

Regionaal Programma Werklocaties 2025-2028

Regio Stedendriehoek

28 april 2025

Inhoudsopgave

Samenvatting afspraken	4
1. Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Afbakening	8
1.3 Opbouw	8
2. Inhoud RPW	9
2.1 Regionaal afsprakenkader	9
2.2 Provinciale kaders	9
3. Strategische keuzes REB	12
3.1 We leggen de focus op maakindustrie met ruimte voor hoogwaardige kenniseconomie	12
3.2 We maken werk van het doorlopen van transitie	13
3.3 We richten ons primair op de ontwikkeling van onze lokale en regionale economie	13
3.4 We faciliteren grootschalige vraag op goed bereikbare plekken	13
3.5 We beschermen ruimte voor werk, economie en inkomen: economische ontwikkeling moet minimaal gelijk opgaan met de groei van het aantal inwoners	14
3.6 Extra ruimte voor economie biedt kans voor kwaliteit en betere leefbaarheid	15
4. Procesafspraken	16
4.1 Regionaal samenwerken	16
5. Programmeringsafspraken bestaande bedrijventerreinen	19
5.1 Investeren in vitaliteit en toekomstbestendigheid	19
5.2 Beschermen van ruimte voor economie	21
5.3 Optimaal benutten van de bestaande ruimte	23
6. Programmeringsafspraken nieuwe bedrijventerreinen	25
6.1 Vraag en aanbod in de regio in balans	25
6.2 Lokaal én regionaal faciliteren ruimtevraag	27
6.3 Uitgangspunten ontwikkelen nieuwe ruimte	28
Bijlage 1 Programmeringstabellen	30
Bijlage 2 Marktsituatie	33
Ruimtevrage t/m 2030 bestaat uit 75 tot 136 hectare	33
Tekort aan hard planaanbod in de regio	36
Vraag-aanbodconfrontatie laat krapte zien	37

Bijlage 3 Toelichting werkmilieus	40
Gemengd stedelijk	40
Innovatiemilieu/campus	41
Regulier	42
Grootschalige distributie	43
Grootschalige productie	44

Samenvatting afspraken

In onderstaande tabellen zijn de **afspraken** voor de periode **2025 t/m 2028** samengevat.

De nummering van de afspraken komt overeen met de uitgebreide beschrijving van de afspraken in de hoofdstukken 4, 5 en 6. Voor de bredere context of toelichting op een afspraak is het verstandig de uitgebreide beschrijving te lezen.

Tabel 1: Procesafspraken

#	Toelichting
1	We werken met een ambtelijke werkgroep die periodiek bij elkaar komt.
2	We werken met een bestuurlijk overleg in de vorm van het P-beraad Regionale Economie van de Toekomst dat periodiek bij elkaar komt.
3	We streven naar een structureel overleg met het (georganiseerd) bedrijfsleven uit de regio.
4	We dragen als vertegenwoordigers van de regiogemeenten de verantwoordelijkheid voor het tijdig afstemmen en/of informeren van onze collega's over keuzes in het RPW die mogelijk impact hebben op andere beleidsdomeinen.
5	Samenwerken gaat over de eigen gemeentegrenzen heen en vraagt dus om een proactieve houding en het tijdig met elkaar delen van relevante informatie.
6	Initiatieven die vragen om regionale bestuurlijke instemming worden voorbereid door de ambtelijke werkgroep en komen vervolgens op de bestuurlijke tafel.
7	We monitoren uitgiftes en bedrijvendynamiek in de bestaande voorraad om in te kunnen spelen op veranderende omstandigheden.
8	Iedere gemeente is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanleveren van informatie aan de desbetreffende provincie.
9a	We spreken af dat iedere regiogemeente en de provincies zorgdragen voor ambtelijke vertegenwoordiging. Daarnaast maken we inzichtelijk welke financiële middelen we per gemeente beschikbaar hebben om de uitvoeringsacties die volgen uit dit RPW uit te voeren.
9b	Daarnaast organiseren we een regionale sessie waarin we samen met de verschillende RO afdelingen van de gemeenten gezamenlijk de mogelijkheden binnen de kaders van de Omgevingswet onderzoeken om de afspraken in dit RPW uit te voeren.

Tabel 2: Programmeringsafspraken bestaande bedrijventerreinen

#	Toelichting
10	We willen de kwaliteit en toekomstbestendigheid van bestaande bedrijventerreinen verbeteren door waar mogelijk en wenselijk een duidelijk profiel mee te geven aan bestaande bedrijventerreinen.
11	Wanneer een bedrijf met een ruimtevraag zich meldt spreken we af dat we met die bedrijven in gesprek gaan over het eventueel vestigen in een andere regiogemeente wanneer er aansluiting kan worden gevonden met een cluster of campus.
12	We gaan als regio Stedendriehoek lobbyen bij de provincies en het Rijk om eventuele publieke investeringen te kunnen realiseren.
13	We willen ondernemers inspireren hoe verduurzaming, vergroening of kwaliteitsverbetering van kavel en/of pand kan plaatsvinden en wat dit kan opleveren.
14	We spannen ons in voor de verhoging en professionalisering van de organisatiegraad op bestaande bedrijventerreinen.
15	We zetten ons als regiogemeenten in om ondermijnende activiteiten op bestaande bedrijventerreinen tegen te gaan.
16	We staan nieuwe transformatie initiatieven op de bedrijventerreinen in principe niet meer toe.
17	We sluiten transformatie van een bedrijventerrein met hoge milieucategorie uit.
18	Transformatie van watergebonden kavels sluiten we in principe uit.
19	Iedere gemeente monitort in hoeverre er sprake is van een afname van de 'ruimte voor economie' buiten de formele bedrijventerreinen.
20	We werken uit onder welke voorwaarde we bij herontwikkeling van grootschalige kavels deze kavels willen beschermen of juist herontwikkeling waarbij de kavel grootschalig blijft willen voorkomen.
21	We willen de wildgroei van bedrijfsverzamelgebouwen en/of kleine units op de bedrijventerreinen inperken.
22	De regiogemeenten spreken af actief aan de slag te gaan met beter benutten van bestaande bedrijventerreinen.
23	Elke gemeente stelt een lijst op van locaties op bestaande bedrijventerreinen waar (een forse) verdichting te realiseren is en van groot strategisch belang zijn.
24	Als regio Stedendriehoek lobbyen we bij de provincies en het Rijk voor herstructureringsgelden en een actieve rol van een (her)ontwikkelingsmaatschappij om het beter benutten van bedrijventerreinen op gang te helpen.
25	Als een ondernemer met een nieuwbouwvraag bij ons als gemeente(n) aanklopt, bespreken we actief met de ondernemer in hoeverre de beoogde plannen gerealiseerd kunnen worden via het toekomstbestendig maken en/of beter benutten van de bestaande kavel van het bedrijf.
26	Waar mogelijk, realistisch en haalbaar stellen gemeenten de planologische mogelijkheden op bestaande terreinen bij, zodat hier meer (passende) ruimtevraag opgevangen kan worden.

Tabel 3: Programmeringsafspraken nieuwe bedrijventerreinen

#	Toelichting
27	We stemmen als regiogemeenten de te ontwikkelen zachte plannen met elkaar af.
28	Een te ontwikkelen zacht plan dat in het regionaal bestuurlijk overleg wordt voorgelegd voor een statusverandering, moet zijn voorzien van een goede behoefteonderbouwing en een toelichting hoe het plan bijdraagt aan ambities van de regio.
29	Voor kleinschalige, lokale uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen of ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen hoeft de betreffende gemeente enkel een melding te maken in het ambtelijke en bestuurlijke regionale overleg.
30	Uitgifte van complementaire nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen faseren we zoveel als mogelijk in de tijd.
31	Om in de regionale resterende behoefte naar grootschalige kavels te voldoen gaan we in samenwerking met beide provincies op zoek naar geschikte zoekgebieden.
32	Voor alle grotere nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen stemmen we regionaal het beoogde profiel met elkaar af.
33	We stellen een afweegkader regionale meerwaarde op.
34	Voor de publieke uitgifte van gronden stelt de betreffende gemeente een duurzaam uitgifteprotocol op.
35	We evalueren onze 'Duurzame Principes'.
36	We hebben bij de aanleg van een nieuw bedrijventerrein expliciet aandacht voor intensief en meervoudig ruimtegebruik, circulariteit, duurzaamheid, ruimte voor groen, blauw en eventuele gezamenlijke voorzieningen.
37	Voor nieuwe bedrijventerreinen stellen we hogere eisen aan landschappelijke inpassing.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Hoge ruimtebehoefte, transities en kwaliteitsslag

Regio Stedendriehoek staat voor een grote opgave om wonen en werken op een passende manier te accommoderen. Vanuit economisch perspectief zijn er veel ontwikkelingen die vragen om nieuwe regionale afspraken om te werken aan de regionale economie van de toekomst. Vanwege onder andere de hoge ruimtebehoefte, transities en de gewenste kwaliteitsslag is er naast dat de regio iedere vier jaar een nieuw Regionaal Programma Werklocaties (RPW) moet opstellen van de provincie Gelderland ook behoefte aan een nieuw RPW.

In het RPW willen we passende antwoorden geven op de ruimtevraag van bedrijven (zowel door uitbreidingsvraag als vervangingsvraag), de veranderende economie en toenemende druk op de ruimte in de regio. Opgaven als het behouden en herstellen van natuur en klimaat, de energietransitie, stikstofruimte, bereikbaarheid en een toename van het aantal inwoners (de huidige ambitie van de regio is om 40 duizend woningen te bouwen tot 2040¹) vragen om strategische keuzes voor het ruimtelijk economisch beleid. We agenderen met het RPW ruimte voor economie in regionaal verband en hebben aandacht voor de impact van keuzes en ambities die de programmeringsafspraken hebben op andere beleidsdomeinen (zoals wonen, mobiliteit, duurzaamheid, onderwijs, arbeidsmarkt, natuur, recreatie en energie).

REB als basis voor het maken van programmeringsafspraken

Belangrijke input voor programmeringsafspraken in het RPW zijn de ruimtelijk-economische bouwstenen (REB). De REB is een document dat voortvloeit uit eerdere stukken van de regio, zoals het Regioarrangement 2023 en de Uitvoeringsagenda regio Stedendriehoek 2023-2030. We betrekken het Economisch Perspectief bij de uitvoering van de afspraken. De regio Stedendriehoek wil:

- Een economie die ten dienste staat aan de samenleving
- Zorgvuldig omgaan met onze toekomstbestendige bedrijventerreinen
- Samen werken aan regionale ambities

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 is 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.

In de REB worden strategische keuzes gemaakt voor de ruimtelijke economie van de toekomst. De strategische keuzes komen aan bod in hoofdstuk drie.

¹ De opgave wordt mogelijk nog groter, aangezien het Rijk de regio Stedendriehoek als kansrijk gebied ziet om extra woningbouw (i.c.m. economie en voorzieningen) toe te voegen. Zie dit [bericht](#).

1.2 Afbakening

Dit RPW is opgesteld in opdracht van de regio Stedendriehoek (gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Lochem, Voorst en Zutphen) voor een periode van vier jaar (2025 t/m 2028). De provincies Overijssel en Gelderland zijn als partner onderdeel van het proces. Wanneer we naar de kwantitatieve en kwalitatieve ruimtebehoefte in de regio kijken, kijken we naar een langere termijn (tot en met 2040). Na de komende periode van vier jaar herijkt de regio haar RPW. De focus ligt op de formele bedrijventerreinen. Daarmee bedoelen we de formele zoals IBIS-database² opgenomen bedrijventerreinen.

Andere werklocaties, zoals kantoorlocaties, (vrijkomende) agrarische bebouwing (VAB), centrumgebieden en informele werklocaties, vallen in principe buiten de reikwijdte van dit RPW. In de regionale samenwerking en afstemming hebben we uiteraard oog voor de samenhang (trends en ontwikkelingen) tussen bedrijventerreinen en overige werklocaties. Op deze manier borgen we de integraliteit omtrent het thema 'ruimte voor economie'.

1.3 Opbouw

Dit RPW is opgebouwd uit een aantal delen. We schetsen eerst in hoofdstuk twee de kaders van het RPW, hiermee maken we duidelijk aan welke eisen het RPW moet voldoen. In hoofdstuk drie beschrijven we de strategische keuzes die we als regio hebben gemaakt in onze ruimtelijk-economische bouwstenen (REB); de strategische keuzes slaan een brug van onze bouwstenen op ruimte voor economie naar de implementatie in de praktijk.

Hierop volgen de concrete afspraken die we maken. Allereerst over hoe wij regionaal samenwerken (hoofdstuk vier), ten tweede over onze bestaande bedrijventerreinen (hoofdstuk vijf) en tot slot over nieuwe bedrijventerreinen (hoofdstuk zes). Bij dit laatste hoofdstuk hoort een bijlage waarin een programmeringstabel is opgenomen die zowel kwalitatief als kwantitatief inzicht biedt in de resterende ruimtebehoefte.

² Integraal Bedrijventerrein Informatie Systeem (IBIS).

2. Inhoud RPW

In dit hoofdstuk beschrijven we de inhoud van dit RPW. We hebben aandacht voor de provinciale kaders vanuit de provincie Gelderland en Overijssel.

2.1 Regionaal afsprakenkader

Het RPW vormt het regionaal afsprakenkader voor toekomstbestendige bestaande en nieuwe bedrijventerreinen in de regio Stedendriehoek. De provincie Gelderland vraagt de gemeentebesturen samen met de Gedeputeerde Staten een regionaal programma werklocaties (RPW) op te stellen.

Een RPW wordt minimaal eenmaal in de vier jaar geactualiseerd. Eerder kan als gewijzigde omstandigheden daar aanleiding toe geven. Bij de actualisatie van het RPW is door provincie Overijssel gevraagd om rekening te houden met de programmeringsafspraken die gemeente Deventer heeft gemaakt in regio West-Overijssel³.

We staan kort stil bij de verschillende rollen bij de totstandkoming en uitvoering van het RPW:

- Provincies: bieden het kader, stellen eisen aan het RPW en zijn partner bij het opstellen van het RPW. De provincies bewaken ook de balans tussen vraag en aanbod van werklocaties op provinciaal niveau. De Gedeputeerde Staten van Gelderland stelt het RPW vast. De Gedeputeerde Staten van Overijssel ontvangt het RPW ter informatie.
- Regio: heeft de taak om een RPW op te stellen. Doel van het RPW is om te zorgen voor een goed afgestemde en efficiënte (door)ontwikkeling van werklocaties. Naast regionale samenwerking moet het RPW bijdragen aan ruimtelijke planning, economische ontwikkeling en de verduurzaming van bedrijventerrein. Ontwikkelingen op bedrijventerreinen met regionale betekenis zijn relevant en de regio zoekt daarbij aansluiting op de provinciale kaders (paragraaf 2.2). De regio toetst initiatieven en ontwikkelingen aan de programmeringsafspraken.
- Gemeenten: zijn verantwoordelijk voor de uitvoering en implementatie op gemeenteniveau, inclusief beleid en planvorming. De colleges van B&W stellen het RPW vast. Het RPW kan ter informatie of vaststelling doorgeleid worden naar de gemeenteraden.

2.2 Provinciale kaders

Het RPW bouwt voort op overkoepelende kaders die voor de komende jaren zijn vastgesteld door de provincie Gelderland en Overijssel. Leidend zijn:

- Omgevingsverordening Gelderland, provincie Gelderland
- Ruimte voor Economie (beleidskader en Gelders Programma Economie, provincie Gelderland)
- Omgevingsverordening Overijssel, provincie Overijssel
- Regio arrangement Stedendriehoek 2023 en Uitvoeringsagenda 2023-2030 Stedendriehoek

Voor de gemeente Deventer zijn de Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen Regio West-Overijssel 2023 t/m 2026 met de provincie Overijssel en de overige West-Overijsselse gemeenten het uitgangspunt. De afspraken ten aanzien van nieuwe bedrijventerreinen uit dit RPW liggen voor Deventer in lijn met de programmeringsafspraken die in de regio West-Overijssel zijn gemaakt. Aanvullend ten opzichte van de West-Overijsselse afspraken zijn de afspraken ten aanzien van bestaande bedrijventerreinen. Gemeente Deventer committeert zich aan de Gelderse afspraken en de regionale samenwerking vastgelegd in het dit RPW.

³ Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen Regio West-Overijssel, 2023 t/m 2026.

Hieronder zijn de belangrijkste elementen in relatie tot de inhoud van het RPW uiteengezet.

Kaders provincie Gelderland

De provincie Gelderland heeft als randvoorwaarde voor het RPW meegegeven dat de inhoud moet voldoen aan de Omgevingsverordening. Vigerend is de omgevingsverordening van 1 mei 2024 (er wordt momenteel gewerkt aan een actualisatie). Zie paragraaf 5.7.2 werklocaties en artikel 5.68 (regionaal programma werklocaties). Het RPW moet worden vastgesteld door de gemeentebesturen en Gedeputeerde Staten (GS). Het bevat in ieder geval:

- 1 Een visie op a) gewenst economisch profiel van de regio, b) het juiste bedrijf op de juiste plek en c) toekomstbestendig maken van de bestaande voorraad en de ontwikkeling van nieuwe werklocaties.
- 2 Afspraken over a) het toekomstbestendig maken van de bestaande voorraad aan werklocaties, b) de gewenste toevoegingen aan de bestaande voorraad werklocaties, c) het in evenwicht houden van vraag naar en aanbod van werklocaties, d) de randvoorwaarden waaronder nieuwe initiatieven kunnen worden ontwikkeld, met in ieder geval de volgende uitgangspunten: 1. De ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in paragraaf 5.1.5.4 van het Besluit kwaliteit leefomgeving 2. het juiste bedrijf op de juiste plek en 3. een, met name qua duurzaamheid, toekomstbestendige inrichting van het terrein; e) de rolverdeling en procedure bij besluitvorming over nieuwe initiatieven en f) de monitoring.

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.
- 4 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.
- 5 Bij het toevoegen van nieuwe bedrijventerreinen is voldoende aandacht voor circulariteit, klimaatadaptatie en vergroening belangrijk. Een nieuwe bedrijventerreinontwikkeling moet toekomstbestendig zijn.
- 6 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. Huisvesting van eventuele arbeidsmigranten dient door de desbetreffende bedrijven geregeld te worden. De provincie ziet met name mogelijkheden voor deze doelgroep langs de A1/IJssel/het Twentekanaal. De afweging van regionale meerwaarde van grootschalige logistieke bedrijfslocaties moet bij voorkeur aantoonbaar zijn.

In het RPW moet aandacht zijn voor transformatie. De provincie beoogt dat transformatie niet vrijblijvend kan plaatsvinden. Voldoende ruimte behouden voor economie is het uitgangspunt. Voor met name moeilijk te vervangen ruimte zoals watergebonden kavels of ruimte voor hogere milieucategorieën (4.1 en hoger) is een toekomstvisie wenselijk.

De missie van het economisch beleid van Gelderland is: een vitale en innovatieve economie als basis van onze brede welvaart nu en later. De provinciale rol concentreert zich op het behouden en verbeteren van de randvoorwaarden voor bedrijven, werklocaties, ondernemers, starters, werkenden en werkzoekenden in Gelderse economie. Dit is gefundeerd op drie vlakken:

- 1 Ruimte maken voor de economie van de toekomst
- 2 Investeren in een aantrekkelijk vestigingsklimaat
- 3 Investeren in vitaliteit en innovatiekracht

Het Gelders Programma Economie richt zich op drie strategische lange termijn doelen: 1) de concurrentiepositie van de Gelderse ondernemers is verstevigd, 2) het fysieke vestigingsklimaat en werklocaties voor Gelderse bedrijven zijn versterkt (zowel kwalitatief als kwantitatief), 3) mens en bedrijf in Gelderland zijn klaar voor het werk van de toekomst.

Kaders provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft meegegeven voor de inhoud van het RPW dat de regio aandacht moet besteden aan de afspraken die reeds zijn opgesteld en vastgesteld voor gemeente Deventer via de Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen Regio West-Overijssel 2023 t/m 2026. Het gaat om afspraken in lijn met artikel 4.23 van de Omgevingsverordening Overijssel 2024:

1. Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuw bedrijventerrein wordt gerealiseerd als de aanleg van dat bedrijventerrein past binnen de geldende afspraken bedrijventerreinen, zoals deze zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten.
2. Nieuw bedrijventerrein is een locatie voor bedrijvigheid en bij die bedrijven behorende kantoorruimte, waarvoor nog geen omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit is afgegeven.

De afspraken bedrijventerreinen betreffen bestuurlijke afspraken tussen de provincie Overijssel en gemeenten over onder meer het ambitieniveau voor de economische ontwikkeling van de regio, profilering van bedrijventerreinen, het toekomstbestendig maken en houden van de bestaande voorraad, (her)programmering van het aanbod aan bedrijventerreinen en de bijbehorende programmeringsdocumenten, zoals voor een aangegeven periode zijn gemaakt.

3. Strategische keuzes REB

In dit hoofdstuk zetten we de strategische keuzes uit de Ruimtelijk-economische Bouwstenen (REB) uiteen. De REB bevat ons gezamenlijke toekomstbeeld op de regionale economie van de toekomst. Dit is een vergezicht tot 2030/2040, een stip op de horizon. De strategische keuzes vormen de basis waarop in dit RPW programmeringsafspraken gemaakt worden. De programmeringsafspraken hebben betrekking op een kortere periode, namelijk 2025-2028. We beschrijven de zes onderwerpen uit de REB:

- We leggen de focus op maakindustrie met ruimte voor hoogwaardige kenniseconomie
- We maken werk van het doorlopen van transities
- We richten ons primair op de lokale en regionale economie
- We faciliteren grootschalige ruimtevraag op goed bereikbare plekken
- We beschermen ruimte voor werk, economie en inkomen: economische ontwikkeling moet minimaal gelijk opgaan met de groei van het aantal inwoners
- Extra ruimte voor economie biedt kans voor kwaliteit en betere leefbaarheid

Hieronder volgt een beknopte toelichting.

3.1 We leggen de focus op maakindustrie met ruimte voor hoogwaardige kenniseconomie

Onze regio heeft een breed economisch palet met lokale specialisaties en clusterings. 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-geïnschoolde. 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.

3.2 We maken werk van het doorlopen van transitie

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 transitie (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 rolname in dergelijke decentrale energiesystemen.

3.3 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.

3.4 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 hectare⁴. 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 de doelgroep (lees: grotere kavels met een goede bereikbaarheid). De ruimtevrage vanuit deze grootschalige doelgroep is tweeledig. Het gaat om ruimtezoekers uit het werkmilieu grootschalige productie. Deze doelgroep heeft behoefte aan milieuruimte en is doorgaans erg honkvast. Daarnaast gaat het om ruimtevrage 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 doelgroep veel ruimte, die ruimte is zoals al eerder benoemd schaars.

⁴ 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. Zie voor een toelichting op de werkmilieus bijlage 3.

Regio Stedendriehoek erkent het belang van de grootschalige doelgroep voor onze regio en ziet urgentie om de ruimtevrage van de grootschalige doelgroep (onder nader uit te werken voorwaarden) te accommoderen in de regio. Het belang van deze grootschalige doelgroep is groot omdat deze doelgroep 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 kennis-economie) 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.

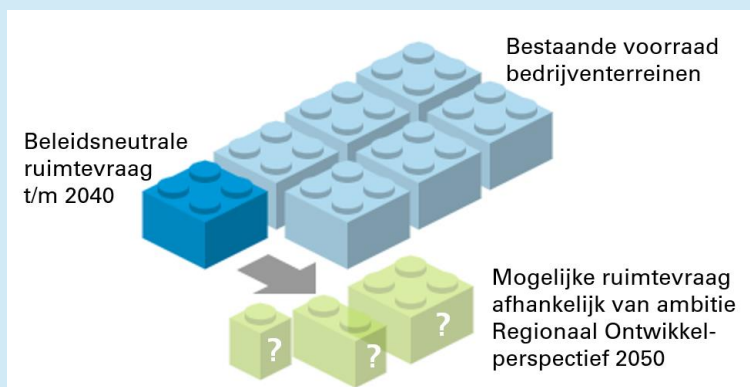
3.5 We beschermen ruimte voor werk, economie en inkomen: economische ontwikkeling moet minimaal gelijk opgaan met de groei van het aantal inwoners

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 schaalniveau minimaal gelijk moet opgaan met de groei van het aantal inwoners. De uitwerking van het Regionaal Ontwikkelperspectief 2050 is hierin erg belangrijk, de ruimtelijke spreiding en toename van het aantal inwoners heeft veel invloed op de woonwerkbalans per gemeente en de resulterende druk op de mobiliteit door forensenverkeer.

Regionaal Ontwikkelperspectief 2050 is mogelijk van invloed op hoeveelheid ruimtevrage

De regionale prognose die de basis vormt voor dit RPW betreft een beleidsneutrale raming. Een extra groei van het hoeveelheid woningbouwplannen in het kader van het Ontwikkelperspectief 2050 (en dus het aantal inwoners en aantal werkenden) kan invloed hebben op de hoeveelheid bedrijventerreinvraag in de toekomst.



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 verleid een andere mobiliteitsvorm te kiezen dan de auto⁵.

3.6 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).

⁵ 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,

4. Procesafspraken

We maken als regio procesafspraken en inhoudelijke afspraken. In dit hoofdstuk maken we een aantal procesafspraken. Met deze afspraken krijgt het proces vorm en borgen we de naleving van onze inhoudelijke afspraken. In hoofdstuk vijf en zes staan de inhoudelijke afspraken beschreven.

4.1 Regionaal samenwerken

Samenwerken, verbinden en de krachten bundelen staan voorop in onze aanpak om te werken aan voldoende en toekomstbestendige bedrijventerreinen in de regio Stedendriehoek. Wat betreft het proces rondom regionale samenwerking en de naleving van de inhoudelijke afspraken zoals beschreven in hoofdstuk vijf en zes spreken we het volgende af:

- 1 **We werken met een ambtelijke werkgroep die periodiek bij elkaar komt.** De werkgroep bestaat uit (minimaal) één vertegenwoordiger van elke gemeente en provincie. Het overleg wordt voorgezeten door een ambtelijk projectleider vanuit de regio. De verordening van de provincie Gelderland geeft de kaders voor onze handelwijze. De werkgroep deelt relevante informatie met elkaar. We willen voorkomen dat elke gemeente, bedrijventerrein of ondernemer zelf het wiel moet uitvinden.
- 2 **We werken met een bestuurlijk overleg (BO) in de vorm van het P-beraad Regionale Economie van de Toekomst (hierna: P-beraad) dat periodiek bij elkaar komt.** We vinden hierbij koppeling met de bestaande P-beraden in de regio. Het P-beraad bestaat uit de wethouders economie van de regiogemeenten. Een extra (incidenteel) overleg kan plaatsvinden naargelang behoefte. Het overleg wordt voorgezeten door een bestuurlijk trekker.
- 3 **We streven naar een structureel overleg met het (georganiseerd) bedrijfsleven uit de regio.** Bij voorkeur organiseren we één keer per jaar een coördinatie- en behoeftegesprek met een afvaardiging van het bedrijfsleven uit iedere gemeente. De afvaardiging draagt iedere gemeente zelf aan, bij voorkeur wisselt de afvaardiging per overleg. Doel van dit overleg is het monitoren van de behoefte en wensen vanuit de markt. Op deze manier wordt het mogelijk de belangen op elkaar af te stemmen en gezamenlijk op te trekken in het realiseren van een economisch krachtige regio. De ambtelijke werkgroep sluit aan bij dit overleg.
- 4 **We focussen ons in dit RPW op de strategische keuzes uit de REB. We agenderen met het RPW ruimte voor economie in regionaal verband en hebben aandacht voor de impact van keuzes en ambities die de programmeringsafspraken hebben op andere beleidsdomeinen (zoals wonen, mobiliteit, gezondheid, veiligheid, duurzaamheid, onderwijs, arbeidsmarkt, natuur, recreatie en energie).** **We dragen als vertegenwoordigers van de regiogemeenten de verantwoordelijkheid voor het tijdig afstemmen en/of informeren van onze collega's over keuzes in het RPW die mogelijk impact hebben op andere beleidsdomeinen.** Integraal werken in de regio is niet eenvoudig. Ruimte voor economie als onderdeel van de ruimtelijke puzzel moet landen in het Regionaal Ontwikkelperspectief 2050.
- 5 **Samenwerken gaat over de eigen gemeentegrenzen heen en vraagt dus om een proactieve houding en het tijdig met elkaar delen van relevante informatie** (vestigingsinformatie, herstructurering of revitaliseringsplannen, ontwikkelplannen, Omgevingsvisies, overige relevante beleidsdocumenten, etc.) Dit doen we binnen de ambtelijke werkgroep en/of wanneer relevant binnen het Regionaal Ontwikkelperspectief 2050.
- 6 **Initiatieven die vragen om regionale bestuurlijke instemming worden voorbereid door de ambtelijke werkgroep (AO) tijdens het periodieke overleg (zie afspraak 1) en komen vervolgens op de bestuurlijke tafel (BO).** Regio overstijgende ontwikkelingen stemmen we (de bestuurlijk voorzitter P-beraad en de ambtelijk regionaal projectleider Ruimte voor Werk) af met buurregio's. De provincie Gelderland neemt hierin een coördinerende rol.

- 7 We programmeren adaptief. **We monitoren uitgiften en bedrijvendynamiek in de bestaande voorraad om in te kunnen spelen op veranderende omstandigheden.** We doen dit het liefst real-time, maar tenminste een keer per jaar wordt de situatie van vraag en aanbod bestuurlijk besproken, de provincie Gelderland wordt ambtelijk uitgenodigd voor dit overleg. We gebruiken daarvoor de output van de IBIS-enquête. De registratie doen we in IBIS Gelderland en Monitoring Overijsselse Bedrijventerreinen (MOB). Ook monitoring op bestaande bedrijventerreinen (leegstand en brownfield herontwikkeling, revitalisering, transformatie) moet onderdeel zijn van het actueel inzicht in vraag/aanbod. De regiogemeenten gaan inventariseren hoe deze informatie het beste verzameld en gedeeld kan worden.
- 8 **Iedere gemeente is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanleveren van informatie aan de desbetreffende provincie.** Tussentijds houden de regiogemeenten elkaar op de hoogte over belangrijke ontwikkelingen rondom aanbod (uitgifte en transformatie) en ruimtevraag. Deze onderwerpen staan minimaal één keer per halfjaar op de agenda van de in afspraak 1 beschreven werkgroep. Monitoring zetten we in als sturingsinstrument.
- 9 De ambities die we in dit RPW formuleren vragen veel van ons, in de vorm van tijd en capaciteit. We spreken daarom twee dingen af:

- a) **We spreken af dat iedere regiogemeente en de provincies zorgdragen voor ambtelijke vertegenwoordiging. Daarnaast maken we inzichtelijk welke financiële middelen we per gemeente beschikbaar hebben om de uitvoeringsacties die volgen uit dit RPW uit te voeren.** Waar acties raken aan provinciale programma's verkennen we of er een beroep gedaan kan worden op provinciale middelen. Als regiogemeenten besluiten we ieder jaar tijdens een P-beraad welke middelen beschikbaar zijn voor de uitvoeringsacties. De verantwoordelijkheid voor de coördinatie omtrent deze middelen en de benodigde ambtelijke capaciteit ligt bij de programmamanager Regionale Economie van de Toekomst.

Het gaat hierbij in ieder geval over de volgende afspraken:

Afspraak 19	Monitoring
Afspraak 20	Herontwikkeling van grootschalige kavels
Afspraak 21	Inperken kleinschalige units
Afspraak 22	Beter benutten van de ruimte
Afspraak 31	Zoekgebieden grootschalige kavels
Afspraak 33	Afweegkader regionale meerwaarde
Afspraak 34	Duurzaam uitgifteprotocol
Afspraak 35	Evaluatie Duurzame Principes

- b) **Daarnaast organiseren we een regionale sessie waarin we samen met de verschillende RO afdelingen van de gemeenten gezamenlijk de mogelijkheden binnen de kaders van de Omgevingswet onderzoeken om de afspraken in dit RPW uit te voeren.**

Het gaat hierbij in ieder geval over de volgende afspraken:

Afspraak 10	Toekomstbestendigheid bestaande voorraad
Afspraak 16	Transformatie
Afspraak 17	Transformatie van HMC kavels
Afspraak 18	Transformatie van watergebonden kavels
Afspraak 21	Inperken kleinschalige units
Afspraak 22	Beter benutten van de ruimte
Afspraak 25	Accountmanagement

Afspraak 26	Planologische mogelijkheden
Afspraak 33	Afweegkader regionale meerwaarde
Afspraak 34	Duurzaam uitgifteprotocol

5. Programmeringsafspraken bestaande bedrijventerreinen

We maken inhoudelijke programmeringsafspraken over zowel de bestaande bedrijventerreinen als nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen. We kunnen de economie niet regisseren, maar wel zorgen voor passende randvoorwaarden voor een goed vestigingsklimaat.

Wat betreft de bestaande bedrijventerreinen verdelen we de afspraken op basis van drie thema's. Deze thema's vloeien voort vanuit de strategische keuzes die we hebben gemaakt. Per thema beschrijven we waarom we regionale afspraken maken en formuleren we de daadwerkelijke afspraken. De thema's zijn:

1. Investeren in vitaliteit en toekomstbestendigheid.

2. Beschermen van ruimte voor economie.

3. Optimaal benutten van de bestaande ruimte.

5.1 Investeren in vitaliteit en toekomstbestendigheid

Door het gebrek aan ruimte om nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen en actuele uitdagingen en opgaven op het gebied van bijvoorbeeld netcongestie, afvalwatercongestie en een krappe arbeidsmarkt is de noodzaak om de toekomstbestendigheid op de bedrijventerreinen op peil te houden groot. Onderdeel van het verhogen van de toekomstbestendigheid van een bedrijventerrein is de mate van klimaatadaptatie. Meer vergroening, verblauwing en verbetering van de werkomgeving draagt bij aan het meer klimaat adaptief maken van de bedrijventerreinen. Werknemers laten de kwaliteit en uitstraling van de werkomgeving steeds zwaarder meewegen in de keuze waar te werken.

Door als regio gezamenlijk op te trekken en dezelfde eisen te stellen en inzet te realiseren, creëer je een gelijk speelveld ('level playing field'). Door een duidelijk profilering toe te voegen aan (een deel van) de bestaande en nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen maakt de regio een stap in het verkleinen van concurrentie en wordt de kans op samenwerking groter, wordt de branding versterkt en ontstaat er meer mogelijkheid voor koppeling met het onderwijs en ontstaan er mogelijk schaalvoordelen bij bijvoorbeeld gezamenlijke inkoop of gedeelde faciliteiten. Dit zorgt niet alleen voor duidelijkheid bij de ruimte vragende ondernemers, maar ook bij de verschillende regiegemeenten.

5.1.1 Wat willen we afspreken?

De regiegemeenten gaan voor het principe van het 'juist bedrijf op de juiste plek'. Dit kan betekenen dat een bedrijf binnen de regio verplaatst. De bedrijventerreinen in de regio moeten zo

veel mogelijk gebruikt worden voor de functie waarvoor ze bedoeld zijn. Dit kan vragen om nieuw beleid, een aanscherping van het profiel van bedrijventerreinen (en vervolgens ook in de planregels in het Omgevingsplan).

Met betrekking tot het toekomstbestendiger maken van de bestaande voorraad wil de regio de organisatiegraad op bedrijventerreinen verbeteren. Daarnaast zetten we met de Regiodeal aanvraag voor groene bedrijventerreinen al stappen in het te weten komen waar de noodzaak om te vergroenen, te verduurzamen en het meer klimaat adaptief maken van de ruimte het hoogst is. We hebben aandacht voor de aanwezigheid van energie en draagvlak onder ondernemers/vastgoedeigenaren op de bedrijventerreinen die willen (mee) investeren in het toekomstbestendiger maken van het terrein. Belangrijke randvoorwaarde voor het toekomstbestendiger maken van de bestaande terreinen is naast beschikbare financieringsmogelijkheden een goede organisatiegraad. Dit zien we als een cruciale succesfactor. Deze twee randvoorwaarden vullen elkaar ook aan. Wanneer de ondernemers zich goed organiseren zijn zij ook vaker bereid om mee te investeren in de toekomstbestendigheid van het bedrijventerrein.

5.1.2 Regionale afspraken

- 10 **We willen de kwaliteit en toekomstbestendigheid van bestaande bedrijventerreinen verbeteren door waar mogelijk en wenselijk een duidelijk profiel** (bijvoorbeeld naar type werkmilieu, doelgroep, cluster, uitstraling, etc.) **mee te geven aan bestaande bedrijventerreinen**, dat goed past bij marktkansen, locatiekenmerken en de (on)mogelijkheden vanuit bijvoorbeeld netcapaciteit of milieuruimte. Hiervoor stellen we als regiogemeenten binnen deze RPW periode (2025 t/m 2028) eigen lokaal beleid op (economie, werklocaties, vestigingsbeleid). In dit lokale beleid wordt o.a. beschreven hoe wordt omgegaan met zittende bedrijven op het terrein die niet direct aansluiten bij het profiel. Dit beleid stemmen we af in de regio.
- 11 Sommige bedrijventerreinen en campusgebieden in de regio hebben al een duidelijke profilering. Denk aan het papiercluster in Eerbeek en Loenen, de havens in Deventer, Zutphen en Lochem, de luchtvaart gebonden bedrijven in Teuge, de ontwikkeling van stadscampus De Kien in Deventer en in de samenwerking in Apeldoorn in het cluster Veiligheid & Digitalisering en binnen Apeldoorn IT. **Wanneer een bedrijf met een ruimtevraag zich meldt bij één van de regiogemeenten dat niet op een passende manier gehuisvest kan worden in die gemeente maar wél waardevol voor behoud in de regio is spreken we af dat we met die bedrijven in gesprek gaan over het eventueel vestigen in een andere regiogemeente wanneer er aansluiting kan worden gevonden met een cluster of campus.**
- 12 We zetten ons als individuele gemeenten al samen met ondernemers in voor de kwaliteitsverbetering en verduurzaming van bestaande terreinen, bijvoorbeeld door herstructurering of revitalisering. **We gaan als regio Stedendriehoek lobbyen bij de provincies en het Rijk om eventuele publieke investeringen te kunnen realiseren.** De mogelijkheid tot eventuele publieke investeringen zijn namelijk mede afhankelijk van de beschikbaarheid van middelen van de gemeenten, de provincies, het Rijk en andere betrokken partijen.
- 13 **We willen ondernemers inspireren hoe verduurzaming, vergroening of kwaliteitsverbetering van kavel en/of pand kan plaatsvinden en wat dit kan opleveren.** Hiervoor organiseren we bijvoorbeeld op gemeentelijk schaalniveau samen met ondernemers informatieavonden, bedrijfsbezoeken bij ondernemers die succesvol hebben geïnvesteerd, etc. Waar mogelijk haken we daarbij aan op het programma Toekomstbestendige bedrijventerreinen en werklocaties van de regio Stedendriehoek.
- 14 **We spannen ons in voor de verhoging en professionalisering van de organisatiegraad op bestaande bedrijventerreinen.** Het liefst zien we dat wanneer er op een bedrijventerrein nog geen sprake is van onderlinge vereniging of organisatie, dat ondernemers dit met een kopgroep oppakken en waar mogelijk formaliseren. We wijzen de ondernemers op de voordelen van een vorm van organisatie (van een ondernemersvereniging, stichting,

coöperatie tot aan een BIZ) en zo de organisatiegraad verhogen en/of verder professionaliseren. Daarbij maken we wanneer kansrijk en mogelijk gebruik van de procesondersteuning die de provincie Gelderland biedt aan de Gelderse gemeenten en de kennissessies die de provincie Overijssel biedt ter ondersteuning van de programmeringsafspraken.

- 15 We zetten ons als regiogemeenten in om ondermijnende activiteiten op bestaande bedrijventerreinen tegen te gaan.** In eerste instantie richten we ons daarbij op preventieve maatregelen (bijvoorbeeld intensivering van het aantal gesprekken of een Bibob-onderzoek). Mochten we deze aanpak niet toereikend vinden, dan kijken we verder naar repressieve maatregelen. Waar nodig maken we daarbij gebruik van het Theseus-project van de provincie Gelderland.

5.2 Beschermen van ruimte voor economie

Op een aantal bedrijventerreinen wordt gekeken naar (vormen van) transformatie naar bijvoorbeeld wonen. Deze locaties hebben vaak een gunstige ligging ten opzichte van het centrum van de stad of dorp, het water en het openbaar vervoer. Om de toekomstige mobiliteitsopgave, die wordt vergroot door verdere toename van het aantal inwoners, zo veel mogelijk te verkleinen is het belangrijk om ook voldoende aandacht te hebben voor ruimte voor werken (werkgelegenheid) op korte (reis)afstand van wonen. Voor veel mbo-geïnscholden, die vaak op een bedrijventerrein werken, is een baan dichtbij huis belangrijk.

Naast (gedeeltelijke) transformatie op de formele bedrijventerreinen zien we dat er steeds meer bedrijfslocaties buiten de formele bedrijventerreinen transformeren naar bijvoorbeeld wonen. Hoewel er vaak voor het vertrekkende (of stoppende) bedrijf al een passende nieuwe locatie in beeld is, gaat er door de functiewijziging vaak wel ruimte voor economie verloren.

In 2050 moet Nederland een volledig circulaire economie hebben. De circulaire economie is een breed begrip, met verschillende uitwerkingen per type bedrijf en werkmilieus. Er is nog veel onduidelijk over het toekomstbeeld van de circulaire economie in 2050. Het is duidelijk dat grondstoffen, apparatuur, machines, materialen en afvalstromen voornamelijk gebruikt en geproduceerd worden in de industrie en dus op bedrijventerreinen. Het is daarom logisch om bedrijventerreinen te zien als een brandpunt in de transitie van een lineaire naar een circulaire economie. Bedrijventerreinen kunnen met het verminderen van materiaalgebruik en het sluiten van kringlopen een belangrijke bijdrage leveren. Er is voldoende hogere milieucategorie (HMC) ruimte nodig, in specifieke gevallen in combinatie met een multimodale (ligging aan de IJssel of het Twentekanaal) bereikbaarheid. We willen voorkomen dat beschikbare ruimte op de bedrijventerreinen met een hogere milieucategorie wordt ingenomen door andersoortige functies of lichte bedrijfsfuncties. En dat er geen droge bedrijven zijn gehuisvest op watergebonden locaties. Juist clustering van circulaire bedrijven op deze geschikte plekken is kansrijk, door het benutten van elkaars reststromen.

5.2.1 Wat willen we afspreken?

In de regio Stedendriehoek is momenteel op bestaande bedrijventerreinen onder andere beperkte ruimte beschikbaar voor bedrijven in hogere milieucategorieën (vanaf milieucategorie 4.1) en watergebonden bedrijventerreinen. Juist op terreinen waar deze ruimte wel aanwezig is (bedrijventerreinen met kavels met kadefaciliteiten) en in gebieden waar deze ruimte in de toekomst mogelijk gecreëerd kan worden (greenfields), zijn ook aantrekkelijk voor woningbouw. De regio staat voor de opgave om een juiste balans te vinden tussen voldoende woningen bouwen en voldoende kwantitatief en kwalitatief aanbod van ruimte voor economie op bedrijventerreinen. De gemeenten zetten actief in op het beter benutten van de bestaande voorraad van bedrijventerreinen, waarbij zij ruimte voor hogere milieucategorieën beschermen. Belangrijk doel hierbij is dat de ruimte voor HMC in de regio niet af neemt.

De regio wil een 'nee, tenzij' houding afspreken tegenover nieuwe transformatie initiatieven op bestaande bedrijventerrein en op solitair gelegen bedrijfslocaties met een multimodale bereikbaarheid en/of een hoge maximaal toegestane milieucategorie. Wanneer een potentieel te transformeren gebied beschikt over een multimodale bereikbaarheid en/of een hoge milieucategorie, dan kan dit alleen wanneer elders in de regio compensatie plaatsvindt.

5.2.2 Regionale afspraken

- 16 **We staan nieuwe** (nog niet per 1-1-2025 in een gemeentelijke Omgevingsvisie of raads kader opgenomen) **transformatie initiatieven op de bedrijventerreinen niet meer toe**, tenzij de gemeente motiveert waarom transformatie noodzakelijk is vanwege economische en/of sociaalmaatschappelijk oogpunt. Uitgangspunt is dat vervallen ruimte wordt gecompenseerd. Bij voorkeur vindt compensatie plaats binnen de eigen gemeente. Wanneer dit niet mogelijk is compenseren we elders in de regio. Wijzigingen verwerken we helder en zichtbaar in IBIS (het provinciale bedrijventerreinenregister).
- 17 We willen bedrijventerreinen met unieke locatiekwaliteiten zoals een hogere milieucategorie (vanaf 4.1) optimaal benutten. **We sluiten transformatie van een bedrijventerrein met hoge milieucategorie uit**, tenzij de gemeente motiveert waarom dit vanuit economische en/of sociaalmaatschappelijk oogpunt noodzakelijk is. Een uitzondering geldt voor transformatie initiatieven die per 1-1-2025 in een gemeentelijke Omgevingsvisie of raads kader zijn opgenomen. Bij transformatie van een bedrijventerrein met hoge milieucategorie geldt een planologische compensatie verplichting. De betreffende gemeente wijst een gebied (op een bestaand of nieuw bedrijventerrein) aan waar vervangende ruimte beschikbaar kan komen voor HMC-bedrijven⁶. Wanneer het aanwijzen van een plek ter compensatie niet lukt binnen de gemeentegrenzen zoeken we een plek in de regio.
- 18 We willen bedrijventerreinen met unieke locatiekwaliteiten zoals waterbereikbaarheid optimaal benutten. **Transformatie van watergebonden kavels sluiten we in principe uit**. We maken daarvoor nadere afspraken op basis van het Onderzoek Watergebonden bedrijvigheid met HMC-ruimte van de provincie Gelderland. Dit onderzoek brengt de huidige staat, toekomstperspectief en het belang van watergebonden bedrijventerreinen met HMC-ruimte in Gelderland in beeld. Het onderzoek moet inzicht geven in de beschikbaarheid, geschiktheid en toekomstbestendigheid van deze terreinen, rekening houdend met de groeiende vraag naar ruimte voor HMC-activiteiten en de noodzaak voor verduurzaming en innovatie. Gemeente Deventer zet aan de oostzijde van de brug ter hoogte van de Hanzeweg in op het benutten van de kavels voor watergebonden activiteiten.
- 19 Wat betreft de functiewijziging van bedrijfslocaties buiten de bestaande formele bedrijventerreinen spreken we af dat **iedere gemeente monitort in hoeverre er sprake is van een afname van de 'ruimte voor economie'** (alle bedrijfsbestemmingen) **buiten de formele bedrijventerreinen**. Dit onderwerp staat één keer per jaar op de agenda van het ambtelijk overleg. Wanneer de totale afname (van één of meer functiewijzigingen) in een individuele gemeente groter is dan 1 hectare netto binnen deze RPW periode (2025 t/m 2028) wordt regionaal overlegd óf en hóé er ruimte gecompenseerd wordt voor deze afname. Wanneer een individuele functiewijziging resulteert in een afname van ruimte die minimaal 0,5 hectare bedraagt wordt eventuele compensatie altijd besproken, dus ook als de grens van 1 hectare afname in die gemeente nog niet in behaald.
- 20 **We werken uit onder welke voorwaarde we bij herontwikkeling van grootschalige kavels** (groter dan 1 hectare) **deze kavels willen beschermen of juist herontwikkeling waarbij de kavel grootschalig blijft willen voorkomen**. Het is de wens van de regio Stedendriehoek dat de provincie Gelderland hier een rol in aanneemt en deze rol gaat verkennen.

⁶ Met eenzelfde omvang als de transformatielocatie, zodat HMC ruimte per saldo niet afneemt. Hier is van af te wijken als aantoonbaar een hogere bouwintensiteit mogelijk is. Door de compenserende ruimte voor HMC te ontwikkelen na transformatie van een bestaande HMC plek voorzien we niet in de grote resterende behoefte vanuit dit werkmilie, de voorraad HMC areaal blijft immers nagenoeg gelijk.

- 21 **We willen de wildgroei van bedrijfsverzamelgebouwen en/of kleine units** op de bedrijventerreinen op terreinen waar dit in recente jaren al veel heeft plaatsgevonden **inperken**. Dit thema is urgent en vraagt dus op korte termijn om actie. De voorwaarden waarop we dit willen inperken en de manier waarop werken we uit in lokaal beleid. Waar nodig en wenselijk werken we hierin samen om naar de markt als regio een eenduidig beleid uit te dragen.

5.3 Optimaal benutten van de bestaande ruimte

Gezien de resterende behoefte (en de extra ruimtevraag vanuit transitie) moet de regio – samen met de provincies – alle zeilen bijzetten om op de bestaande bedrijventerreinen waar mogelijk onbenutte ruimte en kansen om beter te benutten te verzilveren. Dit in combinatie met kwaliteitsverbetering en het toekomstbestendig maken van de bedrijventerreinen in de regio.

Schuifruimte is nodig om vanuit ruimtelijk perspectief op een ‘brownfield’ locatie intensivering mogelijk te maken. Vanuit economisch perspectief (juiste bedrijf op juiste plek) is het gewenst om lichtere bedrijvigheid – indien passend qua mengbaarheid – zoveel mogelijk terug te laten komen in gebieden (en gebiedsontwikkelingen) buiten bedrijventerreinen. Denk bijvoorbeeld aan detailhandelsbedrijven die beter in een stads- of dorpscentrum passen. Doorgaans zien we dat het ruimtegebruik op een bedrijventerrein met gemiddeld 10 tot 15% geïntensiveerd kan worden. Let wel: het beter benutten van de ruimte op bestaande bedrijventerreinen zijn doorgaans projecten van een lange adem. Onder andere doordat er sprake is van veel verschillende eigenaren en andere belanghebbenden. Ook is het beter benutten van de ruimte vaak technisch en financieel gezien uitdagend, beter benutten vraagt vaak een aanpassing van de bedrijfsprocessen, een investering, een verbouwingsperiode, aanpassingen in veiligheidsprocedures, etc.

5.3.1 Wat willen we afspreken?

Het streven is om zoveel mogelijk passende ruimte voor bedrijvigheid te creëren en te behouden. Het gaat hierbij om kwalitatief goede bedrijvigheid op de juiste plekken, binnen de segmenten die van maatschappelijke en/of economische meerwaarde zijn voor de regio. Een aantal gemeenten hebben al concrete stappen gezet in het inventariseren van potentiële ruimtewinst door de ruimte optimaal te benutten. De regiogemeenten spreken af actief aan de slag te gaan met het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen, bijvoorbeeld door hier onderling meer kennis en ervaring in uit te wisselen.

5.3.2 Regionale afspraken

- 22 We kijken parallel naar de mogelijkheden voor het beter benutten van de bestaande voorraad en naar nieuwe ontwikkelingen om in de ruimtevraag te voldoen. **De regiogemeenten spreken af actief aan de slag te gaan met beter benutten van bestaande bedrijventerreinen.** Elke gemeente start ofwel een onderzoek ofwel maakt kenbaar wat de beter benutten potentie (vanuit economisch-, ruimtelijk- en duurzaamheidsperspectief) op bestaande bedrijventerreinen is en schat in op welke termijn het beter benutten (van delen van bedrijventerreinen) reëel is⁷. Dit overzicht van onderzoek vormt het startpunt voor verdere prioritering en uitwerking van een actiegericht aanpak. We streven ernaar om dit overzicht in 2025 te bereiken.
- 23 Op basis van de uitkomsten van het bovenstaand onderzoek **stelt elke gemeente een lijst op van locaties op bestaande bedrijventerreinen waar (een forse) verdichting te realiseren is en van groot strategisch belang zijn.** Bijvoorbeeld door unieke locatiekwaliteiten. We streven ernaar om dit overzicht in 2026 af te ronden.

⁷ In beginsel ligt de focus op alle bestaande bedrijventerreinen in de regio, zodat we een compleet beeld van de mogelijkheden voor verdichting hebben. Aanvullend brengen we in kaart in welke mate alternatieve locaties buiten de formele bedrijventerreinen beschikbaar zijn voor lichte bedrijfsfuncties.

- 24 Optimalisering van het ruimtegebruik is kostbaar. De te realiseren ruimtewinst is afhankelijk van de beschikbaarheid van financiële middelen. **Als regio Stedendriehoek lobbyen we bij de provincies en het Rijk voor herstructureringsgeld en een actieve rol van een (her)ontwikkelingsmaatschappij** – zoals de Oost NL, Ontwikkelings- en Herstructureringsmaatschappij Gelderland (OHG) en Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO) – **om het beter benutten van bedrijventerreinen op gang te helpen.** Relevante subsidies en programma's brengen we onder de aandacht bij ondernemers.
- 25 We spannen ons actief (o.a. via bijvoorbeeld accountmanagement) in voor beter benutten en het juiste bedrijf op de juiste plek. Concreet betekent dit dat **als een ondernemer met een nieuwbouwvraag bij ons als gemeente(n) aanklopt, we actief met de ondernemer bespreken in hoeverre de beoogde plannen gerealiseerd kunnen worden via het toekomstbestendig maken en/of beter benutten van de bestaande kavel van het bedrijf.** Verder houden we bedrijventerreinen beschikbaar voor bedrijven die vanwege hun omvang en activiteiten (milieuhinder, verkeersbewegingen) voor vestiging hierop zijn aangewezen. We werken niet mee aan uitbreidingen of verplaatsingen van bedrijven die niet op een bedrijventerrein passen en ook elders gevestigd kunnen zijn.
- 26 **Waar mogelijk, realistisch en haalbaar stellen gemeenten de planologische mogelijkheden op bestaande terreinen bij, zodat hier meer (passende) ruimtevraag opgevangen kan worden.** Dit gebeurt altijd met oog voor voldoende ruimte voor groen, blauw en ruimte voor verbetering van de klimaatadaptatie van het terrein. Het gaat dan bijvoorbeeld om een hogere minimale of maximale bouwhoogte, een hoger minimaal of maximaal bebouwingspercentage, maar ook het hanteren van een minimale milieuzonering.

6. Programmeringsafspraken nieuwe bedrijventerreinen

We maken inhoudelijke programmeringsafspraken over zowel de bestaande bedrijventerreinen als nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen. Een nieuw bedrijventerrein is een plan dat nog niet onherroepelijk is vastgesteld. We kunnen de economie niet regisseren, maar wel zorgen voor passende randvoorwaarden voor een goed vestigingsklimaat.

Wat betreft de nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen verdelen we de afspraken op basis van drie thema's. Deze thema's vloeien voort vanuit de strategische keuzes die we hebben gemaakt. Per thema beschrijven we waarom we regionale afspraken maken en formuleren we de daadwerkelijke afspraken. De thema's zijn:

1. Vraag en aanbod in de regio in balans

2. Lokaal én regionaal faciliteren ruimtevraag

3. Uitgangspunten ontwikkelen nieuwe ruimte

6.1 Vraag en aanbod in de regio in balans

De resterende behoefte in de regio is hoog, het ambitieniveau dat de regio kiest is dat eveneens. We weten dat door bijvoorbeeld de verstedelijkingsopgave in het Regionaal Ontwikkelperspectief 2050, de ruimteclaims vanuit andere domeinen (denk aan wonen, energie, mobiliteit, etc.) de behoefte aan (schuif)ruimte nog verder toeneemt. De vraag naar bedrijfskavels is bovendien conjunctuurgevoelig en kan snel veranderen, terwijl het creëren van nieuw uitgeefbaar aanbod een langdurig (vaak 5 tot wel 10 jaar) proces nodig is. Het is daarom als regio nodig om zich actief in te zetten om zoveel mogelijk van de ruimtevraag naar bedrijfskavels op langere termijn te accommoderen. Dit kan op nieuwe (greenfield) kavels zijn en/of door intensivering van het ruimtegebruik binnen de bestaande voorraad.

6.1.1 Wat willen we afspreken?

Wij willen als regio voldoen aan de behoefte in het hoge EIB scenario. Kwantitatief betekent dit dat we circa 214⁸ netto hectare programmeren bovenop het bestaande harde planaanbod in de periode t/m 2040. Let wel, dit gaat om de te programmeren opgave op basis van de beleidsarme prognose (op basis van een autonome ontwikkeling, extra ambities rekenen hier nog niet in mee) voor de regio. Een verandering van de toestroom aan inwoners die het Regionaal

⁸ De totale ruimtevraag (uitbreidingsvraag + vervangingsvraag) voor de periode t/m 2040 beslaat maximaal 236 hectare netto. Daar staat circa 22 hectare netto hard planaanbod tegenover. Circa 236 minus 22 hectare resulteert in een te programmeren opgave van circa 214 hectare.

Ontwikkelperspectief 2050 met zich mee zal brengen is dus niet geraamd in de huidige bedrijventerreinenprognose van de regio. Wanneer het perspectief meer vorm zal krijgen wordt het duidelijker welke invloed dit gaat krijgen op de bedrijventerreinenprogrammering (zowel kwantitatief als kwalitatief). Waar nodig updaten we de bedrijventerreinenprogrammering op basis van de nieuwe inzichten.

Om te voldoen aan de resterende behoefte die nu al in beeld is realiseren we nieuwe terreinen en uitbreidingen van bestaande terreinen. Ook benutten we, waar passend (eventueel gedefinieerd in lokaal beleid), de mogelijkheden om ruimte te creëren voor bedrijvigheid op plekken zoals vrijkomende agrarische bebouwing.

6.1.2 Regionale afspraken

27 We stemmen als regiogemeenten de te ontwikkelen zachte plannen met elkaar af. We hanteren een eenvoudige regionale systematiek, waarbij we de status (en het profiel) per nieuwe bedrijventerreinontwikkeling duiden aan de hand van een stoplichtmodel. Het overzicht bevat alle plannen die op 'oranje' en 'groen' staan. De kleurstatus heeft de volgende betekenis:

- **Groen:** Het plan heeft kwantitatief en kwalitatief bestuurlijke instemming verkregen en voorziet naar verwachting in een aantoonbare behoefte. De locatie van het plan is bekend en stuit niet op bezwaren vanuit ruimtelijke ordening. Bij plannen die op 'groen' staan is het bestemmings-/omgevingsplan voor deze ontwikkeling nog niet onherroepelijk. Op het moment dat het bestemmings-/omgevingsplan voor deze ontwikkeling onherroepelijk is, wordt een 'groen' plan overgeheveld naar de lijst van harde plannen.
- **Oranje:** Het plan heeft (eventueel onder voorwaarden) bestuurlijke instemming verkregen, maar het plan is nog onvoldoende concreet en/of stuit op bezwaren vanuit ruimtelijke ordening en/of past nu niet binnen de 'resterende behoefte', en/of de behoefte is (nog) niet aangetoond en/of er is nog geen precieze locatie in beeld. Het plan kan een groene status krijgen als van bovenstaande punten geen sprake meer is, zie afspraak 28.

In Bijlage 1 staan tabellen opgenomen met daarin de zachte plannen die op dit moment (Q4 2024) binnen de groene en oranje categorie vallen. Dit overzicht is dynamisch en wordt zoals in afspraak 7 beschreven periodiek (eens per jaar) geüpdatet. Hierbij is aandacht voor het kwantitatief, kwalitatief en geografisch in balans brengen van vraag en aanbod. Zie hiervoor bijlage 2.

28 Een te ontwikkelen zacht plan dat in het regionaal bestuurlijk overleg wordt voorgelegd voor een statusverandering (van oranje naar groen), moet zijn voorzien van een goede behoefteonderbouwing en een toelichting hoe het plan bijdraagt aan ambities van de regio en hoe hierop wordt gestuurd. Denk hierbij aan regionale meerwaarde en ambities op gebied van onder meer zorgvuldig ruimtegebruik en duurzaamheid. Wanneer een ambitie om welke reden dan ook niet geheel haalbaar is voor het betreffende plan, motiveert de betreffende gemeente waarom dat het geval is.

De cijfers uit de regionale behoefteraming bedrijventerreinen vormen in beginsel de kaders voor de behoefteonderbouwing. Aanvullend kan op basis van lokaal of regionaal onderzoek een nader gespecificeerde uitbreidingsvraag, vervangingsvraag of additionele vraag onderbouwd worden. Dit onderzoek moet worden uitgevoerd op basis van de landelijk afgesproken methodiek die ook ten grondslag ligt aan de huidige regionale behoefteraming. Van zo'n onderzoek wordt verwacht dat expliciet wordt gemaakt hoe de resultaten zich verhouden tot de regionale/provinciale behoefteraming bedrijventerreinen. Een plan dat in het regionaal bestuurlijk overleg wordt voorgelegd om op 'oranje' of 'groen' gezet te worden, wordt geaccordeerd als geen van de gemeenten een tegenstem heeft uitgebracht. Indien één of meerdere gemeenten tegen een verzoek stemt om een plan op 'oranje' of 'groen' te zetten, bepaalt de betreffende provincie of het plan wordt aangehouden of dat het alsnog op 'oranje' of 'groen' komt te staan. We maken een duidelijk format voor de benodigde onderbouwingen.

- 29 **Voor kleinschalige, lokale uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen of ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen** (tot 1 ha netto, bruto is dit ruimtebeslag vaak groter) **hoeft de betreffende gemeente enkel een melding te maken in het ambtelijke en bestuurlijke regionale overleg**. Vervolgens kan deze ontwikkeling opgenomen worden in de programmering. Op die manier kunnen we als regio(gemeenten) sneller schakelen bij kleinere plannen en lokale behoeftes. Daarbij mogen we als gemeenten op elkaar vertrouwen dat een dergelijk plan wel voldoet aan alle andere afspraken over kwaliteit uit deze programmeringsafspraken. Wanneer een gemeente dus een plan aandraagt met een omvang groter dan 1 hectare netto stemmen we regionaal af (zoals afgesproken in afspraak 27).
- 30 **Uitgifte van complementaire nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen faseren we zoveel als mogelijk in de tijd**. Dit doen we om op het moment dat de markt zich zou ontspannen gezonde druk op de ruimte te behouden. Er blijft ruimte in de programmering zodat er flexibel ingespeeld kan worden op veranderende marktomstandigheden, acute verzoeken en nieuwe initiatieven.

6.2 Lokaal én regionaal faciliteren ruimtevraag

Zowel de grootschalige ruimtevraag, vanuit productie en/of distributie, als de reguliere ruimtevraag vanuit het reguliere mkb is erg groot. Deze twee doelgroepen hebben een heel ander verzorgingsgebied en reikwijdte. Waar een grootschaliger logistiek bedrijf bereid is gemeentegrenzen te overschrijden voor de juiste vestigingslocatie, is het merendeel van het mkb dat niet. Laatstgenoemde doelgroep zoekt veel lokaler naar een geschikte plek.

Om er voor te zorgen dat de bedrijven die het beste passen op nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen landen kan de regio een afweegkader regionale meerwaarde ontwikkelen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om regionale economische meerwaarde, maar ook maatschappelijke meerwaarde, dit in het licht van versterking van de brede welvaart.

6.2.1 Wat willen we afspreken?

Een deel van de ruimtevraag die we willen gaan faciliteren is grootschalig van aard (grootschalige distributie kavels van > 3 hectare en grootschalige productiekavels van > 1 hectare). Bij ontwikkeling van grootschalige (productie en/of distributie) kavels is het belangrijk dat dit terrein dusdanig is gesitueerd dat het de ruimtevraag kan bedienen en voldoet aan de locatie eisen vanuit de doelgroep.

Door de toevoeging van een locatie voor grootschalige ruimtevraag ontstaat er lucht in de bedrijventerreinenmarkt in de regio. Zo komt doorstroom op gang, waarbij de achterblijvende locaties van doorgroeiërs weer nieuwe vestigings- en doorgroeimogelijkheden bieden, al dan niet met omgevingsplanwijzigingen, voor (lokaal gebonden) MKB-bedrijven.

We willen ook afspraken maken over welke bedrijven en typen ruimtegebruikers we het liefst faciliteren op de nieuw beschikbare kavels. Zo kunnen we sturen op de meest optimale inzet van de schaarse ruimte voor bedrijventerreinen en ervoor zorgen dat nieuwe functies en activiteiten maatschappelijke en economische waarde toevoegen aan de regio, rekening houdend met de ruimtelijke kwaliteit en onze strategische keuze voor behoud van ons huidige woon-werkbalans van 0,55.

6.2.2 Regionale afspraken

- 31 **Om in de regionale resterende behoefte naar grootschalige kavels te voldoen gaan we in samenwerking met beide provincies op zoek naar geschikte zoekgebieden** waar een (regionaal) bedrijventerrein (her)ontwikkeld kan worden met een regionaal verzorgingsgebied voor grootschalige bedrijven. We kijken hierbij naar bestaande bedrijventerreinen (herprofilering) en naar nieuwe gebieden. Dit is de eerste actie die we samen en met urgentie

in 2025 oppakken. Uitkomsten hiervan nemen we mee in het Regionaal Ontwikkelperspectief 2050 om daar tot integrale keuzes te komen.

- 32 **Voor alle grotere** (groter dan 1 hectare netto) **nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen stemmen we regionaal het beoogde profiel** (doelgroepen) **met elkaar af.**
- 33 **We stellen een afweegkader regionale meerwaarde op.** Bij een nieuwe planontwikkeling met kavels > 1 hectare hanteren we altijd het afweegkader regionale meerwaarde. We willen de schaarse ruimte benutten voor bedrijvigheid van toegevoegde waarde/meerwaarde voor de regio. Dit afweegkader ontwikkelen we samen. We zijn voornemens om de inhoudelijke koers en statuut in 2025 te bepalen.
- 34 **Voor de publieke uitgifte van gronden stelt de betreffende gemeente een duurzaam uitgifteprotocol op.** Het afweegkader regionale meerwaarde gaat onderdeel uitmaken van het lokale gronduitgifteprotocol. We spreken een set van regionale criteria af die ervoor zorgen dat de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen regionale meerwaarde heeft. De betreffende gemeente kan een specificering van haar eigen profiel toevoegen aan haar gronduitgifteprotocol. De regionale criteria zijn enerzijds van toepassing op programmeringsniveau, zodat een beoordeling kan plaatsvinden van de regionale meerwaarde van nieuwe (zachte) plannen die gemeenten indienen. Anderzijds zijn ze van toepassing op het niveau van concrete gronduitgifte (uitgifteprotocol). Voor een nieuw bedrijventerrein gelden de criteria direct, voor lokale lopende ontwikkelingen worden ze afhankelijk van de eigen context op gemeentelijk niveau nader uitgewerkt.

6.3 Uitgangspunten ontwikkelen nieuwe ruimte

Bij ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinenruimte vinden we het belangrijk om gezamenlijke uitgangspunten te formuleren. Deze uitgangspunten gaan bijvoorbeeld over profileren, onze duurzame principes, ruimte voor groen en blauw, energie, circulariteit, mobiliteit, etc.

6.3.1 Wat willen we afspreken?

Door een duidelijk profilering toe te voegen aan nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen maakt de regio een stap in het verkleinen van onderlinge concurrentie en in het aantrekkelijker maken van de terreinen vanuit de arbeidsmarkt en het onderwijs gedacht. Wanneer er voor een bepaalde doelgroep een duidelijk aangewezen plek bestaat, wordt de kans op samenwerking op die locatie groter, kan de *branding* versterkt worden, energie uitgewisseld worden en ontstaan er mogelijk schaalvoordelen bij bijvoorbeeld gezamenlijke inkoop of gedeelde faciliteiten.

De regio Stedendriehoek heeft in het verleden (2021) al afspraken gemaakt over leidende principes voor het ontwikkelen van toekomstbestendige bedrijventerreinen. Deze afspraken omvatten kwalitatieve eisen waaraan een nieuwe bedrijventerrein ontwikkeling moet voldoen. Het is belangrijk om de gemaakte afspraken (Duurzame Principes) te evalueren en waar nodig te updaten op basis van nieuwe inzichten.

6.3.2 Regionale afspraken

- 35 **We evalueren in 2025 onze 'Duurzame Principes'.** We evalueren zowel ambtelijk als bestuurlijk in hoeverre de principes het gewenste effect hebben gehad en of de werkwijze aansloot bij de wensen. Vervolgens verwerken we de principes in ons nieuwe afweegkader regionale meerwaarde (zie afspraak 33), inhoudelijk willen we een flinke stap zetten in het ambitieniveau.
- 36 **We hebben bij de aanleg van een nieuw bedrijventerrein expliciet aandacht voor intensief en meervoudig ruimtegebruik, circulariteit, duurzaamheid, ruimte voor groen, blauw en eventuele gezamenlijke voorzieningen.** We zijn ons ervan bewust dat dit kan resulteren in een lager netto te ontwikkelen aantal hectaren per bruto oppervlakte dan we gewend zijn. Concreet spreken we het volgende af en hanteren we als toetsing bij nieuwe plannen:

- Alle daken op nieuwe bedrijventerreinen worden meervoudig gebruikt, bijvoorbeeld door plaatsing van zonnepanelen, parkeerruimte, groen, een combinatie hiervan, etc.
- Minimaal 5% van het bruto oppervlakte van een nieuw te ontwikkelen terrein bestaat uit groen (gras, bomen, struiken, oevers, etc.) en/of blauw (wadi's, sloten, overig water, etc.). Ter referentie: op dit moment ligt dat aandeel op gemiddeld 1 à 2% op de bestaande bedrijventerreinen in Nederland.
- Mate van duurzaamheid, denk aan aardgasloos, warmtenet, berging regenwater, energienetwerk.
- Er is sprake van een marktconforme grondprijs
- We hanteren op nieuwe bedrijventerrein een bruto/netto verhouding van maximaal 70%. Zo bieden we meer ruimte voor groen en blauwstructuren in de openbare ruimte. Om dit goed vorm te geven ontwerpen we een coherente groen- en blauwstructuur, passend bij de locatienmerken en -kwaliteiten. Afwijken van de grens van 70% blijft mits goed onderbouwd mogelijk.

Deze criteria vormen een ondergrens, het staat de regiogemeenten vrij om hier zelf een schepje ambitie in de vorm van strengere regels bovenop te doen. Het is belangrijk dat deze criteria goed geborgd zijn bij de gemeentelijke uitwerking en regionale toetsing van nieuwe plannen.

37 Voor nieuwe bedrijventerreinen stellen we hogere eisen aan landschappelijke inpassing. Dit borgen we door af te spreken dat bij een bedrijventerreinontwikkeling van meer dan 1 hectare netto de gemeente een plan voor de landschappelijke inpassing opstelt en hier de andere regiogemeenten over informeert. Landschappelijke inpassing blijft maatwerk per locatie.

Bijlage 1 Programmeringstabellen

De programmering is onderverdeeld in:

- Status groen
- Status oranje

Tabel 4: Programmeringstabel Stedendriehoek – status groen

Gemeente	Plan	Omvang (netto)	Toelichting	Werkmilieu (bijlage 3)	
Apeldoorn	De Kar (Apeldoorn)	40	Grootschalige logistiek, grootschalige maakindustrie, en regionaal regulier mkb. Kavels van minimaal 1 hectare en maximaal 3 hectare (van dit maximum kan bij aantoonbare lokale en regionale meerwaarde worden afgeweken tot 5 ha). Bij deze ontwikkeling is extra aandacht voor landschappelijke inpassing gewenst.	Regulier, Grootschalige distributie, Grootschalige productie.	
Apeldoorn	Ecofactorij II	30	Grootschalige logistiek (max. 50%), grootschalige maakindustrie, en regionaal regulier mkb. Kavels van minimaal 1 hectare en maximaal 3 hectare (van dit maximum kan bij aantoonbare lokale en regionale meerwaarde worden afgeweken tot 5 ha).	Regulier (25%), Grootschalige distributie (50%), Grootschalige productie (25%)	
Apeldoorn	Kameleon	7	Lokaal tot regionaal regulier mkb. Kavels al verkocht. Er ligt een ontwerp bestemmingsplan.	Regulier	
Apeldoorn	Uitbreiding Kieveen (Loenen)	4	Lokaal regulier mkb. Er is sprake van een beroepsprocedure bij de Raad van State.	Regulier	
Epe	Eekterveld IV	4	Milieucategorie 3.2. Lokaal/ sub regionale doelgroep. Er is sprake van een beroepsprocedure bij de Raad van State.	Regulier	

Lochem	Diekink fase 1	6,6	Milieucategorie 3.2. Lokaal/ sub regionale doelgroep. Er is sprake van een beroepsprocedure bij de Raad van State.	Regulier	
Voorst	De Kar (Voorst) – onderdeel VAR West en Ardeweg	8	Ruimte voor doorontwikkeling Attero (circulaire economie).	Grootschalige productie	
Voorst	De Kar (Voorst)– onderdeel uitbreiding bestaand bedrijf	2	Grootschalige productie.	Grootschalige productie	
Zutphen	Eefde West	25	Lokaal MKB circa 80%, regionaal MKB circa 20%. Kleinere kavels, milieucategorie tot max 3.2. Goede landschappelijke inpassing en hoge beeldkwaliteit.	Regulier	
Regio Stedendriehoek		127			

Tabel 5: Programmeringstabel Stedendriehoek – status oranje

Gemeente	Plan	Omvang (netto)	Toelichting	Werkmilieu (bijlage 3)	
Apeldoorn	Piramide	2	Lokaal tot regionaal regulier mkb. Planvorming nog niet gestart.	Regulier	
Apeldoorn	Uitbreiding bedrijventerrein Uddel (Uddel III)	6	Lokaal regulier mkb. Er is WvG gevestigd op deze locatie.	Regulier	
Apeldoorn	Noordrand Apeldoorn	30 - 40	Lokaal tot regionaal regulier mkb.	Regulier	
Deventer	Zoekgebied	45	Voor lokaal regulier MKB en lokale grootschalige productie met kavelomvang van maximaal 3 ha.	Regulier, Grootschalige productie	

Lochem	Diekink fase 3	5	Milieucategorie 3.2. Lokaal/ sub regionale doelgroep. Fasering na ontwikkeling van Diekink fase 2.	Regulier	
Lochem	Diekink fase 2	6	Milieucategorie 3.2. Lokaal/ sub regionale doelgroep. Fasering na ontwikkeling van Diekink fase 1.	Regulier	
Lochem	Zoekgebied Laren	1 - 2	Lokaal mkb	Regulier	
Voorst	De Kar (Voorst)	5 - 6	Ontwikkelruimte zal worden gekoppeld aan bedrijfstype en richt zich op: bedrijvigheid welke zich onderscheid door bijdragen in de transitie en verduurzaming van de economie, bijvoorbeeld kennisintensieve innovatieve maak- en techniekbedrijven (passend bij omliggende bedrijven) zorgvuldige inpassing passend in een overgangsgebied van stedelijk naar landelijk: zorgen voor een zachte overgang en hoogwaardige uitstraling. Gebiedsvisie De Kar (2025).	Regulier, Grootschalige productie	
Voorst	Zoekgebied	8 - 15	Regulier mkb, grootschalige productie met kavelomvang tot maximaal 2 hectare.	Regulier, Grootschalige productie	
Voorst	Regionaal Vliegveld Teuge	4,5	Luchtvaart gebonden bedrijvigheid met een innovatief karakter.	Campus/ innovatiedistrict	
Zutphen	Revelhorst uitbreiding	15	Primair voor lokaal MKB, kleinschalige kavels, maximale milieucategorie 3.2. Goede landschappelijke inpassing en hoge beeldkwaliteit.	Regulier	
Regio Stedendriehoek		128 - 147			

Bijlage 2 Marktsituatie

De marktsituatie is onderverdeeld in:

- A. Ruimtevrage
- B. Hard planaanbod
- C. Vraag-aanbod confrontatie

A. Ruimtevrage t/m 2030 bestaat uit 75 tot 136 hectare

In 2023 is in opdracht van de regio door Stec Groep een nieuwe bedrijventerreinen prognose voor de regio Stedendriehoek opgesteld. In deze bijlage beschrijven we de conclusies over de marktsituatie in de regio.

De vraagraming bestaat uit een drietal onderdelen:

1. **Uitbreidingsvraag:** Vraag naar extra werklocaties ten opzichte van de huidige voorraad, door natuurlijk verloop en dynamiek van bedrijven in de regio. Ook wel autonome vraag genoemd.
2. **Vervangingsvraag:** Vraag naar werklocaties door onttrekking van een deel van de huidige voorraad werklocaties (bijvoorbeeld door transformatie van een bedrijventerrein naar een woonfunctie).
3. **Additionele vraag:** Vraag naar werklocaties die niet direct te 'voorspellen' is via ramingsmethodiek. Het gaat veelal om grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen, incidenteel en grootschalig van aard. In het bijzonder gaat het ook om de ruimte op bedrijventerreinen die nodig is als gevolg van de energietransitie.

1. Uitbreidingsvraag in de regio Stedendriehoek bestaat uit 55 tot 116 ha t/m 2030

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in regio Stedendriehoek in de periode 2024 t/m 2030 is 55 tot 116 hectare netto bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 8 tot 17 hectare netto. In de periode 2031 t/m 2040 verwachten we een uitbreidingsvraag van 34 tot 80 hectare netto in regio Stedendriehoek. In het hoge scenario blijft er, aangewakkerd door de grote transities (met name circulaire economie), een relatief hoge uitbreidingsvraag en behoefte aan schuifruimte om de ombouw van de bestaande lineaire economie mogelijk te maken.

Tabel 6: Uitbreidingsvraag in de regio Stedendriehoek in netto hectare

Tijdsperiode ▼	Scenario ►	EIB Laag	EIB Hoog
2024 tot en met 2030		55	116
2031 tot en met 2040		34	80
2024 tot en met 2040		89	196

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

Indicatieve verdeling uitbreidingsvraag naar gemeente

De uitbreidingsvraag is op basis van een indicatieve verdeling verdeeld over de zeven regiogemeenten. Deze verdeling is gebaseerd op basis van de economische structuur (aandeel van banen in groei- en krimpsectoren in de gemeente in vergelijking met de rest van de regio) van de gemeenten.

Tabel 7: Indicatieve verdeling uitbreidingsvraag in netto hectare naar gemeente (EIB Laag tot EIB Hoog)

Gemeente	2024 t/m 2030	2031 t/m 2040	2024 t/m 2040
Apeldoorn	24 tot 49	17 tot 37	41 tot 86
Brummen	2 tot 6	1 tot 5	2 tot 11
Deventer	14 tot 27	4 tot 14	18 tot 41
Epe	4 tot 10	3 tot 7	8 tot 17
Lochem	3 tot 7	2 tot 5	6 tot 12
Voorst	4 tot 8	4 tot 6	8 tot 14
Zutphen	4 tot 9	3 tot 7	7 tot 16
Regio Stedendriehoek	55 tot 116	34 tot 80	89 tot 196

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

Werkmilieus: voornamelijk vraag vanuit reguliere bedrijvigheid en grootschalige logistiek

De uitbreidingsvraag is vertaald naar vijf typen werkmilieus. In bijlage 3 is een toelichting van de vijf werkmilieus toegevoegd (activiteiten, type bedrijf, ruimtegebruik, bereikbaarheid, etc.). In de regio Stedendriehoek verwachten we dat ruim een derde van de uitbreidingsvraag voorkeur heeft voor een regulier werkmilieu. Dit gaat hierbij om lokale en regionale maak- en MKB-bedrijven, voornamelijk in milieucategorie 3 en 4, met de behoefte aan een kavel tot circa 1 hectare en incidenteel tot enkele hectares. Dit type bedrijvigheid heeft een sterke verbondenheid aan eigen kern en gemeente en vestigt zich dan ook het liefst nabij de huidige locatie. Ongeveer 15-20% van de uitbreidingsvraag gaat naar verwachting uit naar grootschalige productie (HMC-locaties) en ruim 40% van de uitbreidingsvraag doet zich voor in het grootschalige distributie milieu.

Tabel 8: Uitbreidingsvraag naar werkmilieu in netto hectare*

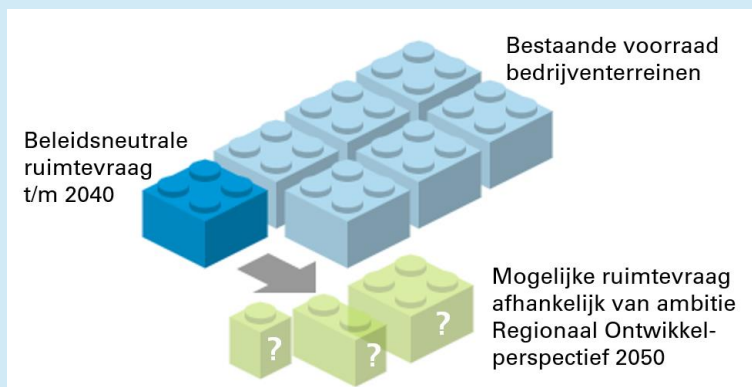
Werkmilieu	2024 t/m 2030		2031 t/m 2040		2024 t/m 2040	
	EIB Laag	EIB Hoog	EIB Laag	EIB Hoog	EIB Laag	EIB Hoog
Campus/innovatiedistrict	1	2	0	2	1	4
Gemengd stedelijk	2	5	0	4	3	8
Regulier	17	35	17	31	33	66
Grootschalige distributie	22	46	14	31	36	77
Grootschalige productie	13	28	3	13	16	41
Totaal	55	116	34	80	89	196

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

*Afgerond op hele getallen

Regionaal Ontwikkelperspectief 2050 is mogelijk van invloed op hoeveelheid ruimtevraag

De regionale prognose die de basis vormt voor dit RPW betreft een beleidsneutrale raming. Een extra groei van het hoeveelheid woningbouwplannen in het kader van het Ontwikkelperspectief 2050 (en dus het aantal inwoners en aantal werkenden) kan invloed hebben op de hoeveelheid bedrijventerreinvraag in de toekomst.



2. Vervangingsvraag door transformatie bestaande werklocaties: circa 40 hectare netto

Vervangingsvraag is de vraag naar ruimte op bedrijventerreinen door onttrekking van een deel van de huidige voorraad werklocaties (bijvoorbeeld door transformatie van een bedrijventerrein naar een woonfunctie). De vervangingsvraag betreft een huidige stand van zaken en is doorlopend aan verandering onderhevig. Als gevolg van transformatie van bestaande bedrijventerreinen verwachten we een vervangingsvraag van circa 40 hectare netto in de regio Stedendriehoek. Hiervan speelt circa 20 hectare vervangingsvraag in de periode 2024 t/m 2030 en nogmaals circa 20 hectare in de tien jaren daarna. Deze transformatieopgave beslaat zo'n 3% van de huidige uitgegeven voorraad.

3. Additionele ruimtevraag potentieel vanuit nieuwe bedrijfsactiviteiten en energie-infrastructuur

Het vestigingsklimaat van Gelderland en de regio Stedendriehoek is divers. Diverse economische sectoren zijn al jaren actief in de regio en op de bedrijventerreinen. Vandaar dat een groot deel van de ruimtevraag via de gehanteerde terreinquotiëntenmethodiek is geraamd. In de prognose wordt specifiek inzicht gegeven in het welk type additionele ruimtevrager in potentie kansrijk is. Er wordt kwalitatief beschreven welke typen ontwikkelingen voor de regio Stedendriehoek als kansrijk ingeschat worden.

- **Nieuwe bedrijfsactiviteiten:** beleidsmatige keuzes en/of ontwikkelingen kunnen ertoe leiden dat er nieuwe activiteiten een plek zoeken op bedrijventerreinen, die voorheen geen ruimtevraag uitoefenden. Indien er beleidsmatig een andere wens ontstaat kan dit tot onvoorziene ruimtevraag op bedrijventerreinen leiden.
- **Energie-infrastructuur:** voor de regio Stedendriehoek zijn (nu) geen initiatieven bekend voor realisatie van een transformatorstation of megabatterijopslag op een bedrijventerrein. In de Stedendriehoek speelt wel de verkenning en realisatie van Smart Energy Hubs, kleinschalige batterijopslag en realisatie van laadinfrastructuur. Welke ruimtelijke impact dit heeft is vooralsnog onbekend. Zaak is om via monitoring hier meer grip op te krijgen.

Totale ruimtevrage t/m 2030 bestaat uit maximaal 136 hectare netto

De totale ruimtevrage bestaat uit de uitbreidingsvrage plus vervangingsvrage. De bandbreedte van de totale ruimtevrage 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 ruimtevrage van 129 t/m 236 hectare netto.

Tabel 9: Overzicht totale ruimtevrage regio Stedendriehoek in hectare netto

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

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

Aanvullende grootschalige ruimtevrage boven de markt vanuit Overijssel

Buiten de grootschalige ruimtevrage vanuit regio Stedendriehoek hangt vanuit de prognose voor provincie Overijssel een aanzienlijke hoeveelheid grootschalige ruimtevrage boven de markt voor totale regio West-Overijssel (verdeeld over regio's Zwolle, Hardenberg en Stedendriehoek). Deze ruimtevrage vanuit grootschalige logistiek en industrie (kavelomvang > 3 ha) is nog niet verdeeld en gekwantificeerd over de drie genoemde deelregio's. Vanuit historische ontwikkeling en locatietekenen (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 voor de regio.

B. Tekort aan hard planaanbod in de regio

Binnen de regio is er nog nauwelijks aanbod van bedrijventerreinen. Verspreid over de regio is er per 1 januari 2024 in totaal nog zo'n 26 hectare aan harde plannen beschikbaar. Dit zijn plannen die al zijn onherroepelijk zijn vastgelegd in het Omgevingsplan. Een deel daarvan is nog niet direct uitgeefbaar, bijvoorbeeld omdat de grond (nog) niet bouwrijp is.

Tabel 10: Hard aanbod (netto ha) regio Stedendriehoek (peildatum 01-01-2024)

Gemeente	Bedrijventerrein	Direct uitgeefbaar	Niet direct uitgeefbaar	In optie	Totaal	Type werkmilieu
Apeldoorn	Apeldoorn Noord (2e fase)	0,4	0,0	0,4	0,4	Regulier
	Laan van Zodiak*	0,0	4,5	0,0	4,5	Regulier
	Osseveld Oost, Deventerstraat	0,0	4,6	0,0	4,6	Regulier
	Terrein Uddel, uitbreiding fase 2	0,0	0,3	0,0	0,3	Regulier
Brummen	Hazenbergh incl. uitbreiding	0,3	0,0	0,0	0,3	Regulier
Deventer	Bedrijvenpark A1	10,5	0,0	4,0	10,5	Regulier

Lochem	Aalsvoort West II	0,1	0,0	0,1	0,1	Regulier
	Goorseweg/ Havenstraat	0,0	2,1	0,0	2,1	Regulier
	Kantorenterrein Stijgoord	1,5	0,4	1,1	1,9	Gemengd stedelijk
Voorst	Regionale Vliegveld Teuge	1,5	0,0	0,0	1,5	Campus / innovatiedistrict
Totaal		14,3	11,9	5,6	26,2	

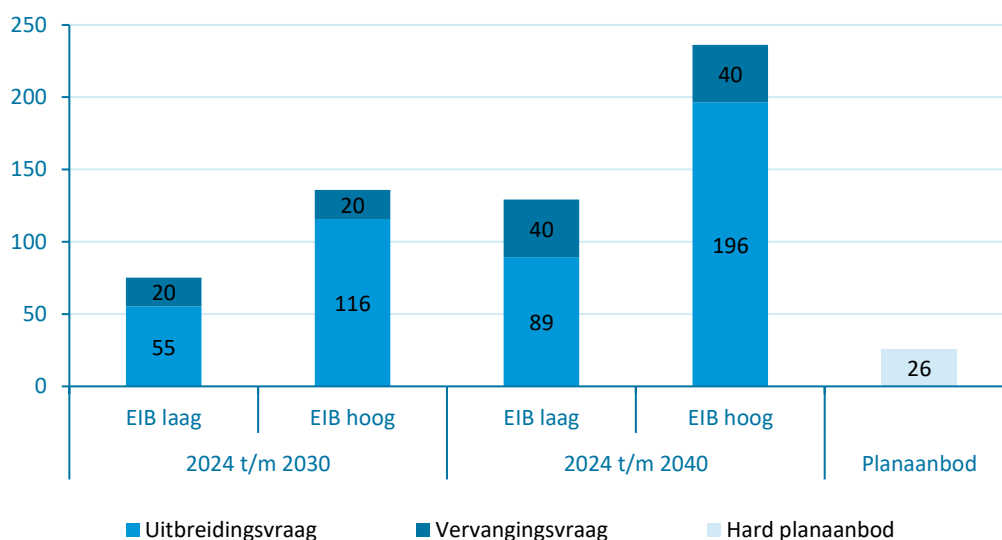
Bron: IBIS Gelderland (2024) en IBIS Overijssel (2024), informatie gemeenten, bewerking Stec Groep (2024).

*Niet in exploitatie genomen gronden.

C. Vraag-aanbodconfrontatie laat krapte zien

Onderstaand figuur laat de kwantitatieve 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 is dan het harde planaanbod. Kwantitatief resteert er na confrontatie met het harde planaanbod een behoefte van 103 tot 210 hectare in de periode t/m 2040.

Figuur 1: Kwantitatieve 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)

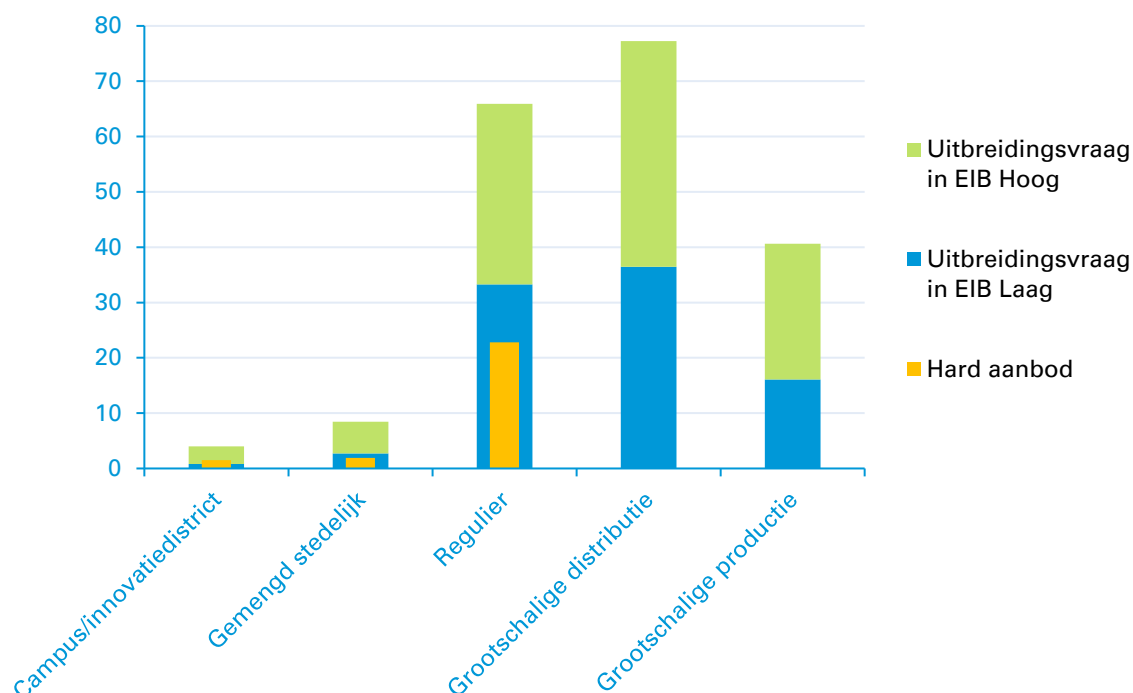
Kwalitatieve vraag-aanbod confrontatie

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 bijna voldoende aanbod om in de vraag in het lage scenario te voorzien. In Deventer en Apeldoorn is geen planaanbod voor dit vraagsegment. Mogelijk zal door transformatie van bestaande bedrijventerreinen naar 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 een deel van de vraag in het lage scenario. Echter, dit aanbod is geconcentreerd op een beperkt aantal locaties (en die locaties zijn veelal in optie/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. Typisch voor ruimtevragers in dit segment is dat zij zich (boven)regionaal oriënteren, waarbij locatiekwaliteiten als uitstekende (multimodale) bereikbaarheid, bouw mogelijkheden (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.
- **Grootschalige productie:** Ook in dit werkmilieu bestaat er een omvangrijke resterende behoefte, er is geen 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.

Figuur 2: Uitbreidingsvraag-aanbodconfrontatie in 2024 t/m 2040 naar werkmilieu



We confronteren ook de zachte planvoorraad (uitgesplitst in de tabellen in bijlage 1) met de resterende behoefte in de regio. Voor de zachte planvoorraad is een inschatting gemaakt van het te realiseren werkmilieu. Deze inschatting gaat over de verdeling van het te ontwikkelen oppervlakte naar werkmilieu. In sommige gevallen is de precieze invulling en dus het werkmilieu waar het plan het beste bij aansluit nog onduidelijk. De inschatting per zacht plan is weergegeven in de laatste kolom in de tabellen in bijlage 1.

Confrontatie met zachte plannen - status groen

- Kwantitatief zou er na ontwikkeling van de zachte plannen met status groen (tabel 4 in bijlage 1) een behoefte van -24 hectare (op basis van uitbreidingsvraag EIB Laag) tot 83 hectare (op basis van uitbreidingsvraag EIB Hoog) resteren in de periode t/m 2040.
- Kwalitatief gezien bevatten de zachte plannen met status groen planvoorraad voor zowel het regulier werkmilieu, het grootschalige productie als het grootschalig distributie milieu. Voor het grootschalige distributie werkmilieu is naar verwachting nog een omvangrijke resterende behoefte na confrontatie met de harde planvoorraad. In dit werkmilieu blijft na ontwikkeling van de zachte plannen met status groen een resterende behoefte aanwezig (op basis van uitbreidingsvraag EIB Hoog).

Confrontatie met zachte plannen - status groen én oranje

- Kwantitatief zou er na ontwikkeling van de zachte plannen met status groen én oranje (tabel 5 in bijlage 1) een behoefte van -170 hectare (op basis van uitbreidingsvraag EIB Laag) tot -63 hectare (op basis van uitbreidingsvraag Hoog) resteren in de periode t/m 2040. Hierbij is uitgegaan van de bovenkant van de bandbreedte wanneer de precieze omvang (netto) van het plan nog niet duidelijk is. In geval van een negatieve resterende behoefte is er in principe sprake van een kwantitatieve overprogrammering.
- De zachte plannen met status oranje bestaan grotendeels uit ruimte voor een regulier werkmilieu. Voor dit werkmilieu ontstaat een overschot wanneer alle zachte plannen met oranje status worden ontwikkeld. De resterende ruimtebehoefte naar grootschalige distributie kavels blijft omvangrijk. Er is geen zacht planaanbod geprogrammeerd voor deze doelgroep in de lijst met zachte plannen. Voor de overige werkmilieus zijn vraag en aanbod na ontwikkeling van alle zachte plannen met oranje status ongeveer in balans.

Bijlage 3 Toelichting werkmilieus

De werkmilieus zijn:

- Gemengd stedelijk
- Innovatiemilieu/campus
- Regulier
- Grootschalige distributie
- Grootschalige productie

Gemengd stedelijk

Beschrijving

Impressie	
Activiteiten	Handel en reparatie, (stedelijke) diensten als verhuur, schoonmaak, beveiliging, consumentendiensten, bedrijfsverzamelgebouwen, kleinschalige productie, R&D, opslag, werkplaats, last mile, showroom
Type bedrijven	B2B & B2C; MKB, diensten, bouw, handel, kleinschalige stadslogistiek
Marktregio (reikwijdte)	Stedelijk gebied

Kenmerken ruimtevraag

Kenmerk	Toelichting
Bereikbaarheid weg	Nabijheid uitvalswegen richting snelweg, aansluiting op fijnmazige stedelijke infra
Multimodaliteit	Nabijheid water- of spoorterminal is niet relevant
Openbaar vervoer	Bereikbaarheid met de bus (eventueel als onderdeel van ketenmobiliteit) en trein is een pré
Milieucategorie	Overwegend in de categorie 1, 2 (incidenteel 3.1)
Kavelomvang	Gemengd, tot circa één hectare

Innovatiemilieu/campus

Beschrijving

Impressie			
Activiteiten	Research and development, educatie, hoogwaardige productie		
Type bedrijven	Agrifood, HTSM en andere kennisintensieve (subsegmenten)		
Marktregio (reikwijdte)	Nationaal tot internationaal		
Kenmerken ruimtevraag			
Kenmerk	Toelichting		
Bereikbaarheid weg	Goede bereikbaarheid over de weg (nabij snelweg) is een pré		
Multimodaliteit	Nabijheid water- of spoorterminal is niet relevant		
Openbaar vervoer	Minimaal bereikbaar met de bus Bereikbaarheid via een (metro/trein)station is een sterke pré		
Milieucategorie	Overwegend in de categorie t/m 3.2 Bepaalde research and development activiteiten hebben een hogere milieucategorie nodig		
Kavelomvang	Kleiner dan een hectare		

Regulier

Beschrijving

Impressie			
Activiteiten	Handel en reparatie, opslag, werkplaats, productie/assemblage, transport/distributie		
Type bedrijven	B2B; MKB, bouw, groothandel, logistiek, industrie, diensten		
Marktregio (reikwijdte)	Lokaal tot bovenlokaal (veelal binnen gemeentegrens)		

Kenmerken ruimtevraag

Kenmerk	Toelichting
Bereikbaarheid weg	Ontsluiting niet door woongebied en nabijheid provinciale weg zijn een pré
Multimodaliteit	Nabijheid water- of spoorterminal is minder relevant
Openbaar vervoer	Bereikbaarheid met de bus is een pré
Milieucategorie	Overwegend in de categorie 3.1 t/m 4.2
Kavelomvang	Vaak een mix van kavels van kleiner dan een hectare en enkele kavels tussen 1 á 2 hectare

Grootschalige distributie

Beschrijving

Impressie			
Activiteiten	Distributie, opslag/warehousing, assemblage		
Type bedrijven	E-commerce, logistieke dienstverlening, value added logistics, agrologistiek		
Marktregio (reikwijdte)	Regionaal tot internationaal		

Kenmerken ruimtevraag

Kenmerk	Toelichting
Bereikbaarheid weg	Probleemloze, niet door een woongebied lopende ontsluiting voor vrachtverkeer Max. 5 min van snelwegafslag aan primaire logistieke as
Multimodaliteit	Nabijheid water- of spoorterminal is een pré voor overslag van bulk- en containergoederen
Openbaar vervoer	Nabijheid van arbeidspotentieel en bereikbaarheid via ov daarmee in belang gestegen als locatiefactor Openbaar vervoer en gezamenlijke vervoersoplossingen zijn een pré
Milieucategorie	Overwegend t/m 3.2, incidenteel 4.2 (ADR/chemisch)
Kavelomvang	(overwegend) vanaf 3 hectare

Grootschalige productie

Beschrijving

Impressie			
Activiteiten	Productie, recycling, circulair		
Type bedrijven	o.a. chemie, HTSM, industriële bouw (prefab), voedingsmiddelenindustrie		
Marktregio (reikwijdte)	Regionaal tot nationaal		

Kenmerken ruimtevraag

Kenmerk	Toelichting
Bereikbaarheid weg	Ontsluiting niet door woongebied en nabijheid provinciale weg zijn vereisten, snelweg is pré
Multimodaliteit	Nabijheid water- of spoorterminal zijn voor bepaalde segmenten een randvoorwaarde en voor anderen een pré
Openbaar vervoer	Bereikbaarheid met het OV is van ondergeschikt belang
Milieucategorie	Hogere milieucategorieën: 4.1 of hoger
Kavelomvang	Overwegend kavels vanaf circa 1 hectare

Colofon

Datum: 28 april 2025

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