrichtingen

Landelijk staat ‘ruimte voor werken’ op de kaart. Recent zijn er vanuit het Rijk en adviesorganen diverse beleidstukken en rapporten gepubliceerd. Revelante documenten zijn:

- Contourennotitie Nota Ruimte (ruimtelijke hoofdstructuur)
- Ruimte voor Economie (Rijksvisie op werklocaties).
- Grip beleidslijn ‘grootschalige bedrijfsvestigingen’ (Interprovinciaal overleg (IPO) in samenwerking met ministeries)
- Verduurzaming van bedrijventerreinen: Raad van de Leefomgeving en Infrastructuur (RLI)
- Werklandschappen van de toekomst (Groeifondsproject)

De belangrijkste conclusies en/of aanbevelingen uit deze beleidsrichtingen zetten we hieronder op een rij.

Contourennotitie Nota Ruimte

De contourennotitie Nota Ruimte benoemt de urgente keuzes op het gebied van energie, natuur, woningbouw, landbouw, economie en infrastructuur die overheden moeten maken en geeft een eerste inhoudelijke richting voor een rechtvaardige verdeling van die ruimte. Daarmee herneemt het rijk de regie op de ruimtelijke ordening. De Contourennotitie benoemt drie ‘bewegingen’:

- naar een evenwicht tussen landbouw en natuur in heel Nederland: voor een toekomstbestendige landbouw en herstel van de biodiversiteit.
- naar een klimaatneutrale en circulaire samenleving: voor schonere energie, duurzamere vervoersstromen en het samenbrengen van vraag en aanbod.
- naar sterke regio’s, steden en dorpen in heel Nederland: toekomstperspectief voor alle gebieden.

Voor zeven regio’s verspreid over het land worden al verstedelijkings-strategieën opgesteld om de groeiopgave aan te kunnen. In de Contourennotitie schrijft het kabinet (najaar 2023) dat in meer regio’s kansen zijn voor een verdere schaalsprong, één van deze regio’s is de Stedendriehoek.

Ruimte voor Economie

Het nationale programma Ruimte voor Economie legt de basis voor ruimtelijk economisch beleid als onderdeel van de nieuwe Nota Ruimte. Het is één van de nationale programma’s onder de Nationale Omgevingsvisie. In het programma wordt aandacht besteedt aan bedrijventerreinen, de havengebieden en de campussen, omdat hier de grootste opgaven liggen voor transities naar een klimaatneutrale, circulaire en natuur inclusieve economie. Kern van het programma is dat voor een dynamische, veelzijdige en weerbare economie betere, andere en meer ruimte voor activiteiten nodig is. Economie en ruimte zijn onafscheidelijk verbonden.

Naar de toekomst toe is er een combinatie van een andere én toenemende vraag naar fysieke ruimte naar economische activiteit. De verschillende transities spelen hierbinnen een belangrijke rol. Gelet op de autonome groei is de verwachting dat het economisch ruimtebeslag groeit naar 3% van het landoppervlak in Nederland in 2050 (nu is dit in Nederland 2,6% en in de regio Stedendriehoek 1,8%).

De ruimte in Nederland is schaars en dit maakt dat regie en ordenende keuzes nodig zijn op basis van integrale afwegingen, zodat er sprake is van gerichte toewijzing van ruimte aan verschillende ruimtevragers.

Het programma geeft prioriteit aan vier doelstellingen:

1 inrichten en faciliteren van een circulaire en CO2-neutral industrie;
2 ontwikkelruimte voor kennisclusters;
3 inpassing van grootschalige bedrijfsvestigingen;
4 goede en betaalbare vestigingsmogelijkheden voor het midden- en kleinbedrijf.

Realisatie van de doelstellingen gebeurt aan de hand van vier actielijnen:

1 het opbouwen en in stand houden van een uniforme kennisbasis met als doel vraag en aanbod optimaal bij elkaar te brengen;
2 het zorgen voor voldoende fysieke ruimte voor cluster van nationaal belang;
3 realiseren van toekomstbestendige bedrijventerreinen;

4 sturen op een goede woon-werk balans in stedelijk gebied.
Het nationale belang in dit programma is waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat door beschikbaarheid van voldoende en kwalitatief hoogwaardige fysieke ruimte voor economische activiteit.

In samenwerking met provincies, gemeenten, andere departementen en (publieke en private) stakeholders zal het programma worden uitgewerkt in concrete afspraken nu en richting 2030.

Grip beleidslijn 'grootschalige bedrijfsvestigingen'

Er zijn definitieve afspraken gemaakt over de landelijke gezamenlijke beleidslijn voor Grip op grootschalige bedrijfsvestigingen. De beleidslijn is vastgesteld door de ministeries EZK, VRO en IenW en is bedoeld om regie te pakken op grootschalige bedrijfsvestigingen.

De uitvoering van de beleidslijn draagt bij aan de noodzaak om een nieuwe balans te vinden tussen het economisch en maatschappelijk belang van grootschalige bedrijfsvestigingen enerzijds en het ruimtebeslag, de ruimtelijke kwaliteit en de (impact op) de leefomgeving anderzijds.

De bestuurlijke afspraken gaan over onder meer behoefteraming, regionale meerwaarde, hergebruik van bestaande bedrijventerreinen, zorgvuldige inpassing en inrichting. Vijf uitgangspunten waaraan gewerkt wordt zijn:

- Meerwaarde genereren
- Benutten
- Clusteren
- Inrichten
- Monitoren

Het Rijk ontwikkelt samen met een alliantie van gemeenten en ontwikkelaars een handreiking voor her- en nieuwbouw ontwikkeling van grootschalige bedrijfsvestigingen mét ruimtelijke kwaliteit. De handreiking bevat een routekaart, inrichtingsconcepten en instrumentarium voor de gemeenten, provincies, ontwikkelaars en bedrijven en biedt zo handelingsperspectief op gebiedsniveau.

Het uitgangspunt "clustering" vraagt nog om een integrale uitwerking, waarvoor de drie ministeries gezamenlijk verantwoordelijk zijn. Het Rijk zal hier het voortouw voor nemen en betreft daarbij ruimtelijke ordening, (energie-)infrastructuur en andere thema's. Provincies coördineren de regionale programmeringsafspraken binnen de provincies. Voor veel provincies is dit al een regulier onderdeel van het afstemmingsproces. Nieuw in de nu afgesproken samenwerkingsprocedure Grip is dat provincies deze interprovinciaal en met het Rijk gaan delen. Hiervoor worden door provincies in 2024 afstemmingstafels ingericht.

De afstemmingstafels worden ook benut voor het tijdig agenderen van 'lastige' ruimtelijke vraagstukken, in jargon vaak geduid als NIMBY. Voor de transitie naar een circulaire economie zal er bijvoorbeeld ook ruimte nodig zijn voor grootschalige hogere milieucategorie bedrijven (HMC). Dit perspectief wijkt af van de huidige terughoudendheid in HMC-ontwikkeling. Op de afstemmingstafels wordt geacteerd op eventuele waterbedeffecten, overlap en of inpassingsvraagstukken van nationale belang(en). De VNG en gemeenten worden intensief betrokken bij het vormgeven van deze afstemming.

Verduurzaming van bedrijventerreinen

In het najaar van 2023 bracht de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli) zijn advies 'Samen werken: kiezen voor toekomstbestendige bedrijventerreinen' uit. In dit advies betoogt de raad dat de duizenden bestaande bedrijventerreinen in Nederland essentieel zijn voor het Nederlandse bedrijfsleven en de samenleving. Helaas zijn ze te lang een blinde vlek geweest in het overheidsbeleid. De laatste jaren groeit de beleidsmatige aandacht voor bedrijventerreinen wel, maar een cruciaal aspect blijft daarbij onderbelicht: verduurzaming.

De aanbevelingen en het advies dat de raad beschreef is bondig samengevat het volgende:

- Het Rijk zou een toekomstbeeld moeten schetsen van duurzame bedrijventerreinen. In dit toekomstbeeld zou het Rijk ook aandacht moeten geven aan het belang van ruimtelijke ordening.

- Het Rijk zou samenwerking in georganiseerd verband op bedrijventerreinen verleidelijk moeten maken en uiteindelijk verplicht moeten stellen.
- Het Rijk zou moeten zorgen voor een heldere rolverdeling tussen de overheden en uitvoeringsinstanties die betrokken zijn bij de verduurzaming van bedrijventerreinen.

Daarnaast lopen ook een aantal landelijke trajecten op het gebied van werklocaties en bedrijventerreinen in het bijzonder. Dit zijn:
- Programma Verduurzaming Bedrijventerreinen (PVB);
- Werklandschappen van de Toekomst (Groeifondsproject).

Programma Verduurzaming Bedrijventerreinen

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft ruim € 22 miljoen beschikbaar gesteld voor de verduurzaming van bedrijventerreinen binnen het Programma Verduurzaming Bedrijventerreinen. Elf regio's en provincies, waaronder de Stedendriehoek, richten zich binnen dit programma op het versnellen van de verduurzaming van bedrijventerreinen. Voor ondernemers die zich bevinden op een bedrijventerrein is het belangrijk om hierin gezamenlijk op te trekken, en voor sommige verduurzamingsstappen zelfs essentieel. Hoe beter bedrijventerreinen georganiseerd zijn, hoe gemakkelijker verduurzaming op gang komt. Daarom richt dit programma zich op samenwerkingsverbanden op bedrijventerreinen.

Werklandschappen van de toekomst

In 2022 kende het Nationaal Groeifonds € 26 miljoen uit aan Werklandschappen van de Toekomst. Het programma werkt in negen jaar toe naar een nieuw normaal, waarin bedrijventerreinen transformeren naar groene, gezonde, energie-efficiënte en klimaatbestendige werklandschappen van de toekomst. Het programma draagt bij aan:

- het beperken van risico's van hitte- en wateroverlast;
- het realiseren van een aantrekkelijke werkomgeving;
- het bijdragen aan biodiversiteitsherstel;
- het bevorderen van de energietransitie;
- het bevorderen van de innovatie- en implementatiekracht van de groensector.

Dit vraagt innovatie op meerdere terreinen. De werkwijze van Werklandschappen van de Toekomst bestaat uit 5 oplossingsrichtingen, die samen de status quo doorbreken:
- onderbouwen en verspreiden van de business cases voor het verduurzamen en toekomstbestendig maken van bedrijventerreinen;
- verbinden van publieke en private belangen teneinde gezamenlijk te financieren;
- verhogen van inzicht in de waarde en opbrengsten van het groen;
- innovatieve fysieke oplossingen ontwikkelen, testen en toepassen;
- versterken van de groene sector door een nieuwe arbeidsmarktaanpak.

Er wordt gewerkt met een opschalingsaanpak. Met de bijdrage van het Nationaal Groeifonds start Werklandschappen van de Toekomst met een groot onderzoeksprogramma, de aanpak wordt ontwikkeld op 4 living labs en 10 ambassadeursterreinen. Er worden Green Deals gesloten met 6 provincies en een groot aantal gemeenten. Aanpakken en werkwijzen worden breed ontsloten. Het doel: binnen 10 jaar sluiten minimaal 1.000 bedrijventerreinen zich aan bij deze beweging.

Provinciale beleidsrichting

Tijdens een interprovinciaal bestuurlijk startgesprek hebben de provincie Gelderland bij monde van gedeputeerde Helga Witjes en de provincie Overijssel bij monde van Erwin Hoogland een aantal thema's en onderwerpen aangeven die zij belangrijk vinden. Deze kaders liggen in lijn met de Provinciale Omgevingsverordeningen van de twee provincies.

Provincie Gelderland: Omgevingsverordening en inhoud RPW

De provincie Gelderland heeft als randvoorwaarde meegegeven dat de inhoud van het Regionaal Programma Werklocaties dient te voldoen aan de Omgevingsverordening Gelderland. De provincie Gelderland vraagt de regio bij het opstellen van het RPW in ieder geval aandacht te besteden aan de volgende thema's:

1 De regio dient een economisch profiel op te stellen waarin antwoord wordt gegeven op de vraag: waar zijn we van? Met een economisch profiel kan vervolgens invulling worden gegeven aan een afwegingskader regionale meerwaarde.
2 De regio dient een ambitie te formuleren op het intensief gebruikmaken van bestaande bedrijventerreinen.
3 Bij onttrekking van bestaande bedrijventerreinen, dient deze ruimte gecompenseerd te worden. De provincie moet positief instemmen met een transformatie initiatief. Dit kan geborgd worden met afspraken in het RPW. De provincie vraagt in het bijzonder aandacht voor HMC-locaties en watergebonden kavels. Mede vanwege het beperkt aantal locaties in de regio en de waarde van deze locaties in de transitie naar een circulaire economie.
4 Bij het toevoegen van nieuwe bedrijventerreinen is voldoende aandacht voor circulariteit, klimaatadaptatie en vergroening belangrijk. Een nieuwe bedrijventerreinontwikkeling moet toekomstbestendig zijn.
5 De provincie ziet XXL logistiek als een activiteit die veelal onlosmakelijk verbonden is met de andere economische activiteiten in de regio. In het geval van XXL logistiek ziet de provincie graag dat de regio kijkt naar de mogelijkheden in regio Stedendriehoek. De provincie ziet met name mogelijkheden langs de A1/IJssel/het Twentekanaal. De afweging van regionale meerwaarde van grootschalige logistieke bedrijfslocaties moet bij voorkeur aantoonbaar zijn.

De provincie Gelderland heeft haar Omgevingsverordening per 1 januari 2024 aangepast zodat wijzigingen van bestaande bedrijventerreinen (zoals een transformatie) moeten passen binnen de afspraken uit het RPW. De provincie wil hiermee borgen dat bedrijventerreinen alleen van functie veranderen als regio en provincie dit samen wenselijk vinden.

Provincie Overijssel: Omgevingsverordening en inhoud RPW

De provincie Overijssel vraagt aandacht te besteden aan de volgende onderwerpen;
1 De regio moet aandacht besteden aan de afspraken die reeds zijn vastgesteld voor gemeente Deventer via de Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen Regio West-Overijssel 2023 t/m 2026.
2 De regio dient een profiel op te stellen waarin antwoord wordt gegeven op de vraag: waar zijn we van? Daarin dient het regionale DNA en de gemeenschappelijke basis van de Stedendriehoek te worden beschreven.
3 Het RPW dient voldoende aansluiting te vinden op de woningbouwplannen die spelen op basis van de Regio Deal.

Provincie Gelderland: Aanpak toekomstbestendige bedrijventerreinen

De provincie Gelderland merkt dat het voor partijen lastig is om bedrijventerreinen aantrekkelijker en duurzamer te maken. Daarom ondersteunt de provincie haar partners met de Aanpak toekomstbestendige bedrijventerreinen. De provincie zet de opgave in een gebied centraal en neemt alle provinciale belangen mee. Dit doet de provincie door regio-accounthouders en provinciale specialisten aan te stellen.

Provincie Overijssel: Aanpak Toekomstbestendige werklocaties

De provincie Overijssel verzamelt in haar aanpak Toekomstbestendige werklocaties informatie om gemeenten, ondernemers en andere partijen te helpen met het vinden van de juiste kennisbronnen. Denk bijvoorbeeld aan een overzicht van beschikbare subsidies of hulp bij locatiekeuzes.

Uitvoeringagenda 2023-2030 Stedendriehoek

Regio Stedendriehoek wil werken aan een regio die in balans is. Waar het ook voor volgende generaties goed leven is. De uitdagingen van Regio Stedendriehoek zijn in twee woorden samen te vatten: leefbaarheid en vestigingsklimaat. De regio wil vooral ambities realiseren op het gebied van brede welvaart. De regio wil werken aan leefbaarheid en vestigingsklimaat. Met andere woorden: hoe houden we balans in de regio? Drie uitgangspunten uit de Uitvoeringsagenda 2023-2030 zijn:
1 Slimme Groene Verstedelijking
2 Vitaal Landelijk Gebied
3 Regionale Economie van de Toekomst

Het derde uitgangspunt staat voor het opstellen van de REB en het RPW centraal, maar er zijn directe raakvlakken met uitgangspunten één en twee.

Immers, voldoende kwalitatief geschikte ruimte voor economie is een belangrijk element in de regionale ruimtelijke puzzel.

Regionale Economie van de Toekomst

Een sterke regionale economie en goed functionerende bedrijven creëren werk en inkomen. Dit is belangrijk voor de bestaanszekerheid van inwoners uit de regio. Het midden- en kleinbedrijf is een drijvende kracht van de regionale economie. Toekomstbestendige werklocaties zijn een basisvoorwaarde.

Om die sterke regionale economie te behouden moet blijvend gewerkt worden aan het vestigingsklimaat. Regio Stedendriehoek gaat aan de slag om de economie toekomstbestendig te maken en te houden. Doelen voor 2030 zijn:

1 Ruimte voor werk door uitbreiding van bedrijventerreinen
2 Toekomstbestendige bedrijventerreinen
3 Een veerkrachtige arbeidsmarkt
4 Logistiek ecosysteem A1/IJssel
5 Kweekplaats voor groene en digitale groei in het mkb

De economische agenda heeft een looptijd tot 2030. Nieuwe initiatieven en plannen die invulling geven aan de doelen en passen bij de focus van de agenda kunnen worden toegevoegd. Daarmee blijft de regio flexibel en wordt ruimte geboden aan innovatie.

Regio arrangement 2023 Stedendriehoek

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
4 Het natuurlijk systeem als basis

De 5 agenderende grote voor het Rijk nationale opgaven richting 2050 zijn:

1 Verstedelijking in balans
  - integrale ontwikkeling bundelingsgebied[7]
  - verdichtingsopgave van bestaande steden
2 Ontwikkeling corridors A1/A50 -
3 Bevaarbaarheid IJssel
4 Vitaal landelijk gebied
5 Veluwe

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. De verstedelijkingsopgave is aanzienlijk. Het begrip brede welvaart is het kompas voor de verdere ontwikkeling van de regio.

---

[7] 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 schaalsprong, voor toekomstig wonen en werken, passend bij de identiteit van de steden en de kernen

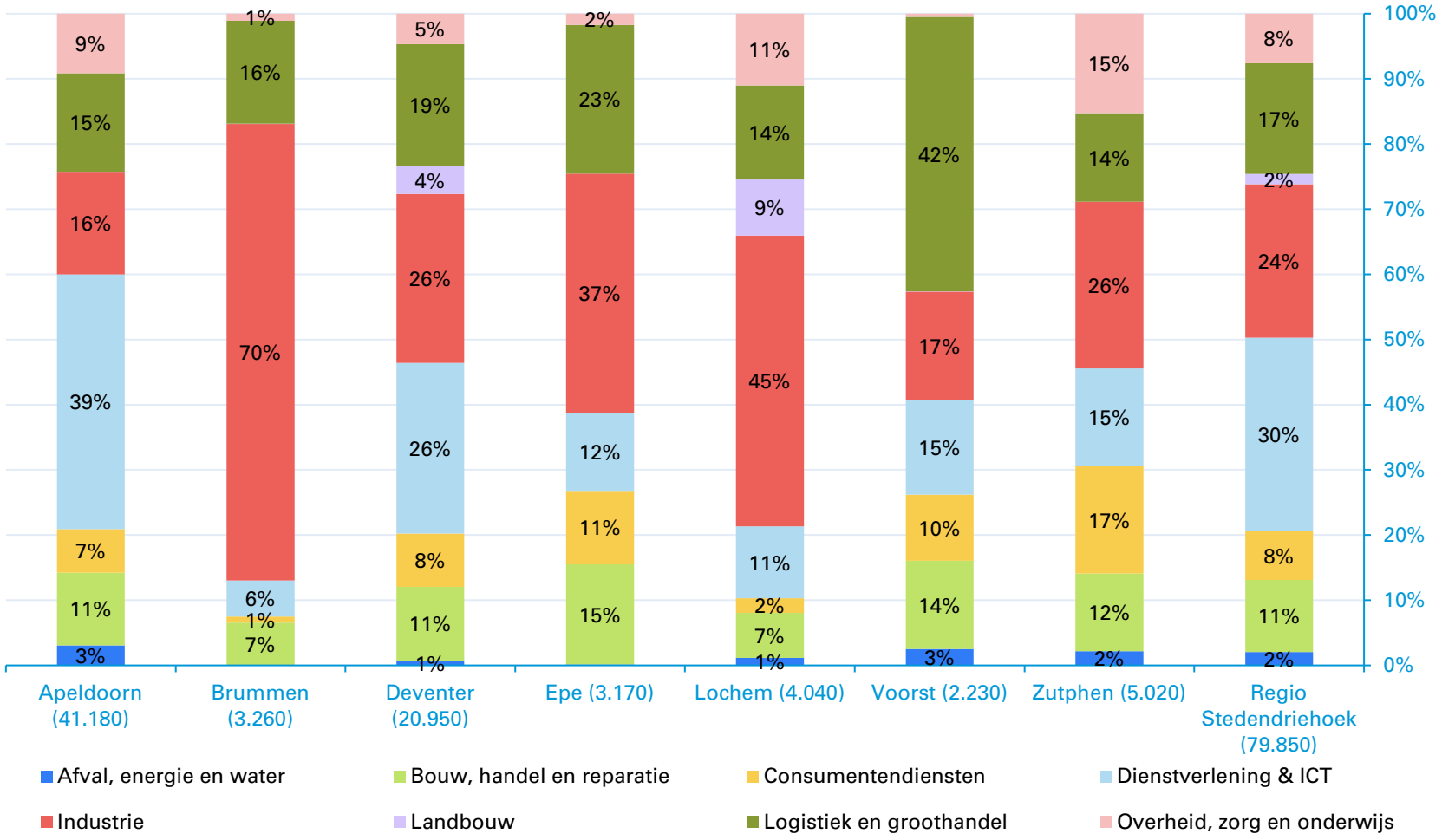
stec
groep



Bijlage 1

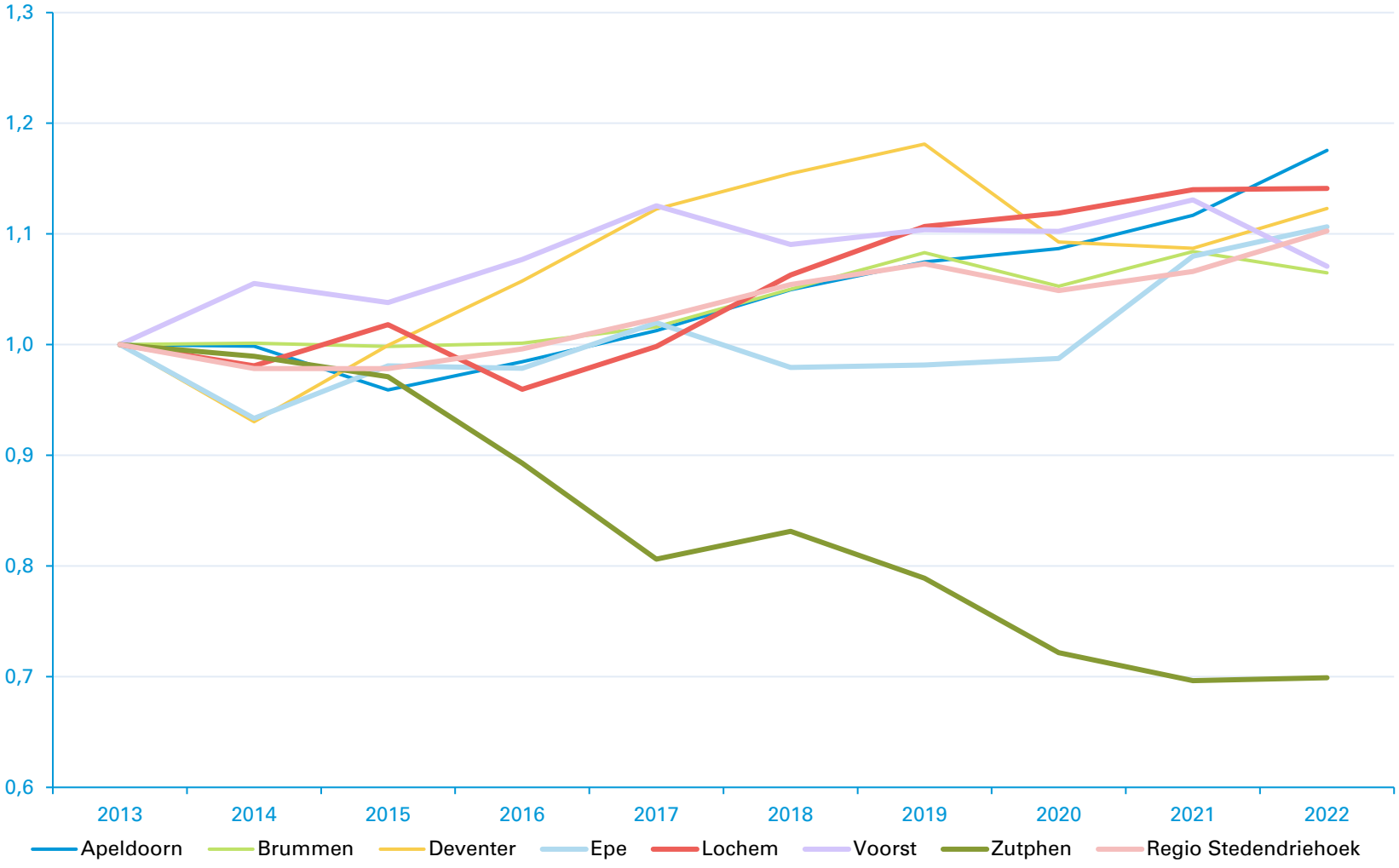
Sectorverdeling en ontwikkeling werkgelegenheid

Figuur 18: Werkgelegenheid op bedrijventerreinen naar sector in de regio Stedendriehoek



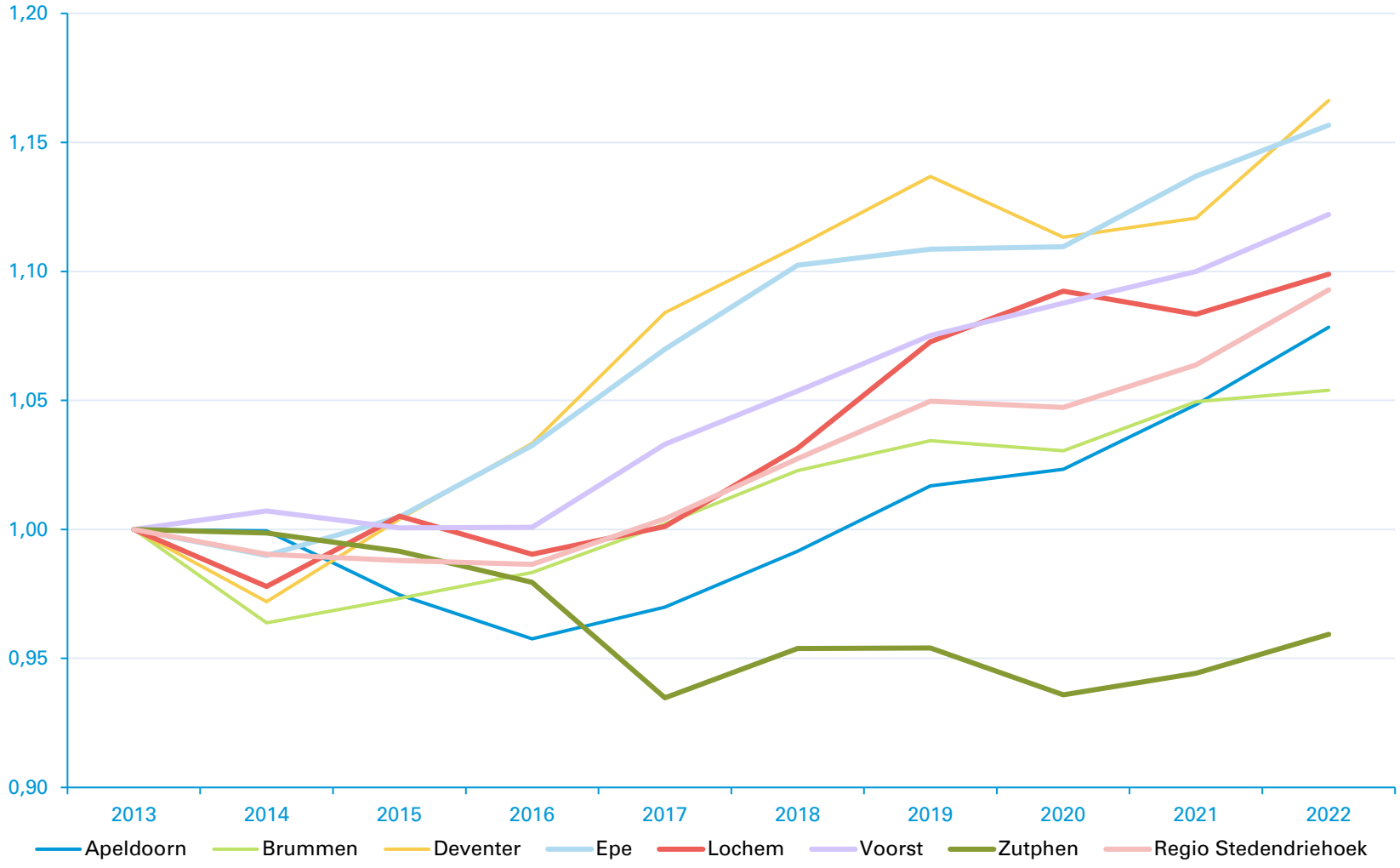
Bron: PWE/BIRO (2022)

Figuur 19: Ontwikkeling aantal banen op bedrijventerreinen per gemeente (INDEX 100=2013)



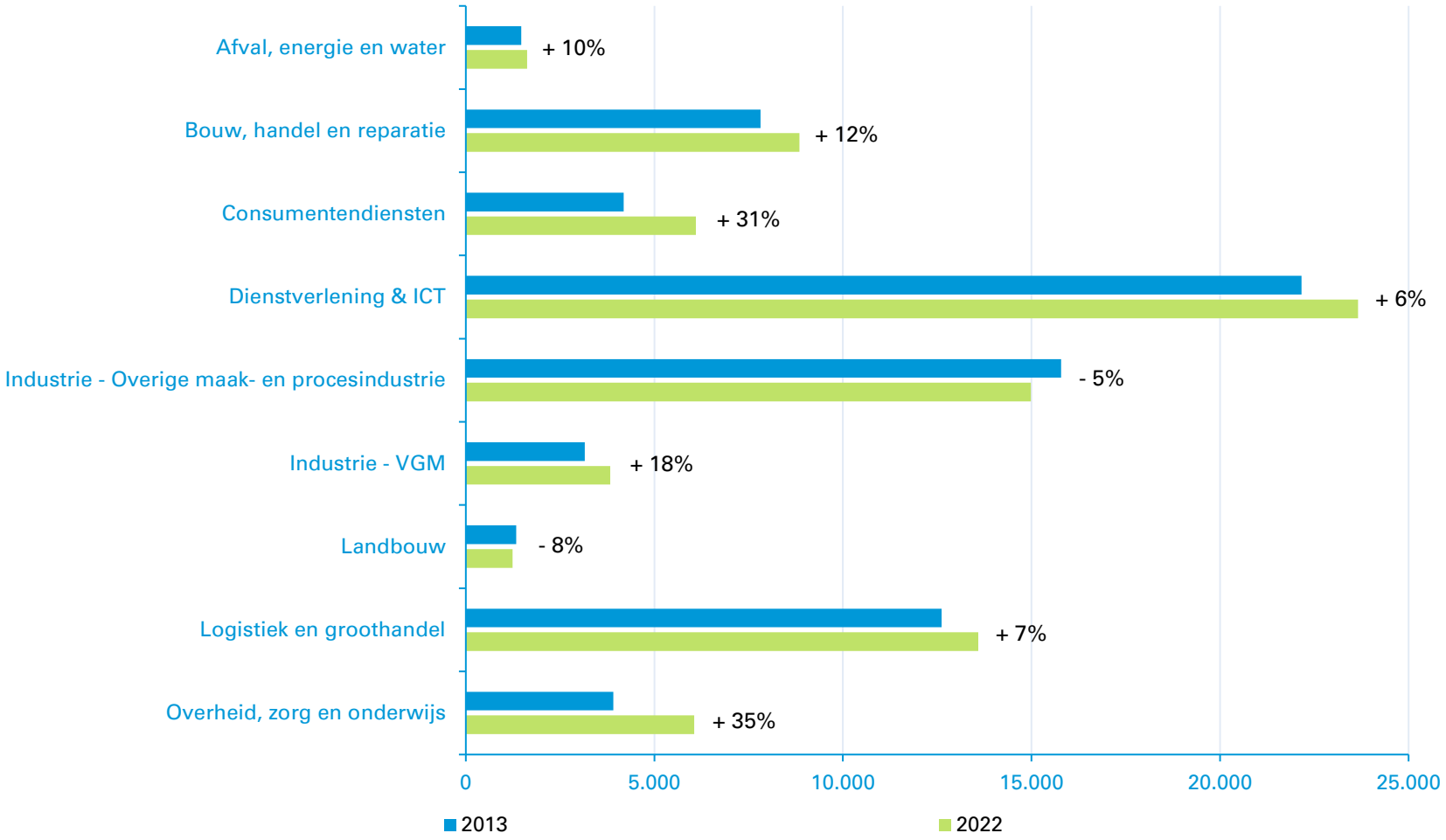
Bron: PWE/BIRO (2022)

Figuur 20: Ontwikkeling totaal aantal banen per gemeente (INDEX 100=2013)



Bron: PWE/BIRO (2022)

Figuur 21: Ontwikkeling (tussen 2013 en 2022) banen op de bedrijventerreinen naar sector



Bron: PWE/BIRO (2022)

Colofon

Datum: 11 december 2024
Projectnummer: 23.374
Opdrachtgever: Regio Stedendriehoek
Opdrachtnemer: Stec Groep

Stec Groep
Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving
Postbus 217, 6800 AE Arnhem
Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00
info@stec.nl
www.stec.nl