



Regionaal Programma Werklocaties regio Achterhoek 2024-2028

De zeven gemeenten in de Achterhoek en
provincie Gelderland

Rotterdam, 27 november 2023

Regionaal Programma Werklocaties regio Achterhoek 2024-2028

De zeven gemeenten in de Achterhoek
en provincie Gelderland

Rotterdam, 27 november 2023

Auteur:

Luc Heestermans
Dennis de Koning

Project: HEE/NZ1003924rap

Inhoudsopgave

| | |
|---|-----------|
| Samenvatting | 5 |
| 1 Inleiding | 7 |
| 1.1 Doel van het Regionaal Programma Werklocaties | 7 |
| 1.2 Inhoud van het Regionaal Programma Werklocaties | 7 |
| 1.3 Regionaal Programma Werklocaties Achterhoek 2019-2023 | 8 |
| 1.4 Leeswijzer | 8 |
| 2 Het economisch profiel van de Achterhoek | 9 |
| 2.1 Inleiding | 9 |
| 2.2 <i>Naoberschap</i> en aanpakken | 9 |
| 2.3 Innovatieve maakindustrie, agrifood, handel, zorg en bouw | 10 |
| 2.4 De regionale bedrijventerreinenstructuur | 11 |
| 2.5 Werkmilieus | 12 |
| 2.6 Governance: Thematafels | 12 |
| 2.7 De Achterhoekse economie in 2030 | 12 |
| 3 De ruimte op bedrijventerreinen | 14 |
| 3.1 Inleiding | 14 |
| 3.2 Terugblik op de periode 2019-2023 | 14 |
| 3.3 Beschikbaar aanbod en opties per werkmilieu | 16 |
| 3.4 Mogelijkheden voor inbreiding | 18 |
| 3.5 Toekomstbestendigheid van bedrijventerreinen | 19 |
| 3.6 Uitbreidingsplannen | 20 |
| 3.7 Conclusie | 22 |
| 4 Ruimtebehoefte op bedrijventerreinen | 23 |
| 4.1 Inleiding | 23 |
| 4.2 Uitbreidingsvraag | 23 |
| 4.3 Vervangings- en verplaatsingsvraag | 24 |
| 4.4 Totale ruimtebehoefte 2023 t/m 2030 en doorkijk naar 2040 | 24 |
| 4.5 Conclusie | 25 |
| 5 Balans tussen vraag en aanbod | 26 |
| 5.1 Inleiding | 26 |
| 5.2 Balans in scenario Hoog | 26 |
| 5.3 Vraag en aanbod per gemeente | 27 |
| 5.4 Conclusie | 27 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 6 | Programmering en beleidsafspraken | 29 |
| 6.1 | Uitgangssituatie | 29 |
| 6.2 | Uitvoering van het RPW | 29 |
| 6.3 | Regionale afspraken ten aanzien van bedrijventerreinen | 30 |
| 6.4 | Hoe stemmen we met elkaar af? | 34 |
| 6.5 | Programmering per gemeente | 35 |
| 6.6 | Afwegingskader voor individuele initiatieven op bedrijventerreinen | 53 |
| | Bijlage 1 – Werkmilieus..... | 54 |
| | Definitie werkmilieus..... | 54 |
| | Vestigingseisen per werkmilieu | 55 |
| | Bijlage 2 – Aanbod per gemeente | 57 |
| | Aalten | 57 |
| | Berkelland..... | 58 |
| | Bronckhorst..... | 59 |
| | Doetinchem..... | 60 |
| | Oost Gelre | 61 |
| | Oude IJsselstreek..... | 62 |
| | Winterswijk..... | 63 |
| | Bijlage 3 – Inspiratie duurzame bedrijventerreinontwikkeling | 64 |

Samenvatting

Doel van het Regionaal Programma Werklocaties

In dit Regionaal Programma Werklocaties maken de gemeenten in de Achterhoek regionale programmeringsafspraken met als doel te voorzien in een toekomstbestendige bedrijven-terreinen-voorraad om vanuit ruimtelijk-economisch perspectief bij te dragen aan een sterke en toekomstbestendige regionale economische structuur.

Inhoud van het Regionaal Programma Werklocaties

De afspraken gelden voor de periode 2024 tot en met 2028 en zijn bedoeld om te voorzien in de ruimtebehoefte voor de periode 2023 tot en met 2030, en kijken tevens vooruit naar de periode tot en met 2040. Met ruimtebehoefte wordt bedoeld op zowel de kwantiteit – de omvang van de ruimtebehoefte per werkmilieu in hectare – als de kwalitatieve ruimtebehoefte – de uitstraling en toekomstbestendigheid van de bedrijventerreinen. De afspraken hebben eveneens betrekking op de wijze waarop de gemeenten onderling afstemmen over initiatieven op en ontwikkeling van bedrijventerreinen.

De economische structuur van de Achterhoek

De economie van de Achterhoek kenmerkt zich door sterke, lokaal gewortelde bedrijven die dankzij hun innovatiekracht vaak nationale en internationale spelers zijn. De gemeenschapszin in de Achterhoek is ook terug te zien in de vele lokale en regionale toeleveranciersrelaties en de sterke regionale organisatiegraad van ondernemers. De economie van de Achterhoek is een dynamische mix van innovatieve bedrijven in de maakindustrie, agrifoodsector, bouw, zorg en handel. Bedrijven zijn vooruitstrevend en dragen op verschillende manieren bij aan de maatschappelijke en ruimtelijk-economische transitie.

In ruimtelijke zin bestaat de Achterhoek uit zeven gemeenten die gecentreerd zijn rondom een of meerdere grotere kernen met daaromheen enkele dorpen. De grotere kernen hebben vrijwel allemaal meerdere bedrijventerreinen met sterke lokaal gewortelde bedrijven die variëren in schaalgrootte. Dit zijn de lokale bedrijventerreinen. Daarnaast is in zowel de Oost-Achterhoek als de West-Achterhoek een regionaal bedrijventerrein voor bedrijven die de schaal en aard van het lokale bedrijventerrein ontgroeien en voor bedrijven die zich van buiten de regio in de Achterhoek willen vestigen. Dit zijn respectievelijk de Laarberg en A18-Bedrijvenpark.

Ondernemers zoeken vaak andere ondernemers op met vergelijkbare vestigingseisen, in bijvoorbeeld sector, bedrijfsgrootte, herkomst en lokale binding. Dit noemen we het werkmilieu. De bedrijventerreinen in de Achterhoek bieden ruimte aan de werkmilieus:

- (Maak)industrie;
- Agrifood;
- Klassiek-gemengd;
- Logistiek.

Ruimtebehoefte en beschikbare ruimte op bedrijventerreinen in de Achterhoek

De totale oppervlakte aan bedrijventerreinen in de Achterhoek bedraagt ruim 1.400 hectare. Daarvan is in theorie nog 105 hectare uitgeefbaar aanbod. Een aanzienlijk deel daarvan is echter reeds gereserveerd of in optie, waardoor het vrij beschikbare aanbod kleiner is. Daartegenover staat voor de periode 2023 t/m 2030 een verwachte ruimtebehoefte van in totaal 179 hectare. De ruimtebehoefte bestaat uit 138 hectare uitbreidingsvraag en 41 hectare vervangingsvraag. De doorkijk naar de periode 2031 t/m 2040 laat zien dat er ook na 2030 nog groei wordt verwacht van bedrijven op bedrijventerreinen. De uitbreidingsvraag ligt in die periode in de bandbreedte tussen 45 en 185 hectare.

De afspraken in dit RPW zijn gebaseerd op de ruimtebehoefte in de periode tot en met 2030. Conform het advies in de Behoefteraming Bedrijventerreinen Provincie Gelderland 2023 t/m 2030 gaan de gemeenten in de Achterhoek voor die periode uit van scenario Hoog. Omdat het ontwikkelen van bedrijventerreinen vaak gaat over een periode van 10 jaar of langer, wordt in de programmering ook voorzichtig rekening gehouden met de verwachte groei in de periode na 2031 t/m 2040.

Programmering

Uit de analyse van de balans tussen vraag en aanbod blijkt dat er in alle gemeenten behoefte is aan uitbreiding in de periode tot 2030. De verwachte groei in de periode 2031 t/m 2040 maakt dat gemeenten in hun programmering ook – gefaseerd en realistisch – voorbereid moeten zijn om na 2030 ruimtevraag te kunnen huisvesten. Naast het voorzien in de kwantitatieve uitbreidingsbehoefte investeren gemeenten samen met ondernemers in de opgaven die bijdragen aan de toekomstbestendigheid van bedrijventerreinen op het gebied van energievoorziening, circulaire economie, groen en water, en mobiliteit.

De programmering bestaat uit twee delen: de regionale beleidsafspraken en de programmering. Bij regionale beleidsafspraken is vastgelegd onder welke voorwaarden nieuwe initiatieven en nieuwe ontwikkelingen uitgevoerd kunnen worden, op welke wijze daar regionale afstemming over plaatsvindt en hoe dit wordt vastgelegd. In de programmering is per gemeente en voor de regionale bedrijventerreinen uitgewerkt hoeveel additionele ruimtebehoefte er is in de periode 2023 t/m 2030 en geeft daarbij tevens een doorkijk naar 2040. Daarmee wordt dus inzichtelijk hoeveel ruimte per gemeente en op de regionale bedrijventerreinen moet worden gerealiseerd om te kunnen voorzien in de ruimtebehoefte. In de programmering is nadrukkelijk ook aandacht voor de toekomstbestendigheid en optimalisatie van het ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen.

1 Inleiding

1.1 Doel van het Regionaal Programma Werklocaties

Doel van het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) is om vanuit ruimtelijk-economisch perspectief bij te dragen aan een sterke en toekomstbestendige regionale economische structuur. Het RPW dient dat doel door regionaal overleg over de ontwikkeling van bedrijventerreinen, vestigings-vraagstukken op bedrijventerreinen en de kwalitatieve opgave op bedrijventerreinen te stimuleren.

Het RPW staat daarbij uiteraard niet op zichzelf, maar is een van de puzzelstukken in de ruimtelijke puzzel die gelegd wordt met verschillende – onderling verbonden – ruimtevragers. Daaraan wordt door de betrokken gemeenten¹ en andere belanghebbenden in de Achterhoek invulling gegeven in het Regioarrangement.

1.2 Inhoud van het Regionaal Programma Werklocaties

In haar omgevingsverordening vraagt de provincie Gelderland aan gemeentebesturen om in regioverband iedere vier jaar een RPW op te stellen voor de typen werklocaties waarvan door Gedeputeerde Staten voor die regio is aangegeven dat daarover regionale afspraken nodig zijn². Voor de Achterhoek betreft dit de bedrijventerreinen.

De afspraken in het RPW zijn zodoende geldig voor vier jaar en worden tussentijds gemonitord. Het ontwikkelen van bedrijventerreinen is echter een langjarig traject en om die reden zijn de afspraken in het RPW gebaseerd op een langjarige prognose van de ruimtebehoefte. In het RPW bestrijkt de behoeftebepaling de periode 2023 tot en met 2030 en geeft het een doorkijk naar 2040. Aangezien bedrijventerreinenontwikkelingen een periode van 10 jaar bestrijken, is ook die doorkijk naar 2040 van belang.

Het RPW is opgebouwd uit meerdere onderdelen en werkt vanuit een ruimtelijk-economische visie op de regio, via inzicht in de kwaliteit en vraag en aanbod op de bedrijventerreinen, toe naar regionale programmeringsafspraken ten behoeve van een toekomstbestendige bedrijventerreinenvoorraad.

¹ De gemeenten in dit RPW, te weten Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Oost Gelre, Oude IJsselstreek, Winterswijk.

² Omgevingsverordening Gelderland, januari 2023

1.3 Regionaal Programma Werklocaties Achterhoek 2019-2023

Dit RPW is een vervolg op het RPW Achterhoek voor de periode 2019-2023. Gedurende die periode heeft tweemaal monitoring van de afspraken en de ontwikkelingen op bedrijventerreinen plaatsgevonden. Op basis van de monitoring is geconcludeerd dat het ingezette beleid aansluit bij de ontwikkelingen op de bedrijventerreinenmarkt en dat er behoefte is aan uitbreiding van zowel lokale als regionale bedrijventerrein. De belangrijkste opgaven bij de ontwikkeling van nieuwe en de verduurzaming van bestaande bedrijventerreinen zijn de energievoorziening en stikstofregels.

1.4 Leeswijzer

Het tweede hoofdstuk van dit RPW gaat in op het gewenste ruimtelijk-economisch profiel van de Achterhoek, met daarbij aandacht voor:

- het karakter van de Achterhoekse economie en bedrijven;
- kenmerkende, sterke clusters en doelgroepen die de Achterhoekgemeenten willen faciliteren;
- de regionale bedrijventerreinenstructuur;

de manier waarop de Achterhoek georganiseerd is ten aanzien van dit onderwerp (de thematafels).

Hoofdstukken drie en vier bieden inzicht in de kwaliteit en toekomstbestendigheid van de bestaande voorraad, het werkmilieu waaraan de bedrijventerreinen ruimte bieden (het profiel) en de balans tussen vraag en aanbod voor de verschillende werkmilieus. Dat inzicht, in combinatie met de visie uit hoofdstuk twee, vormt de basis voor de laatste twee hoofdstukken.

In hoofdstukken vijf en zes wordt via regionale opgaven die voortkomen uit de voorgaande hoofdstukken toegewerkt naar regionale programmeringsafspraken over het toekomstbestendig maken van de bestaande bedrijventerreinen, het in evenwicht houden van vraag en aanbod en welke ingrepen op bestaande en gewenste toevoegingen daarvoor nodig zijn. De programmeringsafspraken gaan in op de randvoorwaarden waarbinnen nieuwe initiatieven kunnen worden ontwikkeld, de rolverdeling en procedure bij de besluitvorming over nieuwe initiatieven, en monitoring.

2 Het economisch profiel van de Achterhoek

2.1 Inleiding

De Achterhoek is een regio met een eigen economische identiteit: een regio met sterke gemeenschappen in kleinere steden, dorpen en buurtschappen, maar ook dicht bij omliggende grootstedelijke regio's waarmee ze duidelijk verbonden is. Kenmerkend zijn de middelgrote kernen waar de bedrijvigheid zich concentreert op enkele grote bedrijventerreinen en die het centrum vormen van het omliggend landelijk gebied, dat vooral bestaat uit de landbouw- en natuurgebieden, die het karakteristieke coulisselandschap rondom de net zo karakteristieke eeuwenoude boerderijen en historische stadjes vormen. Qua bedrijvigheid kenmerkt de Achterhoek zich door een sterke innovatieve maakindustrie en agrifoodsector met veel lokaal gewortelde bedrijven die uitgegroeid zijn tot nationale en soms zelfs wereldspelers. Ook de bouwsector manifesteert zich steeds meer als innovatief cluster dat bijdraagt aan oplossingen voor verschillende maatschappelijke opgaven en duurzaamheids-transities.

Kenmerkende maatschappelijke waarden in de Achterhoek zijn het verenigingsleven, samenwerken, *naoberschap* en aanpakken. Dit is terug te zien in de vele familiebedrijven en de mate waarin en manier waarop ondernemers onderling en in samenspel met overheid en onderwijs georganiseerd zijn en laten blijken oog te hebben voor het welzijn van de Achterhoek. Bovengenoemde aspecten vormen de basis voor de ruimtelijk-economische visie van de Achterhoek.

2.2 *Naoberschap* en aanpakken

Binnen de Achterhoek is er sprake van een sterk regionaal ecosysteem waarin veelal familiebedrijven een sterk regionaal netwerk vormen en er veel met regionale toeleveranciers gewerkt wordt. Dankzij de aanwezigheid van deze bedrijven, die vaak nationale of zelfs mondiale spelers zijn met een uitgebreid Europees of zelfs wereldwijd netwerk, is er niet alleen veel kennis en kapitaal aanwezig in de regio, maar leeft ook de bereidheid om te investeren in de sociaaleconomische ontwikkeling van regio. Dit draagt in grote mate bij aan de innovatiekracht van de Achterhoek.

Een innovatieve economie, een mooie leefomgeving en een sterke cultuur waarin samenwerking en vertrouwen belangrijke kernwaarden zijn: dat zijn de dingen die de Achterhoek typeren. In een veranderende wereld waarin technologische ontwikkelingen elkaar snel opvolgen, is het zaak om het aantrekkelijke woon- en werkklimaat te behouden en te versterken. Het is daarom belangrijk om in te spelen op de opgaven waar de regio nu en in de nabije toekomst mee te maken heeft: de druk op de regionale arbeids- en woningmarkt neemt toe, waarbij het woningtekort ervoor zorgt dat bedrijven lastiger personeel kunnen vinden. In positieve zin zorgen arbeidsmarkttekorten voor verdergaande automatisering; dat leidt weer tot een groeiende ruimtevraag op bedrijventerreinen. Er vinden duurzaamheidstransities

plaats, waarin natuur en landschap steeds meer leidend zijn bij gebiedsontwikkelingen, al blijft bereikbaarheid een belangrijk aandachtspunt.

Ondernemers, onderwijs en overheid in de Achterhoek zoeken onderlinge samenwerking om deze opgaven aan te pakken. Ondernemers zijn verenigd in lokale industriële kringen en overkoepelend SIKa en VNO-NCW. Dankzij regelmatig contact met de lokale industriële kringen en door middel van thematafels wordt de samenwerking tussen overheid, onderwijs/opleiding en ondernemers gestimuleerd.

2.3 Innovatieve maakindustrie, agrifood, handel, zorg en bouw

De economie van de Achterhoek is een dynamische mix van innovatieve en traditionele sectoren, die samen zorgen voor regionale welvaart. Ontstaan vanuit de agrarische sector en de ijzerindustrie, die zich langs de Oude IJssel ontwikkelde, staat de Achterhoek bekend om haar bloeiende, innovatieve maakindustrie en de koppeling daarvan met de sterke agrifoodcluster, waarin zowel maakindustrie, voedselverwerking en transport belangrijke activiteiten zijn. Hiernaast kent de Achterhoek een groeiende reputatie op het gebied van handelsondernemingen en innovatieve zorg- en bouwsector.

De (innovatieve) zorgsector vestigt zich op enkele aanwijsbare plekken nabij de stedelijke centra in de regio, zoals in Doetinchem en Winterswijk. Innovatie in de zorg wordt onder meer aangejaagd via de Technologie & Zorg Academie Achterhoek, waarbij onderwijs, zorginstellingen en ondernemers uit de hele Achterhoek zijn aangesloten. De bouwsector schaalbaar op dankzij de verduurzaming van de bouw en dit vraagt ruimte. De regio herbergt de volledige bouwsector van enkele grote bouwbedrijven/ontwikkelaars tot producenten van bouwonderdelen en interieurs. Bedrijven in de Achterhoek dragen bij aan innovatie in de bouwsector door middel van samenwerking, duurzaam bouwen, circulaire bouwmethoden en het testen van nieuwe technologieën.

De kracht van de economie van de Achterhoek ligt in de synergie tussen deze sectoren. Innovatie in de maakindustrie stimuleert de ontwikkeling van nieuwe technologieën en producten, terwijl de agrifoodsector een bijdrage levert aan voedselinnovatie. Tegelijkertijd streeft de bouwsector ernaar te voorzien in innovatieve en duurzame oplossingen die zorgen voor efficiënt en milieuvriendelijk gebruik van grondstoffen, wordt er in de zorgsector gezocht naar innovaties die zorgverleners ontlasten en faciliteren handelsondernemingen de vraag van producenten en consumenten naar grondstoffen, goederen en diensten.

De economie van de Achterhoek blijft veerkrachtig en groeit dankzij de voortdurende inzet op innovatie en diversificatie in deze sectoren. Dit bevordert een gunstig ondernemersklimaat, waarin samenwerking en creativiteit worden gestimuleerd.

2.4 De regionale bedrijventerreinenstructuur

2.4.1 Afspraken over de regionale bedrijventerreinenstructuur

In het RPW zijn afspraken gemaakt over de wijze waarop de ruimtebehoefte van bedrijven op bedrijventerreinen wordt gefaciliteerd. Daarin is afgesproken dat er sprake is van een regionale bedrijventerreinenstructuur met bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijven en twee regionale bedrijventerreinen die ruimte bieden aan een aantal werkmilieus (zie paragraaf 2.5 en Bijlage 1).

2.4.2 De status van de regionale bedrijventerreinen

De regionale bedrijventerreinen zijn de aangewezen locaties voor grootschalige initiatieven van buiten de regio en voor lokaal gewortelde bedrijven waarvoor binnen hun kern of gemeente geen geschikte plek meer gevonden kan worden; dit zijn het A18 Bedrijvenpark en de Laarberg. Op het moment dat een van beide terreinen vol raakt, geeft dit aanleiding onderzoek te starten naar een geschikte locatie voor uitbreiding van een regionaal bedrijventerrein (zie Hoofdstuk 6 voor de huidige situatie op beide regionale bedrijventerreinen).

Regionale bedrijventerreinen onderscheiden zich van lokale bedrijventerreinen door een overwegend grotere kavelomvang en een hogere milieucategorie. Hiervoor is echter bewust geen harde grens vastgelegd. Het is daardoor mogelijk om ook op lokale bedrijventerreinen grootschalige en/of hogere milieucategorie (hmc)-activiteiten te vestigen. Voorwaarde daarbij is wel dat een bedrijfsvestiging moet passen bij de aard en schaal van het werkmilieu en dat hierover regionale afstemming plaatsvindt.

Op die manier faciliteren de gemeenten de uitbreidingsbehoefte van lokaal gewortelde bedrijven en zorgen zij ervoor dat beschikbare (milieu)ruimte (ook op lokale bedrijventerreinen) zoveel mogelijk benut wordt en dat het juiste bedrijf zich op de juiste plek vestigt. Verdere uitbreiding op of verplaatsing naar een van de regionale bedrijventerreinen komt aan de orde op het moment dat een bedrijf de aard en schaal van het lokale bedrijventerrein binnen afzienbare termijn ontgroeit. In dat geval ontstaat op het lokale terrein weer ruimte voor uitbreiding of vestiging van andere lokaal gewortelde bedrijven.

Voor zowel de regionale als lokale bedrijventerreinen is afgebakend op welke doelgroepen zij zich richten:

- A18 Bedrijvenpark Noord³ richt zich op grote ruimtevragers om de doorgroei van lokale maakindustrie (inclusief hmc-activiteiten), logistieke en handelsbedrijven en klassiek-gemengde bedrijven met een grote ruimtevraag mogelijk te maken. Kleinschalige ruimtevragers kunnen hier enkel terecht waar dit passend is voor de ruimtelijke afronding van het terrein;
- De Laarberg richt zich eveneens op grotere ruimtevragers met focus op agrifood en daaraan gerelateerde maakindustrie en klassiek-gemengde bedrijven met een grote ruimtevraag. Kleinschalige ruimtevragers kunnen hier enkel terecht waar dit passend is voor de ruimtelijke afronding van het terrein;

³ A18 Bedrijvenpark Zuid is volledig uitgegeven.

- De doelgroep van de bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijven hangt samen met het werkmilieu dat op die locaties geboden wordt. Op welke locaties de verschillende werkmilieus te vinden zijn, is per gemeente terug te vinden in Bijlage 2.

2.5 Werkmilieus

Voor een goed inzicht in de balans tussen vraag en aanbod is het belangrijk te kijken naar de vestigingseisen van de verschillende typen ondernemers op bedrijventerreinen. Ondernemers zoeken vaak andere ondernemers op met vergelijkbare vestigingseisen, in bijvoorbeeld sector, bedrijfsgrootte, herkomst en lokale binding. Om het belang van deze vestigingsfactoren op de balans tussen vraag en aanbod te duiden, hebben we vraag en aanbod op bedrijventerreinen in de Achterhoek onderverdeeld in de volgende werkmilieus:

- (Maak)industrie;
- Logistiek;
- Agrifood;
- Klassiek-gemengd;

De werkmilieus sluiten aan op de door de regio opgestelde ruimtelijke en sociaaleconomische beleidsdoelstellingen. Dit geeft houvast voor de match tussen de ruimtevraag voor de periode 2023-2030 en de periode 2031-2040 en het daarvoor in de regio beschikbare aanbod. De werkmilieus zijn beschreven in Bijlage 1.

2.6 Governance: Thematafels

Binnen de 8RHK Ambassadeurs hebben ondernemers, organisaties en overheid de krachten gebundeld om de kwaliteit van leven en werken in de Achterhoek te vergroten. Vanuit zes thematafels wordt gewerkt aan de ambities van de Achterhoek Visie 2030. Zo richt de Thematafel Smart werken & Innovatie zich op het versterken van de samenwerking tussen onderwijs, bedrijfsleven en overheid, en thematafel Circulaire Economie & Energietransitie (CEE) richt zich op het volledig overstappen naar duurzame energiebronnen, circulair ondernemen en kringlooplandbouw. Dit doen de gemeenten in de Achterhoek niet alleen, maar in samenwerking met ondernemersgroepen zoals Samenwerkende Industriële Kringen Achterhoek (SIKA) en het VNO-NCW.

Daarbij dient benadrukt te worden dat het RPW niet onder een van de Thematafels valt, maar door de gemeenten en provincie wordt opgesteld en uitgevoerd middels het ambtelijk en bestuurlijk RPW-overleg. De Industriële Kringen worden daarbij met enige regelmaat geconsulteerd.

2.7 De Achterhoekse economie in 2030

De bredere sociale, maatschappelijke en economische context voor het regionale programma werklocaties vloeit voort uit de Achterhoek Visie 2030. Waar wil de Achterhoek naar toe en hoe draagt de ontwikkeling van werklocaties (bestaand en nieuw) hieraan bij?

Brede welvaart en duurzame ontwikkeldoelen

In de ontwikkeling van de Achterhoek staat Brede Welvaart, het algehele welzijn van de inwoners, voorop. De *Sustainable Development Goals* (SDG's) van de Verenigde Naties geven hierin richting. De Achterhoek is de eerste SDG-regio van Nederland, met concrete focus op de volgende duurzame ontwikkeldoelen:

- **SDG 17** - Partnerschap om doelstellingen te bereiken;
- **SDG 8** - Eerlijk werk en economische kansen;
- **SDG 9** - Industrie, innovatie en infrastructuur;
- **SDG 11** - Duurzame steden en gemeenschappen;
- **SDG 12** - Verantwoorde consumptie en productie.

Ruimte voor innovatie, groeien in kwaliteit

In 2030 heeft de Achterhoek een nog sterker bloeiende en innovatieve economie, uitgaande van eigen kracht en met een aantrekkelijke arbeidsmarkt. Er is een duurzaam werk-, leer-, woon- en leefklimaat, met gezonde inwoners. De Achterhoek is een:

- slimme, productieve regio;
- breed gekwalificeerde regio;
- goed bereikbare regio;
- duurzaam schone regio;
- aantrekkelijke woonregio;
- leven-lang gezonde regio.

De Achterhoek ontwikkelt en implementeert de productie van de toekomst door middel van technologische innovatie. Met sociale innovatie wordt gewerkt aan inventief vakmanschap en de werknemers van de toekomst. Ook wordt gewerkt in een open innovatiesysteem, binnen en buiten de regio en binnen en tussen sectoren.

Het Regionaal Programma Werklocaties draagt samen met de Thematafels bij aan de concrete doorvertaling van de ontwikkeldoelen uit de Achterhoekvisie 2030. De hierin beoogde duurzame innovatie vraagt om hoogwaardige werklocaties met voldoende ruimte voor groei en die in balans met haar leefomgeving zijn.

3 De ruimte op bedrijventerreinen

3.1 Inleiding

Een hoge kwaliteit en toekomstbestendigheid van de bedrijventerreinenvoorraad is essentieel voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Daarbij hoort ook de beschikbaarheid van voldoende ruimte om de (uitbreidings-)behoefte van lokale en regionale ondernemers te kunnen faciliteren. Dit hoofdstuk geeft inzicht in de beschikbaarheid van ruimte voor de werkmilieus die de gemeenten in de Achterhoek willen faciliteren en de kwaliteit en toekomstbestendigheid van de bestaande voorraad. De behoefte aan ruimte komt in het tweede deel van het hoofdstuk aan bod.

De bedrijventerreinenvoorraad in de Achterhoek heeft een totale omvang van ruim 1.400 hectare. Op peildatum 1 januari 2023 is hiervan ruim 1.300 hectare uitgegeven. In totaal is er nog ongeveer een aanbod van 105 hectare uitgeefbaar terrein. Een aanzienlijk deel daarvan is reeds gereserveerd of in optie, waardoor het vrij beschikbare aanbod kleiner is. Om die reden doen meerdere gemeenten onderzoek naar uitbreiding.

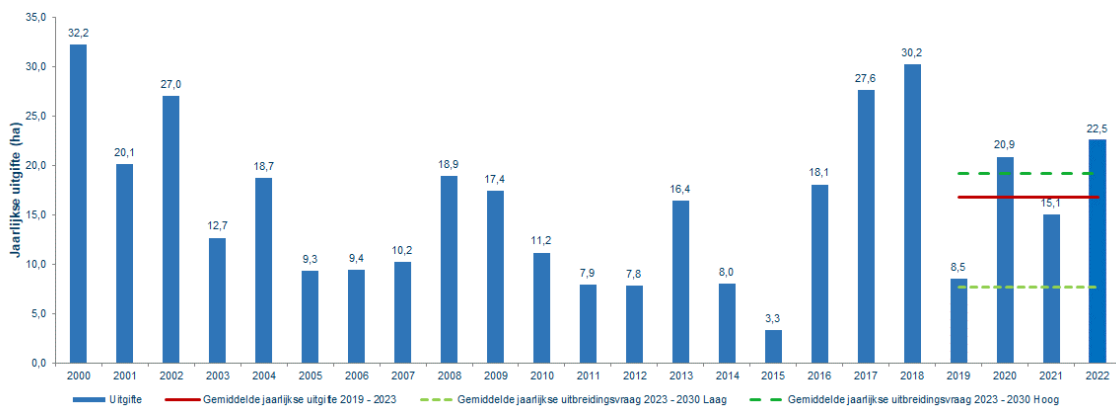
3.2 Terugblik op de periode 2019-2023

3.2.1 Historische uitgifte op bedrijventerreinen in de Achterhoek

Gemiddelde jaarlijkse uitgifte

In Figuur 3.1 is de historische uitgifte van bedrijventerreinen in de Achterhoek weergegeven. Sinds het jaar 2000 is de gemiddelde jaarlijkse uitgifte van bedrijventerreinen in de Achterhoek 13,6 hectare. In de periode van het RPW Achterhoek (2019-2023) bedraagt de gemiddelde jaarlijkse uitgifte 16,5 hectare. De uitgifte vanaf 2019 wordt vergeleken met de te verwachten gemiddelde jaarlijkse uitbreidingsvraag over de periode 2023-2030. Hieruit blijkt dat de jaarlijkse uitgifte van de afgelopen vier jaar dichtbij scenario Hoog ligt.

Figuur 3.1 Historische uitgifte op bedrijventerreinen in de Achterhoek sinds 2000

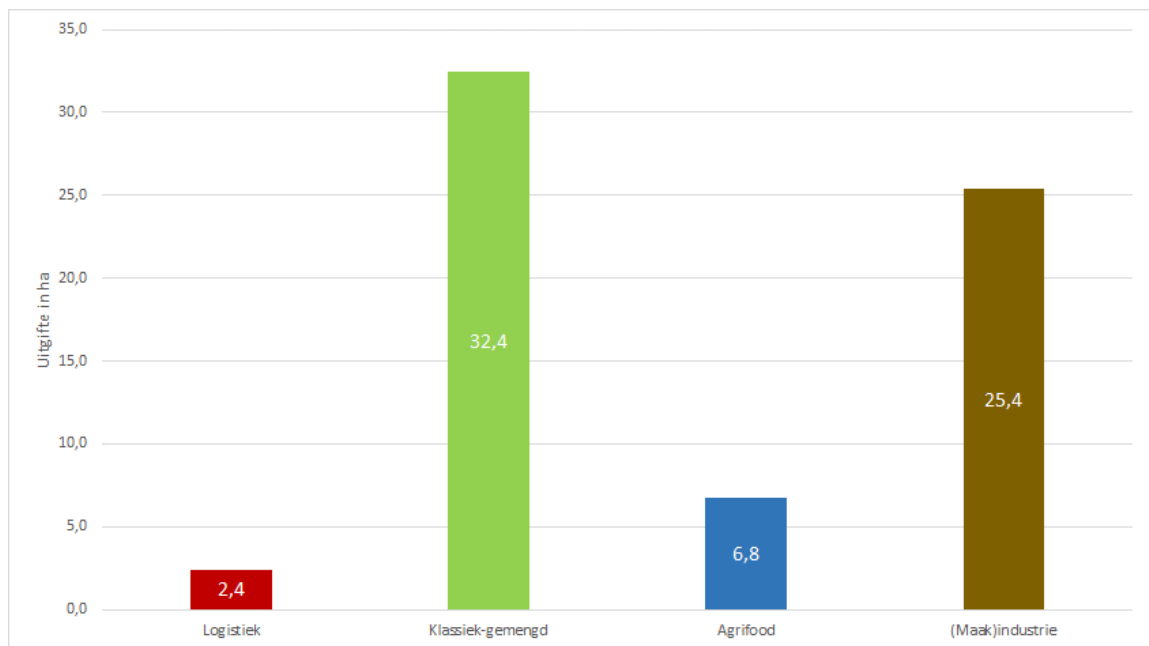


Bron: IBIS Gelderland.

Uitgifte per werkmilieu

Om beter inzicht te krijgen in wat voor soort bedrijvenkavels zijn uitgegeven in de periode 2019 tot en met 2022 zijn de uitgiftes in deze periode uitgesplitst op werkmilieus (zie Figuur 3.2). In totaal is er in deze periode ruim 66 hectare uitgegeven. Het merendeel van deze uitgiftes betrof bedrijfskavels in de werkmilieus Klassiek-gemengd en (Maak)industrie. Het lagere uitgiftecijfer voor het werkmilieu Logistiek kan onder andere verklaard worden door het relatief beperkte direct beschikbare aanbod voor dit soort bedrijvigheid in de afgelopen jaren, vanwege het feit dat de Achterhoekgemeenten hebben afgesproken in principe geen XXL-logistiek van buiten de regio te huisvesten.

Figuur 3.2 Uitgifte per werkmilieu in de periode 2019 tot en met 2022



Bron: IBIS Gelderland.

3.2.2 Conclusie en aanbevelingen monitor RPW 2019-2023

In het RPW 2019-2023 is afgesproken dat de afspraken in het RPW tussentijds gemonitord worden, zodat de gemeenten grip houden op de uitvoering van de afspraken en er, indien ruimtelijk-economische ontwikkelingen daar aanleiding toe geven, tijdig bijgestuurd kan worden. De monitor heeft zowel in 2021 (uitgebreid) als in 2022 (op hoofdlijnen) plaatsgevonden. De belangrijkste conclusies zijn hier samengevat en dienen als aandachtspunten voor het RPW 2024-2028.

RPW-monitor 2021

In de RPW-monitor van 2021 werd geconcludeerd dat *“hoewel het aanbod op regionaal niveau voorlopig voldoende lijkt, er in verschillende gemeenten en/of kernen nu al of op korte termijn sprake is van een urgente uitbreidingsbehoefte. In de meeste gevallen valt de oplossing hiervoor binnen de afspraken die in het RPW zijn vastgelegd. Waar dit echter niet het geval is, moet hierover regionale afstemming plaatsvinden.*

Het is aan de betreffende gemeenten om in overleg met de regio een keuze te maken over de locatie van eventuele nieuwe ontwikkelingen. Het voorzien in de lokale uitbreidingsbehoefte, voldoende aanbod voor maakindustrie in combinatie met agrifood en blijvende aandacht voor kwalitatieve verbeteringen in de bestaande voorraad zijn daarmee de belangrijkste aandachtspunten in de periode tot 2023.”

RPW-monitor 2022

De overkoepelende conclusie van de RPW-monitor in 2022 is eensluidend:

“Met de wetenschap in het achterhoofd dat in beide scenario’s tekorten [Hoog en Laag] ontstaan, zijn meerdere gemeenten een onderzoek gestart naar potentiële uitbreidingslocaties. De verspreid-liggende locaties moeten met name worden ontwikkeld voor lokale ondernemers en het werkmilieu maakindustrie. Ook dienen de locaties bedrijfsverplaatsingen mogelijk te maken, waardoor bestaande bedrijventerreinen toekomstbestendig gemaakt kunnen worden.”

Ecorys adviseerde hierover om deze lijn door te zetten en in te spelen op het tekort dat zich in de komende jaren kan ontwikkelen. Gebrek aan voldoende doorgroeimogelijkheden en een rigide bedrijventerreinenmarkt hebben een negatieve impact op het vestigingsklimaat van de Achterhoek, alsook de lokale economie. Dat dient voorkomen te worden. Bovendien vraagt het toekomstbestendig maken van bedrijventerreinen eveneens extra ruimte.

Ook werden enkele aandachtspunten voor de actualisatie van het RPW geconstateerd:

- het belang van actuele en juiste aanbodgegevens;
- energietransitie (duurzame en betaalbare energiebronnen) en slimme oplossingen voor netcongestie;
- het verduurzamen en toekomstbestendig maken van bedrijventerreinen;
- verder uitwerken van het economisch profiel van de achterhoek en investeren in wonen i.c.m. werken (versterken van de regionale aantrekkingskracht en concurrentiepositie);
- mobiliteit en bereikbaarheid (zowel ontsluiting als verbindingen met de Randstad/Duitsland).

3.3 Beschikbaar aanbod en opties per werkmilieu

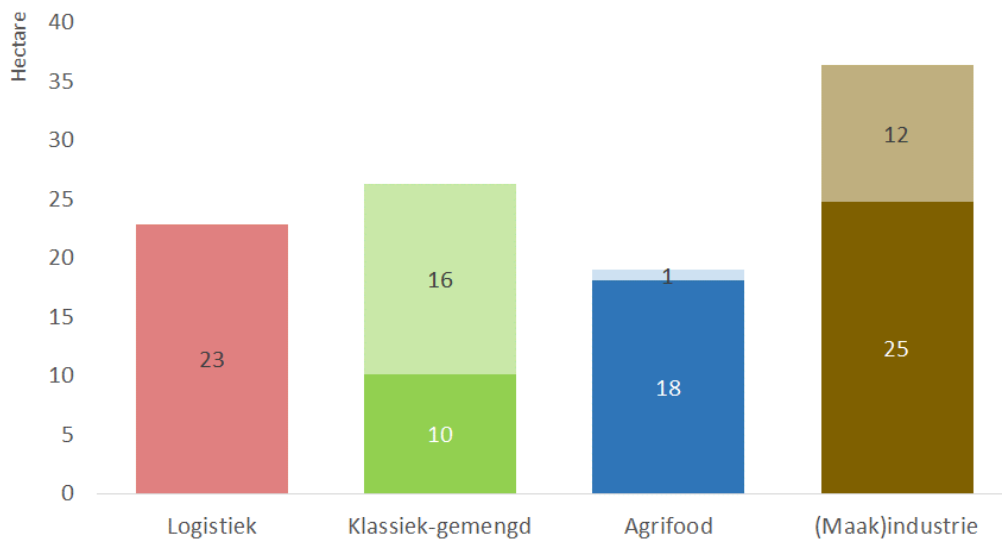
Er is in totaal 105 hectare (direct en niet-direct) beschikbaar aanbod op de bedrijventerreinen in de Achterhoek. Net als in het RPW 2019-2023 wordt de huidige dynamiek gekenmerkt door het relatief grote aantal opties (ruim 40% van het aanbod) op bedrijfskavels. Omdat de mate van concreetheid van een optie kan verschillen, is ervoor gekozen opties in te delen in verschillende types:

1. interesse;
2. reserveringsovereenkomst met looptijd;
3. optieovereenkomst;
4. koopovereenkomst/passeren van de koopakte bij de notaris.

Afhankelijk van de mate van concreetheid zijn opties namelijk wel of niet direct beschikbaar voor de markt. Alle concrete opties zijn geregistreerd in IBIS. In Figuur 3.3 zijn het aanbod en de opties per werkmilieu naast elkaar gezet. Hierin staan het donker gearceerde gedeelte voor het direct beschikbare aanbod en het lichter gearceerde gedeelte voor het aanbod in optie. Tabel 3.1 geeft aan hoe dit is verdeeld over de verschillende optietypes.

Ten opzichte van het RPW 2019-2023 is het aanbod voor (Maak)industrie en Agrifood toegenomen. Voor het werkmilieu Klassiek-gemengd is het totale aanbod licht afgenomen, maar het aandeel opties gestegen tot bijna de helft van het totale aanbod. Voor de werkmilieus Logistiek geldt dat het gehele aanbod in optie is. Afhankelijk van de mate waarin deze opties daadwerkelijk gelicht worden, kan dit grote consequenties hebben voor de vraag-aanbodconfrontatie.

Figuur 3.3 Uitgeefbaar aanbod (donker) en opties (licht) per werkmilieu (Peildatum 1 juli 2023)



Bron: IBIS Gelderland.

Opties geven ten eerste aan in welke mate er interesse in de bedrijventerreinen in de Achterhoek is. Een optie betekent bovendien dat een kavel niet direct beschikbaar is voor de markt. De partij met optie heeft immers het eerste recht op koop, in sommige gevallen voor een vooraf vastgestelde looptijd.

Een optie betekent niet dat het perceel al is verkocht, want het is mogelijk dat een geïnteresseerde partij meerdere opties heeft in verschillende gemeenten. Opties kunnen dus niet als uitgifte worden beschouwd.

Tabel 3.1 Totale omvang per type optie (Peildatum 1 juli 2023).

| Type optie | Omvang (ha) |
|--|--------------|
| Interesse | 0,2 ha |
| Reserveringsovereenkomst met looptijd | 5,0 ha |
| Optieovereenkomst | 33,4 ha |
| Koopovereenkomst/passeren van de koopakte bij de notaris | 12,8 ha |
| Totaal | 52 ha |

Bron: Inventarisatie bij gemeenten.

3.4 Mogelijkheden voor inbreiding

Alle gemeenten verkennen en onderzoeken de mogelijkheden om de bestaande bedrijventerreinen beter te benutten door inbreiding, verdichting en/of schuifoperatie. Door middel van verschuiving kan uitbreiding van een reeds in de regio gevestigd bedrijf mogelijk gemaakt worden, terwijl de achterblijvende locatie door andere bedrijven kan worden ingevuld. Tabel 3.2 geeft een overzicht van uitgevoerde en nieuwe activiteiten van gemeenten op dit gebied. Belangrijk aandachtspunt bij de gewenste ingrepen is de beschikbaarheid van voldoende financiële middelen en uitvoeringscapaciteit.

Tabel 3.2 Ontwikkelingen en mogelijkheden voor inbreiding.

| Gemeente | Ontwikkeling |
|-------------------|--|
| Aalten | De gemeente zet zich actief in om verschuivingen binnen bestaand bedrijventerrein mogelijk te maken ten behoeve van uitbreiding van lokale bedrijven. De gemeente neemt daarbij een faciliterende rol aan. Het initiatief ligt bij het bedrijfsleven. Voorbeelden van reeds uitgevoerde inbreidingsproject zijn: <ul style="list-style-type: none"> • Beele: gronden van twee verouderde bedrijven aangekocht en na sanering aan Beele verkocht. • SABA: SABA opereerde op twee locaties; heeft één daarvan verlaten om aansluitend op de tweede locatie nieuw te bouwen. Gemeente heeft die gronden van verschillende bedrijven aangekocht en na bodemsanering aan SABA doorverkocht. De achtergebleven locatie is deels verkocht aan een bestaand bedrijf, de overgebleven ruimte is te koop als kantoorpand. |
| Berkelland | De gemeente zet in op het creëren van ruimte op bestaande lokale bedrijventerreinen door overleg met de ondernemer die deels gaat verhuizen (Chiel Meekes) en ondernemer(s) die zelf nog ruimte beschikbaar hebben of kunnen schuiven. |
| Bronckhorst | De gemeente heeft twee percelen aangekocht die worden herontwikkeld ter bevordering van de verkeerssituatie en het ruimtegebruik op Industriepark Zelhem. Dit levert weliswaar een ruimtelijke verbetering en ruimte voor uitbreiding van een bedrijf op, maar leidt per saldo niet tot ruimtewinst doordat elders openbare ruimte wordt gerealiseerd. |
| Doetinchem | Verplaatsing van een grote ruimtevrager naar A18 Bedrijvenpark, waarmee op Verheulswede 8 hectare ruimte vrijkomt voor andere bedrijven. De gemeente onderzoekt bovendien verdere mogelijkheden voor inbreiding en beter benutten van bestaande bedrijventerreinen. |
| Oost Gelre | De gemeente stelt een subsidieaanvraag op voor toekomstbestendig maken van De Kamp met aandacht voor inbreidingsmogelijkheden (de verwachte ruimtewinst is beperkt). |
| Oude IJsselstreek | De realisatie van het VIP (Varsseveld industriepark) biedt schuifruimte op Hofkamp Zuid en mogelijk andere bedrijventerreinen, waarmee op die locaties 3 tot 5 hectare ruimte ontstaat voor invulling door andere bedrijven. Daarnaast werkt de gemeente aan de revitalisering van IJsselweide (zie ook volgende paragraaf) en actualisatie van het bestemmingsplan De Rieze i.v.m. de bouwhoogte. |

| Gemeente | Ontwikkeling |
|-------------|--|
| Winterswijk | <p>In gemeente Winterswijk zijn enkele voorbeelden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Op Veeneslat Zuid heeft inbreiding plaatsgevonden door de ruimte van de gemeentewerf efficiënter in te delen, waardoor het naastgelegen bedrijf kon uitbreiden. • Herontwikkeling van De Vlijt, aan de Misterweg naast Obelink, levert circa 8 hectare extra ruimte voor bedrijven op. Dit biedt weer mogelijkheden voor schuifoperaties. • Winterwarm is verhuisd naar bedrijvenlandschap Slinge; het achterblijvende terrein heeft nieuwe eigenaren. |

Bron: Inventarisatie bij gemeenten.

3.5 Toekomstbestendigheid van bedrijventerreinen

Zoals reeds geconstateerd in hoofdstuk 2 is de organisatiegraad op bedrijventerreinen in de Achterhoek hoog. Dit uit zich in de ruimtelijke kwaliteit van de bedrijventerreinen, die over het algemeen in orde is. Gemeenten en ondernemers leggen zich actief toe op beheer en onderhoud en nemen tijdig maatregelen wanneer de levensfase van een bedrijventerrein hierom vraagt.

Toekomstbestendigheid is meer dan alleen ruimtelijke kwaliteit; daarom maakt verduurzaming van de bedrijventerreinen onderdeel uit van de revitaliseringsprogramma's van de gemeenten. Op meerdere terreinen wordt geïnvesteerd in de toekomstbestendigheid door inzet op de energietransitie en de transformatie naar een groen, gezond en klimaatbestendig bedrijventerrein. Tabel 3.3 geeft per gemeente een overzicht van lopende en nieuwe herstructureringsplannen. Bij de uitvoering van deze plannen is, naast de gemeenten, uitdrukkelijk ook een rol weggelegd voor de vastgoedeigenaren en ondernemers. Gedurende de looptijd van dit RPW kunnen er nog nieuwe initiatieven bijkomen.

Tabel 3.3 Herstructureringsplannen per gemeente.

| Gemeente | Ontwikkeling |
|-------------|--|
| Aalten | De gemeente onderzoekt de mogelijkheid tot een integraal project toekomstbestendige bedrijventerreinen. |
| Berkelland | <ul style="list-style-type: none"> • Voor Bedrijvenpark Borculo (voorheen Lichtenhorst en Overberkel) is een revitaliseringsplan opgesteld, waarin samen met stakeholders wordt toegewerkt naar een toekomstbestendig bedrijventerrein. • De Jukkenbarg (Eibergen): het meest verouderd. Meerdere onderzoeken hebben uitgewezen dat een kwaliteitsslag op het terrein noodzakelijk en te behalen is. Dit heeft betrekking op de panden en bedrijfspercelen. De openbare ruimte is op orde. |
| Bronckhorst | <p>De gemeente is bezig met een algemene verkenning naar nut/noodzaak en kansen voor herstructurering. Op basis daarvan wordt bepaald welk terrein aangepakt wordt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 't Werkveld Vorden: een van de vragen die daarbij speelt, is hoe om te gaan met woningen op bedrijventerrein 't Werkveld in Vorden. • Voor Industriepark Zelhem ligt er een integrale aanpak ter bevordering van de kwaliteit en het mogelijk maken van inbreiding. |

| Gemeente | Ontwikkeling |
|-------------------|---|
| Doetinchem | <ul style="list-style-type: none"> De Huet & Keppelseweg: beide bedrijventerreinen doorlopen de energietransitie, gefinancierd door verschillende private en publieke partijen. Wijnbergen: het parkmanagement heeft in samenwerking met de HAN het plan Wijnbergen Ontzorgt opgesteld met als doel energiepositief te zijn in 2030. Onderdeel daarvan is realisatie van een solar carport op een carpoolplaats. Verheulsweide: Het Parkmanagement zet, in samenwerking met de gemeente, in op klimaatadaptatie en vergroening. Hierbij is een subsidieaanvraag gedaan voor het provinciale programma Toekomstbestendige Bedrijventerreinen. Ook wordt onderzoek gedaan naar het verbinden van bedrijven met een grote energievraag. A18 Bedrijvenpark: binnenkort start een onderzoek naar een Smart Grid. Bedrijventerrein de Huet komt als eerst in aanmerking voor revitalisering. |
| Oost Gelre | <ul style="list-style-type: none"> Bij herstructurering speelt de energietransitie een belangrijke rol in Oost Gelre; hierbij wordt de lokale innovatieve industrie betrokken. Ook wordt er nagedacht over de creatie van energiehubs. Samen met ondernemers en de provincie stelt de gemeente een integraal plan op voor toekomstbestendig maken van De Kamp in Lichtenvoorde. |
| Oude IJsselstreek | <ul style="list-style-type: none"> IJsselweide: de gemeente is aan de slag met de kwaliteitsverbetering van het bedrijventerrein. Akkermansweide: de gemeente zet in op gedeeltelijke transformatie van Akkermansweide. Uitbreiding van de Rieze is hiervoor in beeld als vervangende locatie. |
| Winterswijk | <ul style="list-style-type: none"> De gemeente werkt samen met ondernemers OostNL en de provincie aan een programma Toekomstbestendige bedrijventerreinen, met aandacht voor thema's als veiligheid, beeldkwaliteit, klimaat, circulariteit en energietransitie. Veeneslat Zuid: hier is de gemeente samen met ondernemers bezig met de verkenning van een Smart Energy Hub. Energietransitie op basis van individuele businesscases leidt vaak tot sub-optimalisatie. Met een lokaal energiesysteem kan Winterswijk de potentieel beschikbare opwekcapaciteit beter benutten en matchen met de groeiende vraag. |

Bron: Inventarisatie bij gemeenten.

3.6 Uitbreidingsplannen

Om meer ruimte te creëren voor het vestigen en uitbreiden van bedrijven is er bij de meeste gemeenten sprake van zachte of harde plannen voor ontwikkeling van nieuwe (uitbreidingen) van bedrijventerreinen. In Tabel 3.4 wordt aangegeven hoeveel ruimte er naar schatting wordt toegevoegd in de periode tot en met 2030. De tabel geeft tevens inzicht in de uitbreidingsambities voor de periode tot en met 2040. Uitbreidingsplannen moeten daarbij te allen tijde voldoen aan onderbouwing via de Ladder van duurzame verstedelijking en aan integrale afstemming met andere ruimtelijke opgaven: bodem en water, klimaatadaptatie en landschap, mobiliteit, energie, etc.

Tabel 3.4 Uitbreidingsplannen en -onderzoeken voor de periode 2023 t/m 2040.

| Gemeente | Ontwikkeling | Omvang |
|-------------------|--|-----------------------------------|
| Aalten | Er heeft een onderzoek plaatsgevonden naar mogelijke uitbreidingslocaties ten behoeve van schuif- en uitbreidingsruimte. Begin 2024 vindt besluitvorming over het in gang zetten van ontwikkeling van de voorkeurslocatie plaats. | 8-10 ha t/m 2030 |
| Berkelland | Het onderzoek naar uitbreidingslocaties bevindt zich in de verkennende fase. Naar verwachting is de uitkomst hiervan om het doel om in alle 4 grote kernen (Borculo, Eibergen, Neede en Ruurlo) lokale bedrijventerreinen toe te voegen voor voornamelijk lokale ondernemers. Het betreft gemengde, lokaal gewortelde bedrijvigheid en is dus exclusief RBT Laarberg. | 13,5-18,5 ha t/m 2030 |
| Bronckhorst | De gemeente oriënteert zich op kleinschalige uitbreidingslocaties bij de kernen, liefst aansluitend op bestaande bedrijventerreinen en/of langs corridors. Ook de mogelijke rol van VAB's daarin is onderdeel van een visie die de gemeente in het najaar van 2023 opstelt. De ambitie is om tot en met 2035 door inbreiding, uitbreiding en benutten van VABs in totaal ca. 20 hectare ruimte te creëren voor bedrijven ⁴ . | Ca. 20 ha t/m 2035 |
| Doetinchem | Naar aanleiding van het onderzoek naar in- en uitbreiding in Doetinchem is een verwachte uitbreidingsbehoefte geraamd van 42 tot 58 hectare lokale vraag en een aanvullende regionale vraag van 20 tot 50 hectare tot 2040. Dit maakt dat Doetinchem een zoeklocatie kent van 40 tot 110 hectare om te kunnen blijven voorzien in de regionale ruimtevraag. De gemeente onderzoekt waar eventuele uitbreiding wenselijk is. Dat kan in West-Achterhoek verband zijn. | 40-110 ha t/m 2040 |
| Oost Gelre | <ul style="list-style-type: none"> Voor Lichtenvoorde en Groenlo is een onderzoek gestart naar mogelijke uitbreidingslocaties voor lokale ondernemers. Verder wordt onderzocht welke kansen er voor niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied liggen. In beide kernen gezamenlijk wordt voor de periode 2023 tot en met 2030 gezocht naar 0,8 tot 1 ha per jaar, oftewel 6 tot 8 hectare uitbreidingsruimte. De gemeenteraad van Oost Gelre moet zich daarnaast nog uitspreken over een eventuele uitbreiding van RBT de Laarberg. | 15-25 ha t/m 2030 |
| Oude IJsselstreek | <ul style="list-style-type: none"> De gemeente bereidt uitbreiding van de Rieze met circa 10 hectare voor, deels als vervangende locatie voor transformatie van Akkermansweide en deels om toekomstige lokale uitbreidingsvraag te faciliteren. In Varsseveld voorziet ontwikkeling van het VIP in uitbreidings- en schuifruimte voor de komende jaren. Vanaf 2030 is nog eens 20 hectare extra ruimte nodig voor maakindustrie. | 10 ha t/m 2030 & 20 ha vanaf 2031 |
| Winterswijk | Gemeente Winterswijk laat hernieuwd onderzoek uitvoeren naar een nieuwe uitbreidingslocatie. | 10 ha t/m 2030 & 10 ha vanaf 2031 |

Bron: Inventarisatie bij gemeenten.

⁴ Omgevingsprogramma Werklocaties gemeente Bronckhorst, juni 2023.

3.7 Conclusie

- De gemiddelde jaarlijkse uitgifte tussen 2019 en 2023 is 16,5 hectare en valt binnen de bandbreedte van scenario's Hoog en Laag voor de periode 2023 t/m 2030 (EIB laag en hoog). Dit gemiddelde is ondanks corona, geopolitieke ontwikkelingen en stijgende grondprijzen stabiel gebleven.
- Bijna de helft van het beschikbare aanbod is onder optie. Het aanbod Logistiek is volledig onder optie. Het direct uitgeefbare aanbod is alleen geschikt voor het werkmilieu (Maak)industrie, gevolgd door Klassiek-gemengd en Agrifood.
- Door de hoge vraagdruk wordt de uitbreidingsbehoefte van bedrijven vaak opgelost door middel van inbreiding. Dit gebeurt meestal op initiatief van de bedrijven zelf, terwijl de gemeente een faciliterende rol heeft. Ook in de komende jaren wordt door ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen schuifruimte gecreëerd. De ruimte die hiermee op het bestaande bedrijventerrein ontstaat, kan worden benut voor uitbreiding van lokaal gewortelde bedrijven.
- De gemeenten maken kwaliteitsslagen op het gebied van duurzaamheid, energie en klimaatbestendigheid. In alle gemeenten zijn er plannen voor een toekomstbestendige inrichting van een of enkele bedrijventerreinen of worden deze plannen al uitgevoerd. Op veel locaties wordt ingezet op innovatieve oplossingen om de energietransitie te doorlopen en problemen zoals netcongestie aan te pakken.
- In de meeste gemeenten is er nog geen sprake van harde uitbreidingsplannen. Wel is er veel onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden en benodigheden voor uitbreiding.

4 Ruimtebehoefte op bedrijventerreinen

4.1 Inleiding

De ruimtebehoefte op bedrijventerreinen in de Achterhoek bestaat uit twee componenten: de uitbreidingsvraag en de vervangings- en verplaatsingsvraag. De uitbreidingsvraag voor de periode 2023-2030 is, met een doorkijk tot 2040, bepaald in de Behoefteraming Bedrijventerreinen Provincie Gelderland 2023-2030⁵. De vervangings- en verplaatsingsvraag is in het onderzoek voor totstandkoming van dit RPW Achterhoek 2024-2028 in overleg met gemeenten inzichtelijk gemaakt.

4.2 Uitbreidingsvraag

Provincie Gelderland heeft medio 2023 de Behoefteraming Bedrijventerreinen Provincie Gelderland 2023 t/m 2030 laten vaststellen. Hierin is een prognose opgesteld van de autonome uitbreidingsvraag die op basis van economische groei tot en met 2030 mag worden verwacht. Daarbij wordt gerekend met twee scenario's voor economische ontwikkeling: scenario Hoog en scenario Laag.

De totale uitbreidingsvraag in de Achterhoek t/m 2030 bedraagt 70 ha in scenario Laag en 138 ha in scenario Hoog, wat neerkomt op een gemiddelde jaarlijkse uitbreidingsvraag van 9 tot 18 ha. Conform het advies in de Behoefteraming bedrijventerreinen provincie Gelderland 2023 t/m 2030 baseert de Achterhoek haar programmering op de uitbreidingsvraag volgens scenario Hoog. De werkmilieus Klassiek-gemengd en (Maak)industrie zijn beide goed voor circa een derde van de totale uitbreidingsvraag. De werkmilieus Logistiek en Agrifood zijn samen goed voor een derde van de uitbreidingsvraag (Tabel 4.1).

Tabel 4.1 Uitbreidingsvraag per werkmilieu 2023-2030 en 2031-2040.

| Werkmilieu | Periode 2023-2030 | | Doorkijk 2031 t/m 2040 |
|------------------|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| | Uitbreidingsvraag Hoog | Jaarlijks per jaar | Uitbreidingsvraag Laag-Hoog |
| Klassiek-gemengd | 53 ha | 6,5 ha | 11-77 ha |
| (Maak)industrie | 51 ha | 6,5 ha | 22-65 ha |
| Logistiek | 22 ha | 3,0 ha | 7-29 ha |
| Agrifood | 12 ha | 1,5 ha | 5-14 ha |
| Totaal | 138 ha | 17,5 ha | 45-185 ha |

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen provincie Gelderland 2023-2030.

In de behoefteraming wordt eveneens een doorkijk gegeven naar de mogelijke ontwikkeling in de periode 2031 t/m 2040. Ook in die periode wordt nog groei verwacht. De doorkijk naar 2040 laat zien dat er nog een uitbreidingsvraag verwacht mag worden van 45 tot 185 hectare, wat neerkomt op 5 tot 19 hectare per jaar. Ook de doorkijk is opgenomen in Tabel 4.1.

⁵ Stec (2023) Behoefteraming bedrijventerreinen provincie Gelderland 2023-2030.

4.3 Vervangings- en verplaatsingsvraag

De vervangings- en verplaatsingsvraag is de ruimtevraag als gevolg van transformatie of herontwikkeling van bestaande locaties. In de regio is dit bekend tot en met 2030. Vervangingsvraag gaat over bedrijven die al gevestigd zijn op een bedrijventerrein en als gevolg van dergelijke ontwikkelingen op zoek zijn naar een vervangende locatie op een bedrijventerrein. Verplaatsingsvraag gaat over bedrijven die niet gevestigd zijn op een bedrijventerrein, maar hier wel naar dienen te verplaatsen.

Tabel 4.2 Vervangings- en verplaatsingsvraag 2023-2030

| Werkmilieu | Vervangingsvraag 2023-2030 | Verplaatsingsvraag 2023-2030 | Totale vervangings- en verplaatsingsvraag 2023-2030 |
|------------------|-------------------------------|---------------------------------|---|
| Klassiek-gemengd | 14 ha | 5 ha | 19 ha |
| (Maak)industrie | 1,5 ha | 17 ha | 18,5 ha |
| Logistiek | - | - | - |
| Agrifood | 3,5 ha | - | 3,5 ha |
| Totaal | 19 ha | 22 ha | 41 ha |

4.4 Totale ruimtebehoefte 2023 t/m 2030 en doorkijk naar 2040

De totale ruimtebehoefte is de som van de uitbreidingsvraag en de vervangings- en verplaatsingsvraag. Uitgaande van het scenario Hoog, waarop de Achterhoek zich baseert conform het advies uit de Behoeferaming provincie Gelderland, bedraagt de totale ruimtebehoefte in de periode 2023-2030 in totaal 179 hectare (Tabel 4.3). De doorkijk naar de periode 2031-2040 laat een aanvullende uitbreidingsvraag van 45 tot maximaal 185 hectare zien⁶ (Tabel 4.4)

Tabel 4.3 Totale ruimtebehoefte 2023-2030

| Werkmilieu | Uitbreidingsvraag Hoog 2023-2030 | Vervangings- en verplaatsingsvraag 2023-2030 | Ruimtebehoefte Hoog 2023-2030 |
|------------------|-------------------------------------|--|----------------------------------|
| Klassiek-gemengd | 53 ha | 19 ha | 72 ha |
| (Maak)industrie | 51 ha | 18,5 ha | 69,5 ha |
| Logistiek | 22 ha | - | 22 ha |
| Agrifood | 12 ha | 3,5 ha | 15,5 ha |
| Totaal | 138 ha | 41 ha | 179 ha |

⁶ Dit komt dus boven op de prognose tot en met 2030 en is exclusief vervangings- en verplaatsingsvraag.

Tabel 4.4 Doorkijk naar uitbreidingsvraag in de periode 2031 t/m 2040

| Werkmilieu | Ruimtebehoefte Hoog 2023-2030 | Uitbreidingsvraag Laag-Hoog 2031-2040 | Ruimtebehoefte Laag-Hoog 2023-2040 |
|------------------|----------------------------------|--|---------------------------------------|
| Klassiek-gemengd | 72 ha | 11 tot 76 ha | 83 tot 148 ha |
| (Maak)industrie | 69,5 ha | 22 tot 65 ha | 92 tot 135 ha |
| Logistiek | 22 ha | 7 tot 29 ha | 29 tot 51 ha |
| Agrifood | 15,5 ha | 5 tot 14 ha | 21 tot 30 ha |
| Totaal | 179 ha | 45-185 ha | 224 tot 364 ha |

4.5 Conclusie

Op basis van het advies in de Behoefteraming bedrijventerreinen Gelderland 2023 t/m 2030 van de provincie Gelderland baseert de Achterhoek haar programmering voor de periode tot en met 2030 op de uitbreidingsvraag in scenario Hoog. De totale ruimtevrage, dus uitbreidingsvraag en vervangingsvraag, komt daarmee voor de periode tot en met 2030 uit op 179 hectare. Dit is als volgt verdeeld over de werkmilieus:

- Klassiek-gemengd 72 hectare
- (Maak)industrie 69,5 hectare
- Logistiek 22 hectare
- Agrifood 15,5 hectare

- **Totaal 179 hectare**

Ook in de periode 2031-2040 groeit de vraag naar ruimte. Vanwege de onzekerheidsmarge die hoort bij ver in de tijd vooruitkijken, ligt de te verwachten uitbreidingsvraag voor die periode in een ruime bandbreedte tussen 45 hectare (scenario Laag) en 185 hectare (scenario Hoog).

De doorkijk tot en met 2040 is van belang voor gebiedsontwikkelingen die in de RPW-periode 2024-2028 van start gaan. Dat betekent dat de gemeenten in de programmering van bedrijventerreinen ook rekening houden met de bandbreedte van de ruimtebehoefte in de periode 2031 tot en met 2040. De gemeenten spreken af dat zij dit realistisch en gefaseerd doen op basis van de inzichten uit monitoring en vierjaarlijkse actualisatie van het RPW.

5 Balans tussen vraag en aanbod

5.1 Inleiding

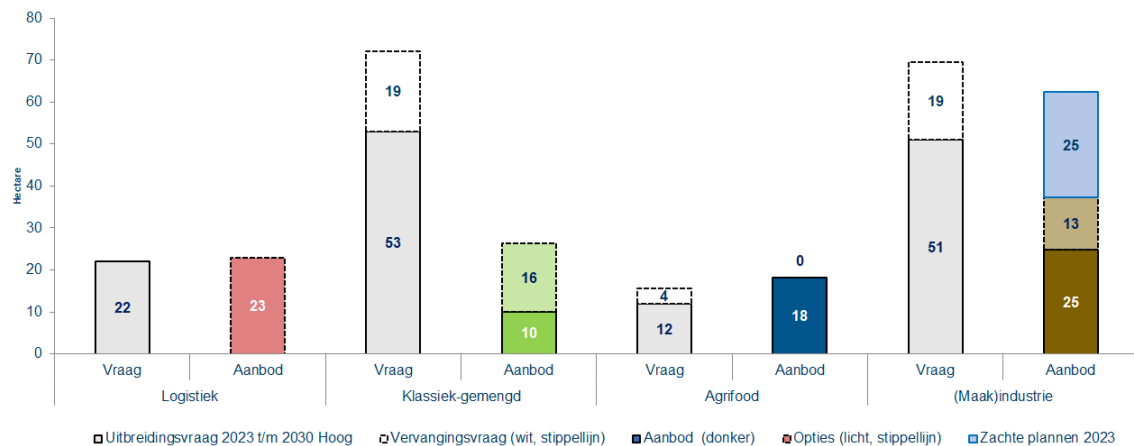
Dit hoofdstuk beschrijft de balans tussen vraag en aanbod. Per werkmilieu wordt voor de periode 2023-2030 inzichtelijk gemaakt wat de situatie is op de Achterhoekse bedrijventerreinmarkt en wordt een doorkijk gegeven naar 2040.

5.2 Balans in scenario Hoog

Conform het advies in de Behoefteraming provincie Gelderland 2023 t/m 2030 worden de afspraken in het RPW gebaseerd op de uitbreidingsvraag in scenario Hoog. Voor scenario Laag verwijzen we naar de betreffende rapportage.

In de werkmilieus Klassiek-gemengd en Maakindustrie kan een mogelijk tekort niet gecompenseerd worden met het ontwikkelen van de zachte plannen. Zelfs als alle zachte plannen doorgang vinden, dan zou de verwachte vraag het aanbod alsnog overstijgen met maar liefst 41 hectare voor Klassiek-gemengd en 8 hectare voor (Maak)industrie. Voor Logistiek overstijgt het in optie zijnde aanbod nog steeds de ruimtevraag. Als de ruimtevraag afzet zou worden tegen enkel direct beschikbaar aanbod, is er behalve voor Agrifood sprake van een tekort in ieder werkmilieu in scenario Hoog.

Figuur 5.1 Vraag-aanbodconfrontatie 2023-2030 – Scenario Hoog



Bron: Ecorys

5.3 Vraag en aanbod per gemeente

5.3.1 *Werkwijze vraag en aanbod per gemeente*

Bovenstaande vraag-aanbodconfrontatie op regioniveau is tevens voorzien van een doorvertaling naar de balans per gemeente. Deze is te vinden in het volgende hoofdstuk. In deze paragraaf is de werkwijze om te komen tot de gemeentelijke verdeling toegelicht.

De uitbreidingsvraag per gemeente is een berekend aandeel van de totale regionale uitbreidingsvraag van 138 hectare in scenario Hoog. Hiervoor is per gemeente het aandeel in werkgelegenheid en uitgegeven ruimte op bedrijventerreinen in de regio gebruikt. De vervangings- en verplaatsingsvraag per gemeente is hierbij opgeteld om tot de totale ruimtevraag te komen.

De ruimtevraag is verder gespecificeerd naar lokale ruimtevraag en regionale ruimtevraag, zodat inzichtelijk is hoeveel ruimte er nodig is op de lokale respectievelijk regionale bedrijventerreinen. De ruimtevraag is vervolgens afgezet tegenover het aanbod op lokale bedrijventerreinen per gemeente en de regionale bedrijventerreinen. Het aanbod is opgebouwd uit hard planaanbod (direct beschikbaar en opties) en zacht planaanbod.

5.3.2 *Duiding van verschillen met het RPW 2019-2023*

In het RPW 2019-2023 is eveneens inzicht gegeven in de balans tussen vraag en aanbod per gemeente. Daaruit volgt een bepaalde omvang ontwikkelruimte per gemeente. De cijfers in dit RPW 2024-2028 kunnen om een aantal redenen verschillen van de cijfers uit het eerdere RPW:

- Er is een nieuwe provinciale behoefte-raming opgesteld op basis van een vergelijkbare methodiek, maar wel met actuelere economische prognoses als uitgangspunt. Dat kan leiden tot een andere totale uitbreidingsvraag. Dit betekent eveneens dat de cijfers ten aanzien van ontwikkelruimte in het RPW 2019-2023 hiermee geactualiseerd zijn.
- De balans in het RPW 2019-2023 was gebaseerd op de uitbreidingsvraag over de periode 2019 t/m 2030. Dat is een periode van 12 jaar. De doorvertaling in het RPW 2024-2028 gaat uit van de periode 2023 t/m 2030, een periode van slechts 8 jaar dus. Omdat ontwikkeling en uitgifte van een bedrijventerrein vaak een periode van meer dan 10 jaar behelst, wordt er tevens een doorkijk gegeven tot 2040. Daarmee geeft het RPW 2024-2028 inzicht in de balans en ontwikkelruimte tot en met 2030 en een bandbreedte voor de periode 2031 t/m 2040.
- Het tweede onderdeel van de totale ruimtevraag is de vervangings- en verplaatsingsvraag. Ook deze is niet gelijk aan die in het RPW 2019-2023, omdat bepaalde ingrepen inmiddels zijn uitgevoerd of plannen veranderd zijn.

5.4 Conclusie

Conform het advies in de Behoeftesraming provincie Gelderland 2023 t/m 2030 baseert de Achterhoek haar programmering op de uitbreidingsvraag volgens scenario Hoog. Als gevolg van transformatie en bedrijfsverplaatsingen komt hier nog een vervangings- en verplaatsingsvraag bij.

De analyse laat zien dat er in de periode 2023 t/m 2030 geen sprake is van balans tussen vraag en aanbod op bedrijventerreinen. Verspreid over de regio is in alle gemeenten behoefte aan uitbreiding ten behoeve van lokaal gewortelde bedrijven die zich in het Klassiek-gemengd werkmilieu vestigen. Ook voor het werkmilieu (Maak)industrie is in de periode tot en met 2030 al behoefte aan uitbreiding. Voor logistiek en agrifood is nagenoeg sprake van balans tot en met 2030.

Ook na 2030 is er nog behoefte aan nieuwe ruimte op bedrijventerreinen. Omdat het ontwikkelen van een bedrijventerrein al snel 10 jaar duurt, is het wenselijk om in de programmering ook verder te kijken dan 2030. Dit betekent dat er bij de doorvertaling naar de programmering per gemeente rekening gehouden wordt met uitbreidingsbehoefte die na 2030 te verwachten valt. Alleen zo kunnen de economische ambities van de Achterhoek ook op de lange termijn gefaciliteerd worden. Dat betekent dat de gemeenten in de programmering van bedrijventerreinen ook rekening houden met de bandbreedte van de ruimtebehoefte in de periode 2031 tot en met 2040. Dat doen zij realistisch en gefaseerd op basis van de inzichten uit monitoring en vierjaarlijkse actualisatie van het RPW.

6 Programmering en beleidsafspraken

6.1 Uitgangssituatie

Uit de analyse van de balans tussen vraag en aanbod – op regioniveau in hoofdstuk 5 en het inzicht in de balans per gemeente verderop in dit hoofdstuk – blijkt dat er op meerdere plekken en voor meerdere werkmilieus behoefte is aan uitbreiding tot 2030. De doorkijk naar 2040 laat zien dat er ook na 2030 extra ruimtevraag verwacht mag worden en benadrukt daarmee de uitbreidingsbehoefte.

Naast de kwantitatieve uitbreidingsbehoefte onderkennen gemeenten het belang van investeren in en sturen op de toekomstbestendigheid van bedrijventerreinen en optimalisatie van het ruimtegebruik. Alle gemeenten hebben hiervoor concrete plannen of zijn aan de slag om hiervoor plannen op te stellen.

6.2 Uitvoering van het RPW

Met betrekking tot het opstellen en vaststellen van het RPW geldt het volgende:

- Hoofddoel van het RPW is het faciliteren van de ruimtebehoefte van het bedrijfsleven, waarbij de juiste kwaliteit en kwantiteit bedrijventerrein beschikbaar is op het juiste moment en juiste plaats, vanuit een gezonde vraag-aanbodbalans.
- Voor uitvoering van de afspraken in het RPW is regionale afstemming van groot belang. De Achterhoekgemeenten hebben daarom vier keer per jaar (ieder kwartaal) een regionaal bestuurlijk RPW-overleg. Dit overleg wordt voorbereid in een regionaal ambtelijk RPW-overleg dat eens in de zes weken plaatsvindt.
- Voor uitvoering van de afspraken in het RPW is monitoring van groot belang. Juiste en actuele gegevens over vraag en aanbod voor bedrijventerreinen zijn nodig voor een goede uitvoering van het beleid en afstemming op de marktsituatie. Voor bedrijventerreinen zijn de cijfers in het databestand IBIS bij de provincie Gelderland leidend. De gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor de juistheid en de meest recente informatie in dit bestand. De monitoring vindt jaarlijks plaats. De monitoringsgegevens kunnen aanleiding zijn om het RPW op onderdelen te wijzigen. De colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten kunnen daarover samen met Gedeputeerde Staten besluiten nemen.
- Het RPW wordt vierjaarlijks herzien – of eerder als blijkt dat de afspraken niet meer goed aansluiten bij de opgaven – en ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraden en Gedeputeerde Staten van provincie Gelderland voor besluitvorming. Dit sluit aan op de Omgevingsverordening provincie Gelderland. Dat betekent dat de herziening van dit RPW start in het voorjaar van 2028, zodat deze per 1-1-2029 van kracht wordt.
- De afspraken in dit RPW zijn ook van toepassing op gemeenten die gedurende de looptijd van het RPW tot de regio toetreden.

6.3 Regionale afspraken ten aanzien van bedrijventerreinen

De regionale afspraken ten aanzien van de (her)ontwikkeling en toekomstbestendigheid van bedrijventerreinen bestaan uit vier onderdelen:

1. het op- en vaststellen van het RPW;
2. het beoordelen van individuele initiatieven;
3. het planologisch regelen van (nieuwe) locaties, inclusief toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking (die gebaseerd wordt op het resultaat van stap 1);
4. randvoorwaarden bij de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen.

6.3.1 *Het beoordelen van individuele initiatieven op basis van de regionale bedrijventerreinenstructuur*

Lokale en regionale initiatieven

Bij het beoordelen van individuele initiatieven is de regionale bedrijventerreinenstructuur van toepassing:

- Lokale initiatieven passend binnen de bandbreedte van de lokale vraagruimte worden op gemeentelijk niveau behandeld.
- Lokale initiatieven buiten de bandbreedte van de lokale vraagruimte worden regionaal besproken.
- Initiatieven van buiten de regio worden doorverwezen naar de twee regionale bedrijventerreinen A18 Bedrijvenpark en de Laarberg. Indien initiatieven van buiten de regio zich beargumenteerd richten op een locatie buiten de twee regionale bedrijventerreinen, dan wordt dit regionaal afgestemd.
- Bij het vinden van een plek voor bedrijven van binnen en buiten de regio geldt dat de aard en schaal van een bedrijf moet passen bij de werkmilieus zoals vermeld in het RPW Achterhoek. Het juiste bedrijf op de juiste plek betekent dat uitbreiding van lokaal gewortelde bedrijven ook lokaal gefaciliteerd wordt, tenzij het bedrijf de aard en schaal van het lokale bedrijventerrein ontgroeit. Op dat moment komt verplaatsing naar regionale bedrijventerreinen ter sprake. De regionale bedrijventerreinen vervullen een opvangfunctie voor lokale bedrijven waarvoor binnen hun kern of gemeente geen geschikte plek meer gevonden kan worden, zodat op lokale bedrijventerreinen weer ontwikkelruimte ontstaat voor andere/nieuwe bedrijven.
- Bedrijven zijn verantwoordelijk voor een goede huisvesting van arbeidsmigranten. Gemeenten maken hierover met het bedrijf afspraken bij de uitgifte van gronden, bijvoorbeeld via een huisvestingsplan.

Grote ruimtevragers van buiten de regio

Bij het faciliteren van bedrijven van buiten de Achterhoek en met een omvang groter dan 5 hectare moet, aanvullend op bovenstaande uitgangspunten, ook aan de extra uitgangspunten van het Programma GRIP (op grote ruimtevragers) worden voldaan (zie het tekstkader voor nadere toelichting).

Grip op grote ruimtevragers

Vanaf begin 2022 hebben Rijk en provincies afspraken gemaakt om meer grip te krijgen en houden op de vestiging van grootschalige bedrijfsvestigingen, gedefinieerd als nieuwe vestigingen van meer dan 5 hectare). Het doel hiervan is een succesvol, duurzaam en economisch verantwoord vestigingsbeleid voor grote bedrijfsvestigingen dat bijdraagt aan de economische en ruimtelijke kwaliteit, rekening houdt met mobiliteitseffecten.

Om wildgroei te voorkomen, streven partijen naar zorgvuldig ruimtegebruik, het behoud van openheid van het landschap en kwalitatief en kwantitatief voldoende, multimodaal ontsloten bedrijventerreinen. Om die reden wordt via de provincies aan de regio's en gemeenten gevraagd in de programmeringsafspraken voor werklocaties voorwaarden op te nemen voor de vestiging van grootschalige bedrijfsvestigingen, waarbij onder meer de economische meerwaarde van een grote bedrijfsvestiging moet worden aangetoond.

De gemeenten in de Achterhoek spreken ten aanzien van de uitgangspunten van 'Grip op grote ruimtevragers' het volgende af:

- **Economische meerwaarde:** nieuwe grootschalige bedrijven van buiten de regio worden beoordeeld op hun regionale economische meerwaarde en bijdrage aan het versterken van de werkgelegenheid en/of het vestigingsklimaat voor bestaande bedrijven in de regio. De ruimte op bedrijventerreinen is schaars en de Achterhoekgemeenten faciliteren daarom enkel bedrijven die de Achterhoek versterken.
- **Zorgvuldig ruimtegebruik:** zowel voor bestaande als voor nieuwe terreinen geldt dat zorgvuldig ruimtegebruik centraal staat. Nieuwe terreinen worden ruimtelijk slim, d.w.z. met zoveel mogelijk meervoudig ruimtegebruik, en met het juiste bedrijf op de juiste plek ontwikkeld en uitgegeven.
- **Clusteren:** nieuwe grootschalige bedrijven worden zo veel mogelijk geclusterd op daartoe aangewezen bedrijventerreinen en moeten passen bij het profiel (sector/werkmilieu), energieverbruik en grondstoffenstromen op het terrein.
- **Inrichting:** de Achterhoekgemeenten hanteren de principes van duurzame gebiedsontwikkeling bij herontwikkeling van bestaand en ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Dat wil zeggen dat (onder andere) inpassing in het landschap en de omgeving een uitgangspunt zijn.

6.3.2 *Het planologisch regelen van (nieuwe) locaties, inclusief toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking*

Ontwikkelingen ten behoeve van lokaal gevestigde bedrijven

- Lokaal gevestigde bedrijven hebben op de markt voor bedrijfshuisvesting een lokaal marktgebied. Groei van lokaal gevestigde bedrijven moet bij voorkeur lokaal (in gemeente of kern) bediend kunnen worden. Nadere specificering van het marktgebied van een lokaal bedrijventerrein (gemeente of kern daarbinnen) dient in een laddertoets onderbouwd te worden.
- Lokaal gevestigde bedrijven hebben op de markt voor bedrijfshuisvesting een lokaal marktgebied. Dit gebied beperkt zich in de meeste gevallen tot één gemeente of een deel van een gemeente(kern).

- De lokale marktwerking brengt met zich mee dat gemeenten ruimte hebben en verantwoordelijk zijn voor de eigen vraag-aanbodbalans. Dit impliceert dat eventuele overcapaciteit elders in de regio niet per definitie beperkingen oplegt aan de lokale ontwikkelruimte voor de lokale ruimtevraag. Monitoring van vraag, aanbod en ontwikkelplannen is daarbij wel van belang om ervoor te zorgen dat de totale omvang van ontwikkelplannen past binnen de bandbreedte van dit RPW.
- De gemeenten spannen zich in om initiatieven die ruimte vragen op een bedrijventerrein in te passen op bestaand bedrijventerrein, voordat overgegaan wordt tot nieuwe ontwikkelingen. Het onderzoek dat provincie Gelderland heeft laten uitvoeren naar het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen dient als naslagwerk om haalbare kansen te identificeren.
- De gemeenten regelen niet meer planologische ruimte voor bedrijventerreinen dan uit de kwantitatieve raming (vraag/aanbod confrontatie) resulteert, tenzij de concrete initiatieven aantonen dat die raming een onderschatting van de feitelijke behoefte inhield.
- Het tempo waarin zij planologische ruimte regelen, is gelijk aan het tempo waarin de vraag zich ontwikkelt op basis van concrete initiatieven en prognoses. Hiervoor is het nodig om dit periodiek te monitoren.
- Het is aan de gemeente om de geraamde gemeentelijke behoefte aan kernen toe te delen. Ook dat gebeurt op basis van vraag die via concrete initiatieven gerealiseerd wordt.

Ontwikkeling van regionale bedrijventerreinen

- Voor bedrijfsruimtevrage van buiten de regio is de Achterhoek een regionaal marktgebied met de twee regionale bedrijventerreinen als primaire vestigingslocaties. Indien een bedrijf van buiten zich op een afwijkende locatie wenst te vestigen, levert het zelf hiervoor de nodige onderliggende argumentatie. Per kwartaal wordt een bestuurlijk overleg belegd waarin dergelijke aanvragen besproken worden.
- Op het moment dat volledige uitgifte van (een van) de regionale bedrijventerreinen voorzien wordt, geeft dit aanleiding te onderzoeken wat een geschikte locatie is voor uitbreiding van een regionaal bedrijventerrein.

Transformatie van bedrijventerreinen

- Bij transformatie van bedrijventerrein naar een andere functie stelt de betreffende gemeente een compensatieplan op. In dat plan wordt beschreven op welke locatie vervangende ruimte beschikbaar is of komt.
- Indien sprake is van transformatie van een bedrijventerrein met hoge milieucategorie (hmc 4.1 en hoger) geldt planologische compensatie. Dit betekent dat een vervangende locatieeveneens ruimte biedt aan hmc-bedrijven met eenzelfde omvang als de transformatielocatie.

6.3.3 Randvoorwaarden bij de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen.

De gemeenten in de Achterhoek benadrukken dat bij de planvorming en ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen een integrale ruimtelijke afweging moet plaatsvinden. Op het moment dat gemeenten een plan melden tijdens het bestuurlijk RPW-overleg gaan zij in ieder geval in op de volgende randvoorwaarden:

Herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen

- **Duurzame gebiedsontwikkeling:** gemeenten hebben oog voor de kwaliteit en toekomstbestendigheid van bestaande bedrijventerreinen. Verduurzaming van bestaande bedrijventerreinen is standaard onderdeel en steeds vaker het hoofddoel van revitalisering. Daarmee wordt ruimte gemaakt voor voldoende waterberging en het vergroenen van de openbare ruimte en waardoor samen een goede groene structuur en aantrekkelijkere omgeving ontstaat. Ondernemers hebben hierin een rol op hun bedrijfskavel. Dit vraagt op bestaande bedrijventerreinen aandacht voor de wisselwerking en afweging tussen verduurzaming en vergroening enerzijds en intensiever benutten voor economische activiteiten anderzijds. Dit gaat niet per definitie hand in hand. Klimaatadaptatie en herstructurering vragen inzet van gemeente, regio en provincie. Bijvoorbeeld door de opbrengst van nieuwe terreinen in te zetten voor opknappen bestaande terreinen. Het eveneens inzet van vastgoedeigenaren en ondernemers op hun eigen terrein.
- **Energievoorziening:** gemeenten stimuleren de energietransitie op bedrijventerreinen. Op bestaande terreinen werken gemeenten samen met ondernemers aan (innovatieve) oplossingen voor netcongestie. Indien noodzakelijk wordt hiervoor ruimte gezocht in de openbare ruimte.
- **Bereikbaarheid:** bereikbaarheid en verkeersveiligheid zijn belangrijke aandachtspunten bij herstructurering en uitbreiding van bedrijventerreinen en bepalen mede in hoeverre bedrijfsuitbreiding nog past bij de aard en schaal van het bedrijventerrein.
- **Ruimte voor circulaire activiteiten:** bestaande bedrijven maken in meer of mindere mate de omslag naar circulaire productieprocessen. Gemeenten stimuleren en faciliteren dit waar mogelijk.
- **Ruimte voor hoge milieucategorieën (hmc):** bij bedrijfsverplaatsingen en herontwikkeling van bestaande terreinen staat het credo 'het juiste bedrijf op de juiste plek' centraal. Dat wil zeggen dat hmc-bestemmingen zoveel mogelijk als zodanig worden benut. Gemeenten zorgen ervoor dat hmc-kavels door hmc-bedrijven worden benut. Dat betekent dat gemeenten, indien er instemming nodig is van de gemeente, niet meewerken aan vestiging van niet-hmc-activiteiten op hmc-kavels. Indien mogelijk wordt het instrument minimale milieucategorie toegepast ter aanvulling op de gebruikelijke maximale milieucategorie op het moment dat een bestemmings-/omgevingsplan van een bestaand terrein wordt aangepast.

Ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen

Omdat het ontwikkelen van een bedrijventerrein al snel 10 jaar duurt, is het wenselijk om in de programmering niet alleen te kijken naar de periode tot en met 2030, maar rekening te houden met de ruimtevraag die in de periode daarna, van 2031 tot en met 2040, verwacht wordt. Ook voor die periode geldt dat gemeenten individueel programmeren, maar altijd met een regionale blik – waarbij het RPW-overleg ruimte biedt voor discussie hierover.

Dat betekent dat de gemeenten in de programmering van bedrijventerreinen ook rekening houden met de bandbreedte van de ruimtebehoefte in de periode 2031 tot en met 2040 volgens de ontwikkelruimte die per gemeente inzichtelijk gemaakt is. Dat doen zij realistisch en gefaseerd op basis van de inzichten uit monitoring en vierjaarlijkse actualisatie van het RPW. Alleen zo kunnen de economische ambities van de Achterhoek ook op de lange termijn gefaciliteerd worden.

Bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen is bovendien aandacht voor kwalitatieve en ruimtelijke aspecten:

- **Duurzame gebiedsontwikkeling** bestaande uit meerdere aspecten, waaronder:
 - Slim ruimtegebruik, door waar mogelijk meervoudig ruimtegebruik als uitgangspunt te nemen.
 - Klimaatadaptatie en landschappelijke inpassing. Bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen staan de volgende aspecten centraal: voldoende ruimte voor waterberging, natuurinclusief bouwen en het vergroenen van de openbare ruimte waardoor een goede groene structuur en aantrekkelijkere omgeving ontstaat. Hiermee geven de gemeenten uitvoering aan de duurzame ontwikkelprincipes uit het Achterhoeks ruimtelijk perspectief. In bijlage 3 is ter inspiratie een overzicht opgenomen van mogelijk te nemen maatregelen.
- **Energievoorziening:** het Coalitieakkoord *Gelderland Gewoon Doen* stelt dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen alleen plaats kunnen vinden in combinatie met oplossingen voor duurzame energievoorziening. De Achterhoek ondersteunt en stimuleert dit. Zicht op een duurzame energievoorziening is daarom een randvoorwaarde bij de uitgifte van bedrijventerreinen. Dit kan door middel van aansluiting op het elektriciteitsnet, maar ook door innovatieve lokale oplossingen. Op het moment dat een nieuw bedrijventerrein aanbesteed wordt, wordt aan de inschrijvende partij(en) gevraagd de energievoorziening in overleg met de gemeente, provincie en netbeheerder nader uit te werken.
- **Bereikbaarheid:** ontwikkeling vindt plaats middels landelijke en provinciale wet- en regelgeving ten aanzien van bereikbaarheid en mobiliteit.
- **Ruimte voor circulaire activiteiten:** gemeenten onderkennen het belang van ruimte voor circulaire activiteiten. Circulaire activiteiten worden op dezelfde wijze beoordeeld als andere initiatieven op bedrijventerreinen.
- **Ruimte voor hogere milieucategorieën (hmc):** bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen wordt, waar mogelijk, ruimte geboden aan bedrijvigheid met een hogere milieucategorie. Bij de uitgifte staat het credo *het juiste bedrijf op de juiste plek* centraal. Dat wil zeggen dat gemeenten zich inspannen om activiteiten die zich vestigen zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestemde en beschikbare milieuruimte. Hiervoor passen gemeenten het instrument minimale milieucategorie toe ter aanvulling op de gebruikelijke maximale milieucategorie.

6.4 Hoe stemmen we met elkaar af?

Regionale afstemming

- Conform de huidige afspraken wordt ieder kwartaal een bestuurlijk RPW-overleg gevoerd, waarbij de stand van zaken op bedrijventerreinen en eventuele nieuwe ontwikkelingen regionaal worden besproken.
- Aanvullend daarop is tijdens de totstandkoming van het RPW 2024 t/m 2028 een ambtelijk RPW-overleg ingevoerd. Het ambtelijk overleg vindt iedere zes weken plaats met als doel kennisuitwisseling en voorbereiding van het bestuurlijk RPW-overleg.
- De ambtelijke en bestuurlijke werkgroep leveren in onderlinge samenspraak zelf de voorzitter voor dit RPW-overleg.

Afstemming over nieuwe initiatieven

Vanuit het perspectief dat het RPW Achterhoek bedoeld is om door middel van regionaal overleg de ontwikkeling van bedrijventerreinen, vestigingsvraagstukken en de kwalitatieve opgaven te stimuleren, is het noodzakelijk dat nieuwe initiatieven regionaal worden afgestemd. Deze regionale afstemming vindt plaats tijdens de RPW-overleggen door per gemeente de stand van zaken te bespreken en elkaar op de hoogte te stellen van nieuwe ontwikkelingen.

Nieuwe ontwikkelingen en initiatieven die buiten de afspraken in het RPW vallen (zie het stroomschema op de volgende pagina) worden ambtelijk en bestuurlijk met elkaar besproken en afgestemd. Dat geldt voor zowel lokale en regionale bedrijventerreinen. Bij het bespreken van de plannen wordt er nadrukkelijk gekeken naar de punten zoals genoemd in paragraaf 6.3.3. De regionale afstemming wordt in de vorm van een compacte notitie bij de ambtelijke en bestuurlijke gespreksverslagen gevoegd. De regionale afstemming vindt plaats voordat het ontwerpbestemmingsplan/-omgevingsplan ter inzage wordt gelegd. Daarna wordt het ruimtelijk orderingsproces doorlopen.

Provincie Gelderland is bij zowel ambtelijk als bestuurlijk RPW-overleg vertegenwoordigd in een adviesrol, maar kan tijdens het RPW-overleg geen formele goedkeuring geven voor het plan. De bevoegdheid hiervoor ligt bij Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland.

Instemming met dit RPW door GS van provincie Gelderland betekent dat zij akkoord gaat met de beschreven procedures en programmeringsafspraken. Dat betekent dat de hectares in principe niet ter discussie staan, zolang nieuwe ontwikkelingen passen binnen de ontwikkelruimte per gemeente. Alleen als de opgave erom vraagt, bijvoorbeeld wanneer blijkt dat de daadwerkelijke ruimtebehoefte niet strookt met de prognose, kan worden besloten om af te wijken van de programmeringsafspraken.

Als de opgave niet veranderd is, gaat afstemming over nieuwe ontwikkelingen dus enkel over de inhoud van het voorliggend plan. Dit is tevens grafisch weergegeven in het stroomschema in paragraaf 6.6.

6.5 Programmering per gemeente

De programmering per gemeente is gebaseerd op een doorvertaling van de Behoefteraming bedrijventerreinen provincie Gelderland 2023 t/m 2030 naar lokale en regionale ruimtevrage. De uitbreidingsvraag per gemeente is een berekend aandeel van de totale uitbreidingsvraag van 138 hectare in scenario Hoog plus de vervangingsvraag van 41 hectare. Hiervoor is per gemeente het aandeel in werkgelegenheid en uitgegeven ruimte op bedrijventerreinen in de regio gebruikt. De vervangings- en verplaatsingsvraag per gemeente is hierbij opgeteld om tot de totale ruimtevrage te komen.

Tabel 6.1 Lokale en regionale ruimtevraag.

| | 2023-2030 | 2031-2040 |
|---------------------------------|---------------|----------------------|
| Ruimtevraag lokaal ⁷ | 136 ha | 31 tot 128 ha |
| Uitbreidingsvraag regionaal | 43 ha | 14 tot 57 ha |
| Totaal | 179 ha | 45 tot 185 ha |

De ruimtevraag is verder gespecificeerd naar lokale ruimtevraag en regionale ruimtevraag, zodat inzichtelijk is hoeveel ruimte er nodig is op de lokale respectievelijk regionale bedrijventerreinen (Tabel 6.1). De ruimtevraag is vervolgens afgezet tegenover het aanbod op lokale bedrijventerreinen per gemeente en de regionale bedrijventerreinen. Het aanbod is opgebouwd uit hard planaanbod (direct beschikbaar en opties) en zacht planaanbod. Daar zetten we ten slotte nog de **uitbreidingsambities** naast. Dit zijn de hectares, waarvoor gemeenten mogelijke uitbreidingslocaties onderzoeken. Op die manier wordt inzichtelijk in hoeverre de gemeente in de Achterhoek er (in potentie) in slagen voldoende ruimte te vinden om de ruimtebehoefte van lokale en regionale bedrijven te kunnen faciliteren.

6.5.1 Aalten

Balans vraag en aanbod

| Vraag en aanbod | Toelichting | Omvang |
|---|--|---------------------|
| Uitbreidingsvraag 2023 t/m 2030 | | 13 ha |
| Vervangingsvraag | | 5 ha |
| Totaal ruimtevraag 2023 t/m 2030 | | 18 ha |
| Uitbreidingsvraag 2031 t/m 2040 Laag | | 4 ha |
| Uitbreidingsvraag 2031 t/m 2040 Hoog | | 17 ha |
| Totaal ruimtevraag 2023 t/m 2040 | | 22 tot 34 ha |
| Uitgeefbaar aanbod lokaal | | 7,2 ha |
| <i>waarvan in optie</i> | | 3,0 ha |
| Zacht planaanbod lokaal | | 0 ha |
| Uitbreidingsambities lokaal | | 10 ha |
| Balans 2023 t/m 2030 | 7,2 ha aanbod – 18 ha ruimtevraag | -10,8 ha |
| Potentiële balans 2023 t/m 2040 | <i>Worst case</i> 7,2 ha – 34 ha ruimtevraag | -27 ha |
| zonder realisatie uitbreidingsambities | <i>Best case</i> 7,2 ha – 22 ha ruimtevraag | -15 ha |

Tot en met 2030

- De totale uitbreidingsvraag tot en met 2030 in de gemeente Aalten is afgerond 18 hectare, waarvan 5 hectare vervangings- en verplaatsingsvraag.
- De gemeente heeft 7 hectare beschikbaar aanbod, waarvan 3 hectare in optie is. De gemeente heeft geen zachte plannen.
- Er is voor de periode tot en met 2030 sprake van een tekort van ca. 11 hectare. Indien de opties op korte termijn worden uitgegeven neemt dit zelfs toe tot 14 hectare.

⁷ De lokale ruimtevraag bestaat uit de lokale uitbreidingsvraag en vervangingsvraag.

Doorkijk naar de periode tot en met 2040

Over de gehele periode 2023 tot en met 2040 bedraagt het tekort – indien de uitbreidingsambitie van 10 hectare wordt gerealiseerd – nog steeds 5 tot 17 hectare.

Kwantitatieve opgave Aalten tot en met 2030 en doorkijk naar 2040:

Opgave

Ruimte vraag 2023 – 2030 is 18 hectare.

Aanbod is 7,2 hectare

Dit impliceert een ruimtebehoefte van 10,8 hectare.

De gemeente moet dus aan de slag met gebiedsontwikkeling.

Omvang gebiedsontwikkeling

In de periode 2023 t/m 2030 bedraagt de uitbreidingsbehoefte 10,8 hectare

Indien de uitbreidingsambitie van 10 hectare op korte termijn gerealiseerd wordt, resteert voor de periode 2031-2040 nog een uitbreidingsbehoefte van 5 tot 17 hectare.

Conclusie

De gemeente moet op korte termijn zorgen voor een uitbreiding met 10 hectare. Dit dient om de ruimte vraag tot en met 2030 te faciliteren. Tegelijkertijd moet de gemeente voorbereid zijn om ook in de periode na 2030 gefaseerd te voorzien in 5 tot 17 hectare.

Acties gemeente Aalten

- De gemeente Aalten kent momenteel geen ontwikkelingen op de bestaande bedrijventerreinen die resulteren in vrijkomende hectares (inbreiding). Volgens gemeentebestuur faciliteert de gemeente wel bedrijven die hiertoe het initiatief nemen.
- Om toch te kunnen voorzien in voldoende uitbreidingsruimte voor lokaal gewortelde bedrijven voert de gemeente een locatieonderzoek naar de meest geschikte uitbreidingslocatie. De uitbreiding heeft in eerste instantie een omvang van 10 hectare. Gezien het tekort van ongeveer 11 hectare tot en met 2030 en 15 tot 27 hectare in 2040 doet de gemeente er goed aan om ook vast extra ontwikkelmogelijkheden (via in- of uitbreiding) te onderzoeken.
- Daarnaast werkt de gemeente met het programma toekomstbestendige bedrijventerreinen ook aan het toekomstbestendig maken van de bestaande bedrijventerreinen. Zoals aangegeven faciliteert de gemeente de bedrijven die initiatief nemen tot beter benutten van bestaand bedrijventerrein en is bereid daar indien noodzakelijk een passende bijdrage aan te leveren.

Terugblik op de opgave uit het RPW 2019-2023

De bedrijventerreinen in gemeente Aalten zijn gelegen in twee kernen: Aalten en Dinxperlo. In 2019 is geconstateerd dat er in Dinxperlo voldoende ruimte beschikbaar is. Hier heeft uitgifte plaatsgevonden en is nog ook voor de periode tot en met 2028 nog ruimte beschikbaar. In de kern Aalten was al in 2019 sprake van krapte. De gemeente heeft in de periode 2019-2023 daarom een locatieonderzoek uitgevoerd dat heeft geresulteerd in de keuze voor een potentiële uitbreidingslocatie van ca. 10 hectare voor de periode tot en met 2030.

Ook heeft gemeente Aalten zich conform afspraken in het RPW ingezet voor verduurzaming van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen. De gemeente heeft hiertoe onderzoek laten doen naar de potentie voor zon-op-dak. Op het moment van schrijven onderzoekt de gemeente de mogelijkheid om een integraal project toekomstbestendige bedrijventerreinen te starten.

6.5.2 Berkelland

Vraag-aanbodconfrontatie

| Vraag en aanbod | Toelichting | Omvang |
|--|---|---------------------|
| Uitbreidingsvraag 2023 t/m 2030 | | 14 ha |
| Vervangingsvraag | | 4 ha |
| Totaal ruimtevraag 2023 t/m 2030 | | 18 ha |
| Uitbreidingsvraag 2031 t/m 2040 Laag | | 5 ha |
| Uitbreidingsvraag 2031 t/m 2040 Hoog | | 19 ha |
| Totaal ruimtevraag 2023 t/m 2040 | | 23 tot 37 ha |
| Uitgeefbaar aanbod lokaal <i>waarvan in optie</i> | | 4,9 ha 2,4 ha |
| Zacht planaanbod lokaal | | 0 ha |
| Uitbreidingsambities lokaal | | 13,5 tot 18,5 ha |
| Balans 2023 t/m 2030 | 4,9 ha aanbod – 18 ha ruimtevraag | -13 ha |
| Potentiële balans 2023 t/m 2040 zonder realisatie uitbreidingsambities | <i>Worst case</i> 4,9 ha – 37 ha ruimtevraag <i>Best case</i> 4,9 ha – 23 ha ruimtevraag | -32 ha -18 ha |

Tot en met 2030

- De totale ruimtevraag van lokaal gewortelde bedrijven in de gemeente Berkelland bedraagt tot en met 2030 18 hectare, waarvan 4 hectare vervangingsvraag. Daarnaast wordt circa 6 hectare grootschalige ruimtevraag verwacht, waarvoor samen met gemeente Oost Gelre RBT de Laarberg wordt ontwikkeld, zie hiervoor paragraaf 6.5.9.
- De gemeente heeft op ca. 5 hectare uitgeefbaar aanbod op lokale bedrijventerreinen, waarvan de helft in optie.
- Er is geen zacht planaanbod op lokale bedrijventerreinen.
- Daarmee heeft de gemeente onvoldoende ruimte om te kunnen voorzien in de uitbreidingsvraag van lokaal gewortelde bedrijven. Het tekort bedraagt minimaal 13 hectare (5 hectare aanbod minus 18 hectare vraag).

Doorkijk naar de periode tot en met 2040

- Indien de uitbreidingsambities van 13,5 tot 18,5 volledig worden ontwikkeld, is er over de gehele periode 2023 tot en met 2040 sprake van balans in scenario Laag. In scenario Hoog is ook dan nog sprake van een tekort tot maximaal 18,5 hectare.
- Ook op de lange termijn wordt ruimtevraag van grootschalige bedrijven verwacht, waarvoor samen met gemeente Oost Gelre RBT de Laarberg wordt ontwikkeld. Dit bedraagt nog eens 2 tot 8 hectare, zie hiervoor paragraaf 6.5.9.

Kwantitatieve opgave Berkelland tot en met 2030 en doorkijk naar 2040:**Opgave**

Ruimte vraag 2023 – 2030 is 18 hectare.

Aanbod is ca. 5 hectare

Dit impliceert een uitbreidingsbehoefte van 13 hectare tot en met 2030.

De gemeente moet dus aan de slag met gebiedsontwikkeling.

Omvang gebiedsontwikkeling

In de periode 2023 t/m 2030 bedraagt de uitbreidingsbehoefte minimaal 13 hectare

Indien de totale uitbreidingsambitie voor de periode 2023-2030 met een omvang van 13,5 tot 18,5 ha gerealiseerd wordt, resteert voor de periode 2031-2040 nog een uitbreidingsbehoefte van maximaal 18,5 hectare

Conclusie

In de periode tot en met 2030 is uitbreiding met 18,5 noodzakelijk, daarbij is spreiding over de grote kernen wenselijk. Tegelijkertijd moet de gemeente voorbereid zijn om ook in de periode na 2030 te voorzien in nog eens maximaal 18,5 hectare ruimte voor lokaal gewortelde bedrijven.

Acties gemeente Berkelland

- Uitbreiding van lokale bedrijventerreinen is op korte termijn noodzakelijk om in de uitbreidingsvraag van lokaal gewortelde bedrijven te voorzien. Spreiding van de uitbreiding over de vier grote kernen is daarbij wenselijk. De gemeente bevindt zich in een verkennende fase voor uitbreiding ten behoeve van lokaal gewortelde bedrijven. Het gaat in totaal ca. 13,5 tot 18,5 hectare opleveren, waarbij de gemeente dient te streven naar het maximum.
- De gemeente Berkelland kent momenteel geen ontwikkelingen op de bestaande bedrijventerreinen die resulteren in mogelijkheden voor vrijkomende hectares (inbreiding). Om ook op langere termijn te kunnen voorzien, is onderzoek naar de mogelijkheden om door middel van inbreiding, eventueel in combinatie met enkele verplaatsingen naar de Laarberg, noodzakelijk.
- Gemeente Berkelland zet daarnaast in op behoud en versterking van de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen. De Jukkenbarg en Bedrijvenpark Borculo zijn de eerste terreinen die voor revitalisering in aanmerking komen.

Terugblik op de opgave uit het RPW 2019-2023

In 2019 werd geconcludeerd dat de gemeente over voldoende aanbod beschikte om te voorzien in de vraag. De gemeente kon zich in de periode 2019-2023 daarom vooral richten op kwaliteitsbehoud en –verbetering van de bestaande bedrijventerreinen. Gedurende de looptijd van het RPW is het aanbod echter op hoog tempo uitgegeven, waardoor er anno 2024 nog nauwelijks ruimte beschikbaar is in de gemeente.

Tegelijkertijd werd geconstateerd dat ontwikkeling van de Laarberg Centraal noodzakelijk was om te kunnen voorzien in de vraag naar grootschalige kavels. Hierin is gemeente Berkelland samen met gemeente Oost-Gelre geslaagd.

Bovendien heeft gemeente Berkelland conform de afspraken in het RPW stappen gezet in het toekomstbestendig maken van de bestaande bedrijventerreinen. Voor Lichtenhorst en Overberkel is een plan opgesteld waarin samen met de stakeholders op het terrein wordt toegewerkt naar een toekomstbestendig bedrijventerrein. Als beide projecten lopen, komt Jukkenbarg aan bod.

6.5.3 Bronckhorst

Vraag-aanbodconfrontatie

| Vraag en aanbod | Toelichting | Omvang |
|--|---|---------------------|
| Uitbreidingsvraag 2023 t/m 2030 lokaal | | 12 ha |
| Vervangingsvraag | | - ha |
| Totaal ruimtevraag 2023 t/m 2030 | | 12 ha |
| Uitbreidingsvraag 2031 t/m 2040 Laag | | 4 ha |
| Uitbreidingsvraag 2031 t/m 2040 Hoog | | 16 ha |
| Totaal ruimtevraag 2023 t/m 2040 | | 16 tot 28 ha |
| Uitgeefbaar aanbod lokaal <i>waarvan in optie</i> | | 0,0 ha - ha |
| Zacht planaanbod lokaal | | 0 ha |
| Uitbreidingsambities lokaal | | 20 ha |
| Balans 2023 t/m 2030 | 0 ha aanbod – 12 ha ruimtevraag | -12 ha |
| Potentiële balans 2023 t/m 2040 zonder realisatie uitbreidingsambities | <i>Worst case</i> 0 ha – 28 ha ruimtevraag <i>Best case</i> 0 ha – 16 ha ruimtevraag | -28 ha -16 ha |

Tot en met 2030

- De totale ruimtevraag in de gemeente Bronckhorst bedraagt 12 hectare.
- Er is geen vervangings- of verplaatsingsvraag.
- Er is geen uitgeefbaar aanbod of zacht planaanbod in de gemeente Bronckhorst. Daarmee is tot en met 2030 sprake van een tekort van 12 hectare.

Doorkijk naar de periode tot en met 2040

- Indien de gemeente er niet in slaagt de uitbreidingsambities te realiseren, dan neemt het tekort over de gehele periode 2023 tot en met 2040 toe tot 16 tot 28 hectare.
- Op het moment dat de gemeente er wel in slaagt uit te breiden met 20 hectare, dan is er – afhankelijk van de economische ontwikkeling - sprake van balans of een tekort van maximaal 8 hectare.

Kwantitatieve opgave Bronckhorst tot en met 2030 en doorkijk naar 2040

Opgave

Ruimte vraag 2023 – 2030 is 12 hectare.

Er is geen aanbod in gemeente Bronckhorst.

Dit impliceert een uitbreidingsbehoefte van 12 hectare.

De gemeente moet dus aan de slag met gebiedsontwikkeling.

Omvang gebiedsontwikkeling

In de periode 2023 t/m 2030 bedraagt de uitbreidingsbehoefte 12 hectare.

Indien de totale uitbreidingsambitie van 20 ha gerealiseerd wordt, resteert voor de periode 2031-2040 nog een uitbreidingsbehoefte van maximaal 8 hectare

Conclusie

In de periode tot en met 2030 is uitbreiding met 12 ha ten behoeve van lokaal gewortelde bedrijven noodzakelijk. Ook in de periode 2031 t/m 2040 is nog aanvullende ruimtebehoefte. In scenario Hoog is zelfs sprake van een tekort van 8 hectare indien de volledige 20 hectare uitbreidingsambitie wordt ontwikkeld.

Acties gemeente Bronckhorst

- Om tot een balans te komen, heeft de gemeente in juni 2023 het Omgevingsprogramma Werklocaties gepubliceerd⁸. De gemeente oriënteert zich al op kleinschalige uitbreidingslocaties dichtbij de kernen en bestaande bedrijventerreinen (inclusief gunstig ontsloten VABs) en mogelijkheden voor inbreiding. De programmering in dit RPW is kaderstellend voor de te realiseren hectares aan bedrijventerrein uit het Omgevingsprogramma. Hiermee kan de gemeente voorkomen dat het geen ruimte meer kan bieden aan ondernemers met een uitbreidingswens, waarmee het risico op beperking van de economische groei afgewend wordt. De gemeente blijft zich om die reden ook inzetten voor herstructurering van bestaande bedrijventerreinen.
- Als de gemeente er niet in slaagt te voorzien in voldoende ruimte, dan is verplaatsing naar of uitbreiding op A18 Bedrijvenpark een van de mogelijke oplossingen .

Terugblik op de opgave uit het RPW 2019-2023

Al in 2019 waren de bedrijventerreinen in de kernen van gemeente Bronckhorst grotendeels vol. In het RPW 2019-2023 kreeg gemeente Bronckhorst daarom de opgave mee om per kern op zoek te gaan naar ruimte door herstructurering, door het benutten van solitaire bedrijfslocaties (incl. VAB's) langs doorgaande wegen en door uitbreiding van bedrijventerreinen.

Gedurende de periode 2019-2023 is het aanbod in de gemeente in zijn geheel uitgegeven. De gemeente heeft op het Industriepark in Zelhem invulling gegeven aan de herstructureringsbehoefte en daarmee 0,5 hectare uitbreidingsruimte gerealiseerd voor een lokaal bedrijf. Dit heeft per saldo geen extra ruimte opgeleverd, doordat elders op het terrein openbare ruimte terug moest komen. Ook heeft de gemeente gewerkt aan beleid om solitaire bedrijfslocaties te benutten; dit heeft vanwege capaciteitsgebrek echter vertraging opgelopen.

⁸ Gemeente Bronckhorst, Omgevingsprogramma Werklocaties (juni, 2023).

In juni 2023 heeft de gemeente het Omgevingsprogramma werklocaties gepresenteerd, waarin voor de periode 2023 t/m 2030 een uitvoeringsprogramma is opgenomen met doelstellingen ten aanzien van herstructurering, herbestemmen van VAB's en solitaire locaties in het buitengebied en een locatieonderzoek naar een potentiële uitbreidingslocatie.

6.5.4 Doetinchem

Vraag-aanbodconfrontatie

| Vraag en aanbod | Toelichting | Omvang |
|--|---|---------------------|
| Uitbreidingsvraag 2023 t/m 2030 lokaal | | 15 ha |
| Vervangingsvraag | | 5 ha |
| Totaal ruimtevraag 2023 t/m 2030 | | 20 ha |
| | | |
| Uitbreidingsvraag 2031 t/m 2040 Laag | | 5 ha |
| Uitbreidingsvraag 2031 t/m 2040 Hoog | | 20 ha |
| Totaal ruimtevraag 2023 t/m 2040 | | 25 tot 40 ha |
| | | |
| Uitgeefbaar aanbod lokaal <i>waarvan in optie</i> | | 3,2 ha 0,4 ha |
| Zacht planaanbod lokaal | | 0 ha |
| Uitbreidingsambities lokaal | | Zie §6.5.8 |
| | | |
| Balans 2023 t/m 2030 | 3,2 ha aanbod – 15 ha ruimtevraag | -12 ha |
| Potentiële balans 2023 t/m 2040 zonder realisatie uitbreidingsambities | <i>Worst case</i> 3,2 ha – 40 ha ruimtevraag <i>Best case</i> 3,2 ha – 25 ha ruimtevraag | -37 ha -22 ha |

Tot en met 2030

- De totale ruimtevraag op lokale bedrijventerreinen in de gemeente Doetinchem bedraagt 20 hectare, waarvan circa 5 hectare vervangingsvraag. Daarnaast wordt circa 22 hectare grootschalige ruimtevraag verwacht, waarvoor samen met de andere gemeenten in de West Achterhoek A18 Bedrijvenpark wordt ontwikkeld, zie hiervoor paragraaf 6.5.8.
- Het aanbod op lokale bedrijventerreinen in Doetinchem bedraagt 3,2 hectare, waarvan 0,4 in optie is.
- Er is dus op korte termijn sprake van een tekort van circa 17 hectare op lokale bedrijventerreinen.
- Doetinchem onderzoekt de mogelijkheden voor een uitbreiding van 40 tot 110 ha voor regionale bedrijvigheid voor de korte en lange termijn (zie paragraaf 6.5.8). Die uitbreiding dient tevens om, eventueel d.m.v. bedrijfsverplaatsingen, te voorzien in de lokale vraag.

Doorkijk naar de periode tot en met 2040

In de periode na 2031 t/m 2040 neemt het tekort verder toe. Hiervoor geldt eveneens dat de uitbreiding van een regionaal bedrijventerrein soelaas moet bieden.

Kwantitatieve opgave Doetinchem tot en met 2030 en doorkijk naar 2040

Opgave

Ruimte vraag 2023 – 2030 is 20 hectare.

Aanbod is ca. 3,2 hectare.

Dit impliceert een uitbreidingsbehoefte van ca. 17 hectare voor lokaal gewortelde bedrijven.

De gemeente moet dus aan de slag met gebiedsontwikkeling.

Omvang gebiedsontwikkeling

In de periode 2023 t/m 2030 bedraagt de uitbreidingsbehoefte 17 hectare.

Indien geen uitbreidingsruimte gerealiseerd wordt, neemt dit tekort in de periode 2031 t/m 2040 toe naar 22 tot 37 hectare.

Conclusie

Gemeente Doetinchem doet onderzoek naar uitbreiding ten behoeve van regionale bedrijvigheid met een omvang van 40 tot 110 hectare. Op deze uitbreiding dient ook ruimte gereserveerd te worden voor lokaal gewortelde bedrijvigheid.

Acties gemeente Doetinchem ten behoeve van lokale ruimtebehoefte

- Bij uitbreiding ten behoeve van regionale bedrijvigheid dient tevens ruimte gereserveerd te worden voor uitbreiding van lokaal gewortelde bedrijvigheid. Dit kan direct of indirect door middel van verplaatsing van bedrijven die op lokaal bedrijventerrein uit hun jasje groeien, waardoor hier weer ruimte ontstaat.
- Belangrijk is om alle mogelijkheden voor extra ruimte te blijven onderzoeken en stimuleren, niet alleen uitbreiding: een voorbeeld hiervan is de verplaatsing van een grote ruimtevrager naar A18 Bedrijvenpark. Dit levert de gemeente nog eens 8 hectare inbreidingsruimte voor lokaal gewortelde bedrijvigheid op.

Terugblik op de opgave uit het RPW 2019-2023

De opgave van gemeente Doetinchem in het RPW 2019-2023 bestaat uit kwaliteitsbehoud en -verbetering van de bedrijventerreinen, waarbij bedrijventerrein de Huet als eerst aandacht vraagt. Op A18 Bedrijvenpark was destijds voldoende aanbod om de vraag te accommoderen. Inmiddels zijn de percelen op A18 Bedrijvenpark ofwel uitgegeven of ofwel worden uitgegeven op het moment dat de energievoorziening geregeld is. De gemeente werkt tevens aan een bedrijfsverplaatsing van Verheulswede naar A18 Bedrijvenpark om uitbreiding van een bedrijf mogelijk te maken en tegelijkertijd op Verheulswede ruimte vrij te creëren voor lokale bedrijven.

Gemeente Doetinchem heeft bovendien invulling gegeven aan de herstructureringsbehoefte op De Huet en Keppelseweg, met name gericht op de energietransitie; Op Verheulswede zet het Parkmanagement, in samenwerking met de gemeente, in op klimaatadaptatie en vergroening. Hierbij is een subsidieaanvraag gedaan voor het provinciale programma Toekomstbestendige Bedrijventerreinen. Ook wordt onderzoek gedaan naar het verbinden van bedrijven met een grote energievraag. Op Wijnbergen heeft Parkmanagement een plan opgesteld om energiepositief te zijn in 2030.

6.5.5 Oost Gelre

Vraag-aanbodconfrontatie

| Vraag en aanbod | Toelichting | Omvang |
|---|---|---------------------|
| Uitbreidingsvraag 2023 t/m 2030 lokaal | | 6 ha |
| Vervangingsvraag | | 5 ha |
| Totaal ruimtevraag 2023 t/m 2030 | | 11 ha |
| Uitbreidingsvraag 2031 t/m 2040 Laag | | 2 ha |
| Uitbreidingsvraag 2031 t/m 2040 Hoog | | 8 ha |
| Totaal ruimtevraag 2023 t/m 2040 | | 13 tot 19 ha |
| Uitgeefbaar aanbod lokaal <i>waarvan in optie</i> | | 3,0 ha 2,6 ha |
| Zacht planaanbod lokaal | | 0 ha |
| Uitbreidingsambities lokaal | | 6 tot 8 ha |
| Balans 2023 t/m 2030 | 3 ha aanbod – 11 ha ruimtevraag | -8 ha |
| Potentiële balans 2023 t/m 2040 zonder realisatie uitbreidingsambities | <i>Worst case</i> 3 ha – 19 ha ruimtevraag <i>Best case</i> 3 ha – 13 ha ruimtevraag | -16 ha -10 ha |

**best en worst case indien de uitbreidingsambitie gerealiseerd wordt.*

Tot en met 2030

- De totale ruimtevraag van lokaal gewortelde bedrijven in gemeente Oost Gelre bedraagt tot en met 2030 11 hectare, waarvan 5 hectare verplaatsingsvraag. Daarnaast wordt circa 15 hectare grootschalige ruimtevraag verwacht, waarvoor samen met gemeente Berkelland RBT de Laarberg wordt ontwikkeld, zie hiervoor paragraaf 6.5.9.
- Het aanbod op lokaal bedrijventerrein bedraagt 3 hectare, waarvan 2,6 hectare in optie is. Daarmee is zo goed als het volledige aanbod op korte termijn naar verwachting uitgegeven.
- Met de ontwikkeling van de uitbreidingsambities van 6 tot 8 hectare kan in de periode tot en met 2030 grotendeels worden voorzien in de behoefte van lokaal gewortelde bedrijven.

Doorkijk naar de periode tot en met 2040

- Ook als de uitbreidingsambities voor lokaal gewortelde bedrijvigheid van 6 tot 8 hectare volledig worden ontwikkeld, ontstaat op de lange termijn een tekort van 2 tot 10 hectare.
- Ook op de lange termijn wordt grootschalige ruimtevraag verwacht, waarvoor samen met gemeente Berkelland RBT de Laarberg wordt ontwikkeld. Dit bedraagt nog eens 13 tot 20 hectare, zie hiervoor paragraaf 6.5.9.

Kwantitatieve opgave Oost Gelre tot en met 2030 en doorkijk naar 2040

Opgave

Ruimte vraag 2023 – 2030 is 11 hectare.

Aanbod is ca. 3 hectare, dat vrijwel volledig in optie is

Dit impliceert een uitbreidingsbehoefte van 8 hectare.

De gemeente moet dus aan de slag met gebiedsontwikkeling.

Omvang gebiedsontwikkeling

In de periode 2023 t/m 2030 bedraagt de uitbreidingsbehoefte 8 hectare

Indien de lokale uitbreidingsambitie voor de periode 2023-2030 van 6 tot 8 ha gerealiseerd wordt resteert voor de periode 2031-2040 nog een uitbreidingsbehoefte van 2 tot 10 hectare.

Conclusie

In de periode tot en met 2030 is uitbreiding met 8 ha ten behoeve van lokaal gewortelde bedrijven noodzakelijk. Tegelijkertijd moet de gemeente voorbereid zijn om ook in de periode na 2030 gefaseerd te voorzien in nog eens 2 tot 10 hectare aanbod voor lokaal gewortelde bedrijven.

Acties gemeente Oost-Gelre

- De gemeente heeft een opgave om te voorzien in aanbod voor lokaal gewortelde bedrijven. Voor lokaal gewortelde ondernemers die niet voldoen aan het regionale, grootschalige profiel van de Laarberg, is ruimte nodig op lokale bedrijventerreinen. In dat kader onderzoekt de gemeente de uitbreidingsmogelijkheden voor lokale ondernemers in Lichtenvoorde. De gemeente gaat daarbij uit van een behoefte van 0,5 hectare tot 0,8 hectare per jaar tot en met 2030. Samen met Groenlo is dit 0,8 tot 1 hectare.
- Mogelijk biedt vrijkomende ruimte na een schuifoperatie naar de Laarberg een (deel van de) oplossing. Een gefaseerde uitbreiding van het areaal aan lokaal bedrijventerrein blijft echter nodig om ook op de langere termijn te kunnen voorzien in ruimte voor lokaal gewortelde bedrijven.
- De gemeenteraad moet zich daarnaast nog uitspreken over verdere uitbreiding van de Laarberg, alsmede in Lichtenvoorde. Belangrijk is dat de nieuwe ruimte kwalitatief voldoet aan het type vraag. Het bestemmingsplan biedt hiervoor sturingsmogelijkheden.

Terugblik op de opgave uit het RPW 2019-2023

In Oost Gelre werd in 2019 een behoefte aan 15 tot 25 hectare uitbreidingsruimte geconstateerd, met name voor grootschalige kavels op de Laarberg. Daaraan is met de ontwikkeling van Laarberg Centraal invulling gegeven in samenwerking met gemeente Berkelland. Die ruimte kan tevens dienen als schuifruimte om uitbreiding van bedrijven op de lokale bedrijventerreinen mogelijk te maken en tegelijkertijd ruimte te creëren voor nieuwe bedrijven.

Gemeente Oost Gelre heeft tevens onderzoek gedaan naar de uitbreidingsbehoefte van lokale bedrijven in Lichtenvoorde. Hieruit blijkt dat er in de periode tot en met 2030 behoefte is aan ca. 1 hectare per jaar. Naar aanleiding daarvan onderzoekt de gemeente potentiële uitbreidingslocaties en mogelijkheden om met bedrijfsverplaatsing(en) naar de Laarberg ruimte te creëren.

In het RPW 2019-2023 is geconstateerd dat de kwaliteit van de bedrijventerreinen in Oost Gelre over het algemeen op orde is. Hieraan zijn daarom geen opgaven gekoppeld. Op het moment van schrijven stelt de gemeente wel een integraal plan op voor het toekomstbestendig maken van De Kamp in Lichtenvoorde.

6.5.6 Oude IJsselstreek

Vraag-aanbodconfrontatie

| Vraag en aanbod | Toelichting | Omvang |
|--|---|------------------------------------|
| Uitbreidingsvraag 2023 t/m 2030 lokaal | | 21 ha |
| Vervangingsvraag | | 17 ha |
| Totaal ruimtevraag 2023 t/m 2030 | | 38 ha |
| Uitbreidingsvraag 2031 t/m 2040 Laag | | 7 ha |
| Uitbreidingsvraag 2031 t/m 2040 Hoog | | 29 ha |
| Totaal ruimtevraag 2023 t/m 2040 | | 45 tot 67 ha |
| Uitgeefbaar aanbod lokaal | | 3,6 ha |
| <i>waarvan in optie</i> | | <i>2,6 ha</i> |
| Zacht planaanbod | | 25 ha |
| Uitbreidingsambities | | 30 ha |
| Balans 2023 t/m 2030 | 3,6 ha aanbod + 25 ha zacht plan – 32 ha ruimtevraag | -3,5 ha |
| Potentiële balans 2023 t/m 2040 zonder realisatie uitbreidingsambities | <i>Worst case 28,5 ha – 67 ha ruimtevr.</i> <i>Best case 28,5 ha – 45 ha ruimtevr.</i> | -38,5 ha -16,5 ha |

Tot en met 2030

- De totale ruimtevraag in de gemeente Oude IJsselstreek tot en met 2030 is ca. 38 hectare, waarvan 21 hectare uitbreidingsvraag en 17 hectare aan vervangings- en verplaatsingsvraag.
- De gemeente heeft 3,6 hectare uitgeefbaar aanbod, waarvan 2,6 hectare in optie. Daarnaast komt op korte termijn 25 hectare beschikbaar op het VIP voor innovatieve maakindustrie, waarmee het totale aanbod momenteel ca. 28,5 hectare bedraagt.
- Desondanks is er tot en met 2030 nog steeds sprake van een tekort van ca. 3,5 ha.

Doorkijk naar de periode tot en met 2040

Over de gehele periode 2023 tot en met 2040, exclusief uitbreiding, bedraagt het ruimtetekort 16,5 tot 38,5 hectare.

Kwantitatieve opgave Oude IJsselstreek tot en met 2030 en doorkijk naar 2040

Opgave

Ruimte vraag 2023 – 2030 is 38 hectare.

Aanbod is ca. 3,6 hectare, waarvan 2,6 hectare in optie is. Daarnaast komt op korte termijn 25 hectare beschikbaar op het VIP.

Dit impliceert een uitbreidingsbehoefte van ca. 3,5 hectare.

De gemeente moet dus aan de slag met gebiedsontwikkeling.

Omvang gebiedsontwikkeling

In de periode 2023 t/m 2030 bedraagt de uitbreidingsbehoefte 3,5 hectare.

Indien geen uitbreidingsruimte gerealiseerd wordt, neemt dit tekort in de periode 2031 t/m 2040 toe naar 16,5 hectare in scenario Laag tot 38,5 hectare in scenario Hoog.

Conclusie

Gemeente Oude IJsselstreek heeft ook na het beschikbaar komen van het VIP nog behoefte aan uitbreidingsruimte. Dit is tot en met 2040 afhankelijk van de economische ontwikkeling zo'n 16,5 tot 38,5 hectare.

Acties gemeente Oude IJsselstreek

- Om tot een balans te komen, is de gemeente op zoek naar de meest geschikte uitbreidingslocatie van ca. 10 hectare voor lokaal gewortelde bedrijvigheid in het Oude IJsselgebied.
- Het functieprofiel van VIP is maakindustrie en zo ook vastgelegd in het bestemmingsplan. Het VIP kan zorgen voor schuifruimte, zodat op de bestaande bedrijventerreinen ruimte ontstaat voor (kleinschaligere) lokaal gewortelde bedrijvigheid.
- Bovendien biedt de locatie van het VIP in de toekomst mogelijkheden voor verdere uitbreiding met nog eens 20 hectare.
- Het is daarom noodzakelijk in West-Achterhoekverband af te stemmen over de locatie en omvang van de uitbreiding voor regionale uitbreidingsvraag en bedrijven van buiten de regio die zich in de Achterhoek willen vestigen.

Terugblik op de opgave uit het RPW 2019-2023

De opgave voor gemeente Oude IJsselstreek in het RPW 2019-2023 bestond voornamelijk uit het voorzien in uitbreidingsruimte voor Smart Industry in Varsseveld. In de kernen langs de Oude IJssel was op dat moment nog voldoende ruimte. Uitbreidingsruimte in Varsseveld moest deels door herstructurering en ketenverplaatsing en grotendeels door ontwikkeling van het VIP gecreëerd worden. Met het vaststellen van het bestemmingsplan in 2023 is daaraan gehoor gegeven. Conform de afspraken in het RPW heeft de gemeente eveneens onderzoek gedaan naar potentiële uitbreidingslocaties in Uift/Gendringen.

Bovendien is afgesproken dat de gemeente zich blijft inzetten voor de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen. De gemeente geeft hier navolging aan met het toekomstbestendig maken (revitaliseren) van IJsselweide. Dit wordt in 2024-2025 afgerond. Hierna wil de gemeente van start met een soortgelijke aanpak voor Hofskamp Zuid starten. Het is tevens de ambitie om (fasegewijs) een deel van Akkermansweide te transformeren naar woningbouw. Dit is een langjarig traject.

6.5.7 Winterswijk

Vraag-aanbodconfrontatie

| Vraag en aanbod | Toelichting | Omvang |
|--|---|----------------------|
| Uitbreidingsvraag 2023 t/m 2030 lokaal | | 14 ha |
| Vervangingsvraag | | 6 ha |
| Totaal ruimtevraag 2023 t/m 2030 | | 20 ha |
| Uitbreidingsvraag 2031 t/m 2040 Laag | | 4 ha |
| Uitgeefbaar aanbod lokaal | | 8,7 ha |
| <i>waarvan in optie</i> | | 3,5 ha |
| Zacht planaanbod lokaal | | 0 ha |
| Uitbreidingsambities lokaal | | 20 ha |
| Balans 2023 t/m 2030 | 8,7 ha aanbod – 20 ha ruimtevraag | -11,5 ha |
| Potentiële balans 2023 t/m 2040 zonder realisatie uitbreidingsambities | Worst case 8,7 ha – 38 ha ruimtevraag Best case 8,7 ha – 24 ha ruimtevraag | -29,5 ha -15,5 ha |

Tot en met 2030

- De totale ruimtevraag tot en met 2030 in de gemeente Winterswijk bedraagt 20 hectare, waarvan ca. 6 hectare aan vervangings- en verplaatsingsvraag.
- De gemeente heeft ca. 8,5 hectare hard planaanbod, waarvan 3,5 hectare in optie is. Er is geen zacht planaanbod in de gemeente.
- Hiermee is er nog sprake van een tekort van ruim 11 hectare tot en met 2030.

Doorkijk naar de periode tot en met 2040

- De gemeente heeft de mogelijkheid om te zorgen voor balans indien ze erin slaagt de volledige uitbreidingsambitie van 20 hectare over de periode tot 2040 te ontwikkelen. Dit geldt voor scenario Laag. In scenario Hoog bedraagt het tekort ook dan nog ruim 6 hectare.

Kwantitatieve opgave Winterswijk tot en met 2030 en doorkijk naar 2040

Opgave

Ruimtevraag 2023 – 2030 is 20 hectare.

Aanbod is ca. 8,5 hectare, waarvan 3,5 hectare in optie is

Dit impliceert een uitbreidingsbehoefte van ca. 11,5 hectare.

De gemeente moet dus aan de slag met gebiedsontwikkeling.

Omvang gebiedsontwikkeling

In de periode 2023 t/m 2030 bedraagt de uitbreidingsbehoefte 11,5 hectare

Conclusie

In de periode tot en met 2030 is uitbreiding met 11,5 ha ten behoeve van lokaal gewortelde bedrijven noodzakelijk. Voor de gehele periode 2023-2040 is een uitbreidingsbehoefte van 15,5 hectare in scenario Laag tot 29,5 hectare in scenario Hoog.

Acties gemeente Winterswijk

- Om te kunnen voorzien in de ruimtebehoefte tot en met 2030 is het noodzakelijk dat de gemeente Winterswijk op korte termijn start met de ontwikkeling van minimaal 10 hectare bedrijventerrein. In dat kader laat de gemeente op het moment van schrijven onderzoek uitvoeren naar potentiële uitbreidingslocaties van ca. 10 tot 20 hectare.
- De gemeente doet er goed aan zich daarbij voor te bereiden op additionele groei in de periode na 2030. De gemeente doet er daarom goed aan om nu al te starten met de gefaseerde ontwikkeling met een omvang van uiteindelijk 20 hectare. De resterende ruimtebehoefte dient zoveel mogelijk op bestaand terrein ingevuld te worden.

Terugblik op de opgave uit het RPW 2019-2023

In 2019 werd in de gemeente Winterswijk een ruimtebehoefte van 10 tot 15 hectare geconstateerd voor de periode tot en met 2030. De gemeente kreeg de opgave mee om in die ruimte te voorzien door een combinatie van herstructurering, verduurzaming, optimalisatie van het ruimtegebruik, uitbreiding en ontwikkeling van zacht plan Bedrijvenlandschap Slinge.

Bedrijvenlandschap Slinge is ingevuld door een lokaal geworteld bedrijf met een sterke uitbreidingswens. De achterblijvende locatie op Veeneslat Noord kan worden ingevuld door andere/nieuwe bedrijven. Ook is de gemeentewerf anders ingericht, zodat het naastgelegen bedrijf kon uitbreiden. Daarnaast heeft de gemeente braakliggend terrein De Vlijt van ca. 8 hectare aangekocht, herontwikkeld en herverkaveld om opnieuw uitgegeven te worden. Ten slotte heeft de gemeente onderzoek gedaan naar een potentiële uitbreidingslocatie.

Ten aanzien van verduurzaming werkt de gemeente samen met ondernemers, OostNL en de provincie aan een programma Toekomstbestendige bedrijventerreinen. Daarin is aandacht voor thema's als veiligheid, beeldkwaliteit, klimaat, circulariteit en energietransitie. Op Veeneslat Zuid verkent de gemeente samen met ondernemers de realisatie van een Smart Energy Hub.

6.5.8 Regionaal bedrijventerreinen A18 Bedrijvenpark

Vraag-aanbodconfrontatie

| Vraag en aanbod | Toelichting | Omvang |
|--|---|---------------------|
| Uitbreidingsvraag 2023 t/m 2030 regionaal | | 22 ha |
| Vervangingsvraag | | - ha |
| Totaal ruimtevraag 2023 t/m 2030 | | 22 ha |
| Uitbreidingsvraag 2031 t/m 2040 Laag | | 7 ha |
| Uitbreidingsvraag 2031 t/m 2040 Hoog | | 29 ha |
| Totaal ruimtevraag 2023 t/m 2040 | | 29 tot 51 ha |
| Uitgeefbaar aanbod regionaal | | 36,5 ha |
| <i>waarvan in optie</i> | | 36,5 ha |
| Zacht planaanbod regionaal | | 0 ha |
| Uitbreidingsambities regionaal | | 40 tot 110 ha |
| Balans 2023 t/m 2030 | 36,5 ha aanbod – 22 ha ruimtevraag | 14,5 ha* |
| Potentiële balans 2023 t/m 2040 zonder realisatie uitbreidingsambities | <i>Worst case</i> 36,5 ha – 51 ha ruimtevr. <i>Best case</i> 36,5 ha – 29 ha ruimtevr. | -14,5 ha 7,5 ha |

Tot en met 2030

- *Er is 36,5 hectare aanbod en 22 hectare vraag. Het gehele regionale aanbod is in optie. Er lijkt dus volop ruimte te zijn, maar deze wordt naar verwachting in hoog tempo uitgegeven.
- Het grote aantal opties impliceert bovendien dat er een grote vraag is naar kavels op het A18 Bedrijvenpark. De gemeente Doetinchem heeft een lijst met circa 60 geïnteresseerde ondernemers die op zoek zijn naar een kavel.
- Netcongestie speelt een grote rol bij het in optie houden van kavels. Doordat er vooralsnog geen aansluiting op het elektriciteitsnet mogelijk is, kunnen de kavels niet uitgegeven worden. Op het moment dat dit wel het geval is, worden alle kavels waarschijnlijk direct afgenomen, waarmee het regionale bedrijventerrein op korte termijn volledig gevuld is.

Doorkijk naar de periode tot en met 2040

- In de periode na 2030 tot en met 2040 neemt de regionale uitbreidingsvraag nog eens toe met 7 tot 29 hectare.
- Op basis van de regionale uitbreidingsvraag is er op lange termijn dus behoefte aan een gefaseerde ontwikkeling van 29 hectare. Hierbij is geen rekening gehouden met grootschalige regionale bedrijfsverplaatsingen van Doetinchem en andere gemeenten en vestiging van bedrijven van buiten de Achterhoek.

Kwantitatieve opgave regionaal bedrijventerrein West-Achterhoek tot en met 2030 en doorkijk naar 2040

Opgave

Ruimtevrage 2023 – 2030 is 22 hectare.

Aanbod is ca. 36,5 hectare, dat volledig in optie is.

Dit betekent dat het A18 Bedrijvenpark binnen afzienbare tijd volledig vol is.

De gemeenten in de West-Achterhoek moet dus op korte termijn aan de slag met gebiedsontwikkeling ten behoeve van regionaal bedrijventerrein.

Omvang gebiedsontwikkeling

Er is tot en met 2030 op papier balans. In de periode 2031 t/m 2040 is er behoefte aan ca. 29 hectare uitbreiding. Dit kan hoger uitvallen doordat lokale uitbreidingsambities niet of niet volledig worden gerealiseerd met bedrijfsverplaatsingen naar een regionaal bedrijventerrein als gevolg en/of er zich bedrijven van buiten de regio in de Achterhoek willen vestigen.

Conclusie

Er is behoefte om op korte termijn te starten met de gefaseerde ontwikkeling van minstens 29 hectare regionaal bedrijventerreinen. In het geval van bedrijfsverplaatsingen en/of vestigingen van buiten de regio, kan dit al snel meer worden.

Acties

- Er is op korte termijn behoefte aan zicht op een nieuwe uitbreidingslocatie ten behoeve van regionale bedrijvigheid in de West-Achterhoek. De omvang van die uitbreidingsbehoefte bedraagt circa 40 hectare, maar kan hoger uitvallen doordat lokale uitbreidingen in de West-Achterhoek geen doorgang vinden, bedrijfsverplaatsingen of doordat er zich bedrijven van buiten de regio in de Achterhoek willen vestigen.
- De gemeenten in de West Achterhoek moeten gezamenlijk tot afstemming komen over een nieuwe uitbreidingslocatie voor regionale bedrijvigheid. Daarbij dient tevens rekening gehouden te worden met ruimte voor – direct of indirect middels bedrijfsverplaatsingen – uitbreiding van lokaal gewortelde bedrijven die geen ruimte meer kunnen vinden op lokale bedrijventerreinen.
- Nauwgezette monitoring en regionale afstemming zijn noodzakelijk om ervoor te zorgen dat er voldoende geschikte ruimte beschikbaar komt op de juiste locatie en zorgen er tevens voor dat het aanbod gefaseerd en voor de juiste doelgroep ontwikkeld wordt.

6.5.9 Regionaal bedrijventerrein de Laarberg

Vraag-aanbodconfrontatie

| Vraag en aanbod | Toelichting | Omvang |
|--|---|---------------------|
| Uitbreidingsvraag 2023 t/m 2030 regionaal | | 21 ha |
| Vervangingsvraag | | - ha |
| Totaal ruimtevraag 2023 t/m 2030 | | 21 ha |
| Uitbreidingsvraag 2031 t/m 2040 Laag | | 7 ha |
| Uitbreidingsvraag 2031 t/m 2040 Hoog | | 28 ha |
| Totaal ruimtevraag 2023 t/m 2040 | | 28 tot 50 ha |
| Uitgeefbaar aanbod regionaal <i>waarvan in optie</i> | | 37,5 ha 0,9 ha |
| Zacht planaanbod regionaal | | 0 ha |
| Uitbreidingsambities regionaal | | 30-35 ha |
| Balans 2023 t/m 2030 | 37,5 ha aanbod – 21 ha ruimtevraag | 16,5 ha |
| Potentiële balans 2023 t/m 2040 zonder realisatie uitbreidingsambities | <i>Worst case</i> 37,5 ha – 50 ha ruimtevraag <i>Best case</i> 37,5 ha – 28 ha ruimtevraag | -12,5 ha 9,5 ha |

Tot en met 2030

- De totale grootschalige ruimtevraag op RBT de Laarberg bedraagt tot en met 2030 21 hectare. Er is geen sprake van regionale verplaatsingsvraag.
- Op RBT de Laarberg is ca. 37,5 hectare aanbod, waarvan 0,9 hectare in optie is.
- Hiermee is er op korte termijn dus volop ruimte voor grootschalige bedrijvigheid en kan de Laarberg voorzien in de regionale ruimtebehoefte in de Oost-Achterhoek.
- Daarbij moet wel worden aangetekend dat hierbij geen rekening gehouden is met bedrijfsverplaatsingen van bedrijven die op lokale bedrijventerreinen uit hun jasje groeien en voor uitbreiding mogelijk naar de Laarberg verplaatsen of met bedrijven van buiten de regio die zich in de Achterhoek willen vestigen. Omdat het in zo'n geval om aanzienlijke oppervlaktes gaat, kan het snel gaan met het resterende aanbod.

Doorkijk naar de periode tot en met 2040

Ook in de periode 2031 tot en met 2040 is uitbreiding van de Laarberg nog wenselijk. De omvang van de gewenste uitbreiding is afhankelijk van de economische ontwikkeling en de mate waarin er bedrijfsverplaatsingen plaatsvinden en/of er zich bedrijven van buiten de Achterhoek op de Laarberg vestigen.

Kwantitatieve opgave RBT de Laarberg tot en met 2030 en doorkijk naar 2040

Opgave

Ruimtevrage 2023 – 2030 is 21 hectare.

Aanbod is ca. 37,5 hectare, waarvan 0,9 hectare in optie is

Dit betekent dat er op RBT de Laarberg tot en met 2030 voldoende ruimte voor uitbreiding beschikbaar is. Er is hierbij echter geen rekening gehouden met bedrijfsverplaatsingen of vestiging van bedrijven van buiten de regio.

Om de gunstige balans te behouden is monitoring van de uitgifte derhalve noodzakelijk, zodat tijdig gestart kan worden met nieuwe ontwikkelingen.

Omvang gebiedsontwikkeling

In de periode 2023 t/m 2030 is er voldoende ruimte. De gemeenten moeten zich wel voorbereiden op eventuele bedrijfsverplaatsingen of nieuwe vestigingen van bedrijven van buiten de Achterhoek en de ruimtevrage die vanaf 2030 nog verwacht wordt. Daarom moet op tijd gestart worden met ontwikkeling van de uitbreidingsambitie van 30 tot 35 hectare.

Conclusie

In de periode tot en met 2030 is het noodzakelijk te starten met voorbereidingen om de uitbreidingsambitie te ontwikkelen. Monitoring van de uitgifte en bedrijfsverplaatsingen moet uitwijzen hoeveel uitbreiding noodzakelijk is.

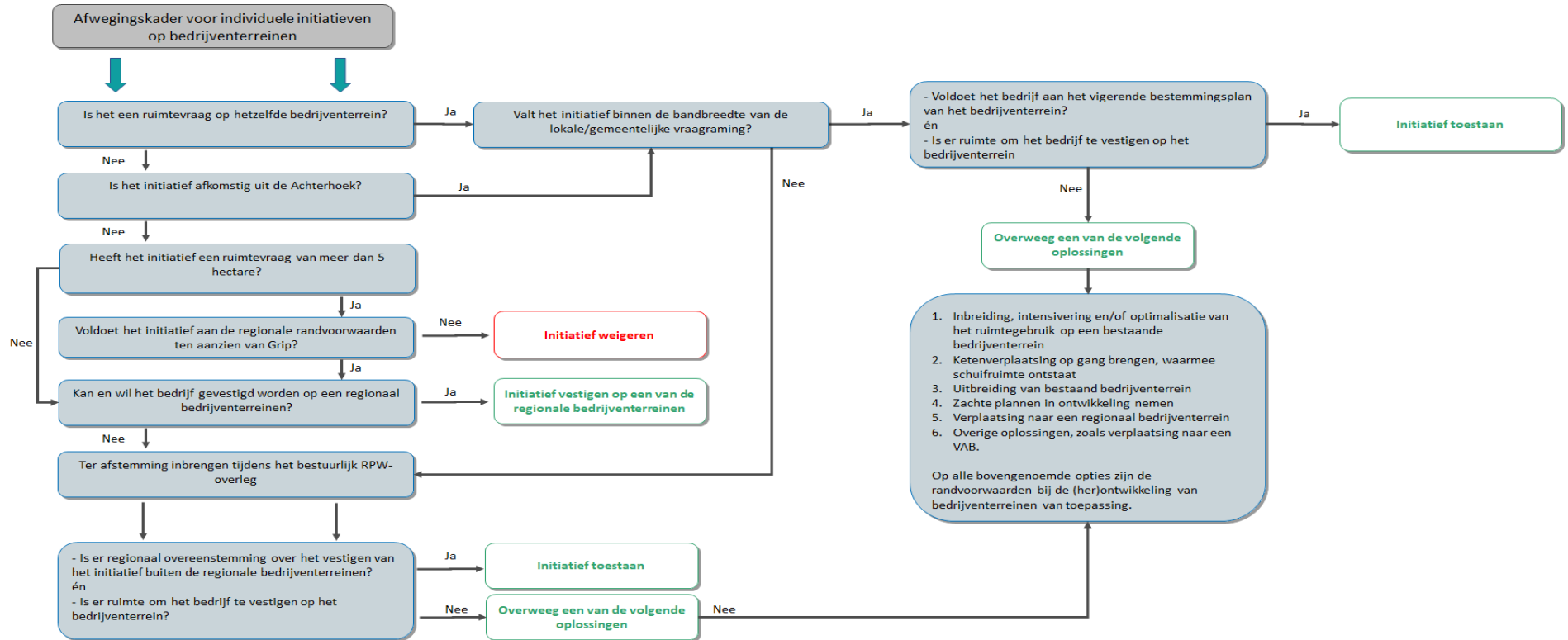
Acties

- Voorbereiden op toekomstige uitbreiding van RBT de Laarberg. Nauwgezette monitoring moet uitwijzen met welke omvang uitgebreid moet worden is op korte termijn voldoende ruimte om in de regionale uitbreidingsvraag te voorzien. Bedrijfsverplaatsingen of vestiging van nieuwe bedrijven van buiten de Achterhoek kan, vanwege de grote omvang van dergelijke bedrijven, echter wel snel zorgen voor een ander beeld.
- Voor regionaal bedrijventerrein de Laarberg bestaat voor de periode tot en met 2040 daarom een uitbreidingsambitie van 30 tot 35 hectare.

6.6 Afwegingskader voor individuele initiatieven op bedrijventerreinen

Onderstaand stromenschema dient als afwegingskader voor regionale afstemming volgens de hierboven beschreven afspraken. Het stroomschema is van toepassing op initiatieven die ruimte vragen op bedrijventerreinen en geldt gedurende de looptijd van dit RPW.

Figuur 6.1 Afwegingskader voor individuele initiatieven op bedrijventerreinen.



Bijlage 1 – Werkmilieus

Definitie werkmilieus

(Maak)industrie

Het werkmilieu (maak)industrie is te definiëren als een werkomgeving met industriële eigenschappen waar bedrijven zich bezighouden met productie en verwerking. Dit gebeurt doorgaans op grootschalige(re) kavels, vaak met een minimale milieucategorie van 3.2 of hoger. Industriële bedrijventerreinen zijn typisch gericht op HMC-bedrijfsactiviteiten. Dit werkmilieu komt veelvuldig voor op bedrijventerreinen in de Achterhoek en wordt in de regio gekenmerkt door innovatie en uitgebreide onderlinge samenwerking.

Logistiek

Het werkmilieu logistiek wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een netwerk van bedrijven actief in logistiek, handel en opslag. Deze bedrijven zijn meestal gevestigd op grootschalige terreinen met voldoende ruimte voor vrachtwagens. De **XXL-logistiek** (>5 ha) zijn voornamelijk in de zuidelijke provincies van Nederland gevestigd. In de context van de Achterhoek-regio is met name de **reguliere logistiek** van 1 tot 5 hectare relevant. Deze bevinden zich verspreid over diverse bedrijventerreinen in de regio.

Agrifood

Het werkmilieu agrifood wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een netwerk van ondernemingen waarbij de kern bestaat uit productiebedrijven die zich richten op teelt en verbetering van landbouwproducten. In latere schakels van de keten treffen we agrologistieke bedrijven aan, zoals importeurs, exporteurs, verpakingsbedrijven en logistieke dienstverleners. Een profilering in het werkmilieu agrifood houdt in dat er een band is met de agrarische industrie. Met locaties zoals Laarberg en Den Sliem als agrifood-cluster in Oost Gelre en de integratie met Smart Industry, vormt dit type werkgebied een belangrijke factor voor de ontwikkeling van de Achterhoek.

Klassiek-gemengde

Het klassiek-gemengde werkmilieu is traditioneel van aard en wordt ook wel aangeduid als 'functioneel gemengd'. De term 'klassiek' verwijst niet naar de ouderdom van het terrein of bedrijfsactiviteiten, maar naar het feit dat dit type bedrijventerrein historisch gezien vrijwel in elke gemeente te vinden is: een monofunctioneel werkmilieu met bedrijven uit diverse sectoren op voornamelijk bescheiden percelen. Bedrijventerreinen met dit werkmilieu zijn tevens geschikt voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten uit andere werkmilieus. Denk bijvoorbeeld aan stadsdistributie of productie met een lage milieu- en hinderklasse. Het onderscheid ten ligte in de kleinschalige omvang van de gevestigde bedrijven, evenals de lagere milieucategorie. Dit sluit niet uit dat er enkele zwaardere bedrijven gevestigd zijn of dat er grotere percelen aanwezig zijn, vaak geregeld via zonering. Het klassiek-gemengde werkmilieu speelt een cruciale rol in het creëren van werkgelegenheid en dynamiek in stedelijke gebieden en kernen.

Vestigingseisen per werkmilieu

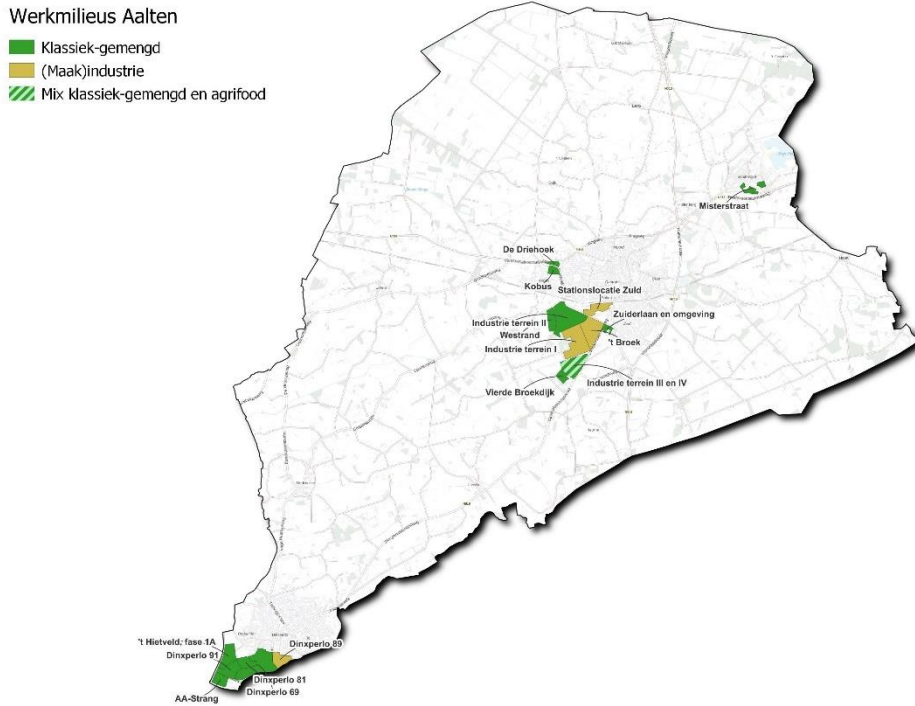
| Vestigings-factoren | (Maak)industrie | Logistiek | Agrifood | Klassiek-gemengd |
|--|---|--|---|---|
| Bereikbaarheid voor operationele doeleinden | Bereikbaarheid voor aan- en afvoer is van groot belang, in ieder geval via de weg. Over water is in een aantal gevallen een pré | De ligging ten opzichte van de transportassen en de multimodale verbinding met het achterland | Voor agrologistiek is de ligging ten opzichte van de transportassen en de multimodale verbinding met het achterland van groot belang. | De bereikbaarheid voor operationele doeleinden is minder van belang dan bij andere werkmilieus. |
| Bereikbaarheid personeel | Personeel in de Achterhoek hecht er waarde aan dat zij niet te lang hoeven te reizen naar hun werk | Personeel in de Achterhoek hecht er over het algemeen waarde aan dat zij niet te lang hoeven te reizen naar hun werk | Het personeel in de Achterhoek hecht er over het algemeen waarde aan dat zij niet te lang hoeven te reizen naar hun werk | Het personeel op dit type locaties is over het algemeen minder bereid om lang te reizen. De belangrijkste vervoerswijze is vaak de fiets of lokaal ov |
| Digitale bereikbaarheid | Voor de Smart Industry is een goede internetverbinding onmisbaar | Snel en betrouwbaar internet wordt door digitalisering en robotisering steeds belangrijker | Snel en betrouwbaar internet wordt door digitalisering en robotisering steeds belangrijker | De digitale bereikbaarheid is minder van belang dan andere werkmilieus. |
| Complementaire bedrijvigheid | Bedrijven kunnen elkaar aanvullen waar nodig en een netwerk vormen | Aanwezigheid van andere logistieke bedrijven en toeleveranciers, zodat voorzieningen gedeeld kunnen worden | Clustervorming is een factor van belang voor agrifood. De connectie met de agrarische sector is sterk aanwezig, zowel in de zin van productie en logistiek. Voor die laatste is in de Achterhoek ook de cross-over met Smart Industry belangrijk. | Bedrijven binnen het klassiek-gemengde werkmilieu zijn minder sterk met elkaar verbonden. |
| Hogere milieucategorie | (Maak)industrie brengt in veel gevallen hinder met zich mee. Een hogere milieu-categorie, vanaf categorie 3.2, is daarom wenselijk. | Logistiek brengt in veel gevallen hinder met zich mee. Een hogere milieu-categorie, vanaf categorie 3.2, is daarom wenselijk | Vaak hmc in geval van machinebouw, voedselverwerking en -distributie. | Klassiek-gemengde bedrijven brengen weinig hinder met zich mee. Doorgaans gelden lagere milieucategorieën, tot 3.1 |
| Kavelomvang | Grote(re) kavels met een praktische inrichting en bij voorkeur ook uitbreidingsmogelijkheden | Grotere kavels met een praktische inrichting | Vaak grotere kavels met een praktische inrichting | Kleinere kavels met een vaak iets hoogwaardigere, klassieke uitstraling |

| Vestigings-factoren | (Maak)industrie | Logistiek | Agrifood | Klassiek-gemengd |
|------------------------|--|--|--|---|
| Voorzieningen | De nabijheid van voorzieningen zijn minder van belang. Het terrein is vooral praktisch ingericht | De nabijheid van voorzieningen zijn minder van belang. Het terrein is vooral praktisch ingericht | De nabijheid van voorzieningen zijn minder van belang. Het terrein is vooral praktisch ingericht | De nabijheid van bijvoorbeeld een supermarkt of eetgelegenheid wordt gewaardeerd |
| Prijs | De prijs is minder van belang dan bij andere klassiek-gemengd. | De prijs is minder van belang dan bij andere klassiek-gemengd. | De prijs is minder van belang dan bij andere klassiek-gemengd. | Voor met name de laagwaardigere bedrijvigheid (bijvoorbeeld autosloperijen) is een lage prijs een belangrijke vestigingsfactor. Voor andere segmenten die zich binnen dit werkmilieu vestigen gelden belangrijkere vestigingsfactoren |
| Openbare ruimte | De kwaliteit van de openbare ruimte is minder van belang dan bij klassiek-gemengd. De inrichting moet vooral praktisch zijn. | De kwaliteit van de openbare ruimte is minder van belang dan bij klassiek-gemengd. De inrichting moet vooral praktisch zijn. | De kwaliteit van de openbare ruimte is minder van belang dan bij klassiek-gemengd. De inrichting moet vooral praktisch zijn. | Een veilige, nette omgeving om in te werken met voldoende ruimte op straat wordt gewaardeerd. |

Bijlage 2 – Aanbod per gemeente

Aalten

Figuur B.1 Kaart Aalten



Tabel B.1 Aanbod Aalten

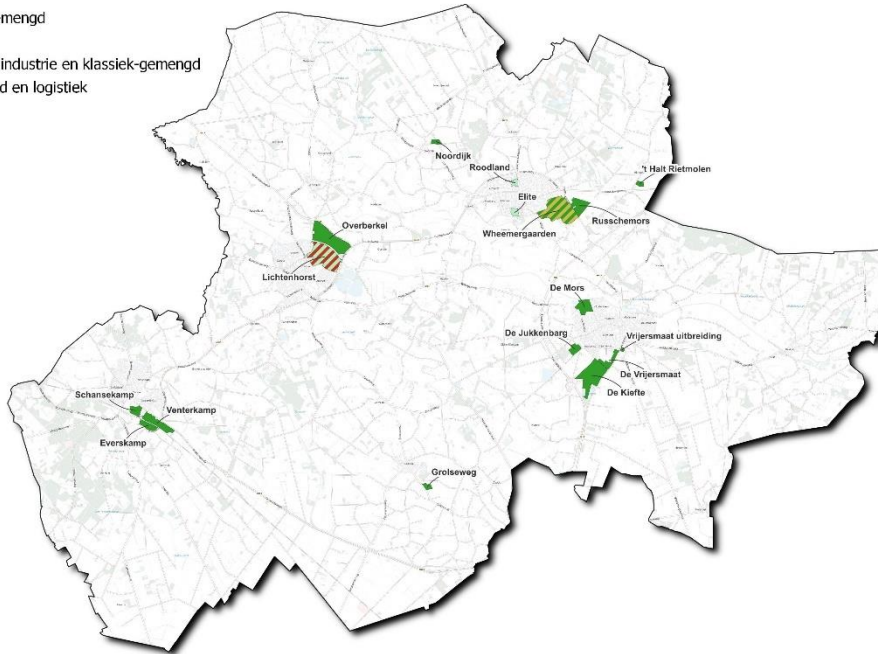
| Bedrijventerrein | Werkmilieu | Aanbod | Waarvan in optie |
|----------------------|------------------|---------------|------------------|
| AA-Strang | Klassiek-gemengd | 3,1 ha | - |
| Westrand | Klassiek-gemengd | 2,4 ha | 2,4 ha |
| 't Hietveld, fase 1A | Klassiek-gemengd | 1,8 ha | 0,6 ha |
| Vierde Broekdijk | Klassiek-gemengd | - | - |
| Totaal | | 7,2 ha | 3,0 ha |

Berkelland

Figuur B.2 Kaart Berkelland

Werkmilieus Berkelland

- Klassiek-gemengd
- Agrifood
- Mix (maak)industrie en klassiek-gemengd
- Mix agrifood en logistiek

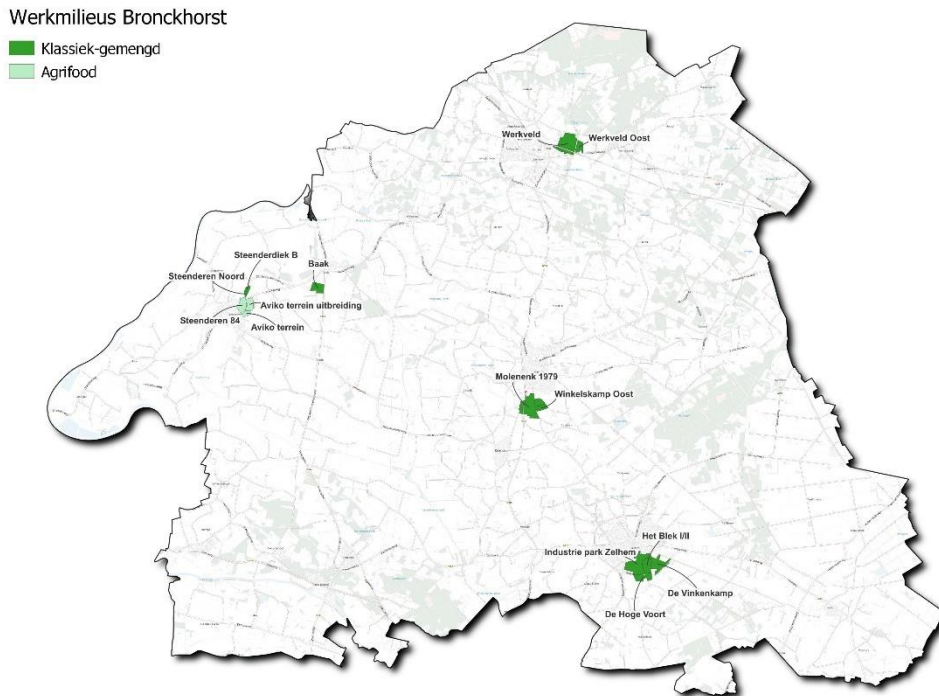


Tabel B. 2 Aanbod Berkelland

| Bedrijventerrein | Werkmilieu | Aanbod | Waarvan in optie |
|-------------------------|------------------|---------------|------------------|
| De Kiefte | Klassiek-gemengd | 1,4 ha | 1,4 ha |
| De Mors | Klassiek-gemengd | 0,3 ha | - |
| Everskamp | Klassiek-gemengd | 1,2 ha | 0,7 ha |
| Russchemors | Klassiek-gemengd | 0,8 ha | 0,25 ha |
| Vrijersmaat uitbreiding | Klassiek-gemengd | 0,8 ha | - |
| Wheemergaarden | Klassiek-gemengd | 0,3 ha | - |
| Totaal | | 4,8 ha | 2,4 ha |

Bronckhorst

Figuur B.3 Kaart Bronckhorst



Tabel B.3 Aanbod Bronckhorst

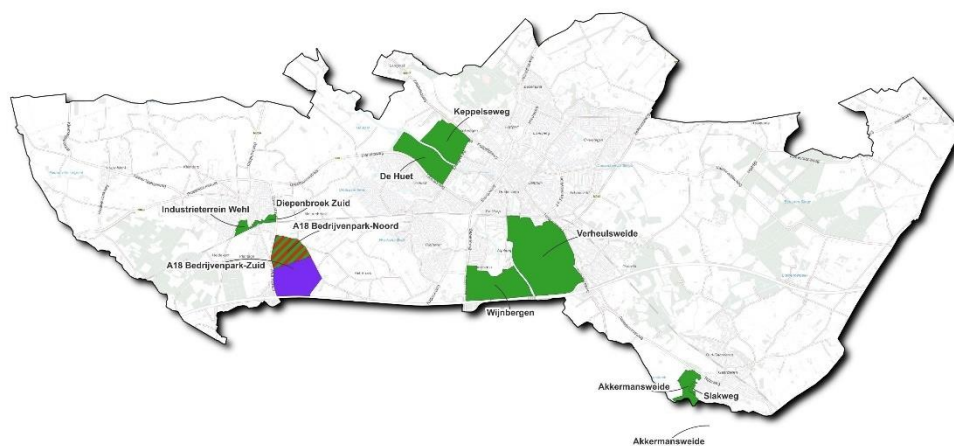
| Bedrijventerrein | Werkmilieu | Aanbod | Waarvan in optie |
|------------------|------------------|----------------|------------------|
| De Vinkenkamp | Klassiek-gemengd | 0,05 ha | 0,05 ha |
| Totaal | | 0,05 ha | 0,05 ha |

Doetinchem

Figuur B.4 Kaart Doetinchem

Werkmilieus Doetinchem

- Klassiek-gemengd
- Grootschalig
- Mix logistiek en klassiek-gemengd



A18 Bedrijvenpark-Zuid is een grootschalig bedrijventerrein dat in de praktijk ingericht voor drie werkmilieus: klassiek-gemengd, (maak)industrie en logistiek.

Tabel B.4 Aanbod Doetinchem

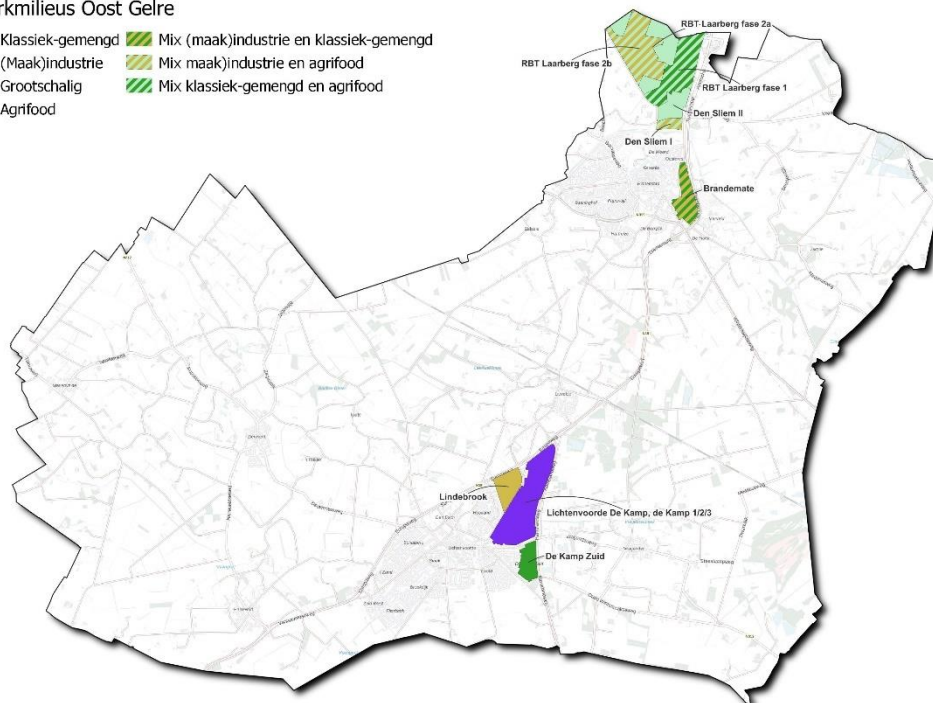
| Bedrijventerrein | Werkmilieu | Aanbod | Waarvan in optie |
|-------------------------|------------------|----------------|------------------|
| A18 Bedrijvenpark Noord | Logistiek | 22,8 ha | 22,8 |
| A18 Bedrijvenpark Noord | Klassiek-gemengd | 4,4 ha | 4,4 ha |
| A18 Bedrijvenpark Zuid | Klassiek-gemengd | 2,7 ha | 2,7 ha |
| A18 Bedrijvenpark Zuid | (Maak)industrie | 6,5 ha | 6,5 ha |
| Verheulswiede | Klassiek-gemengd | 2,8 ha | 0,4 ha |
| Totaal | | 39,5 ha | 36,8 ha |

Oost Gelre

Figuur B.5 Kaart Oost Gelre

Werkmilieus Oost Gelre

- Klassiek-gemengd
- (Maak)industrie
- Grootschalig
- Agrifood
- Mix (maak)industrie en klassiek-gemengd
- Mix (maak)industrie en agrifood
- Mix klassiek-gemengd en agrifood



Lichtenvoorde De Kamp is een grootschalig bedrijventerrein dat in de praktijk ingericht voor drie werkmilieus: klassiek-gemengd, (maak)industrie en logistiek.

Tabel B. 5 Lokaal aanbod Oost Gelre

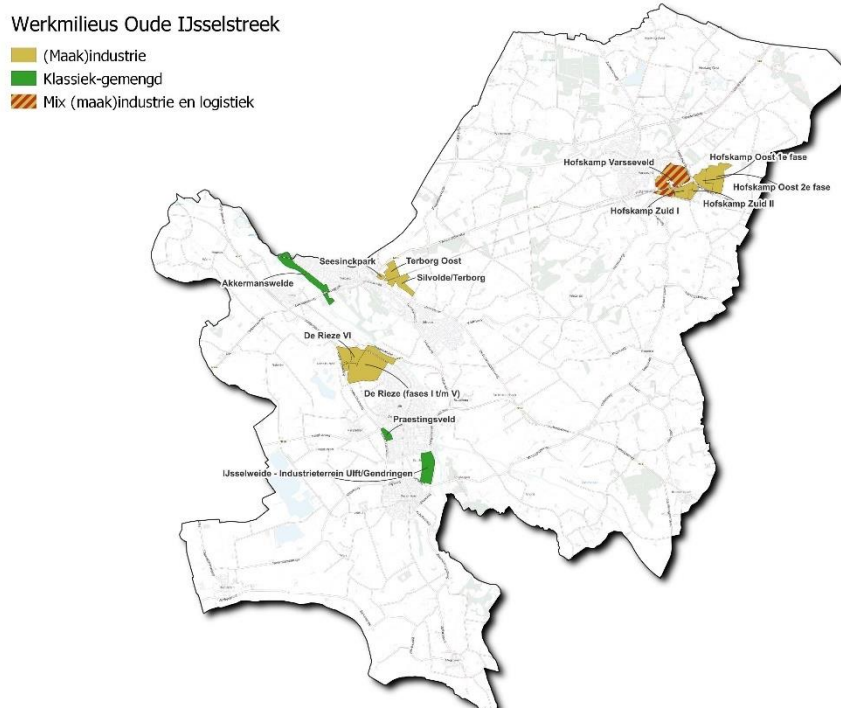
| Bedrijventerrein | Werkmilieu | Aanbod | Waarvan in optie |
|------------------|-----------------|---------------|------------------|
| Lindebrook | (Maak)industrie | 3,0 ha | 2,5 ha |
| Totaal | | 3,0 ha | 2,5 ha |

Tabel B. 6 Aanbod RBT de Laarberg

| Bedrijventerrein | Werkmilieu | Aanbod | Waarvan in optie |
|----------------------|--------------------------|----------------|------------------|
| RBT Laarberg fase 1 | Klassiek-gemengd | 0,4 ha | - |
| RBT Laarberg fase 2a | Agrifood & Maakindustrie | 19,0 ha | 0,9 ga |
| RBT Laarberg fase 2b | Agrifood & Maakindustrie | 18,1 ha | - |
| Totaal | | 37,5 ha | 0,9 ha |

Oude IJsselstreek

Figuur B.6 Kaart Oude IJsselstreek



Tabel B.7 Aanbod Oude IJsselstreek

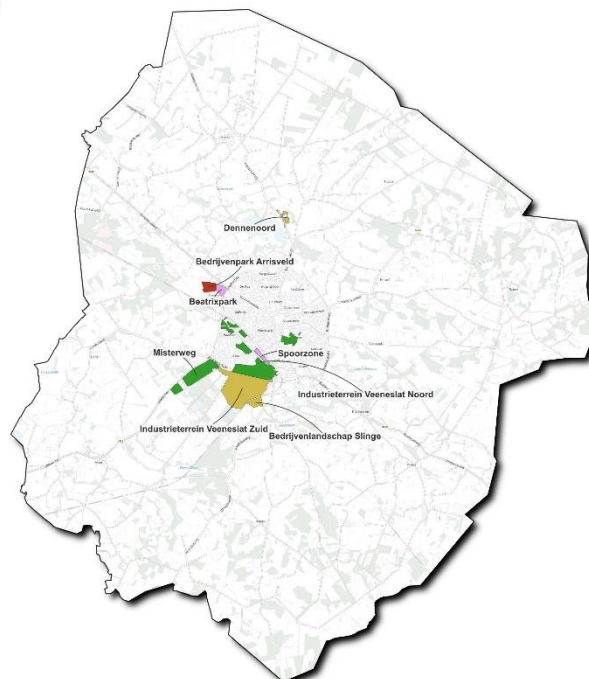
| Bedrijventerrein | Werkmilieu | Aanbod | Waarvan in optie |
|--------------------------|-----------------|---------------|------------------|
| De Rieze (fases I t/m V) | (Maak)industrie | 1,1 ha | 1,1 ha |
| De Rieze VI | (Maak)industrie | 1,9 ha | 1,5 ha |
| Hofskamp Oost 2e fase | (Maak)industrie | 0,6 ha | - |
| Totaal | | 3,6 ha | 2,6 ha |

Winterswijk

Figuur B.7 Kaart Winterswijk

Werkmilieus Winterswijk

- (Maak)industrie
- Kantoren
- Klassiek-gemengd
- Logistiek



Tabel B.8 Aanbod Winterswijk

| Bedrijventerrein | Werkmilieu | Aanbod | Waarvan in optie |
|---|------------------|---------------|------------------|
| Parallelweg (onderdeel van Veeneslat Noord) | Klassiek-gemengd | 0,2 ha | 0,2 ha |
| Spoorzone | Hoogwaardig | 3,3 ha | 3,3 ha |
| Misterweg | (Maak)industrie | 5,3 ha | - |
| Totaal | | 8,7 ha | 3,5 ha |

Bijlage 3 – Inspiratie duurzame bedrijventerreinontwikkeling

Tabel A Energie

| Maatregel | Toelichting |
|--|---|
| Constructie geschikt voor zonnepanelen | Gemeenten krijgen binnen de omgevingswet meer mogelijkheden om duurzame maatregelen op daken van gebouweigenaren te verplichten. Het gaat hierbij specifiek om pv-panelen en groene daken op industriële en overige gebruiksfuncties. |
| Zonnepanelen op het dak | In het kader van duurzame energievoorziening |
| Opslag energie | Het bedrijf neemt maatregelen om opgewekte energie op te slaan in bijvoorbeeld accu's of andere duurzame buffers. |
| Onderzoeken mogelijkheden restwarmte | Restwarmte kan vrijkomen bij een productieproces van een bedrijf. Het is warmte die 'over is' en niet meer door het bedrijf zelf kan worden gebruikt. Onderzoek de mogelijkheden voor het mogelijk verwarmen van gebouwen in de omgeving of het verwarmen van tapwater. |
| Overig | Andere vorm(en) van duurzame energiebesparing of innovatie duurzame opwekking. |

Bron: RPW regio Foodvalley 2022-2026

Tabel B Circulair

| Maatregel | Toelichting |
|-------------------------------------|---|
| Materialenpaspoort | Registratie van de gebruikte materialen per bedrijfspan. Hiermee is inzichtelijk welk en hoeveel materiaal er nodig is bij reparatie of vervanging. Wanneer het bedrijfspan in de toekomst wordt gesloopt, is duidelijk welk materiaal waar in het pand zit. Hierdoor kan het makkelijker worden hergebruikt. |
| Database afvalstromen/ grondstoffen | Om te komen tot een circulaire economie dient op efficiënte wijze om te worden gegaan met rest- en afvalstromen. Er zit veel potentie in het omzetten van rest- en afvalstromen in hoogwaardige secundaire grondstoffen. Met een database afvalstromen/grondstoffen wordt in kaart gebracht welk bedrijf welke afvalstromen/grondstoffen gebruikt, zodat mogelijke uitwisseling kan plaatsvinden. |
| Circulair bouwen | Er wordt circulair gebouwd wanneer de bouwvoorraden in een gesloten kringloop worden gehouden, zonder schadelijke emissies naar lucht, water en bodem. Verschillende bouwbedrijven in de Achterhoek houden zich hier mee bezig. |
| Overig | Andere maatregelen die bijdragen aan een verhoging van de circulariteit. |

Bron: RPW regio Foodvalley 2022-2026

Tabel C Groen en water

| Maatregel | Toelichting |
|--|--|
| Klimaatbestendige parkeerplaats | Bijvoorbeeld halfopen verharding, zodat (overtollig) regenwater eenvoudig in de grond kan trekken. |
| Groene daken | Een groen dak werkt isolerend en houdt water langer vast, zodat bij piekbuien de druk op de riolering gelijkmatiger verdeeld wordt. Ook kunnen groene daken bijdragen aan de (inheemse) biodiversiteit. Een daktuin biedt werknemers zelfs een mooie pauzeplek. |
| Groene gevels | Ook groene gevels werken isolerend en kunnen bijdragen aan (inheemse) biodiversiteit en versterken de uitstraling van het pand. |
| Groene erfafscheiding | Een groene erfafscheiding draagt bij aan de biodiversiteit en verhoogt de infiltratiemogelijkheden voor de ondergrond. Ook verfraait het de kavel. |
| Natuurinclusief bouwen | Bij natuurinclusief bouwen worden bouwwerken opgericht en de omgeving van de gebouwen zo ingericht dat de natuurwaarden er baat bij hebben bovenop de wettelijke milieuregels (denk bijvoorbeeld aan nestkasten/ insectenhôtels). |
| Op kavelniveau bijdragen aan duurzame waterhuishouding | Bedrijven dragen bij aan een duurzame waterhuishouding op eigen terrein. Gemeenten zijn doorgaans verantwoordelijk voor bijvoorbeeld een retentievijver. Dit is een vijver of plas waarin het water fluctueert (o.a. 'trage' oevers). Het is een natuurlijke waterbuffer voor regenwater waardoor de kans op wateroverlast verkleind wordt). Een bedrijf kan zelf aan de waterhuishouding bijdragen door bijvoorbeeld een wadi in te richten: een bufferplek die tijdelijk regenwater opvangt waarna het langzaam in de bodem infiltreert. Ook hiermee wordt de kans op wateroverlast verkleind. |
| Overig | Andere vorm die bijdraagt aan de vergroening van het bedrijventerrein, kavel of pand. |

Bron: RPW regio Foodvalley 2022-2026

Tabel D Mobiliteit

| Maatregel | Toelichting |
|-------------------------|--|
| Laadpaleninfrastructuur | Bedrijven kunnen laadpalen realiseren op hun parkeerplaatsen. Hiermee stimuleren ze de ontwikkeling en groei van elektrisch vervoer en duurzame mobiliteit. Bij nieuwbouw: met meer dan 10 parkeerplaatsen op hetzelfde terrein moet er minimaal één oplaadpunt voor het hele parkeerterrein worden geplaatst. Voor bestaande bouw: met meer dan 20 parkeerplaatsen op hetzelfde terrein moet er minimaal één oplaadpunt zijn geplaatst. |
| Fietsvoorziening | Door goede fietsvoorzieningen (laadpunten voor e-bikes, fietsenstallingen, douchefaciliteiten, fietsplan, etc.) aan te bieden, wordt fietsen gestimuleerd. Stimuleren van fietsgebruik draagt bij aan duurzame mobiliteit, beperkt de CO2-uitstoot meer dan wanneer werknemers met de auto komen en bevordert fietsen bovendien de gezondheid van medewerkers. |
| Overig | Andere maatregelen die bijdragen aan duurzame mobiliteit. |

Bron: RPW regio Foodvalley 2022-2026



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl