



# **Bijlagenrapport**

Regionaal Programma Werklocaties

Achterhoek 2019-2023

Opdrachtgever: De gemeenten Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Oost Gelre,

Oude IJsselstreek en Winterswijk & provincie Gelderland

Rotterdam, 01-05-2019



# Inhoudsopgave

Bijlage I – Uitgangspunten	5
Bijlage II - Werkmilieus	21
Bijlage III – Aanbod per gemeente	25
Bijlage IV – Analyse per gemeente	35



# Bijlage I – Uitgangspunten



## MEMO

Aan: De wethouders van de gemeenten in de regio Achterhoek en de Provincie Gelderland  
Cc.:  
Van: Ecorys  
Onderwerp: Uitgangspuntennotitie – Herijking RPW Achterhoek 2019-2023  
Datum: 30 november 2018 Onze ref. NL5300-34045

### 1 Inleiding

#### 1.1 Aanleiding

Voor een duurzame economische ontwikkeling van een regio is het essentieel dat onderlinge afspraken én spelregels rond bedrijventerreinenprogramming worden geactualiseerd en herzien, zodat de regio snel kan inspelen op nieuwe ontwikkelingen. In overleg met de Provincie Gelderland heeft de regio Achterhoek bestuurlijke afspraken gemaakt om een herijking van het Regionaal Programma Werklocaties Achterhoek (hierna: RPW) uit te laten voeren voor de periode 2019-2023. Het vorige Regionaal Programma Bedrijventerreinen (hierna: RPB) dateert uit 2011 en is derhalve niet langer actueel. Een eerdere poging tot herijking van het RPB is gestrand, omdat de cijfers waarop het besluitvormingsproces was gebaseerd, niet goed aansloten op de werkelijke (waar te nemen) situatie, als gevolg van het snelle economische herstel na de crisis.

In de analyse die in 2015 en 2016 is uitgevoerd, werd geconstateerd dat er sprake is van een (fors) overaanbod aan bedrijventerreinen in de Achterhoek. Omdat de gemeenten en de Provincie het erover eens zijn dat deze cijfers niet meer actueel zijn, is Ecorys gevraagd om op basis van recentere cijfers een nieuwe vraag-aanbodconfrontatie op te stellen. Een actualisatie van deze analyse is nodig om de juiste conclusies te kunnen trekken en een goede basis te creëren voor een nieuw afsprakenkader.

In deze notitie worden de spelregels vastgelegd die ten grondslag liggen aan de regionale afspraken die gemaakt worden in het RPW 2019-2023.

#### 1.2 Bestuurlijke vaststelling

De basis van de Herijking van de Regionale Programmering Werklocaties is gelegen in een gezamenlijk gedragen vertrekpunt over de gehanteerde uitgangspunten. Deze notitie is door Ecorys, in overleg met de zeven gemeenten in de Achterhoek en de Provincie Gelderland, opgesteld ten behoeve van eenzelfde en gedragen interpretatie van de methodiek die gebruikt wordt voor de match tussen vraag en aanbod.

Wij vragen de bestuurders akkoord te gaan met de uitgangspunten. Op die manier kunnen wij objectief en gedegen de vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen inzichtelijk maken. We willen de zeven gemeenten langs dezelfde 'meetlat' leggen. Bestuurlijke goedkeuring geschiedt op basis van unanimititeit.

Na bestuurlijke goedkeuring op deze uitgangspunten, is de volgende stap in het proces het kwantitatief en kwalitatief in beeld brengen en confronteren van vraag en aanbod. Ecorys zal de uitkomsten van de

confrontatie tussen vraag en aanbod verwoorden in aanbevelingen op regionaal niveau. In de laatste fase worden in een beslispuntennotitie mogelijke ingrepen aangereikt om te komen tot een evenwichtige balans tussen vraag en aanbod op de bedrijventerreinen in de regio. Resultaat van deze fase is een herijkt RPW Achterhoek 2019-2023 met aanbevelingen/afspraken op gemeentelijk niveau.

### 1.3 Leeswijzer

Deze notitie is als volgt opgebouwd:

- **Hoofdstuk 2** – Overzicht van alle uitgangspunten
- **Bijlage A** – Verdieping uitgangspunten vraagraming, zowel kwantitatief als kwalitatief
- **Bijlage B** – Verdieping uitgangspunten inventarisatie aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief
- **Bijlage C** – Definitie werkmilieus

## 2 Overzicht uitgangspunten bedrijventerreinen

Dit hoofdstuk bevat de uitgangspunten voor het in beeld brengen van vraag naar en aanbod op bedrijventerreinen in de Achterhoek. In de bijlagen worden deze uitgangspunten nader toegelicht.

### 2.1 IBIS en Definitie bedrijventerreinen

- Het Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem (IBIS) is leidend bij de inventarisatie van het aanbod en de voorraad van bedrijventerreinen in de regio Achterhoek.
- IBIS registreert alle bedrijventerreinen die een oppervlakte hebben van meer dan één hectare bruto. Dat wil zeggen nieuwe bedrijventerreinen, bedrijventerreinen met uitgeefbaar aanbod en bedrijventerreinen zonder uitgeefbaar aanbod.
- De eenheid van registratie is het geldende bestemmingsplan. Indien er sprake is van verschillende bestemmingplanfasen, dient elk gebied met een eigen planfase beschouwd te worden als een apart terrein. Op een later moment kunnen aanliggende terreinen met gelijke planfase worden samengevoegd.
- Er dient sprake te zijn van mogelijkheid tot vestiging van meer dan één bedrijf, zogenaamde solitaire vestigingen worden niet meegeteld. Uitzondering hierop zijn gevallen waarbij sprake is van grote solitaire terreinen vanaf 2 hectare en locaties waar nu één bedrijf gevestigd is, maar waar volgens het bestemmingsplan ruimte is voor meerdere bedrijven. Deze terreinen worden wel opgenomen.
- Het betreft terreinen die vanwege de bestemming geschikt zijn, maar niet uitsluitend voor gebruik door handel, nijverheid, commerciële dienstverlening en industrie. Onder deze beschrijving vallen ook (delen van) bedrijventerreinen die gedeeltelijk bestemd en geschikt zijn voor kantoorruimte. Uitgesloten zijn terreinen die solitair bestemd zijn voor:
  - ◆ Ziekenhuizen
  - ◆ Onderwijsinstellingen
  - ◆ Rioolwaterzuivering
  - ◆ Gemeentehuizen
  - ◆ Politiebureaus
  - ◆ Grondstof-, olie-, gas- en waterwinning
  - ◆ Agrarische bedrijven
  - ◆ Afvalstort
  - ◆ Steenfabrieken
  - ◆ Scheepswerven.



## 2.2 Algemene uitgangspunten

- Hoofddoel van de Regionale Programmering Werklocaties is het faciliteren van de ruimtebehoefte van het (lokale) bedrijfsleven. Daarvoor is het belangrijk dat er voldoende, maar niet te veel, geschikt en beschikbaar aanbod voorhanden is om te kunnen voorzien in de ruimtebehoefte.
- Het RPW dient te streven naar een evenwicht tussen vraag en aanbod, waarbij de kwaliteiten van bedrijventerreinen en de (veranderende) eisen en wensen van bedrijven worden meegenomen in de afweging.
- Lokaal gevestigde bedrijven hebben op de markt voor bedrijfshuisvesting in de regio Achterhoek een lokaal marktgebied. Dit gebied beperkt zich in de meeste gevallen tot één gemeente of een deel van een gemeente.
- Voor de bedrijfsruimtevrage van buiten de regio is de Achterhoek een regionaal marktgebied met de regionale bedrijventerreinen als primaire vestigingslocatie. Bij aanvang van het onderzoek zijn dit A18 Bedrijvenpark en RBT Laarberg.
- De periode waarvoor de vraag-aanbodconfrontatie geldt is 2019 – 2023. De vraagraming geeft een doorkijk naar 2030.
- De bedrijventerreinen worden geclassificeerd op basis van een indeling in 7 werkmilieus:
  - ◆ Ecosysteem logistiek
  - ◆ Ecosysteem agrifood
  - ◆ Klassiek, kleinschalig
  - ◆ (Maak)industrie
  - ◆ Hoogwaardig
  - ◆ Campus
  - ◆ Werklocaties in transitie (herstructurering/transformatie)
- De regio Achterhoek, met daarbinnen de marktgebieden Oost en West, wordt als één regio gehanteerd als schaalniveau voor dit onderzoek. De gemeente Montferland is onderdeel van de regio Arnhem-Nijmegen en valt daarmee buiten de scope van dit onderzoek. Mochten er aanwijzingen zijn dat locaties concurreren met locaties buiten de Achterhoek, dan zal daar aandacht aan geschonken worden.
- Dit onderzoek benoemt ook de relevante verschillen in uitkomsten t.o.v. de voorgaande studie (Stec, 2016).

## 2.3 Uitgangspunten vraagraming

- De kwantitatieve vraagraming is economisch en beleidsarm ingestoken. Beleidsambities zijn onderdeel van de kwalitatieve vertaling.
- Aan de basis van de behoeferaming liggen de landelijke (WLO)-scenario's (PBL en CPB). Het hoge scenario vormt voor de looptijd van het RPW, gezien het huidige economisch tij, hierbij het uitgangspunt. Voor de doorkijk naar 2030 brengen we zowel WLO-scenario Hoog als Laag in beeld.
- Als methode voor het in kaart brengen van de uitbreidingsvraag wordt het SPECTRA+-model gebruikt, waarin de BLM-methode (BedrijfsLoactieMonitor) de basis vormt.
- De ramingen zijn transparant en herleidbaar naar de diverse economische sectoren.
- Frichtievoorraad (of ijzeren voorraad) maakt geen onderdeel uit van het SPECTRA+-model. Om in de behoefte van bedrijven en snel te kunnen handelen, adviseert Ecorys doorgaans niet per definitie te

streven naar een perfect evenwicht tussen vraag en aanbod, maar naar een situatie waarin enige schuifruimte bestaat.

- Bovenregionale vraag wordt ingeschat op basis van historische reeksen, actuele gegevens en toekomstverwachtingen.
- Herstructurering en transformatie worden uitdrukkelijk meegenomen in het onderzoek, zowel bij de vraag (verplaatsings- en vervangingsvraag), als bij het aanbod (voor nieuwe uitgifte van vrijkomende kavels).
- Plannen die leiden tot potentiële vervangings- en verplaatsingsvraag worden door de gemeenten aangeleverd. Ecorys beoordeelt vervolgens of de plannen voldoende concreet zijn om op te nemen in de totale vraag.
- Om de verschillende marktsegmenten goed in beeld te brengen, wordt de ruimtevraag vertaald naar de voor Achterhoek specifieke werkmilieus.
- De verwachte ruimtevraag wordt op regionaal niveau geraamd en indicatief gedifferentieerd naar de verschillende werkmilieus.
- Op basis van het bovenstaande wordt de regionale marktverraag zoals bedoeld in de Ladder van Duurzame Verstedelijking en de omgevingsvisie en –verordening van de provincie Gelderland per marktsegment (werkmilieus) geprognostiseerd.

## 2.4 Uitgangspunten aanbod

- Het Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem (IBIS) is leidend bij de inventarisatie van het aanbod en voorraad van bedrijventerreinen in de regio Achterhoek.
- Enkel onherroepelijk vastgestelde bestemmingsplannen maken deel uit van het uitgifbaar aanbod. Niet-onherroepelijk vastgestelde bestemmingsplannen worden beschouwd als zacht aanbod. Deze plannen worden geregistreerd, maar tellen niet mee in de confrontatie tussen vraag en aanbod.
- In de markt beschikbaar aanbod kan zowel in gemeentelijk als in privaat eigendom zijn. Beiden worden geregistreerd als zijnde uitgifbaar aanbod en tellen dus mee in de confrontatie.
- De peildatum voor de inventarisatie is 1 oktober 2018.
- Opties op uitgifbare kavels worden eveneens geïnventariseerd. We geven daarbij aan (in hectares) hoe concreet de opties zijn (1. Interesse, 2. reserveringsovereenkomst met looptijd, 3. optieovereenkomst, 4. Koopovereenkomst/passeren van de koopakte bij de notaris). Gemeenten hebben tot de definitieve vaststelling van het RPW (eind 2018) de gelegenheid om aan te tonen of deze opties gelicht zijn.
- Beoordeling van de terreinen vindt plaats aan de hand van bestemmingsplannen, schouwen (met betrokken ambtenaren) en data-analyse.
- Informatie over herstructurering (facelift, revitalisering, herprofilering en transformatie) en de gevolgen daarvan worden opgenomen in het onderzoek.
- Gegevens over leegstand op bedrijventerreinen worden aangeleverd door de gemeenten.
- Gemeenten worden gevraagd om de lijst met werklocaties te controleren en te valideren.

# Bijlagen uitgangspuntennotie herijking RPW Achterhoek 2019-2023

- Bijlage A – Verdieping uitgangspunten vraagraming bedrijventerreinen
- Bijlage B – Verdieping uitgangspunten inventarisatie van het aanbod
- Bijlage C – Verdieping werkmilieus

# Bijlage A – Verdieping uitgangspunten vraagstuk bedrijventerreinen

## Het marktgebied

Voor de lokale bedrijvigheid wordt uitgegaan van de 7 gemeenten uit het samenwerkingsverband Regio Achterhoek, bestaande uit de gemeenten Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Oude IJsselstreek, Oost Gelre en Winterswijk. Daarnaast worden omliggende regio's kwalitatief geanalyseerd omwille van de (boven)regionale ruimtevraag.

**Tabel 3.1 Gemeenten (marktgebieden) binnen samenwerkingsverband Regio Achterhoek**

Gemeenten
Aalten
Berkelland
Bronckhorst
Doetinchem
Oost Gelre
Oude IJsselstreek
Winterswijk

**Tabel 3.2 (Boven)regionale marktgebieden rondom Regio Achterhoek**

(Boven)regionaal marktgebied
Overige gemeenten COROP Achterhoek*
COROP Arnhem-Nijmegen
COROP Veluwe
COROP Zuidwest-Overijssel
COROP Twente
Kreis Borken (Duitsland)
Kreis Kleve (Duitsland)
*Brummen, Lochem, Montferland, Zutphen

## Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving (WLO) – hoge scenario

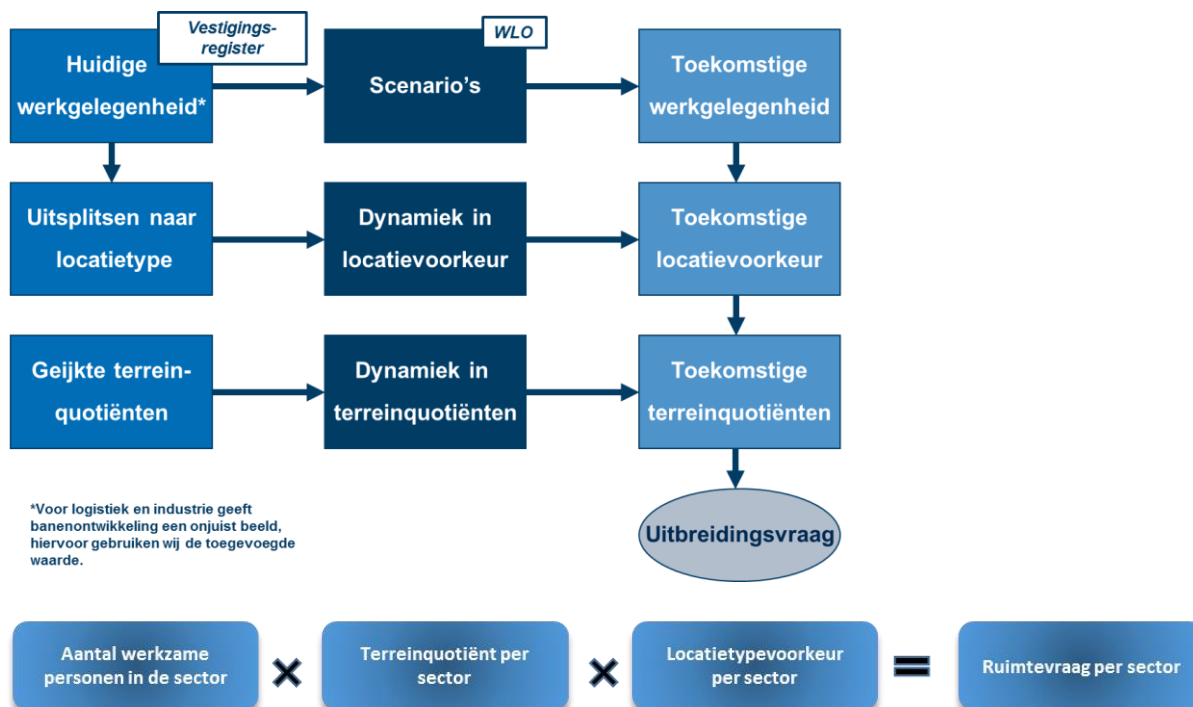
Voor het voorspellen van de economie worden scenario's gehanteerd die door het PBL en CPB zijn opgesteld<sup>1</sup>. Voorheen is in de provincie Gelderland overeengekomen dat bij de planning van bedrijventerreinen het scenario Transatlantic Market (TM) als referentie genomen wordt voor het in beeld brengen van de vraag naar bedrijventerreinen. In de voorgaande studie naar de Achterhoekse bedrijventerreinen<sup>2</sup> is dan ook het TM-scenario als vertrekpunt genomen om de ruimtebehoefte te ramen. In 2015 zijn er vanuit het PBL en CPB nieuwe verkenningen geweest, wat heeft geleid tot de ontwikkeling van twee WLO-scenario's: Hoog en Laag. Voor het in beeld brengen van de vraag naar bedrijventerreinen in de periode tot 2023 neemt Ecorys, vanwege de huidige economische voorspoed, het WLO-scenario Hoog als uitgangspunt. Voor de periode 2023-2030 brengen we zowel WLO-scenario Hoog als Laag in beeld.

<sup>1</sup> PBL en CPB (2015). Nederland in 2030-2050: twee referentiescenario's – Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving (WLO).

<sup>2</sup> Stec Groep (2016). Analyse Achterhoekse Bedrijventerreinen.

## Vraagruiming: kwantitatieve uitgangspunten

De **autonome uitbreidingsvraag** is de grootste component in de ruimtevraag. De uitbreidingsvraag wordt berekend door het door Ecorys ontwikkelde SPECTRA-model. Dit model gebruikt als basis de methode Bedrijfslocatiemonitor (BLM). Als uitgangspunt hanteren we beleidsarme ramingen.



### BLM-methode (CPB,2005)

De omvang van de toekomstige vervangings- en verplaatsingsvraag laat zich niet – zoals de uitbreidingsvraag – modelmatig ramen, maar hangt af van de plannen die bestaan en de mate waarin het bestaande aanbod economische verouderd is. We hanteren de volgende onderbouwing:

#### Vervangingsvraag

De vraag naar nieuw terrein voor bedrijven waarvan de terreinen worden getransformeerd naar niet bedrijfsmatige bestemmingen zoals woningbouw.

#### Verplaatsingsvraag

Dit is de vraag van bedrijven die moeten verplaatsen, als gevolg van herprofilering van de huidige locatie naar een andere bedrijfsmatige bestemming. Hieronder valt ook verplaatsing van bedrijven vanaf een solitaire locatie (Bijvoorbeeld vanuit het buitengebied).

Ontwikkeling van solitaire vestigingen (niet geregistreerd als bedrijventerrein in IBIS) vallen buiten de scope van de vraag-aanbodconfrontatie, maar hebben wel een relatie met het RPW. Vraagontwikkeling vanuit deze solitaire locaties is een ruimtelijke afweging die primair bij de betreffende gemeente en de provincie ligt. Op het moment dat een solitaire bedrijfsvestiging verplaatst naar een bedrijventerrein en de achtergelaten locatie transformeert naar een niet-bedrijfsmatige bestemming, of bedrijven in het kader van een stedelijk herverkavelingstraject worden uitgeplaatst om binnen de vigerende bestemming ruimte te bieden aan zittende bedrijven, is er sprake van vervangingsvraag bovenop de lokale vraagruiming voor bedrijventerreinen.

Plannen die potentiële vervangings- of verplaatsingsvraag opleveren worden door de gemeente aangeleverd. Ecorys beoordeelt vervolgens of de plannen voor herprofilering en/of transformatie voldoende concreet zijn om als vervangings- of verplaatsingsvraag opgenomen te worden. Het criterium luidt dat de plannen binnen 5 jaar gaan spelen en/of dat er financiële onderbouwingen aan ten grondslag liggen. Voor de verplaatsing van solitaire bedrijven naar bedrijventerreinen geldt eveneens dat Ecorys beoordeelt of deze realistisch genoeg zijn om op te nemen als verplaatsingsvraag. Het resultaat van deze exercitie is inzicht in de potentiële vervangings- en verplaatsingsvraag per werkmilieu en een bandbreedte van verplaatsingen van solitaire bedrijven waar rekening mee gehouden moet worden.

De **bovenregionale vraag** brengen we in kaart op basis van historische reeksen, recente ontwikkelingen en toekomstverwachtingen.

### Kwalitatieve opbouw van de vraag

De uitkomsten van de kwantitatieve behoefteanalyse middels de SPECTRA-modellen vormen het uitgangspunt voor een kwalitatieve verdieping van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen in de Achterhoek. Dit doen we door per sector in de vraaganalyse de ruimtevraag te vertalen naar werkmilieus.

De werkmilieus zijn geïdentificeerd op basis van beleidsdocumenten, de huidige gebruikers en toekomstige doelgroepen op de bedrijventerreinen in de Achterhoek. Deze gebruikers kunnen naast de sectorale indeling ook ingedeeld worden naar vestigingseisen.

Op bedrijventerreinen in de Achterhoek onderscheiden we de volgende werkmilieus:

- **Ecosysteem logistiek:** een netwerk van bedrijven in de logistiek, handel en opslag. Dit zijn vaak grootschalig opgezette terreinen met veel ruimte voor vrachtwagens;
- **Ecosysteem agrifood:** een netwerk van bedrijven met aan de basis productiebedrijven gericht op teelt en veredeling en verderop in de keten agro-gerelateerde bedrijven zoals handelshuizen, importeurs, exporteurs, veilingen, verpakkingsbedrijven en logistiek dienstverleners;
- **(Maak)Industrie:** een industrieel karakter, waarbinnen bedrijven op grote(re) kavels, veelal met hogere milieucategorieën (hmc), produceren en verwerken. Industriële bedrijventerreinen bieden in de regel ruimte aan hmc-bedrijvigheid, smart industry (sterk vertegenwoordigd in de Achterhoek) en bio-based industry;
- **Klassiek, kleinschalig:** een monofunctioneel werkmilieu met een diversiteit aan (lokale) bedrijven op overwegend kleine(re) kavels;
- **Hoogwaardig:** dit werkmilieu kenmerkt zich door de aanwezigheid van met name kantoor-gerelateerde bedrijfsfuncties op een vaak nog monofunctioneel bedrijventerrein. Het betreft veelal bedrijfsverzamelgebouwen, waar bedrijven uit bijvoorbeeld de zakelijke dienstverlening zich vestigen.
- **Campus:** een werkmilieu dat zich onderscheidt door kennis en innovatie. Een campus wordt formeel ontwikkeld in samenwerking met een onderwijsinstelling. Een campus kan echter ook ontstaan rondom een bepaald type bedrijvigheid (bijvoorbeeld hightech, maak en creatieve industrie) of bedrijf;
- **Werklocatie in transitie:** herstructurering, transformatie en herbesteding van locaties met een bedrijvenbestemming.

In bijlage 3 zijn de werkmilieus nader gedefinieerd aan de hand van vestigingsplaatsfactoren.

# Bijlage B – Verdieping uitgangspunten inventarisatie van het aanbod

De inventarisatie van het aanbod aan bedrijventerreinen richt zich zowel op de omvang (kwantitatief) van het aanbod als de kwaliteit van het aanbod.

## Kwantitatieve inventarisatie van het aanbod

Voor de inventarisatie van het aanbod maken we het volgende onderscheid:

### Registratiegegevens - IBIS

Het Gelderse IBIS is leidend bij de inventarisatie van het aanbod. Alle betrokken gemeenten zorgen ervoor dat hun actuele gegevens (uiterlijk 1 oktober) zijn ingevoerd in het Gelderse IBIS-model. De peildatum van de IBIS-gegevens is 1 oktober 2018. De gemeenten zorgen zelf voor opname in IBIS.

Om ervoor te waken dat alle gegevens correct en eenduidig worden ingevoerd, zal de Provincie de gegevens uiteindelijk controleren.

### Onherroepelijk aanbod

Nog te ontwikkelen kavels op bedrijventerreinen met een onherroepelijke status qua bestemmingsplan, worden als planaanbod meegenomen in dit onderzoek. Per bedrijventerrein wordt aangegeven wat het aantal en de omvang is van de nog te ontwikkelen kavels. Uitgeefbare kavels in gemeentelijk en privaat eigendom tellen mee in het aanbod.

Bedrijventerreinen met een andere status (van plannen in procedure tot plannen op de “tekentafel”) zijn zacht planaanbod. Het zachte planaanbod wordt geregistreerd, maar telt niet mee in de confrontatie tussen vraag en aanbod. Het aanbod van terreinen heeft zowel betrekking op gemeentelijke als particuliere eigendommen.

### Uitgifte

We spreken van uitgifte wanneer het betreffende kavel verkocht is, waarbij de koopakte bij de notaris is gepasseerd en wanneer er daadwerkelijke concrete plannen zijn tot ontwikkeling van het kavel (dit kan een aangevraagde bouwvergunning zijn of een bouwplicht als onderdeel van de koopovereenkomst). Wanneer verkoop plaatsvindt aan een belegger die de aankoop heeft gedaan met het oog op doorverkoop zonder te ontwikkelen, wordt de uitgifte niet in mindering gebracht op het aanbod. Het kavel blijft immers in de markt.

### Opties

Opties op uitgeefbare kavels worden eveneens geïnventariseerd. We geven daarbij aan (in hectares) hoe concreet de opties zijn. Er zijn verschillende vormen van opties te onderscheiden:

#### 1. Interesse

Eerste stap is het in kaart brengen van interesse van bedrijven om een locatie/kavel te verwerven. Dit is nog geheel vrijblijvend en biedt geen enkele zekerheid.

#### 2. Reserveringsovereenkomst met looptijd

Als er overeenstemming is over de te verwerven locatie, zal een reserveringsovereenkomst (o.i.d.) worden getekend met een afgebakende looptijd. In die periode wordt door de geïnteresseerde de

haalbaarheid van de investering beoordeeld. *De eigenaar biedt de bewuste kavel dan niet actief aan derden aan, maar blijft wel in de verkoop.*

### 3. Optie-overeenkomst

Vervolgens kan een optie-overeenkomst worden aangeboden. De kavel wordt dan gereserveerd. Dikwijls vraagt de gemeente een vergoeding voor de optie-periode. *De eigenaar biedt de bewuste kavel niet meer actief aan derden aan, maar is formeel nog wel in de verkoop.*

### 4. Koopovereenkomsten en passeren koopakte

Parallel of net na de optie-overeenkomst wordt een koopovereenkomst opgesteld, waarin afspraken en wederzijdse verplichtingen zijn vastgelegd. *De eigenaar biedt de bewuste kavel niet meer aan derden aan, maar is formeel nog wel in de verkoop.* Het perceel wordt vervolgens eigendom via het tekenen van de koopovereenkomst en vervolgens het passeren van de koopakte bij de notaris. *Het bewuste kavel is formeel uit de verkoop.*

### Leegstand

Leegstand betreft de bestaande gebouwen op bedrijventerreinen die leeg staan. Inzicht in de leegstand is relevant voor het inzichtelijk krijgen van het beschikbare aanbod op bestaande terreinen en de kwaliteit hiervan. Een frictieleegstand van circa 5% op de vastgoedmarkt wordt als gezond beschouwd.

Indien gemeenten aangeven dat er sprake is van substantiële leegstand van meer dan het frictieniveau (meer dan 5% van het totale oppervlakte gebouwen) wordt gevraagd naar de courantheid van het gebouw/vastgoed. Wanneer er courante gebouwen/vastgoed op het terrein staan, kan dit vastgoed een deel van de markt vraag accommoderen en maakt het onderdeel uit van het uitgeefbaar aanbod.

Wanneer er sprake is van incurant vastgoed, wordt gekeken in hoeverre het terrein nog voldoet aan de eisen die de beoogde doelgroepen stellen voor een vestigingslocatie en wat dit betekent voor de kansrijkheid van het terrein. We spreken over incurant vastgoed als gebouwen langer dan 3 jaar leeg staan.

### Nieuw aanbod door herstructurering

We stellen voor dat het aantal hectaren nieuw aanbod als gevolg van herstructurering en/of herverkaveling wordt bepaald in overleg met de gemeente en per plan te bekijken of het voldoende realistisch is. Alleen plannen die zijn opgestart binnen 5 jaar tot ontwikkeling en/of waaraan een financiële onderbouwing ten grondslag ligt, worden meegenomen. Als door herontwikkeling extra ruimte gecreëerd wordt, telt dit mee in het aanbod.

### Kwalitatieve inventarisatie van het aanbod

Een belangrijk onderdeel van onze methodiek is de toedeling van vraag en aanbod naar werkmilieus. Bedrijventerreinen kennen vaak verschillende doelgroepen en beschikken over verschillende kwaliteiten. Toch is er ook een structuur van typen werklocaties die overeenkomsten vertonen en geschikt zijn voor activiteiten die dezelfde locatiekwaliteiten wensen. Door werkmilieus te identificeren worden de bedrijventerreinen beoordeeld aan de hand van de wensen van bedrijvigheid en de kwaliteiten waaraan het terrein voldoet. De beoordeling en toekenning van een werkmilieu wordt gedaan op basis van een schouw van het terrein en de desbetreffende gebruikers op het terrein.



# Bijlage C – Verdieping werkmilieus

## (Maak)industriële werkmilieu

Een werkmilieu met een industrieel karakter waarbinnen bedrijven produceren en verwerken. Dit vindt vaak plaats op grote(re) kavels, veelal met een maximale milieucategorie van minstens 3.2. Industriële terreinen bieden in de regel ruimte aan hmc-bedrijvigheid. Het verschil met het klassiek, kleinschalig werkmilieu is de schaalgrootte van de gevestigde bedrijven, alsmede een overwegend hogere milieucategorie. Dit werkmilieu is veelvuldig terug te vinden op de bedrijventerreinen in de Achterhoek en kenmerkt zich in de regio door innovatie en veel onderlinge samenwerking.

### *De belangrijkste vestigingsfactoren zijn:*

- **Bereikbaarheid** – bereikbaarheid voor aan- en afvoer is van groot belang, in ieder geval via de weg. Over water is in een aantal gevallen een pré.
- Aanwezigheid **complementaire bedrijvigheid** - op die manier kunnen bedrijven elkaar aanvullen waar nodig en een netwerk vormen.
- **Bereikbaarheid personeel** - het personeel in de Achterhoek hecht er over het algemeen waarde aan dat zij niet te lang hoeven te reizen naar hun werk.
- Een **hogere milieucategorie** - (Maak)industrie brengt in veel gevallen hinder met zich mee. Een hogere milieucategorie, vanaf categorie 3.2 is daarom wenselijk.
- **Kavelgrootte** – Grote(re) kavels met een praktische inrichting en bij voorkeur ook uitbreidingsmogelijkheden.
- **Digitale infrastructuur** – Voor de Smart Industry is een goede internetverbinding onmisbaar.

## Logistiek

Een netwerk van bedrijven in de logistiek, handel en opslag. Dit zijn vaak grootschalig opgezette terreinen met veel ruimte voor vrachtwagens. De echt grootschalige logistiek (>5ha) vestigt zich binnen Nederland met name in de zuidelijke provincies. Voor de regio Achterhoek is vooral de kleinschalige logistiek en de tussengroep van 1 tot 5 hectare interessant. Deze zijn in de regio verspreid te vinden op enkele bedrijventerreinen.

### *De belangrijkste vestigingsfactoren zijn:*

- **Bereikbaarheid** – de ligging ten opzichte van de transportassen en de verbinding met het achterland.
- **Bereikbaarheid personeel** - het personeel in de Achterhoek hecht er over het algemeen waarde aan dat zij niet te lang hoeven te reizen naar hun werk.
- Aanwezigheid van **complementaire bedrijvigheid** - andere logistieke bedrijven en toeleveranciers, zodat voorzieningen gedeeld kunnen worden.
- **Digitale infrastructuur** – snel en betrouwbaar internet wordt door digitalisering en robotisering steeds belangrijker.
- **Kavelgrootte** – Grotere kavels een met een praktische inrichting.

## Agrifood

Een netwerk van bedrijven met aan de basis productiebedrijven gericht op teelt en veredeling van landbouwproducten. Verderop in de keten vinden we agrologistieke bedrijven zoals importeurs, exporteurs, verpakkingsbedrijven en logistiek dienstverleners. Een agrifood-profilering betekent een link met de agrarische sector. Met de Laarberg en Den Slieem als agrifood-cluster in Oost-Gelre en de koppeling met Smart Industry is dit een werkmilieu van belang voor de Achterhoek.

*De belangrijkste vestigingsfactoren zijn:*

- **Bereikbaarheid** – de ligging ten opzichte van de transportassen en de verbinding met het achterland. Voor agrologistiek is de nabijheid van een haven en soms ook vliegveld een pré.
- Aanwezigheid van **agro-gelieerde bedrijvigheid** – nog meer dan de conventionele logistiek is clustervorming een factor van belang voor agrologistiek. Just-in-Time delivery is van groot belang voor agrarische producten, de aanwezigheid van een veiling is van oudsher een belangrijke vestigingsfactor en er is sprake van veel innovatie bij toeleveranciers.
- **Bereikbaarheid personeel** - het personeel in de Achterhoek hecht er over het algemeen waarde aan dat zij niet te lang hoeven te reizen naar hun werk.
- **Kavelgrootte** – Grotere kavels een met een praktische inrichting.
- **Digitale infrastructuur** – snel en betrouwbaar internet wordt door digitalisering en robotisering steeds belangrijker.

### **Klassiek, kleinschalig werkmilieu**

Een traditioneel werkmilieu, ook wel “functioneel gemengd” genoemd. De term klassiek duidt niet op de leeftijd van het terrein of de (werkzaamheden van) de gevestigde bedrijvigheid, maar op het feit dat dit type bedrijventerrein van oudsher in zo goed als iedere gemeente te vinden is: Een monofunctioneel werkmilieu met een diversiteit aan bedrijven op overwegend kleine(re) kavels. Bedrijventerreinen met een klassiek, kleinschalig werkmilieu zijn ook geschikt om kleinschalige activiteiten uit andere werkmilieus te huisvesten. Bijvoorbeeld stadsdistributie of productie met een lage milieu-/hindercategorie. Dit sluit niet uit dat er enkele zwaardere bedrijven zijn gehuisvest of grotere kavels aanwezig zijn, vaak mogelijk gemaakt door zonering. Dit type terreinen is belangrijk voor de werkgelegenheid en dynamiek in stedelijke gebieden en kernen.

*De belangrijkste vestigingsfactoren zijn:*

- **Bereikbaarheid en nabijheid personeel** – 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.
- **Nabijheid voorzieningen** – de nabijheid van bijvoorbeeld een supermarkt of eetgelegenheid wordt gewaardeerd.
- **Kwaliteit openbare ruimte** – een veilige, nette omgeving om in te werken met voldoende ruimte op straat.
- **Prijs** – voor met name de laagwaardigere bedrijvigheid (bijvoorbeeld autosloperijen) is een lage prijs een belangrijke vestigingsfactor. Voor andere segmenten die zich binnen dit werkmilieu vestigen zijn kwaliteit en bereikbaarheid belangrijkere factoren.

### **Hoogwaardig/diensten werkmilieu**

Een hoogwaardig/diensten werkmilieu kenmerkt zich door de aanwezigheid van m.n. kantoor-gerelateerde bedrijfsfuncties op een vaak nog monofunctioneel bedrijventerrein. Het betreft veelal bedrijfsverzamelgebouwen, waar bedrijven uit bijvoorbeeld de zakelijke dienstverlening zich vestigen. Een hoogwaardig werkmilieu kan tevens productiefaciliteiten voor hoogwaardigere sectoren, zoals de medische sector, huisvesten.

*De belangrijkste vestigingsfactoren zijn:*

- **Bereikbaarheid per ov** – de bereikbaarheid per ov is van groot belang. Bij voorkeur per intercitytrein.
- **Nabijheid voorzieningen** – van belang zijn met name voorzieningen gedurende de werkuren, zoals een eetgelegenheid.
- **Stedenbouwkundige uitstraling** – een nette, moderne uitstraling van de bedrijfspanden en de openbare ruimte
- **Bereikbaarheid per auto** – voor bedrijvigheid dat zich op dit type locaties vestigt en haar werknemers is en blijft de auto nog steeds het belangrijkste vervoersmiddel.
- **Zichtlocatie** – met name grotere bedrijven willen zichtbaar zijn voor de buitenwereld.

## Campus

Een werkmilieu dat zich onderscheidt door kennis en innovatie. Een campus wordt formeel ontwikkeld in samenwerking met een onderwijsinstelling. Zoals TIC-Delft, High-tech Campus Eindhoven, Kennispark Twente en RDM-campus Rotterdam. Een campus kan echter ook ontstaan rondom een bepaald type bedrijvigheid (bijvoorbeeld biobased, health, high- & cleantech en creatieve industrie) of bedrijf. Bijvoorbeeld Brightlands Chemelot Campus in Limburg. Vaak zien we ook kennisontwikkeling en innovatie binnen andere werkmilieus. Bedrijventerreinen die als geheel ingericht worden als campus zijn relatief zeldzaam.

*De belangrijkste vestigingsfactoren zijn:*

- **Nabijheid onderwijs- of kennisinstelling** – Dit kan ook een specifiek bedrijf zijn. De samenwerking tussen onderwijs en bedrijfsleven zorgt voor een goede doorstroom van kennis en arbeid.
- Een **triple helix-constructie** – De samenwerking tussen overheid, onderwijs-/onderzoeksinstituten en ondernemers werkt bevorderend, doordat kennisontwikkeling en innovatie ook beleidsmatig een aandachtspunt wordt. De overheid kan tevens stimuleren door het verstrekken van subsidies.
- **Samenwerking en kennisdelen**. Commitment van campuspartijen om zich bij elkaar te vestigen en de geografische en intellectuele nabijheid (samen) te exploreren, exploiteren en uit te bouwen.
- **Bereikbaarheid** – bij voorkeur een goede ov-bereikbaarheid
- **Nabijheid voorzieningen** - de nabijheid van bijvoorbeeld een eetgelegenheid wordt gewaardeerd. Als er op de campus gewoond wordt, is er behoefte aan uitgebreidere voorzieningen.

## Bijlage II - Werkmilieus

### (Maak)industrieel werkmilieu

Een werkmilieu met een industrieel karakter waarbinnen bedrijven produceren en verwerken. Dit vindt vaak plaats op grote(re) kavels, veelal met een milieucategorie van 3.2 of meer. Industriële terreinen bieden in de regel ruimte aan hmc-bedrijvigheid. Het verschil met het klassiek, gemengd werkmilieu is de schaalgrootte van de gevestigde bedrijven, alsmede een overwegend hogere milieucategorie. Dit werkmilieu is veelvuldig terug te vinden op de bedrijventerreinen in de Achterhoek en kenmerkt zich in de regio door innovatie en veel onderlinge samenwerking.

#### De belangrijkste vestigingsfactoren zijn:

Vestigingsfactoren	Toelichting
Bereikbaarheid	Bereikbaarheid voor aan- en afvoer is van groot belang, in ieder geval via de weg. Over water is in een aantal gevallen een pré
Complementaire bedrijvigheid	Hierdoor kunnen bedrijven elkaar aanvullen waar nodig en een netwerk vormen
Bereikbaarheid personeel	Personeel in de Achterhoek hecht er over het algemeen waarde aan dat zij niet te lang hoeven te reizen naar hun werk
Hogere milieucategorie	(Maak)industrie brengt in veel gevallen hinder met zich mee. Een hogere milieucategorie, vanaf categorie 3.2 is daarom wenselijk.
Kavelgrootte	Grote(re) kavels met een praktische inrichting en bij voorkeur ook uitbreidingsmogelijkheden
Digitale infrastructuur	Voor de Smart Industry is een goede internetverbinding onmisbaar

### Logistiek

Een netwerk van bedrijven in de logistiek, handel en opslag. Dit zijn vaak grootschalig opgezette terreinen met veel ruimte voor vrachtwagens. De echt grootschalige logistiek (>5ha) vestigt zich binnen Nederland met name in de zuidelijke provincies. Voor de regio Achterhoek is vooral de kleinschalige logistiek en de tussengroep van 1 tot 5 hectare interessant. Deze zijn in de regio verspreid te vinden op enkele bedrijventerreinen.

#### De belangrijkste vestigingsfactoren zijn:

Vestigingsfactoren	Toelichting
Bereikbaarheid	De ligging ten opzichte van de transportassen en de multimodale verbinding met het achterland
Bereikbaarheid personeel	Personeel in de Achterhoek hecht er over het algemeen waarde aan dat zij niet te lang hoeven te reizen naar hun werk
Complementaire bedrijvigheid	Aanwezigheid van andere logistieke bedrijven en toeleveranciers, zodat voorzieningen gedeeld kunnen worden
Digitale infrastructuur	Snel en betrouwbaar internet wordt door digitalisering en robotisering steeds belangrijker
Kavelgrootte	Grotere kavels met een praktische inrichting

## Agrifood

Een netwerk van bedrijven met aan de basis productiebedrijven gericht op teelt en veredeling van landbouwproducten. Verderop in de keten vinden we agrologistieke bedrijven zoals importeurs, exporteurs, verpakkingsbedrijven en logistiek dienstverleners. Een agrifood-profilering betekent een link met de agrarische sector. Met de Laarberg en Den Sliem als agrifood-cluster in Oost-Gelre en de koppeling met Smart Industry is dit een werkmilieu van belang voor de Achterhoek.

*De belangrijkste vestigingsfactoren zijn:*

Vestigingsfactoren	Toelichting
Bereikbaarheid	Voor agrologistiek is de ligging ten opzichte van de transportassen en de multimodale verbinding met het achterland van groot belang.
Agro-gelieerde bedrijvigheid	Clustervorming een factor van belang voor agrifood. De connectie met de agrarische sector is nog sterk aanwezig, zowel in de zin van logistiek als in de ontwikkeling van (landbouw)machines en hulpmiddelen. Voor die laatste is in de Achterhoek ook de cross-over met Smart Industry belangrijk.
Bereikbaarheid personeel	Het personeel in de Achterhoek hecht er over het algemeen waarde aan dat zij niet te lang hoeven te reizen naar hun werk
Kavelgrootte	Grotere kavels met een praktische inrichting
Digitale infrastructuur	Snel en betrouwbaar internet wordt door digitalisering en robotisering steeds belangrijker

## Klassiek, gemengd werkmilieu

Een traditioneel werkmilieu, ook wel “functioneel gemengd” genoemd. De term klassiek duidt niet op de leeftijd van het terrein of de (werkzaamheden van) de gevestigde bedrijvigheid, maar op het feit dat dit type bedrijventerrein van oudsher in zo goed als iedere gemeente te vinden is: Een monofunctioneel werkmilieu met een diversiteit aan bedrijven op overwegend kleine(re) kavels. Bedrijventerreinen met een klassiek, gemengd werkmilieu zijn ook geschikt om kleinschalige activiteiten uit andere werkmilieus te huisvesten. Bijvoorbeeld kleinschalige logistiek of (maak)industrie met een lage milieu-/hindercategorie. Dit sluit niet uit dat er enkele bedrijven uit de hogere milieu/hindercategorie zijn gehuisvest of grotere kavels aanwezig zijn, vaak mogelijk gemaakt door zonering. Dit type terreinen is belangrijk voor de werkgelegenheid en dynamiek in stedelijke gebieden en kernen.

*De belangrijkste vestigingsfactoren zijn:*

Vestigingsfactoren	Toelichting
Bereikbaarheid en nabijheid personeel	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
Nabijheid voorzieningen	De nabijheid van bijvoorbeeld een supermarkt of eetgelegenheden wordt gewaardeerd
Kwaliteit openbare ruimte	Een veilige, nette omgeving om in te werken met voldoende ruimte op straat
Prijs	Voor met name de laagwaardigere bedrijvigheid (bijvoorbeeld autosloperijen) is een lage prijs een belangrijke vestigingsfactor. Voor andere segmenten die zich binnen dit werkmilieu vestigen zijn kwaliteit en bereikbaarheid belangrijkere factoren

## Hoogwaardig/diensten werkmilieu

Een hoogwaardig/diensten werkmilieu kenmerkt zich door de aanwezigheid van m.n. kantoor-gerelateerde bedrijfsfuncties op een vaak nog monofunctioneel bedrijventerrein. Het betreft veelal bedrijfsverzamelgebouwen, waar bedrijven uit bijvoorbeeld de zakelijke dienstverlening zich vestigen. Een hoogwaardig werkmilieu kan tevens productiefaciliteiten voor hoogwaardigere sectoren, zoals de medische sector, huisvesten.

*De belangrijkste vestigingsfactoren zijn:*

Vestigingsfactoren	Toelichting
Bereikbaarheid per ov	De bereikbaarheid per ov is van groot belang. Bij voorkeur per intercitytrein
Nabijheid voorzieningen	Van belang zijn met name voorzieningen gedurende de werkuren, zoals een eetgelegenheid
Stedenbouwkundige uitstraling	Een nette, moderne uitstraling van de bedrijfspanden en de openbare ruimte
Bereikbaarheid per auto	Voor bedrijvigheid dat zich op dit type locaties vestigt en haar werknemers is en blijft de auto nog steeds het belangrijkste vervoersmiddel
Zichtlocatie	Met name grotere bedrijven willen zichtbaar zijn voor de buitenwereld

Zie volgende pagina voor de Werkmilieus in de Achterhoek.

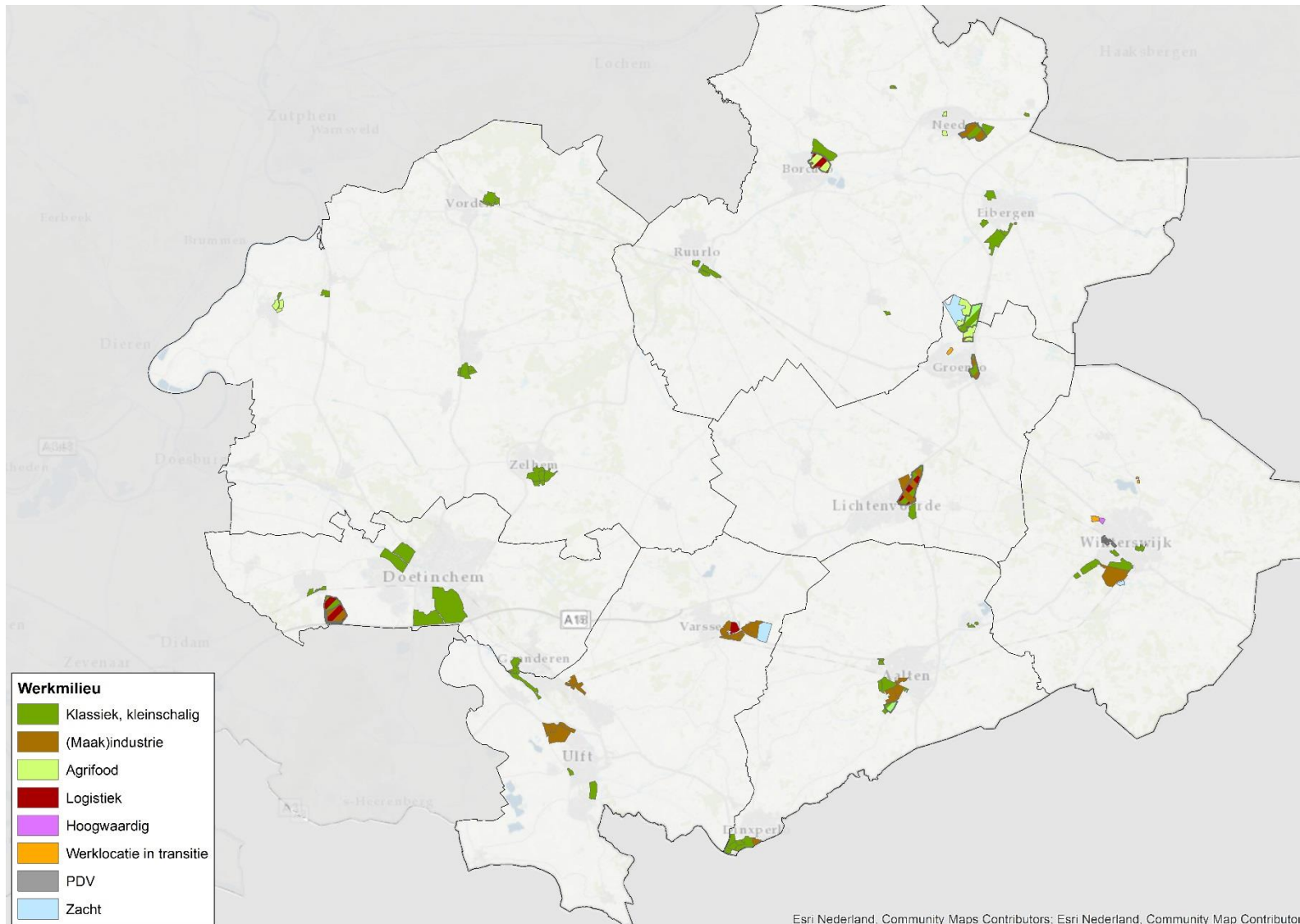






## Bijlage III – Aanbod per gemeente





Esri Nederland, Community Maps Contributors; Esri Nederland, Community Map Contributors



# Aalten – totaal uitgeefbaar 8,85 ha

## Direct uitgeefbaar aanbod

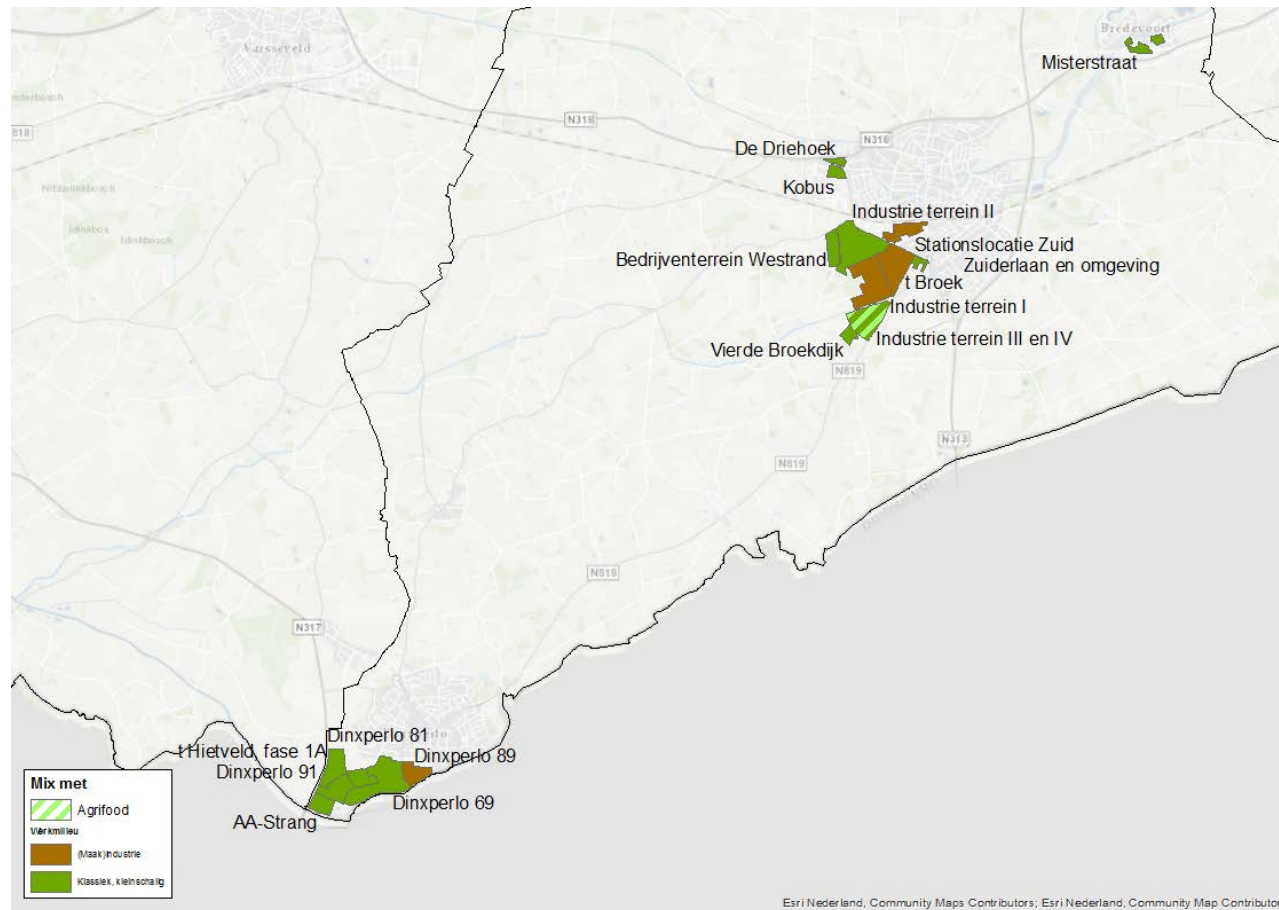
Bedrijventerrein	Direct uitgeefbaar
AA-Strang	3,10
Dinxperlo 69	0,10
t Hietveld, fase 1A	2,10
Vierde Broekdijk	1,95
<b>Totaal</b>	<b>7,25</b>

## Niet-direct uitgeefbaar aanbod

Bedrijventerrein	Niet nu uitgeefbaar
Industrieterrein II	0,53
t Hietveld, fase 1A	1,07
<b>Totaal</b>	<b>1,60</b>

## Waarvan in optie

Bedrijventerrein	Optie
Industrieterrein II	0,53
t Hietveld, fase 1A	1,07
<b>Totaal</b>	<b>1,60</b>



## Zachte plannen

Bedrijventerrein	
Westrand*	Ca. 5
* Plan is vastgesteld door de gemeenteraad (o.b.v. RPB 2011) en in werking getreden, maar nog niet onherroepelijk. Netto oppervlakte ca. 5 ha is onder voorbehoud verkocht (zie verplaatsingsvraag in bouwstenenrapportage).	

# Berkelland – totaal uitgeefbaar 18,85 ha

## Direct uitgeefbaar aanbod

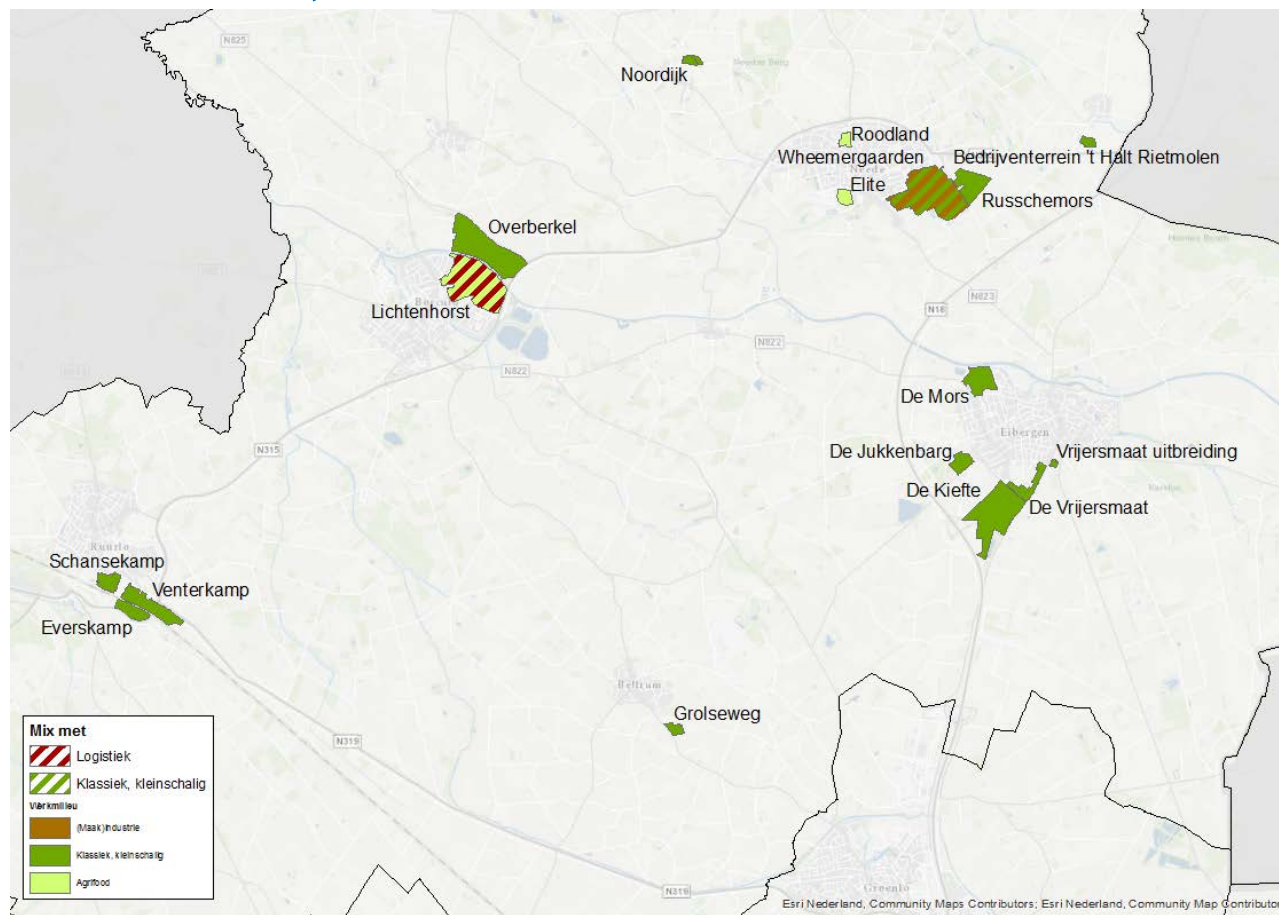
Bedrijventerrein	Direct uitgeefbaar
De Kieftte	2,82
De Mors	1,34
De Vrijersmaat	0,82
Everskamp	2,87
Overberkel	2,83
Russchemors	3,30
Vrijersmaat uitbreiding	0,82
Wheemergaarden ((maak)industrie)	0,66
Wheemergaarden (klassiek, kleinschalig)	0,66
<b>Totaal</b>	<b>16,1</b>

## Niet-direct uitgeefbaar aanbod

Bedrijventerrein	Optie
Russchemors	2,75
<b>Totaal</b>	<b>2,75</b>

## Waarvan in optie

Bedrijventerrein	Optie
Russchemors	2,75
<b>Totaal</b>	<b>2,75</b>



## Zachte plannen

Bedrijventerrein	Optie
De Kieftte 5	1,70
<b>Totaal</b>	<b>1,70</b>

# Bronckhorst – totaal uitgeefbaar 3,30 ha

## Direct uitgeefbaar aanbod

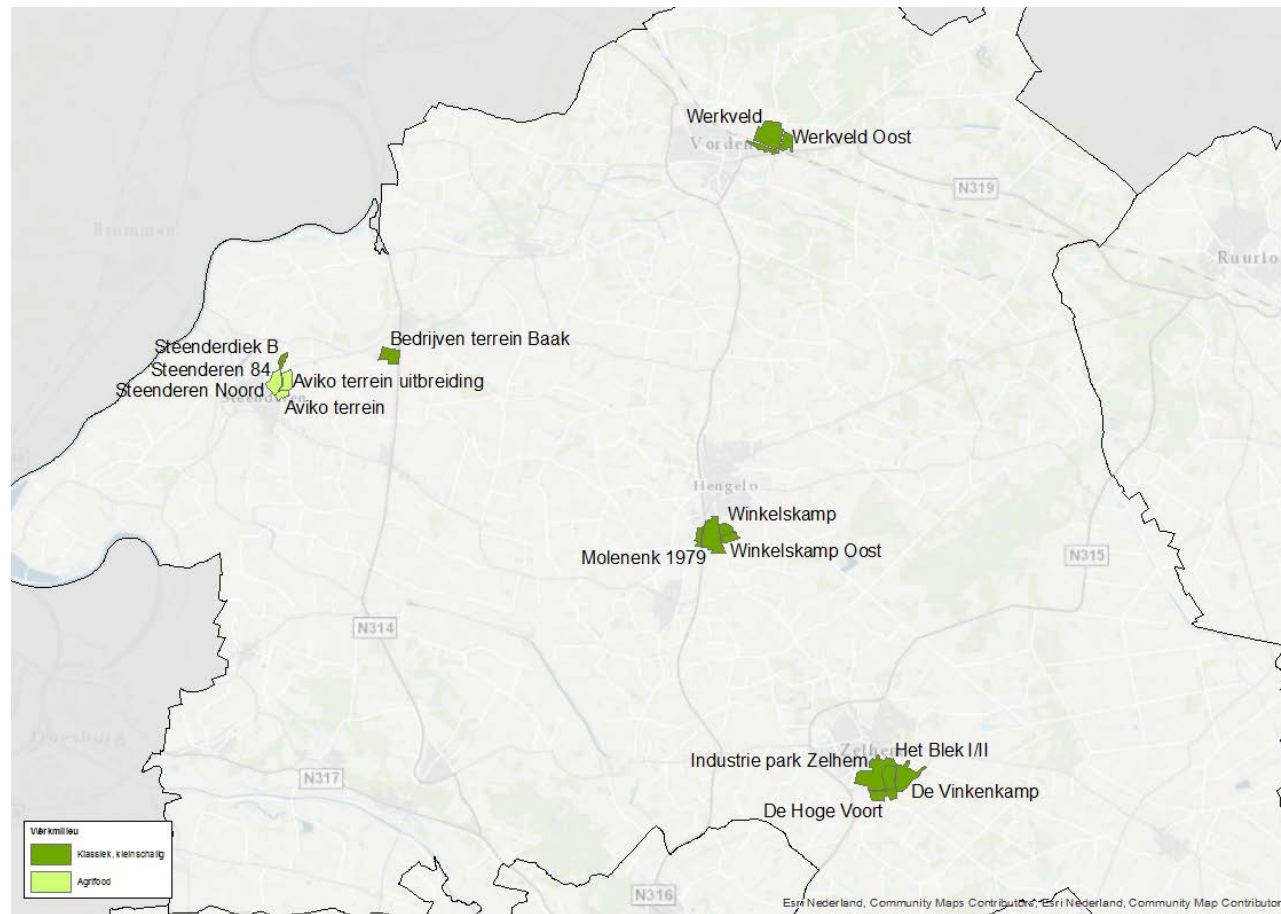
Bedrijventerrein	Direct uitgeefbaar
De Vinkenkamp	0,98
Winkelskamp Oost	1,14
<b>Totaal</b>	<b>2,10</b>

## Niet-direct uitgeefbaar aanbod

Bedrijventerrein	Niet nu uitgeefbaar
De Vinkenkamp	0,50
Steenderdiek B	0,32
Winkelskamp Oost	0,29
<b>Totaal</b>	<b>1,10</b>

## Waarvan in optie

Bedrijventerrein	Optie
De Vinkenkamp	0,28
Steenderdiek B	0,32
Winkelskamp Oost	0,29
<b>Totaal</b>	<b>0,89</b>



## Zachte plannen

Bedrijventerrein	Zacht aanbod
Winkelskamp Oost	2,50
<b>Totaal</b>	<b>2,50</b>

# Doetinchem – totaal uitgeefbaar 60,85 ha

## Direct uitgeefbaar aanbod

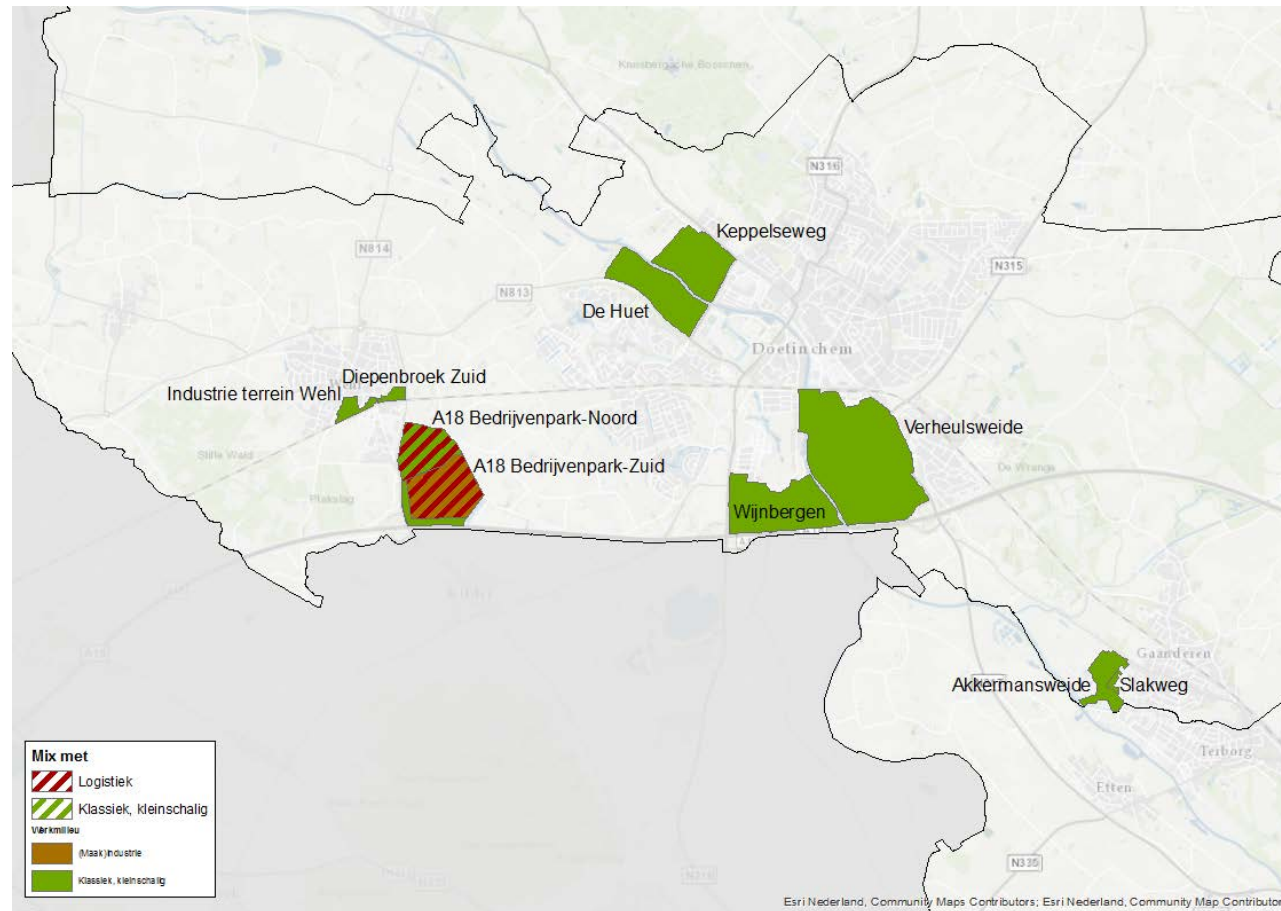
Bedrijventerrein	Direct uitgeefbaar
A18 Bedrijvenpark Noord	4,00
A18 Bedrijvenpark Zuid (klassiek, kleinschalig)	7,40
A18 Bedrijvenpark Zuid ((maak)industrie)	3,90
Keppelseweg	2,25
Verheulswaide	5,30
<b>Totaal</b>	<b>22,85</b>

## Niet-direct uitgeefbaar aanbod

Bedrijventerrein	Niet nu uitgeefbaar
A18 Bedrijvenpark Noord (logistiek)	24,00
A18 Bedrijvenpark Zuid (logistiek)	1,50
A18 Bedrijvenpark Zuid (klassiek, kleinschalig)	7,50
A18 Bedrijvenpark Zuid ((maak)industrie)	4,10
Verheulswaide	0,90
<b>Totaal</b>	<b>38,0</b>

## Waarvan in optie

Bedrijventerrein	Optie
A18 Bedrijvenpark Noord (logistiek)	24,00
A18 Bedrijvenpark Zuid (logistiek)	1,50
A18 Bedrijvenpark Zuid (klassiek, kleinschalig)	7,50
A18 Bedrijvenpark Zuid ((maak)industrie)	4,10
Verheulswaide	0,90
<b>Totaal</b>	<b>38,0</b>



## Zachte plannen

Bedrijventerrein	Optie
N.v.t.	0



# Oost Gelre – totaal uitgifbaar 12,15 ha

## Direct uitgifbaar aanbod

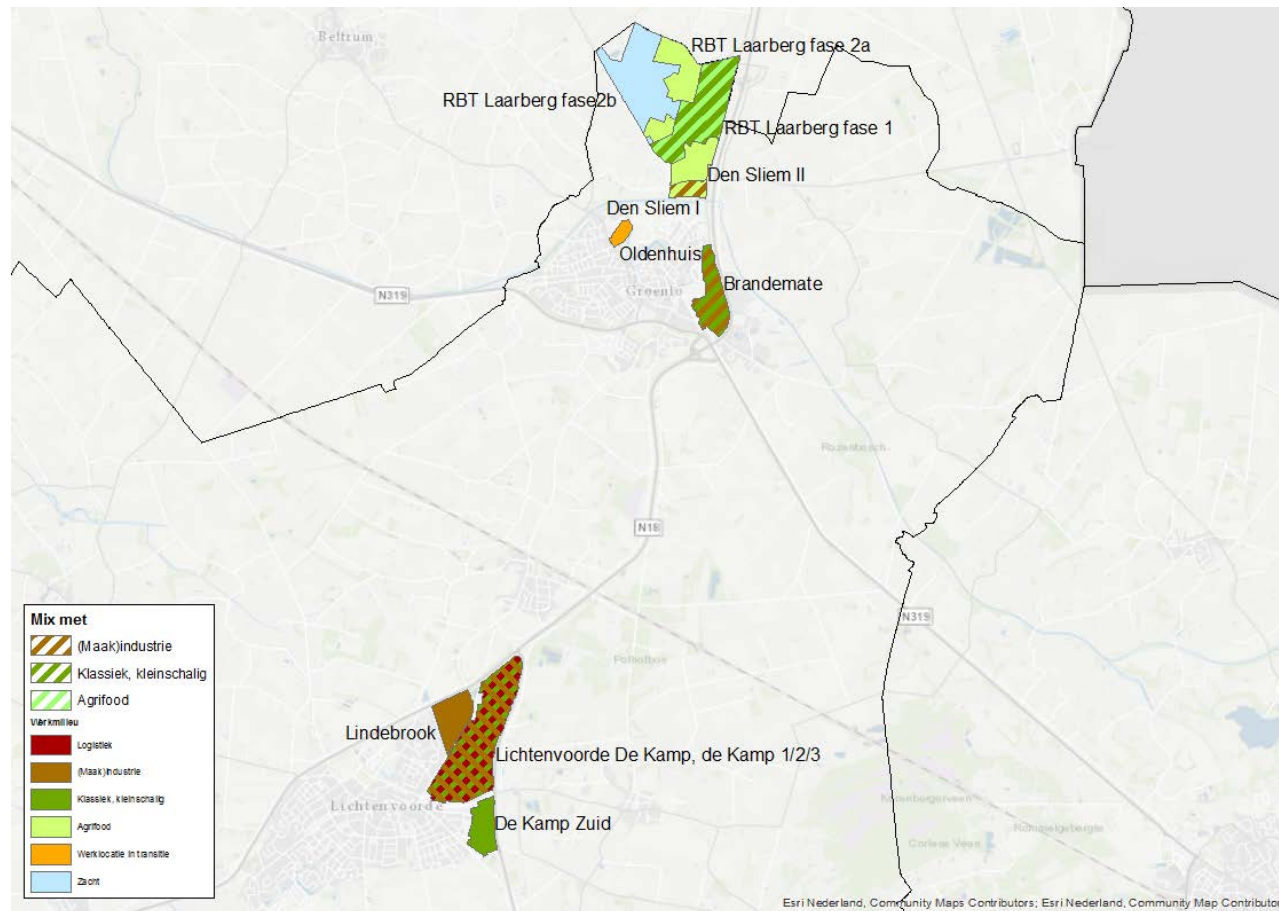
Bedrijventerrein	Direct uitgifbaar
Lindebrook	3,95
RBT Laarberg fase 1	0,45
RBT Laarberg fase 2a	4,70
<b>Totaal</b>	<b>9,10</b>

## Niet-direct uitgifbaar aanbod

Bedrijventerrein	Niet nu uitgifbaar
Lindebrook	1,25
RBT Laarberg fase 1 (klassiek, kleinschalig)	0,50
RBT Laarberg fase 1 (agrifood)	0,50
RBT Laarberg fase 2a	0,8
<b>Totaal</b>	<b>3,05</b>

## Waarvan in optie

Bedrijventerrein	Optie
Lindebrook	1,05
RBT Laarberg fase 1 (klassiek, kleinschalig)	0,50
RBT Laarberg fase 1 (agrifood)	0,50
RBT Laarberg fase 2a	0,80
<b>Totaal</b>	<b>2,85</b>



## Zachte plannen

Bedrijventerrein	Zacht aanbod
RBT Laarberg fase 2b	34,90
<b>Totaal</b>	<b>34,90</b>

# Oude IJsselstreek – totaal uitgeefbaar 12,7 ha

## Direct uitgeefbaar aanbod

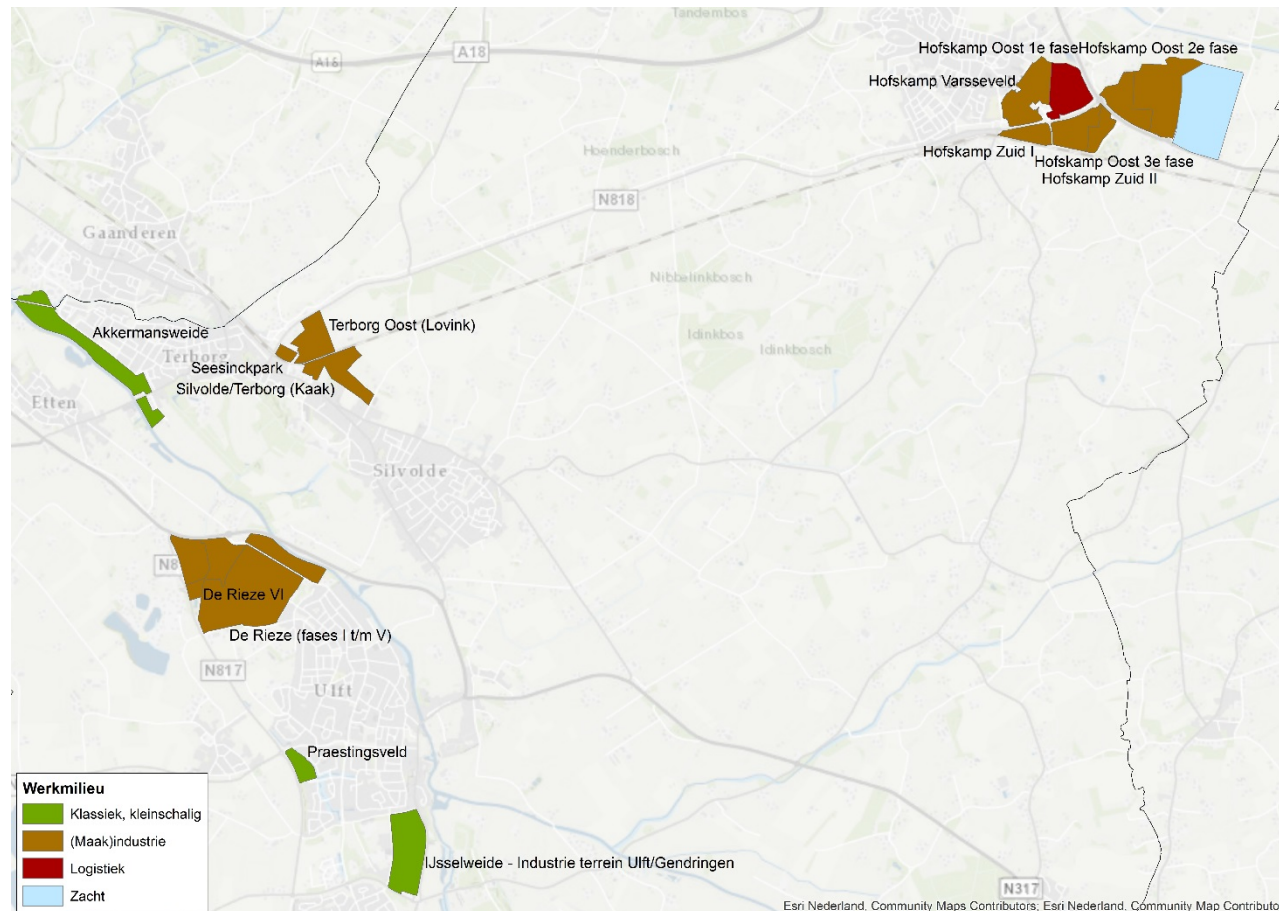
Bedrijventerrein	Direct uitgeefbaar
De Rieze (fases I t/m V)	2,19
De Rieze VI	2,00
Hofskamp Oost 2e fase	1,03
<b>Totaal</b>	<b>5,20</b>

## Niet-direct uitgeefbaar aanbod

Bedrijventerrein	Niet nu uitgeefbaar
De Rieze (fases I t/m V)	1,37
De Rieze VI	1,46
Hofskamp Oost 2e fase	4,66
<b>Totaal</b>	<b>7,50</b>

## Waarvan in optie

Bedrijventerrein	Optie
De Rieze (fases I t/m V)	1,37
De Rieze VI	1,46
Hofskamp Oost 2e fase	4,66
<b>Totaal</b>	<b>7,50</b>



## Zachte plannen

Bedrijventerrein	Zacht aanbod
Hofskamp Oost 3e fase	25,00
<b>Totaal</b>	<b>25,00</b>

# Winterswijk – totaal uitgeefbaar 4,00 ha

## Direct uitgeefbaar aanbod

Bedrijventerrein	Direct uitgeefbaar
Industrieterrein Veeneslat Noord	0,60
Spoorzone (hoogwaardig)	1,70
Spoorzone (PDV)	1,70
<b>Totaal</b>	<b>4,00</b>

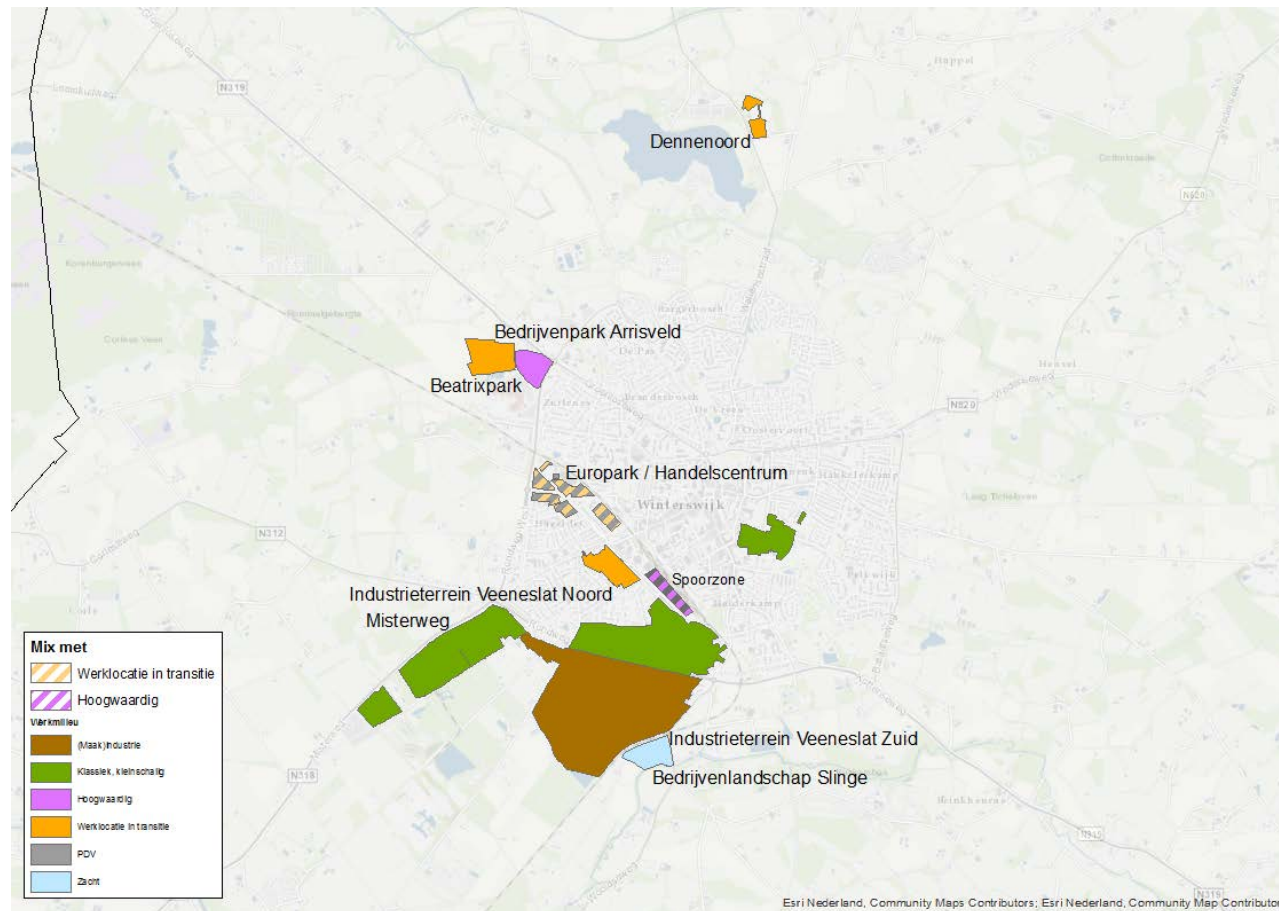
## Niet-direct uitgeefbaar aanbod

Bedrijventerrein	Niet nu uitgeefbaar
Bedrijvenpark Arrisveld*	6,20
<b>Totaal</b>	<b>0,00</b>

\*Werklocatie in transitie

## Waarvan in optie

Bedrijventerrein	Optie
<b>Totaal</b>	<b>Nvt</b>



## Zachte plannen

Bedrijventerrein	Zacht aanbod
Bedrijvenschap Slinge	2,50
<b>Totaal</b>	<b>2,50</b>

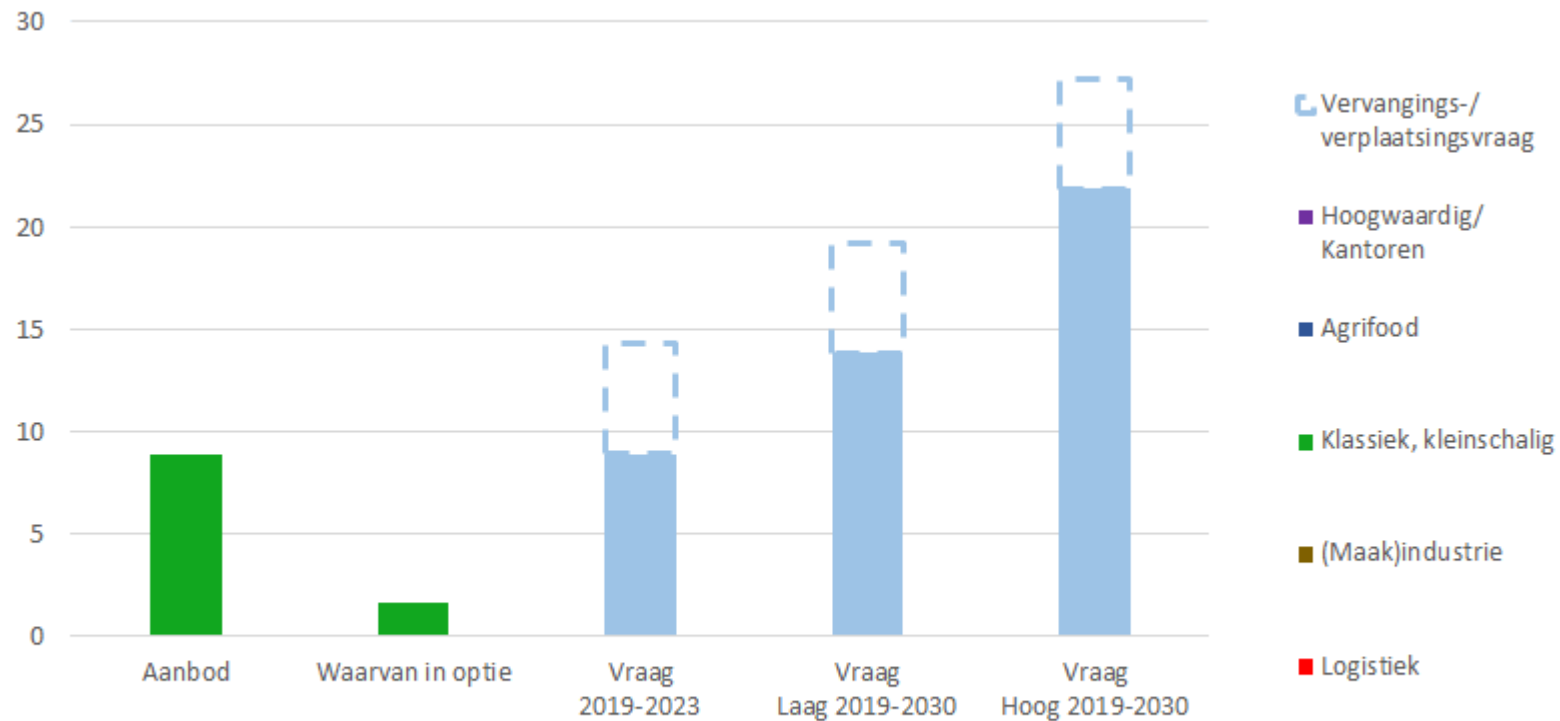


## Bijlage IV – Analyse per gemeente



# Aalten

## Probleemstelling



# Aalten

## Probleemstelling

### Aanbod

Totaal – 9 ha

Opties – 2 ha

AA-strang – 3 ha

Dinxperlo 69 – 0,1 ha

t Hietveld, fase 1 – 3,2 ha waarvan in optie 1,1 ha

Vierde Broekdijk – 2 ha

Industrieterrein II – 0,5 ha waarvan in optie 0,5 ha

### Inschatting ruimtevraag 2019-2030 Laag

Totaal – 19 ha

Uitbreidingsvraag – 14 ha

Vervangingsvraag – 5 ha

Grootschalige ruimtevraag (logistiek,  
(maak)industrie, agrifood) – 8 ha

Kleinschalige ruimtevraag – 6 ha

Vervangingsvraag – 5 ha

### Inschatting ruimtevraag 2019-2023

Totaal – 14 ha

Uitbreidingsvraag – 9 ha

Vervangingsvraag – 5 ha

Grootschalige ruimtevraag (logistiek,  
(maak)industrie, agrifood) – 5 ha

Kleinschalige ruimtevraag – 4 ha

Vervangingsvraag – 5 ha

### Inschatting ruimtevraag 2019-2030 Hoog

Totaal – 27 ha

Uitbreidingsvraag – 22 ha

Vervangingsvraag – 5 ha

Grootschalige ruimtevraag (logistiek,  
(maak)industrie, agrifood) – 14 ha

Kleinschalige ruimtevraag – 8 ha

Vervangingsvraag – 5 ha



# Aalten

## Probleemstelling

### Aanbod

- AA-strang – 3 ha
- Dinxperlo 69 – 0,1 ha
- t Hietveld, fase 1 – 3,2 ha waarvan in optie 1,1 ha
- Vierde Broekdijk – 2 ha
- Industrierrein II – 0,5 ha waarvan in optie 0,5 ha

### 2019-2023

Op korte termijn, incl. vervangingsvraag meer vraag dan aanbod over de gehele gemeente. Uitgeefbaar aanbod ligt vooral in Dinxperlo, terwijl in de uitbreidingsvraag vooral in Aalten gesitueerd is.

### 2019-2030 scenario Laag

In scenario Laag neemt op de lange termijn het verschil tussen vraag en aanbod toe.

### 2019-2030 scenario Hoog

In scenario Hoog neemt op de lange termijn het verschil tussen vraag en aanbod nog verder toe.

### Opgave

De grenzen van inbreiding zijn bereikt in de kern Aalten. Hier is behoefte aan circa 5 hectare op de korte termijn (tot 2023) tot 8 á 10 hectare ruimte op de langere termijn (2023-2030). Deze behoefte staat los van het zachte plan Westrand dat doorgang moet vinden om ruimte te kunnen bieden aan lokale verplaatsingsvraag. Daarom is een verkenning nodig van mogelijke nieuwe uitleglocaties.

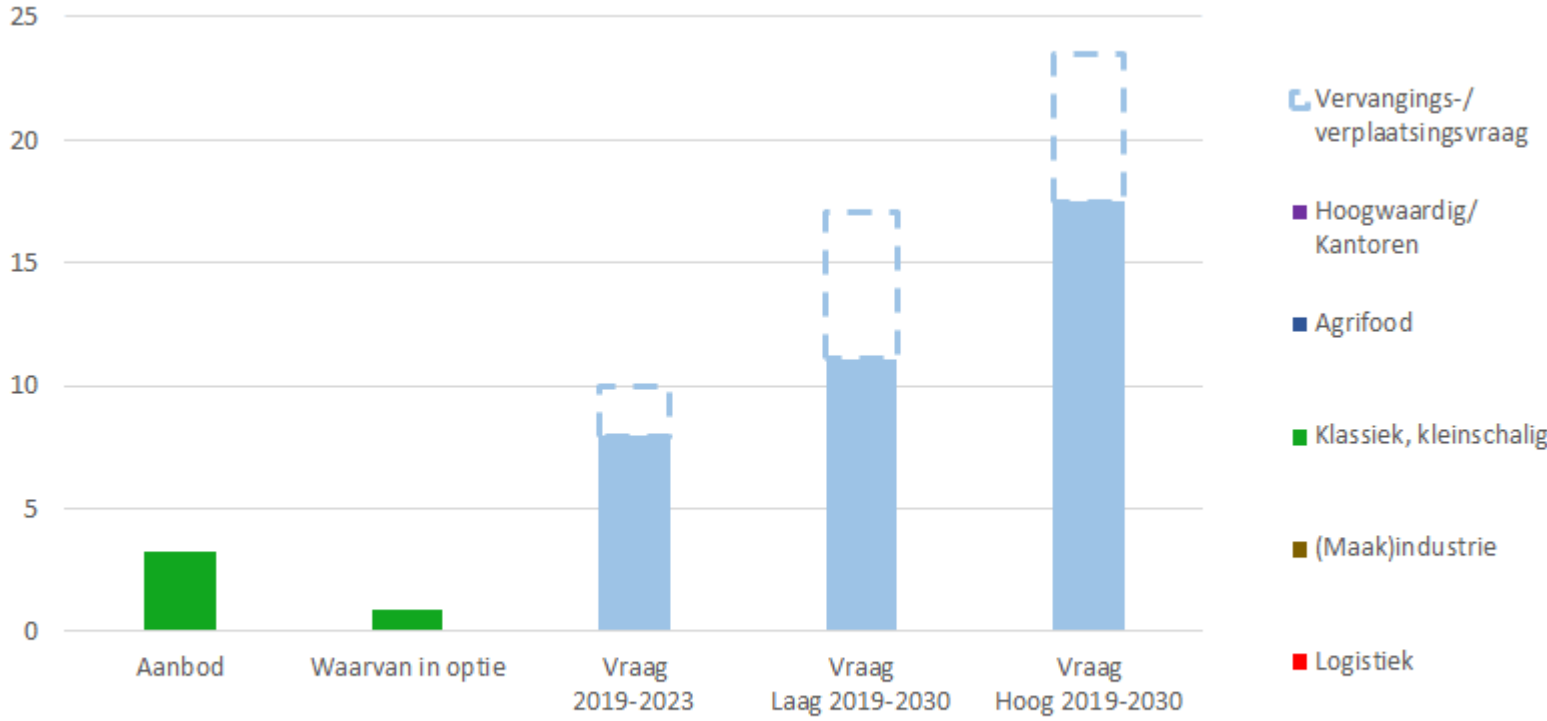
# Aalten

## Mogelijke oplossingen

- Vanwege het sterk lokale karakter van de twee grote kernen binnen de gemeente Aalten is een aanpak op kernenniveau noodzakelijk.
- De verwachting is dat het aanbod in Dinxperlo op de korte (2019-2023) tot middellange termijn ingevuld wordt. In Dinxperlo wordt in ieder geval tot 2023 geen nieuw aanbod uitgelegd.
- In de kern Aalten is door herstructurering de afgelopen jaren al veel inbreiding gerealiseerd. De bedrijventerreinen zitten hier aan hun limiet.
- De verplaatsingsvraag á 5 hectare van een lokaal bedrijf wordt mogelijk geacommodeerd op een aangrenzend perceel (Westrand). Dit plan is in procedure.
- Het aanbod op Vierde Broekdijk is particulier eigendom en bestaat uit aaneengesloten kleine kavels. De gemeente bekijkt de mogelijkheden deze grond te verwerven en de kavels als een geheel uit te geven.
- Daarnaast is in Aalten behoefte aan nieuwe uitleg. We adviseren mogelijke nieuwe locaties te onderzoeken waar op korte termijn (tot 2023) 5 hectare uitgelegd kan worden, met de mogelijkheid dit gefaseerd uit te breiden naar 8 tot 10 hectare (2023-2030).
- De gemeente zet zich daarnaast in voor verduurzaming van haar bedrijventerreinen. Hier is zowel bij nieuwbouw als bij herstructurering aandacht voor.

# Bronckhorst

## Probleemstelling



# Bronckhorst

## Probleemstelling

### Aanbod

Totaal – 3 ha

Opties – 0,9 ha

De Vinkenkamp – 1,5 ha waarvan in optie 0,3 ha

Steenderdiek – 0,3 ha waarvan in optie 0,3 ha

Winkelskamp oost – 1,4 ha waarvan in optie 0,3 ha

### Inschatting ruimtevraag 2019-2030 Laag

Totaal – 17 ha

Uitbreidingsvraag – 11 ha

Vervangingsvraag – 6 ha

Grootschalige ruimtevraag (logistiek,  
(maak)industrie, agrifood) – 6 ha

Kleinschalige ruimtevraag – 5 ha

Vervangingsvraag – 6 ha

### Inschatting ruimtevraag 2019-2023

Totaal – 10 ha

Uitbreidingsvraag – 8 ha

Vervangingsvraag – 2 ha

Grootschalige ruimtevraag (logistiek,  
(maak)industrie, agrifood) – 5 ha

Kleinschalige ruimtevraag – 3 ha

Vervangingsvraag – 2 ha

### Inschatting ruimtevraag 2019-2030 Hoog

Totaal – 23 ha

Uitbreidingsvraag – 17 ha

Vervangingsvraag – 6 ha

Grootschalige ruimtevraag (logistiek,  
(maak)industrie, agrifood) – 10 ha

Kleinschalige ruimtevraag – 7 ha

Vervangingsvraag – 6 ha

# Bronckhorst

## Probleemstelling

### Aanbod

- De Vinkenkamp – 1,5 ha waarvan in optie 0,3 ha
- Steenderdiek – 0,3 ha waarvan in optie 0,3 ha
- Winkelskamp oost – 1,4 ha waarvan in optie 0,3 ha

### 2019-2023

De gemeente Bronckhorst bestaat uit 4 grote en meerdere kleine kernen. Iedere grote kern kent lokale uitbreidingsvraag. Het aanbod in Bronckhorst is echter beperkt. Al op korte termijn wordt een tekort verwacht.

### 2019-2030 scenario Laag

In scenario Laag neemt, zonder ingreep, op de lange termijn het verschil tussen vraag en aanbod toe.

### 2019-2030 scenario Hoog

In scenario Hoog neemt, zonder ingreep, op de lange termijn het verschil tussen vraag en aanbod nog verder toe.

### Opgave

De verschillende kernen in de gemeente Bronckhorst kennen ieder een lokale uitbreidingsvraag, terwijl het aanbod zeer beperkt is. Het faciliteren van lokale bedrijvigheid is belangrijk. Per kern moet daarom een oplossing worden gevonden door herstructurering, door gebruik te maken van solitaire bedrijfslocaties langs de corridors en door nieuwe ontwikkelingen.

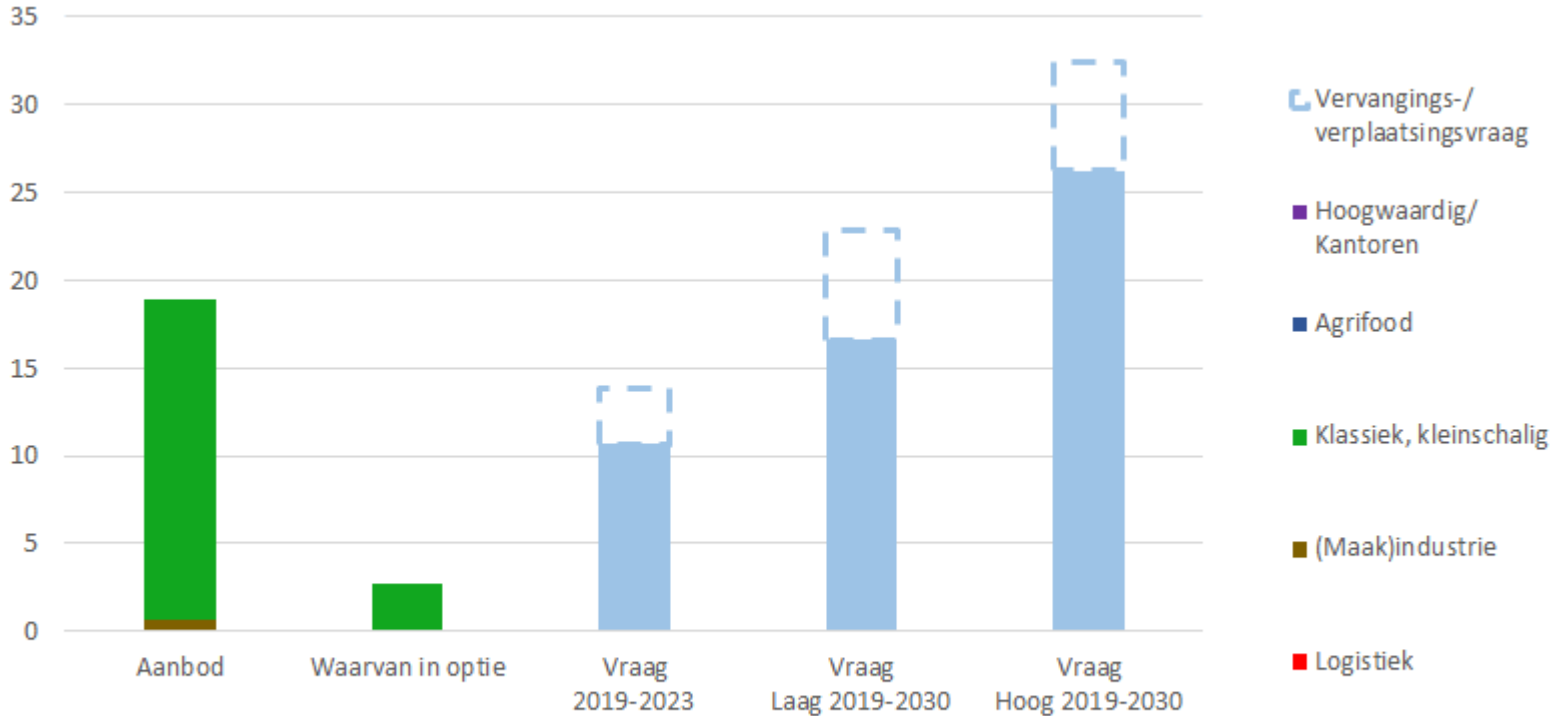
# Bronckhorst

## Mogelijke oplossingen

- Verspreid over de kernen is in beperkte mate bestaand aanbod.
- Bestaande bedrijfslocaties in de kernen en de solitaire vestigingen in het buitengebied kunnen met herontwikkeling de beschikbare ruimte beter benutten.
- Op enkele (ver)ouderde bedrijventerreinen in Zelhem, zoals het Industriepark, hebben een aantal bedrijven ruimtelijke wensen; daarvoor wordt in het Industriepark door de gemeente herstructurering en herverkaveling actief ter hand genomen. Dit is mogelijk omdat er enige leegstand is ontstaan die gebruikt kan worden als zgn. schuifruimte. Een nadere verkenning zal moeten leren of deze methode in combinatie met intensiever ruimtegebruik op grotere schaal kan worden toegepast. De verwachting is dat ruimtewinst van een dergelijke ingreep beperkt is, terwijl een dergelijk traject zeer intensief is en een sterke regie/procesrol vraagt van de gemeente.
- Op de lange termijn is met name in Zelhem nieuw aanbod nodig. Advies; Breng de mogelijkheden hiervoor in kaart.
- In Vorden zijn de mogelijkheden tot uitbreiding van het bedrijventerrein beperkt omdat het gelegen is nabij het nationaal landschap de Graafschap en Gelders Natuur Netwerk. Als leegstand ontstaat op het bestaande bedrijventerrein kan de gemeente hierop inspelen en door inbreiding meer ruimte creëren. Ook hier geldt dat de verwachting is dat de ruimtewinst van een dergelijke ingreep beperkt is.
- In Hengelo (Winkelskamp oost) is op korte termijn nog wat aanbod van kavels en bestaande bedrijfsruimte. Uitbreiding is op termijn mogelijk door ruimtelijke afronding aan de zuidzijde.
- In Baak, langs de corridor Emmerich-Zutphen zijn mogelijkheden voor kleinschalige uitbreiding en het planologische clusteren van parellocaties van VAB's.
- Daarnaast onderstreept de gemeente het belang en de potentie van (leegkomende) VAB's, met name voor de huisvesting van kleinschalige bedrijvigheid (passend binnen de VAB-kaders). Een eerste mogelijkheid zou daarbij zijn om langs de belangrijkste corridors de ruimte te bieden.

# Berkelland

## Probleemstelling



# Berkelland

## Probleemstelling

### Aanbod

Totaal – 18,8 ha

Opties – 2,8 ha

De Kieffe – 2,8 ha

De Mors – 1,3 ha

De Vrijersmaat – 0,8 ha

Everskamp – 2,9 ha

Overberkel – 2,8 ha

Russchemors – 6,1 ha waarvan in optie 2,8 ha

Vrijersmaat uitbreiding – 0,8 ha

Wheemergaarden – 1,3 ha

*De Kieffe V – 1,7 ha zacht*

### **Inschatting ruimtevraag 2019-2030 Laag**

Totaal – 21 ha

Uitbreidingsvraag – 15 ha

Vervangingsvraag – 6 ha

Grootschalige ruimtevraag (logistiek,

(maak)industrie, agrifood) – 8 ha

Kleinschalige ruimtevraag – 7 ha

Vervangingsvraag – 6 ha

### **Inschatting ruimtevraag 2019-2023**

Totaal – 15 ha

Uitbreidingsvraag – 9 ha

Vervangingsvraag – 6 ha

Grootschalige ruimtevraag (logistiek,  
(maak)industrie, agrifood) – 5 ha

Kleinschalige ruimtevraag – 4 ha

Vervangingsvraag – 6 ha

### **Inschatting ruimtevraag 2019-2030 Hoog**

Totaal – 30 ha

Uitbreidingsvraag – 24 ha

Vervangingsvraag – 6 ha

Grootschalige ruimtevraag (logistiek,

(maak)industrie, agrifood) – 13 ha

Kleinschalige ruimtevraag – 11 ha

Vervangingsvraag – 6 ha



# Berkelland

## Probleemstelling

### Aanbod

De Kieftte – 2,8 ha

De Mors – 1,3 ha

De Vrijersmaat – 0,8 ha

Everskamp – 2,9 ha

Overberkel – 2,8 ha

Russchemors – 6,1 ha waarvan in optie 2,8 ha

Vrijersmaat uitbreiding – 0,8 ha

Wheemergaarden – 1,3 ha

*De Kieftte V – 1,7 ha zacht*

### 2019-2023

Het aanbod in de gemeente Berkelland ligt verspreid over de grotere kernen en is op korte termijn voldoende om te kunnen voorzien in de vraag

### 2019-2030 scenario Laag

In scenario Laag is ook op de langere termijn verspreid over de kernen voldoende aanbod beschikbaar.

### 2019-2030 scenario Hoog

In scenario Hoog kan op de lange termijn in enkele kernen een tekort ontstaan.

### Opgave

De gemeente beschikt over voldoende aanbod om te voorzien in de vraag. De gemeente kan zich vooral richten op kwaliteitsbehoud en –verbetering van de bestaande bedrijventerreinen. Voor de langere termijn is monitoring van de uitgifte wel belangrijk om op tijd in te kunnen spelen op eventuele tekorten in een of enkele kernen die in scenario Hoog kunnen ontstaan.

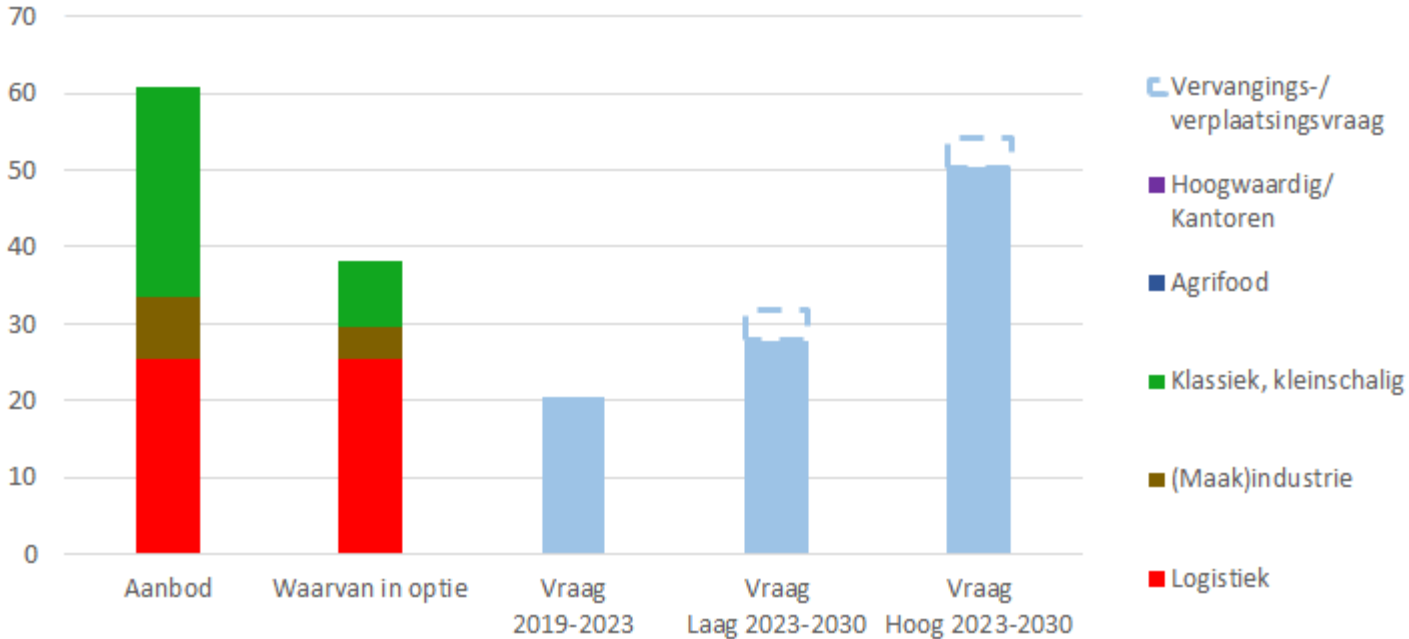
# Berkelland

## Mogelijke oplossingen

- De gemeente Berkelland heeft in iedere kern voldoende aanbod om te kunnen voorzien in de ruimtevraag.
- Het aanbod is divers en daarmee is voldoende ruimte in ieder werkmilieu.
- Voor lokale bedrijvigheid is in ieder kern voldoende ruimte. Grootschaligere bedrijvigheid kunnen binnen de gemeente terecht op Russchemors.
- Voor bedrijven met een hoge milieucategorie en/of grootschalige verplaatsingen is het belangrijk dat er voldoende ruimte beschikbaar is en blijft op de Laarberg.
- Ontwikkeling van de Laarberg centraal is daarom noodzakelijk.
- De gemeente Berkelland heeft bovendien aandacht voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen.
- Het grootste aandachtspunt hierin is bedrijventerrein de Jukkenbarg. Andere revitaliseringsopgaven zijn of worden opgepakt.
- Herstructureringsopgaven met het doel naast kwaliteitsverbetering ook ruimte te creëren, hebben enkel effect wanneer voldoende schuifruimte aanwezig is.

# Vraag-aanbodconfrontatie

## Doetinchem



# Doetinchem

## Probleemstelling

### Aanbod

Totaal – 61 ha

Opties – 38 ha

A18 Noord – 28 ha waarvan in optie 24 ha

A18 Zuid – 25 ha waarvan optie 13 ha

Keppelseweg – 2,3 ha

Verheulswede 6,2 ha waarvan in optie 0,9 ha

### Inschatting ruimtevraag 2019-2030 Laag

Totaal – 37 ha

Uitbreidingsvraag – 33 ha

Vervangingsvraag – 4 ha

Grootschalige ruimtevraag (logistiek,  
(maak)industrie, agrifood) – 18 ha

Kleinschalige ruimtevraag – 15 ha

Vervangingsvraag – 4 ha

### Inschatting ruimtevraag 2019-2023

Totaal – 22 ha

Uitbreidingsvraag – 22 ha

Vervangingsvraag – 0 ha

Grootschalige ruimtevraag (logistiek,  
(maak)industrie, agrifood) – 13 ha

Kleinschalige ruimtevraag – 9 ha

Vervangingsvraag – 0 ha

### Inschatting ruimtevraag 2019-2030 Hoog

Totaal – 56 ha

Uitbreidingsvraag – 52 ha

Vervangingsvraag – 4 ha

Grootschalige ruimtevraag (logistiek,  
(maak)industrie, agrifood) – 30 ha

Kleinschalige ruimtevraag – 22 ha

Vervangingsvraag – 4 ha

# Doetinchem

## Probleemstelling

### Aanbod

- A18 Noord – 28 ha waarvan in optie 24 ha
- A18 Zuid – 25 ha waarvan optie 13 ha
- Keppelseweg – 2,3 ha
- Verheulswede 6,2 ha waarvan in optie 0,9 ha

### 2019-2023

Op korte termijn voldoende aanbod om de vraag voor alle werkmilieus te huisvesten.

Een groot gedeelte van het aanbod is in optie, waaronder enkele XXL-kavels (>4ha). Daardoor kan de vraag-aanbodbalans snel veranderen.

### 2019-2030 scenario Laag

In scenario Laag is er op de lange termijn voldoende aanbod om de vraag te kunnen accommoderen.

Afhankelijk van het lichten van de opties op A18 Bedrijvenpark kan een groot gedeelte van het aanbod op korte termijn afgenomen zijn.

### 2019-2030 scenario Hoog

In scenario Hoog zijn vraag en aanbod op de lange termijn min of meer in evenwicht.

Afhankelijk van het lichten van de opties op A18 bedrijvenpark kan het aanbod al snel afnemen. In dat geval is de voorraad grootschalige kavels beperkt.

### Opgave

In Doetinchem is voldoende aanbod om de vraag te accommoderen. A18 Bedrijvenpark is steeds meer in trek bij bovenregionale partijen, dit kan betekenen dat de grootschalige kavels gedurende de looptijd van dit RPW worden uitgegeven. Monitoring hiervan is belangrijk. Daarnaast inzet op kwaliteitsbehoud en -verbetering van de bedrijventerreinen. Bedrijventerrein de Huet vormt hierin de eerste opgave.

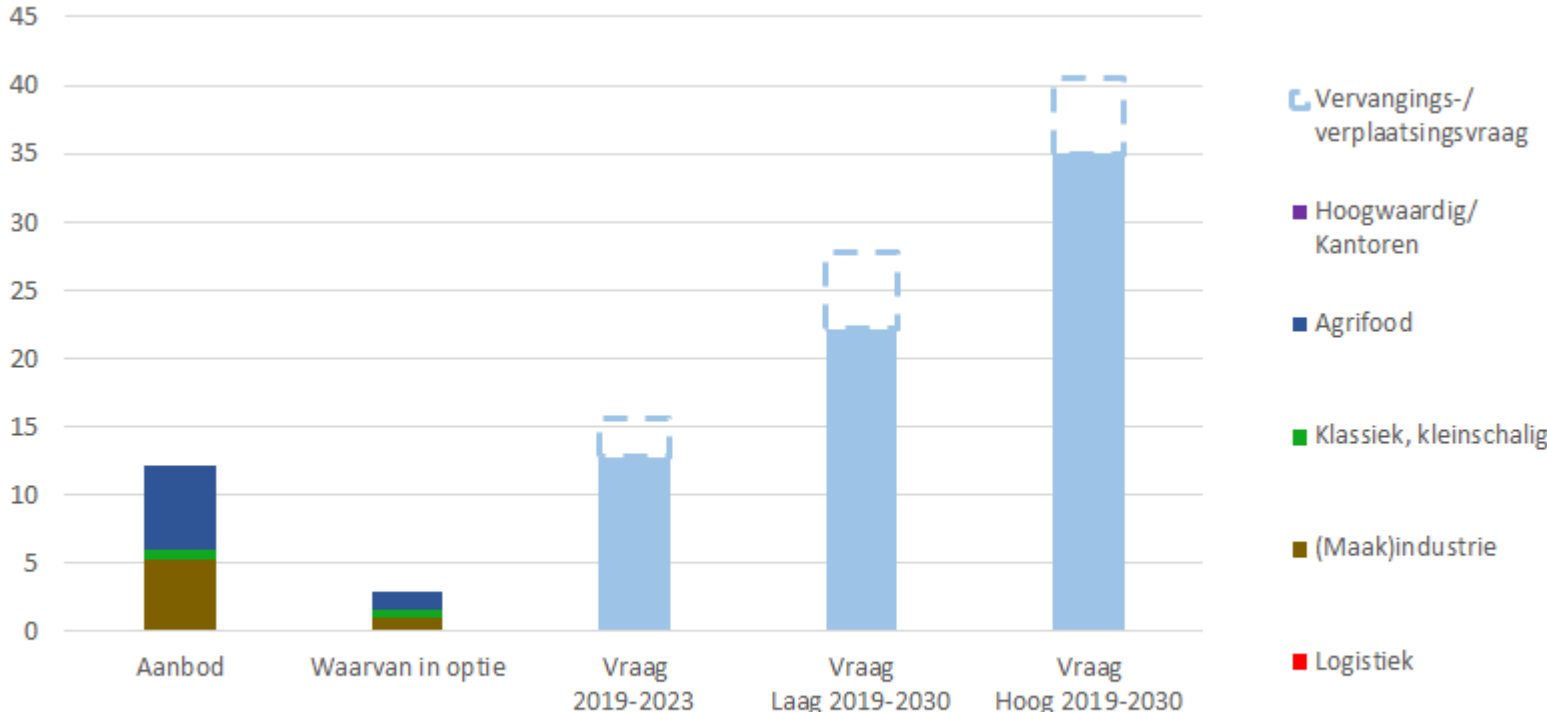
# Doetinchem

## Mogelijke oplossingen

- In het eerste kwartaal van 2019 is reeds circa 12 hectare verkocht op A18 Bedrijvenpark. Dit is tekenend voor de grote dynamiek van dit moment. Daarnaast zijn er meerdere opties op grootschalige kavels.
- In de vraag-aanbodgrafiek is te zien dat de opties en de vraag op korte termijn vrijwel gelijk aan elkaar zijn. Dit kan betekenen dat de geraamde vraag voor de periode 2019-2023 al snel uitgegeven is. Vooral door enkele grootschalige geïnteresseerden van buiten de regio.
- Het A18 is op dit moment de enige locatie in de Achterhoek met grootschalige uitgeefbare kavels, waar, naast grootschalige vraag vanuit de regio, ook incidentele grote ruimtevragers van buiten de regio gehuisvest kunnen worden.
- Doetinchem beschikt gedurende de periode 2019-2030 over een voldoende omvangrijk aanbod om te voorzien in de autonome uitbreidingsvraag. Er is de eerste vier jaar geen behoefte aan nieuwe uitleglocaties.
- Vanwege het grote aantal opties en de concreetheid daarvan is monitoring wel van belang om snel in te kunnen spelen op veranderingen op de markt.
- Daarnaast blijft de gemeente inzetten op kwaliteitsbehoud en –verbetering van haar bedrijventerreinen, te beginnen met Keppelseweg (reeds opgestart) en de Huet.
- Om met herstructurering ruimte te kunnen creëren is schuifruimte nodig. Enkel dan is het mogelijk om door herverkaveling additionele ruimte vrij te maken.

# Oost Gelre

## Probleemstelling



# Oost Gelre

## Probleemstelling

### Aanbod

Totaal – 12,2 ha

Opties – 2,9 ha

Lindebrook – 5 ha waarvan in optie 1,1 ha

Laarberg – 7 ha waarvan in optie 1,8 ha

*RBT Laarberg fase 2b – 35 ha zacht*

### Inschatting ruimtevraag 2019-2030 Laag

Totaal – 26 ha

Uitbreidingsvraag – 20 ha

Vervangingsvraag – 6 ha

Grootschalige ruimtevraag (logistiek,  
(maak)industrie, agrifood) – 12 ha

Kleinschalige ruimtevraag – 9 ha

Vervangingsvraag – 5,6 ha

### Inschatting ruimtevraag 2019-2023

Totaal – 15 ha

Uitbreidingsvraag – 12 ha

Vervangingsvraag – 2,8 ha

Grootschalige ruimtevraag (logistiek,  
(maak)industrie, agrifood) – 8 ha

Kleinschalige ruimtevraag – 5 ha

Vervangingsvraag – 2,8 ha

### Inschatting ruimtevraag 2019-2030 Hoog

Totaal – 40 ha

Uitbreidingsvraag – 34 ha

Vervangingsvraag – 6 ha

Grootschalige ruimtevraag (logistiek,  
(maak)industrie, agrifood) – 20 ha

Kleinschalige ruimtevraag – 14 ha

Vervangingsvraag – 5,6 ha



# Oost Gelre

## Probleemstelling

### Aanbod

- Laarberg: 1 grote kavel beschikbaar (4ha)
- Lindebrook: Kavels tot circa 0,5 ha

### 2019-2023

Regionaal BT: Op korte termijn ontstaat een tekort voor grootschalige/HMC bedrijven. Er is namelijk nog maar 1 grote kavel beschikbaar op de Laarberg

Groenlo: Op korte termijn voldoende kleine kavels op de Laarberg

Lichtenvoorde: Op korte termijn voldoende aanbod

### 2019-2030 scenario Laag

Regionaal BT: extra vraag voor grootschalige bedrijvigheid

Groenlo: geen ruimte meer voor kleinschalige bedrijvigheid, tenzij grote bedrijven verplaatsen naar de Laarberg

Lichtenvoorde: geen ruimte meer voor kleinschalige bedrijvigheid, tenzij grote bedrijven verplaatsen

### 2019-2030 scenario Hoog

++ scenario Laag

### Opgave

Op de langere termijn is behoefte aan 15-25 hectare bedrijventerrein. Voornamelijk voor grootschalige bedrijvigheid op de Laarberg. Deze ruimte kan tevens dienen als schuifruimte, zodat op de andere bedrijventerreinen de lokale ruimtebehoefte vanuit kleinschaligere bedrijvigheid ook gehuisvest kan worden.

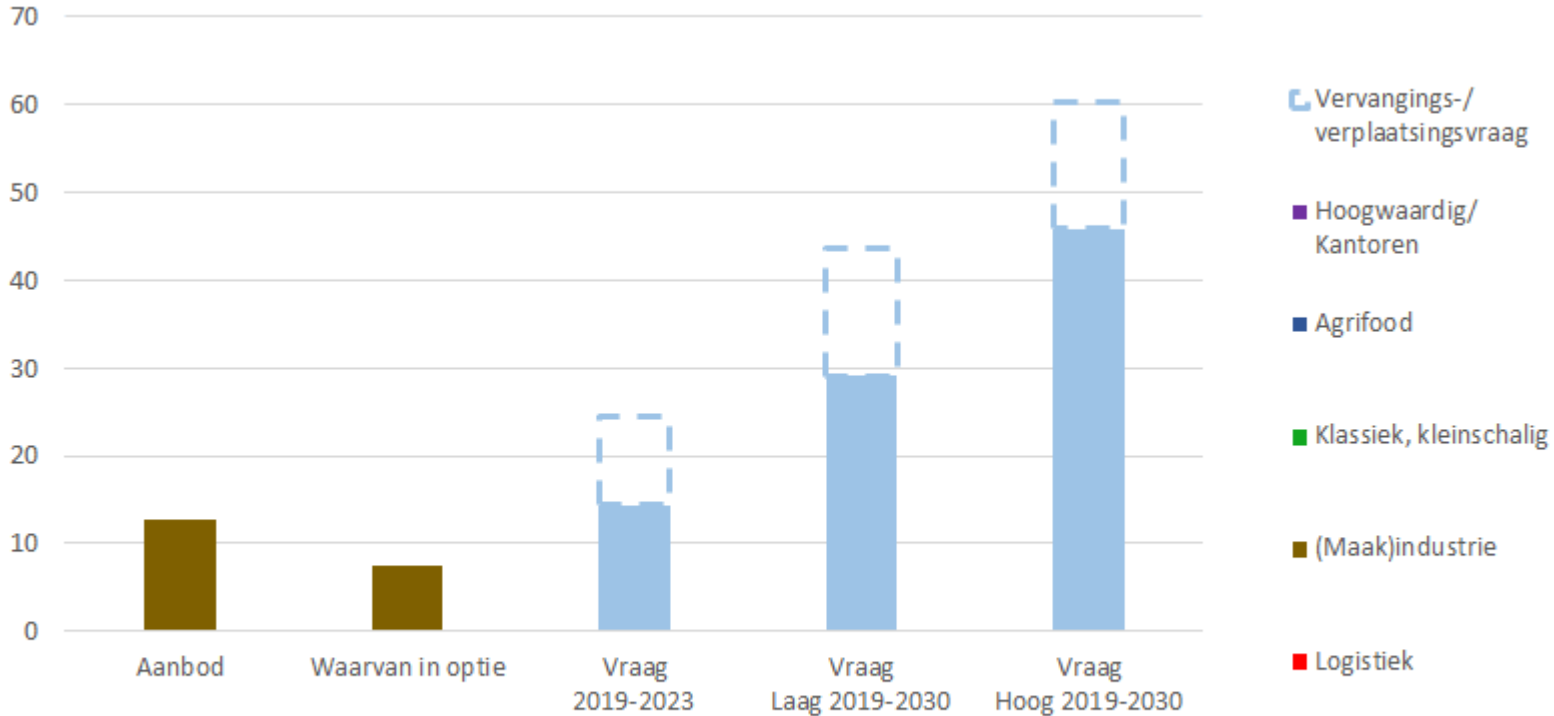
# Oost Gelre

## Mogelijke oplossingen

- Nieuw terrein ontwikkelen op Laarberg Centraal ten behoeve van regionale/grootschalige/hmc-bedrijvigheid; verplaatsing van regionale bedrijven naar de Laarberg is niet opgenomen in de confrontatie. Dit kan betekenen dat de ruimte nog sneller gevuld kan worden.
- Revitalisering biedt geen soelaas in het ruimtetekort dat ontstaat. Er zijn slechts enkele plekken op de bedrijventerreinen met een mindere kwaliteit.
- Probeer grootschalige bedrijven met uitbreidingswensen te bewegen zich te verplaatsen naar de Laarberg. Op deze manier kan op de andere bedrijventerreinen in Groenlo en Lichtenvoorde ruimte gecreëerd worden voor kleinschaligere bedrijven. Dit kan financieel ook aantrekkelijk zijn ten opzichte van nieuw ontwikkelen (vanwege aankoop gronden).
- Voorsorteren op eventuele uitbreiding in Lichtenvoorde. Zorg ervoor dat stedenbouwkundige visies in 2020 gereed zijn. Monitoring in 2020 bepaalt of er ontwikkeld wordt of niet.
- Het is belangrijk dat de gemeente verschillende kavelgroottes kan bieden. De Laarberg biedt hiervoor de mogelijkheid.

# Oude IJsselstreek

## Probleemstelling



# Oude IJsselstreek

## Probleemstelling

### Aanbod

Totaal – 12,8 ha

Opties – 7,6 ha

De Rieze (fases I t/m V) – 3,6 ha waarvan in optie  
1,4 ha

De Rieze VI – 3,5 ha waarvan in optie 1,5 ha

Hofskamp Oost 2e fase – 5,7 ha waarvan in optie  
4,7 ha

### **Inschatting ruimtevrage 2019-2030 Laag**

Totaal – 45 ha

Uitbreidingsvraag – 31 ha

Vervangingsvraag – 14 ha

Grootschalige ruimtevrage (logistiek,  
(maak)industrie, agrifood) – 17 ha

Kleinschalige ruimtevrage – 14 ha

Vervangingsvraag – 14 ha

### **Inschatting ruimtevrage 2019-2023**

Totaal – 25 ha

Uitbreidingsvraag – 15 ha

Vervangingsvraag – 10 ha

Grootschalige ruimtevrage (logistiek,  
(maak)industrie, agrifood) – 9 ha

Kleinschalige ruimtevrage – 6 ha

Vervangingsvraag – 10 ha

### **Inschatting ruimtevrage 2019-2030 Hoog**

Totaal – 61 ha

Uitbreidingsvraag – 47 ha

Vervangingsvraag – 14 ha

Grootschalige ruimtevrage (logistiek,  
(maak)industrie, agrifood) – 27 ha

Kleinschalige ruimtevrage – 20 ha

Vervangingsvraag – 14 ha

# Oude IJsselstreek

## Probleemstelling

### Aanbod

- De Rieze (fases I t/m V) – 3,6 ha waarvan in optie 1,4 ha
- De Rieze VI – 3,5 ha waarvan in optie 1,5 ha
- Hofskamp Oost 2<sup>e</sup> fase – 5,7 ha waarvan in optie 4,7 ha
- *Hofskamp Oost 3<sup>e</sup> fase – 25 ha zacht*

### 2019-2023

De bestaande terreinen lopen op korte termijn tegen hun grenzen aan. De uitbreidingsvraag en het aanbod zijn op korte termijn nog in evenwicht. Doordat er echter ook vervangings- en verplaatsingsvraag verwacht wordt, ontstaat op korte termijn al een tekort aan aanbod om te kunnen voorzien in de ruimtevraag. Bovendien is er sprake van meerdere opties, waarvan een groot gedeelte op korte termijn waarschijnlijk gelicht wordt.

### 2019-2030 scenario Laag

In scenario Laag neemt, zonder ingreep, op de lange termijn het verschil tussen vraag en aanbod toe.

### 2019-2030 scenario Hoog

In scenario Hoog neemt, zonder ingreep, op de lange termijn het verschil tussen vraag en aanbod nog verder toe.

### Opgave

Zowel in Ulft/Gendringen (De Rieze) als in Varsseveld (Hofskamp) is op dit moment nog (beperkt) aanbod te vinden. Een aanzienlijk deel daarvan is echter in (concrete) optie bij geïnteresseerde partijen. Vooral in de kern Varsseveld ontstaat op korte termijn al een tekort aan aanbod. In Ulft/Gendringen is de vraag minder urgent en is het aanbod de komende vier jaar naar verwachting afdoende. Vooral in Varsseveld lopen de bestaande bedrijventerreinen tegen hun grenzen aan. Een deel van de oplossing zit in het op gang brengen van ketenverplaatsingen, waardoor door de verplaatsing van het ene bedrijf, ruimte gecreëerd kan worden voor de uitbreiding of vestiging van het andere bedrijf. Dit levert echter (ruim) onvoldoende extra ruimte op, waardoor op korte termijn (2019-2023) behoefte is aan 10 hectare en op de langere termijn (vanaf 2023 t/m 2030) 30 tot 50 hectare. Daarom is het nodig te starten met het plan Hofskamp Oost 3e fase.

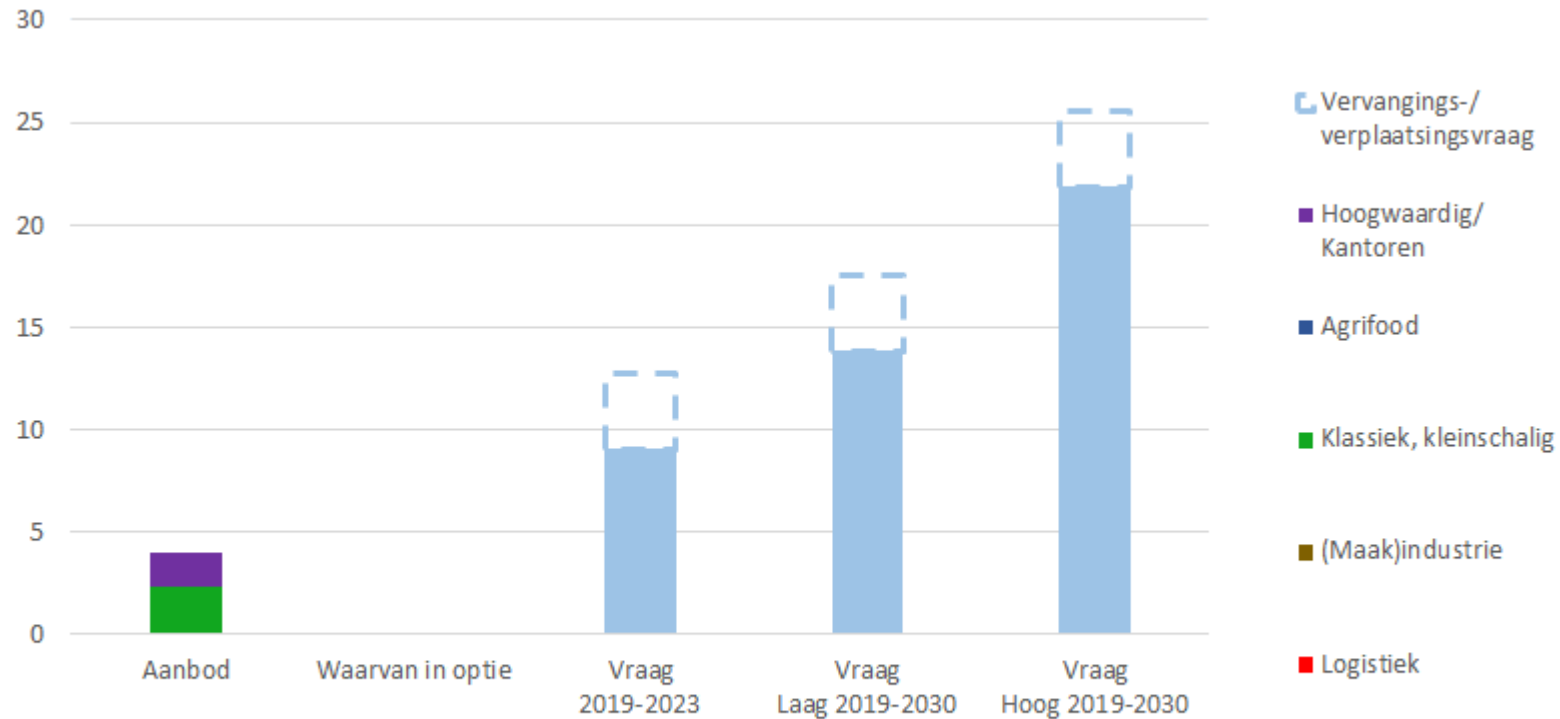
# Oude IJsselstreek

## Mogelijke oplossingen

- Met het oog op het beleidsspeerpunt Smart Industry en het faciliteren van de groei is het bieden van ruimte aan de maakindustrie in Varsseveld van groot belang.
- Op de bestaande bedrijventerreinen kan herstructurering een (nood)oplossing bieden. Door middel van optimalisatie kan nog extra ruimte gevonden worden.
- Niet alles kan echter met herstructurering opgelost worden. Revitalisering dient in de eerste plaats om bedrijven een toekomstbestendig habitat te bieden. Om een kwaliteitsverbetering te bewerkstelligen is allereerst schuifruimte nodig.
- Daarnaast kan autonomie groei van reeds gevestigde bedrijven niet (altijd) in leegstaande panden gefaciliteerd worden. Bedrijven willen immers aanpalend uitbreiden. Daarom is ontwikkeling van Hofskamp Oost 3e fase met een netto oppervlakte van 25 hectare noodzakelijk. Hiermee wordt zachte plancapaciteit met een uitbreidingsomvang van 25 ha ingevuld.
- Gezien de geraamde uitbreidingsbehoefte tot 2030 houdt de gemeente Oude IJsselstreek, in geval van een voorspoedige uitgifte van Hofskamp-Oost fase III, rekening met de ontwikkeling van een aangrenzende vierde fase in oostelijke richting binnen haar grondgebied. De zachte plancapaciteit wordt hierdoor opgeschoven ten behoeve van een eventuele vierde fase.
- Op termijn moet in Ulft/Gendringen ook gekeken worden naar uitbreidingsmogelijkheden.
- De gemeente blijft zich daarnaast richten op kwaliteitsverbetering van de bedrijventerreinen. Op dit moment worden (delen van) Hofskamp Zuid en IJsselweide aangepakt.

# Winterswijk

## Probleemstelling



# Winterswijk

## Probleemstelling

### Aanbod

Totaal – 4 ha

Opties – 0 ha

Veeneslat Noord – 0,6 ha

Spoorzone – 3,4 ha (50/50 hoogwaardig – PDV)

*Bedrijvenlandschap Slinge – 2,5 zacht*

### Inschatting ruimtevraag 2019-2030 Laag

Totaal – 17,5 ha

Uitbreidingsvraag – 14 ha

Vervangingsvraag – 3,5 ha

Grootschalige ruimtevraag (logistiek, (maak)industrie, agrifood) – 8 ha

Kleinschalige ruimtevraag – 6 ha

Vervangingsvraag – 3,5 ha

### Inschatting ruimtevraag 2019-2023

Totaal – 12,5 ha

Uitbreidingsvraag – 9 ha

Vervangingsvraag – 3,5 ha

Grootschalige ruimtevraag (logistiek, (maak)industrie, agrifood) – 5 ha

Kleinschalige ruimtevraag – 4 ha

Vervangingsvraag – 3,5 ha

### Inschatting ruimtevraag 2019-2030 Hoog

Totaal – 26 ha

Uitbreidingsvraag – 22 ha

Vervangingsvraag – 3,5 ha

Grootschalige ruimtevraag (logistiek, (maak)industrie, agrifood) – 13 ha

Kleinschalige ruimtevraag – 9 ha

Vervangingsvraag – 3,5 ha



# Winterswijk

## Probleemstelling

### Aanbod

- Veeneslat Noord – 0,6 ha
- Spoorzone – 3,4 ha (50/50 hoogwaardig – PDV)

### 2019-2023

Op korte termijn geen ruimte om uitbreiding grootschalige bedrijven te faciliteren.

Beperkte ruimte om kleinschalige bedrijvigheid te huisvesten.

Aanbod Spoorzone is voor hoogwaardig/ PDV, als zodanig vast gelegd in het beeld-kwaliteitsplan.

### 2019-2030 scenario Laag

Zonder nieuwe ontwikkelingen neemt het tekort in scenario Laag toe

### 2019-2030 scenario Hoog

++ scenario Laag

### Opgave

Al op korte termijn is behoefte aan extra ruimte om schuifruimte en de uitbreiding van bestaande bedrijven te faciliteren. Dit loopt op van 5 hectare op de korte termijn tot 10 tot 15 hectare op de middellange termijn. Als de 1,7 hectare aanbod op Spoorzone, die is gereserveerd voor PDV (50% van het aanbod) niet wordt meegeteld is de behoefte op korte termijn 7 ha en 12 tot 17 ha op de middellange termijn.

NB: Vanuit de praktijk is bekend dat op de korte termijn een concrete ruimtevraag van circa 12 hectare speelt van 3 grote bedrijven die naast elkaar gevestigd zijn.

# Winterswijk

## Mogelijke oplossingen

- Winterswijk heeft beperkte mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen, vanwege de ligging in/nabij nationaal landschap en behoud van de kwaliteit van het buitengebied. Nieuwe ontwikkelingen zijn echter noodzakelijk om uitbreiding van lokale bedrijven te faciliteren. Een integrale aanpak, gericht op bedrijventerrein, infrastructuur, duurzaamheid en natuur kan leiden tot een robuuste, duurzame oplossing.
- Ontwikkeling zacht plan Bedrijvenlandschap Slinge. Maak een weloverwogen keuze tussen uitgifte t.b.v. uitbreiding van grootschalige bedrijvigheid of organische groei van meerdere kleine partijen.
- Stimuleer ketenverplaatsingen/stedelijke herverkaveling. Verplaatsing/ efficiënter ruimtegebruik van bedrijven kan ruimte bieden aan de uitbreiding van meerdere andere bedrijven, met mogelijkheden voor verduurzaming.
- Gefaseerd ontwikkelen nieuwe plannen. Ontwikkeling is afhankelijk van monitoring en effectiviteit ketenverplaatsing/herverkaveling/inbreiding.
- Neem als gemeente de procesregie over bedrijventerreinen. Vanuit een vraaggerichte benadering waarbij herstructurering een middel is en niet het doel (ketenverplaatsing)
- Er is in Winterswijk (op korte termijn) sprake van een urgent tekort. Om de groei van bedrijven niet te belemmeren, zou Winterswijk hier snel op moeten acteren. Gezien de beperkte ruimte, vraagt dit om een strategische benadering waarin aanleg van nieuwe terreinen wordt gecombineerd met revitalisering, verduurzaming en optimaal ruimtegebruik op bestaande terreinen.

# Over Ecorys

Ecorys is een toonaangevend internationaal onderzoeks- en adviesbureau dat zich richt op de belangrijkste maatschappelijke uitdagingen. Door middel van uitmuntend, op onderzoek gebaseerd advies, helpen wij publieke en private klanten bij het maken en uitvoeren van gefundeerde beslissingen die leiden tot een betere samenleving. Wij helpen opdrachtgevers met grondige analyses, inspirerende ideeën en praktische oplossingen voor complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken.

Onze bedrijfsgeschiedenis begon in 1929, toen een aantal Nederlandse zakenlieden van wat nu beter bekend is als de Erasmus Universiteit, het Nederlands Economisch Instituut (NEI) oprichtten. Het doel van dit gerenommeerde instituut was om een brug te slaan tussen het bedrijfsleven en de wereld van economisch onderzoek. Het NEI is in 2000 uitgegroeid tot Ecorys.

Door de jaren heen heeft Ecorys zich verspreid over de wereld met kantoren in Europa, Afrika, het Midden-Oosten en Azië. Wij werven personeel met verschillende culturele achtergronden en expertises, omdat wij ervan overtuigd zijn dat mensen met uiteenlopende eigenschappen een meerwaarde kunnen bieden voor ons bedrijf en onze klanten.

Ecorys excelleert in zeven werkgebieden:

- Economic growth;
- Social policy;
- Natural resources;
- Regions & Cities;
- Transport & Infrastructure;
- Public sector reform;
- Security & Justice.

Ecorys biedt een duidelijk aanbod aan producten en diensten:

- voorbereiding en formulering van beleid;
- programmamanagement;
- communicatie;
- capaciteitsopbouw (overheden);
- monitoring en evaluatie.

Wij hechten waarde aan onze onafhankelijkheid, onze integriteit en onze partners. Ecorys geeft om het milieu en heeft een actief maatschappelijk verantwoord ondernemingsbeleid, gericht op meerwaarde voor de samenleving en de markt. Ecorys is in het bezit van een ISO14001-certificaat dat wordt ondersteund door al onze medewerkers.



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](mailto:netherlands@ecorys.com)  
K.v.K. nr. 24316726

**W** [www.ecorys.nl](http://www.ecorys.nl)

***Sound analysis, inspiring ideas***