



# Regionaal Programma Werklocaties Achterhoek

Periode 2019 - 2023

Opdrachtgever: De gemeenten Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Oost Gelre,  
Oude IJsselstreek en Winterswijk & provincie Gelderland

Rotterdam, 1 mei 2019



# Regionaal Programma Werklocaties Achterhoek

Periode 2019-2023

Opdrachtgever: De gemeenten Aalten, Berkelland, Bronckhorst,  
Doetinchem, Oost Gelre, Oude IJsselstreek en Winterswijk & provincie  
Gelderland

Laurens Warnink  
Luc Heestermans

Rotterdam, 1 mei 2019



Samenvatting	6
<b>1 Inleiding</b>	<b>9</b>
1.1 Achtergrond en aanleiding	9
1.2 Doelstelling Regionaal Programma Werklocaties	10
1.3 Plan van aanpak	11
1.4 Leeswijzer	11
<b>2 Regionale beleidsdoelstellingen</b>	<b>13</b>
2.1 Integraal economisch beleid	13
2.2 Uitvoeringsagenda 2.0 – Achterhoek 2020	13
2.3 Achterhoek Agenda2030	14
2.4 Werkmilieus	14
<b>3 Vraag en aanbod in de Achterhoek</b>	<b>15</b>
3.1 Inleiding	15
3.2 De ruimtebehoefte	15
3.3 Aanbod	16
3.4 Vraag-aanbodconfrontatie	16
3.5 Aanbevelingen	19
<b>4 De uitvoering van het RPW</b>	<b>21</b>
4.1 Inleiding	21
4.2 Uitvoering van het RPW	21
4.3 Analyse per gemeente	21
4.4 Beslispunten	25
4.5 Stroomschema	27

# Samenvatting

De Provincie Gelderland streeft naar een evenwichtige voorraad van werklocaties die bijdraagt aan een aantrekkelijk en duurzaam vestigingsklimaat. Om regionale economische ontwikkelingen op een adequate manier te kunnen faciliteren zijn voldoende werklocaties van de juiste kwaliteiten en op de juiste locaties gewenst. Om het lokale en regionale bedrijfsleven ook de komende jaren zo goed mogelijk te kunnen faciliteren, hebben de regio Achterhoek en de provincie Gelderland Ecorys gevraagd een analyse van vraag en aanbod op bedrijventerreinen in de Achterhoek uit te voeren. Dit RPW voor de periode 2019 tot 2023 vormt het eindproduct van dit proces, waarin de zeven gemeenten in de Achterhoek (Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Oost Gelre, Oude IJsselstreek en Winterswijk), op basis van vraag-aanbodanalyses, onderling afspraken hebben gemaakt betreffende de bedrijventerreinenprogrammering in de regio.

## De doelstelling van het RPW zijn:

- Bijdragen aan economische ontwikkeling op de juiste locaties in de regio en het bevorderen van (de randvoorwaarden voor) werkgelegenheid.
- Ruimte geven aan de ontwikkeling van lokale bedrijvigheid
- Het versterken van de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen
- Toelaten van nieuwe ontwikkelingen, waar dat nodig is
- Bevorderen van regionale samenwerking omtrent het bedrijventerreinenbeleid

In dit RPW met bijlagen zijn de stappen uitgewerkt, die moeten leiden tot het behalen van deze doelstellingen. Daartoe zijn voorstellen gedaan, op basis waarvan de gemeenten in de Achterhoek en de Provincie Gelderland verder kunnen bouwen aan een kwalitatief sterke bedrijventerreinenvoorraad.

## De drie stappen van het bedrijventerreinenbeleid

Het bedrijventerreinenbeleid in de Achterhoek wordt beschreven in de volgende drie stappen:

1. het op- en vaststellen van het RPW;
2. het planologisch regelen van (nieuwe) locaties, inclusief toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking;
3. het beoordelen van individuele initiatieven.

Dit RPW vormt het resultaat van stap 1. Hiervoor is een analyse gemaakt van de bedrijventerreinenmarkt in de Achterhoek. De analyse die ten grondslag ligt aan dit RPW is gebaseerd op de regionale doelstellingen die zijn beschreven in de Uitvoeringsagenda 2.0 Achterhoek2020 en opvolger Achterhoek2030. Hiermee werken de gemeenten in de Achterhoek zoveel mogelijk aan een integraal economisch beleid, waarbij over de grens van beleidsvelden wordt samengewerkt.

Aan de basis van het onderzoek ligt een analyse van het aanbod in de regio en een prognose van de ruimtevraag voor de periode 2019-2023 en de periode tot 2030. Vervolgens is door middel van een vraag-aanbodconfrontatie in beeld gebracht hoe vraag en aanbod in de regio zich verhouden. Dit is gedaan door zowel de vraag als het aanbod in te delen in werkmilieus. Op die manier is een duidelijk beeld ontstaan van op welke locaties en voor welk type bedrijvigheid knelpunten zijn of kunnen ontstaan, dus waar mogelijk nieuwe ontwikkelingen of herstructurering noodzakelijk zijn.

De analyse is afgesloten met enkele aanbeveling. Deze aanbevelingen hebben vervolgens geleid tot afspraken per gemeente die zijn vastgelegd in de uitvoering van het RPW. In het afsluitende stroomschema is weergegeven hoe de gemeenten gezamenlijk omgaan met nieuwe initiatieven. Daarmee zijn de drie stappen van het bedrijventerreinenbeleid behandeld:





# 1 Inleiding

## 1.1 Achtergrond en aanleiding

De gemeenten in de Achterhoek en de Provincie Gelderland hebben de doelstelling lokale en regionale bedrijvigheid zo goed mogelijk te faciliteren op bedrijventerreinen die qua kwaliteit, maar ook qua beschikbaarheid voldoen aan de eisen en wensen van ondernemers en hun omgeving. Met dat doel in het achterhoofd heeft de provincie Gelderland in haar omgevingsverordening opgenomen dat de regio's in Gelderland vierjaarlijks een regionaal programma werklocaties (RPW) opstellen. Naar aanleiding daarvan is Ecorys in juni 2018 van start gegaan met een herijking van het geldende RPB uit 2011 en de actualisatie uit 2016, door een analyse uit te voeren van vraag en aanbod op bedrijventerreinen in de Achterhoek. Dit RPW voor de periode 2019 tot 2023 vormt het eindproduct van dit proces, waarin de zeven gemeenten in de Achterhoek (Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Oost Gelre, Oude IJsselstreek en Winterswijk), op basis van vraag-aanbodanalyses, onderling afspraken hebben gemaakt betreffende de bedrijventerreinenprogrammering in de regio.

Hiermee streven de Achterhoekse gemeenten en de provincie Gelderland naar een evenwichtige voorraad van werklocaties die bijdraagt aan een aantrekkelijk en duurzaam vestigingsklimaat. Om regionale economische ontwikkelingen op een adequate manier te kunnen faciliteren zijn voldoende werklocaties van de juiste kwaliteiten en op de juiste locaties gewenst. Een tekort aan werklocaties van voldoende kwaliteit beperkt immers de uitbreidings- en vestigingsmogelijkheden van bedrijven, terwijl, volgens de Ladder van Duurzame Verstedelijking, een overschot aan werklocaties de uitleg van nieuwe ontwikkelingen in de weg staat<sup>1</sup>.

Het is de doelstelling van zowel de Achterhoek als de provincie Gelderland om het lokale en regionale bedrijfsleven ook de komende jaren zo goed mogelijk te kunnen faciliteren. Daarom is in dit proces nadrukkelijk aandacht geweest voor de kwalitatieve component van vraag en aanbod. Met daarbij als belangrijkste vraag in hoeverre het aanbod in de regio en de wensen van verschillende typen ondernemers nu en in de toekomst op elkaar aansluiten en welke rol er voor de overheid is weggelegd om de toekomstbestendigheid van de bedrijventerreinen te behouden en/of te verbeteren.

Om dit te bereiken bestaat er al verregaande samenwerking tussen de gemeenten in de Achterhoek. De regio is zich ervan bewust dat bedrijventerreinen niet op zichzelf staan en dat een gezamenlijke inspanning op het gebied van wonen, arbeid, onderwijs en infrastructuur noodzakelijk is. Het RPW is dan ook gebaseerd op de doelstelling de Achterhoek als geheel leefbaar te houden. Goede en kwalitatief voldoende bedrijventerreinen zijn daar een belangrijk onderdeel in.

### De regio

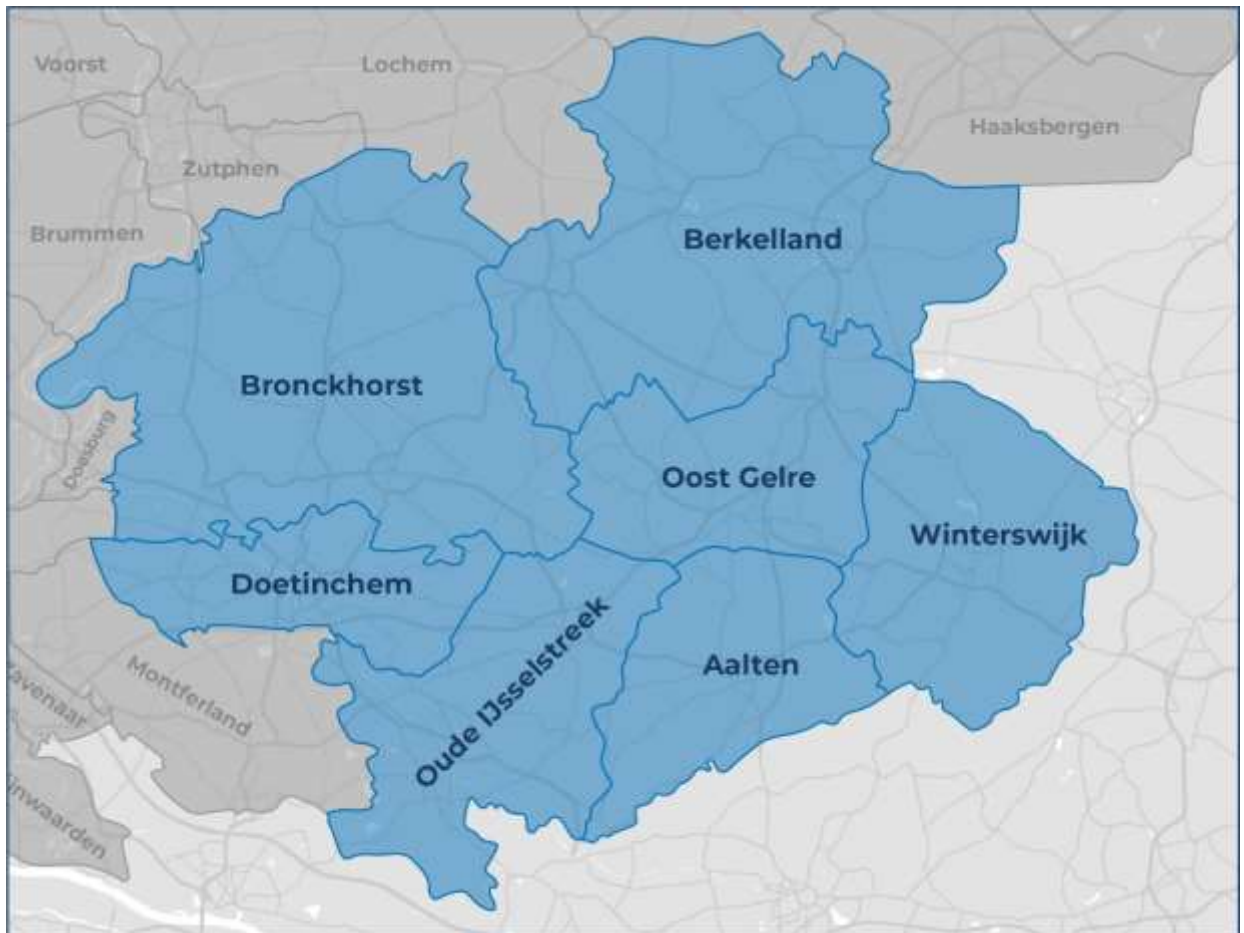
De samenwerking aangaande het bedrijventerreinenbeleid in de Achterhoek vindt plaats tussen de volgende zeven gemeenten: Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Oost Gelre, Oude IJsselstreek en Winterswijk.

Omdat de gemeente Montferland zich in de periode tussen het RPB 2011 en de actualisatie in 2016 heeft aangesloten bij wgr-regio Arnhem-Nijmegen, is de gemeente Montferland niet meer direct betrokken bij het regionaal bedrijventerreinenoverleg in de Achterhoek. Samen met

---

<sup>1</sup> Ladder voor Duurzame Verstedelijking – art. 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening.

Bronckhorst, Doetinchem en Oude IJsselstreek is de gemeente Montferland echter wel deelnemer in de Samenwerkingsovereenkomst bedrijventerreinen West Achterhoek (SOK), waarmee sinds 2010 gezamenlijk bedrijvenpark-A18 en DocksNLD worden geëxploiteerd. De gemeente Montferland zet in op de ontwikkeling van een uitbreiding van het logistieke bedrijventerrein DocksNLD-1 met een 2e fase. De logistieke hotspot 's Heerenberg-Emmerich maakt onderdeel uit van de Gelderse logistieke corridor. En is daarmee van belang voor de economie van de Achterhoek en Gelderland als geheel.



## 1.2 Doelstelling Regionaal Programma Werklocaties

De doelstellingen van het RPW zijn:

- Bijdragen aan economische ontwikkeling op de juiste locaties in de regio en het bevorderen van (de randvoorwaarden voor) werkgelegenheid.
- Ruimte geven aan de ontwikkeling van lokale bedrijvigheid
- Het versterken van de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen
- Toelaten van nieuwe ontwikkelingen, waar dat nodig is
- Bevorderen van regionale samenwerking omtrent het bedrijventerreinenbeleid

## 1.3 Plan van aanpak

Met het oog op deze doelstellingen is een plan van aanpak opgesteld, waarbij een belangrijke rol is weggelegd voor het proces ter stimulering van de regionale samenwerking. Prognoses zijn, in dit geval een raming van de ruimtebehoefte op bedrijventerreinen en de confrontatie daarvan met het huidige aanbod, een middel om regionaal overleg te bevorderen.

Om die reden bestaat het plan van aanpak dat leidt tot een RPW uit de volgende drie stappen:

1. opstellen uitgangspunten;
2. vraag-aanbodconfrontatie;
3. opstellen beslispunten.

### Uitgangspunten

De eerste stap van het proces bestaat uit het opstellen van de uitgangspunten voor het onderzoek. Voorafgaand aan de daadwerkelijke analyse van vraag en aanbod zijn de uitgangspunten gezamenlijk afgestemd. Hiervoor is zowel ambtelijk als bestuurlijk gedefinieerd hoe vraag en aanbod in kaart worden gebracht. Deze afspraken zijn vastgelegd in de uitgangspuntennotitie, die bestuurlijk is vastgesteld.

### Vraag-aanbodconfrontatie

De daadwerkelijke analyse van vraag en aanbod is gestart nadat de uitgangspuntennotitie bestuurlijk is vastgesteld. Deze fase van het onderzoek is van start gegaan met een schouw van alle bedrijventerreinen in de Achterhoek. Tegelijkertijd is een prognose opgesteld van de ruimtebehoefte op bedrijventerreinen. De totale vraag is, naast de geprognoseerde ruimtebehoefte, opgebouwd uit vervangings- en verplaatsingsvraag en bovenregionale vraag. De totale ruimtevraag is, net als het aanbod, onderverdeeld in werkmilieus om een kwalitatieve match van vraag en aanbod te maken. De vraag-aanbodconfrontatie is tijdens meerdere ambtelijke en bestuurlijke werksessies besproken. Op basis van de match tussen vraag en aanbod zijn regionale aanbevelingen opgesteld, waarmee fase 2 van het onderzoek is afgesloten.

### Beslispunten

De regionale aanbevelingen vormen op hun beurt de opmaat naar de beslispunten. Voor het opstellen van deze beslispunten zijn per gemeente de beleidsambities met betrekking tot bedrijventerreinen opgehaald en mogelijke oplossingsrichtingen besproken. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een beslispuntennotitie waarin het bedrijventerreinenbeleid in drie stappen wordt beschreven, bestaande uit:

1. het op- en vaststellen van het RPW;
2. het planologisch regelen van (nieuwe) locaties, inclusief toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking;
3. het beoordelen van individuele initiatieven.

## 1.4 Leeswijzer

Het Regionaal Programma Werklocaties is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 omvat een omschrijving van de regionale beleidsdoelstellingen van de gemeenten in de Achterhoek.
- In hoofdstuk 3 wordt de confrontatie tussen de vraag naar en het aanbod van bedrijventerreinen beschreven. Dit hoofdstuk bestaat uit een analyse van vraag en aanbod en de aanbevelingen die hieruit volgen.

- In hoofdstuk 4 volgt de verdieping van de analyse op gemeenteniveau. Hierin worden de regionale aanbevelingen toegepast op de afzonderlijke gemeenten.
- Hoofdstuk 5 bevat de daadwerkelijke beslispunten en een beschrijven van de manier waarop het RPW ten uitvoer moet worden gebracht. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met een regionaal afwegingskader waaraan nieuwe ontwikkelingen en individuele initiatieven getoetst kunnen worden.

## 2 Regionale beleidsdoelstellingen

### 2.1 Integraal economisch beleid

Om de vitaliteit van de Achterhoek te behouden is het belangrijk dat het vestigingsklimaat voor ondernemers, de arbeidsmarkt en de woningmarkt op elkaar afgestemd zijn. De Uitvoeringsagenda 2.0 van Achterhoek2020 speelt vanaf 2014 een belangrijke rol in de regionale samenwerking tussen ondernemers, maatschappelijke organisaties en de overheid. De uitvoeringsagenda richt zich op het stimuleren van Smart Werken. Wonen, bereikbaarheid en samenwerken en verbinden zijn daarin belangrijke thema's. Het Smart Werken in de regio heeft als doel de Achterhoek een centrum van innovatie te maken voor de maakindustrie en de agrifoodsector<sup>2</sup>

### 2.2 Uitvoeringsagenda 2.0 – Achterhoek 2020

Het thema Smart Werken richt zich primair op de toepassing en ontwikkeling van 'Smart Industry' voor fundamentele versterking van de Achterhoekse economie en op kansrijke cross-overs van de maakindustrie en agrifoodsector met andere sectoren als de zorg, agrifood/bio-based, duurzame energie en recreatie. Onderwijs en arbeidsmarkt zijn hierin belangrijke aandachtspunten. Om deze ambitie te kunnen bewerkstelligen is behoefte aan voldoende en kwalitatief goed personeel. Een prettig woonklimaat en goede bereikbaarheid zijn onmisbaar in het aantrekken en behouden van (technisch geschoolde) studenten en arbeidskrachten. Hiervoor wordt ook aansluiting gezocht met onderwijsinstellingen over de grens in Duitsland.

Een grote uitdaging hierin is het feit dat de Achterhoek door de Rijksoverheid is aangemerkt als krimpgebied<sup>3</sup>. Dit heeft onder andere consequenties voor het woningbouwprogramma in de regio. Uit onderzoek blijkt dat vooral starters, middeninkomens en ouderen belemmeringen ervaren op de woningmarkt. Het programma wonen richt zich daarom op het creëren van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat door het bieden van een evenwichtige woningvoorraad. Op die manier moet het voor starters op de woningmarkt, waaronder ook arbeidsmigranten worden geschaard, ook mogelijk zijn zich in de Achterhoek te vestigen. De aanpak van leegstaand vastgoed en verbetering van (de bereikbaarheid van) voorzieningen zijn eveneens belangrijke speerpunten in het programma wonen<sup>4</sup>.

Naast het bieden van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat is ook de bereikbaarheid van de Achterhoek een aandachtspunt bij het nastreven van een sterke Achterhoekse economie. Dit geldt voor zowel de fysieke in- en externe als de digitale bereikbaarheid. De prioriteit ligt bij:

- Verdere verbetering van de N18;
- Verbetering van de dwarsverbindingen A1-Lochem-Vreden- B70 via de Deventer kunstweg en de verbinding Zutphen-'s Heerenberg-Emmerich;
- Verbetering van de aansluiting A15-A18;
- Verbetering van de spoorverbindingen Arnhem-Winterswijk en Apeldoorn-Winterswijk, alsmede verbetering van het grensoverschrijdend openbaar vervoer;
- Verbetering van de interne, fijnmazige bereikbaarheid door het opzetten van een regionale vervoerscentrale, waardoor interne openbaar vervoersstromen efficiënter worden ingericht; en
- Ter verbetering van de digitale infrastructuur wordt op dit moment een glasvezelnetwerk aangelegd.

<sup>2</sup> <https://achterhoek2030.nl/smart-living-smart-economy/smart-werken-en-innovatie/>

<sup>3</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bevolkingskrimp/krimpgebieden-en-anticipeergebieden>

<sup>4</sup> <http://www.achterhoek2020.nl/wp-content/uploads/2016/02/2.-programma-wonen-cre%C3%ABren-van-een-aantrekkelijk-woon-en-leefklimaat.pdf>

## 2.3 Achterhoek Agenda2030

In juni 2018 is het samenwerkingsverband vernieuwd onder de noemer Achterhoek Agenda2030. Bedrijfsleven, gemeenten, provincie, woningcorporaties, onderwijs en de zorgsector zijn met tien bestuurders vertegenwoordigd in de Achterhoek Board, die gecontroleerd wordt door de Achterhoek Raad. Inwoners kunnen in de toekomst ook bijdragen via een nog op te zetten burgerpanel. De uitvoering van deze Agenda2030 wordt aangestuurd door zes Thematafels, waarin diverse partners uit het bedrijfsleven, maatschappelijke organisaties en de overheid zijn vertegenwoordigd. De thematafels zijn onderverdeeld in de volgende onderwerpen:

- Smart Werken & Innovatie
- Onderwijs & Arbeidsmarkt
- De Gezondste Regio
- Mobiliteit & Bereikbaarheid
- Wonen & Vastgoed
- Circulaire economie & Energietransitie

Doel van het nieuwe samenwerkingsmodel is de Achterhoek (economisch) te versterken door snellere besluitvorming, meer uitvoeringskracht en een sterker gezicht naar buiten. Hoe gaat dat in de praktijk? De Achterhoek Board bepaalt samen met de Achterhoek Raad de koers voor de ruimtelijk-economische agenda op weg naar 2030. De besluitvorming blijft de verantwoordelijkheid van de afzonderlijke gemeenten.

## 2.4 Werkmilieus

De sectorverdeling van vestigingen en aantal banen op bedrijventerreinen is veelzeggend voor de specialisatie van een regio. De specialisatie van de Achterhoek in de maakindustrie komt hierin goed naar voren. 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)industriële werkmilieu;
- Logistiek;
- Agrifood;
- Klassiek, gemengd;
- Hoogwaardig/kantoren werkmilieu;

De werkmilieus sluiten daarmee aan op de door de regio opgestelde beleidsdoelstellingen. Dit geeft houvast voor de match tussen de ruimtevraag voor de periode 2019-2023 en 2024-2030 en het daarvoor in de regio beschikbare aanbod. De werkmilieus zijn in bijlage II beschreven.

## 3 Vraag en aanbod in de Achterhoek

### 3.1 Inleiding

Door per werkmilieu, zowel voor de periode 2019 tot 2023 als voor de periode 2019 tot 2030, een confrontatie van vraag en aanbod te maken, schetsen we een beeld van de situatie op de Achterhoekse bedrijventerreinenmarkt. Om recht te doen aan de huidige hoogconjunctuur, zijn we in de vraagaming voor de periode 2019 tot 2023 uitgegaan van het hoge scenario. Vanaf 2023 neemt de onzekerheid toe, waardoor we ervoor kiezen vanaf dat moment een bandbreedte tussen scenario hoog en scenario laag te gebruiken. Dit betekent dat we drie grafieken presenteren:

1. Vraag-aanbod in de periode 2019-2023, uitgaande van scenario Hoog;
2. Vraag-aanbod in de periode 2019-2030, uitgaande van scenario Laag (vanaf 2023); en
3. Vraag-aanbod in de periode 2019-2030, uitgaande van scenario Hoog.

In bijlage I is de vastgestelde uitgangspuntennotitie opgenomen. Hierin is opgenomen hoe we zijn gekomen tot de verwachte ruimtebehoefte, het aanbod en de vraag-aanbodconfrontatie (definities).

### 3.2 De ruimtebehoefte

De ruimtebehoefte van bedrijven op bedrijventerreinen wordt opgebouwd uit vier onderdelen;

- **De autonome vraag**, op basis van de te verwachte economisch groei, bedraagt voor de periode 2019 tot 2023 circa 84 hectare, een gemiddelde van ruim 20 hectare per jaar. Voor de periode 2019 tot 2030 bedraagt de autonome ruimtevraag 138 tot 219 hectare.
- **De vervangingsvraag**, de vraag naar een nieuwe locatie vanuit bedrijven waarvan de huidige locatie wordt getransformeerd naar een niet-bedrijfsmatige bestemming. Deze bedraagt in totaal 5,7 hectare.
- **De potentiële verplaatsingsvraag**, de vraag van bedrijven die moeten verplaatsen als gevolg van herstructurering, bedraagt in totaal circa 40 hectare, waarvan 21,4 in de periode tot 2023 en 19,3 hectare in de periode tot 2030.
- **De vervangings- en verplaatsingsvraag** manifesteert zich in de Achterhoek voornamelijk op gemeentelijk niveau. Dit betekent dat eventuele vervangings- of verplaatsingsvraag bij voorkeur binnen de gemeente, of zelfs binnen de kern, wordt geaccommodeerd. Het is echter niet uitgesloten dat, indien gewenst, een deel van de vervangings-en verplaatsingsvraag op de regionale bedrijventerreinen terecht komt.
- En **de bovenregionale vraag**, de ruimtevraag van bedrijven afkomstig van buiten de regio. Uit analyse is gebleken dat de komst van bedrijven van buiten de regio slechts incidenteel is. Dit heeft geleid tot het besluit geen bovenregionale ruimtevraag op te nemen in de vraagaming.

De totale verwachte ruimtevraag bedraagt daarmee:

	2019-2023	2023-2030	2019-2030
Autonome uitbreidingsvraag	84 ha	54 -135 ha	139-219 ha
Vervangingsvraag	5,7 ha		5,7 ha
Verplaatsingsvraag	21,4 ha	18,3 ha	39,7 ha
Bovenregionale vraag	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>109 ha</b>	<b>74-155 ha</b>	<b>183-264 ha</b>

De ruimtevraag is vervolgens verdeeld over de verschillende werkmilieus in de Achterhoek. Deze verdeling is terug te vinden in de vraag-aanbodconfrontatie in paragraaf 3.4.

### 3.3 Aanbod

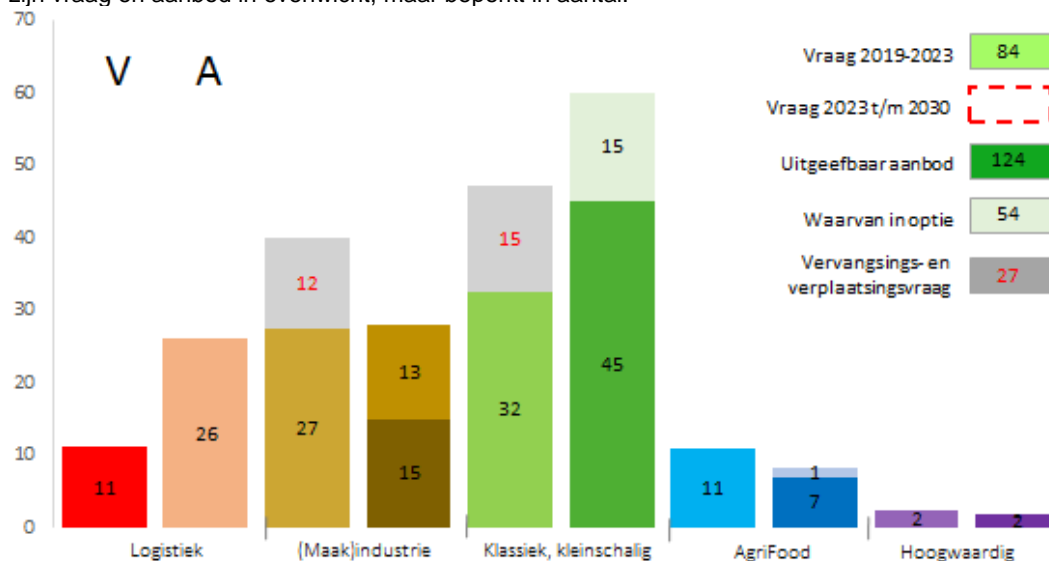
De Achterhoek beschikt in totaal over circa 1400 hectare bedrijventerrein. Op peildatum 01-01-2019 is hiervan circa 1275 hectare uitgegeven, wat betekent dat er nog **ongeveer** 124 hectare uitgeefbaar aanbod beschikbaar is (harde plancapaciteit). Daarnaast bestaat er nog voor 65 hectare aan zachte plannen in de regio. De terreinen in de Achterhoek zijn, net als de vraag, ingedeeld in werkmilieus. Hiermee maken we inzichtelijk wat de betekenis is van 124 hectare uitgeefbaar aanbod.

Vooraf in Doetinchem en Oude IJsselstreek is een relatief groot deel van het aanbod in optie. In de andere gemeenten is de oppervlakte van de opties beperkt. Per werkmilieu is zowel het aanbod als de opties te vinden in het klassiek, gemengd werkmilieu, logistiek werkmilieu en het (maak)industriële werkmilieu. Afhankelijk van de mate waarin deze opties daadwerkelijk gelicht worden, kan dit grote consequenties hebben voor de vraag-aanbodconfrontatie. Zeker op de korte termijn. Ook het aanbod is verdeeld over de verschillende werkmilieus in de Achterhoek. Deze verdeling is terug te vinden in de vraag-aanbodconfrontatie in paragraaf 3.4.

### 3.4 Vraag-aanbodconfrontatie

#### 3.4.1 De periode 2019-2023

De vraagraming voor de periode 2019-2023 is gebaseerd op scenario Hoog. Zoals zichtbaar in de onderstaande grafiek, is voor de werkmilieu logistiek en werkmilieu klassiek, gemengd het aanbod op regionaal niveau licht hoger dan de vraag. Echter, op lokaal niveau zijn voor het werkmilieu klassiek, gemengd momenteel al knelpunten (lees; tekorten) waarneembaar. De ruimtevraag voor dit werkmilieu is namelijk lokaal georiënteerd, op gemeente- of zelfs kernniveau. Het aanbod voor logistiek binnen de Achterhoekse gemeenten is erg geconcentreerd en is in zijn geheel vindbaar op A18-bedrijvenpark in Doetinchem. Agrifood is op korte termijn op regionaal niveau in evenwicht. Voor de (maak)industrie kan door een combinatie van groei bij bedrijven in de regio en lokale vervangingsvraag op korte termijn al een (groot) tekort ontstaan. Voor het hoogwaardig werkmilieu zijn vraag en aanbod in evenwicht, maar beperkt in aantal.



Het aanbod op Logistieke werkmilieus (26 ha) is geheel in optie op A18-bedrijvenpark in Doetinchem

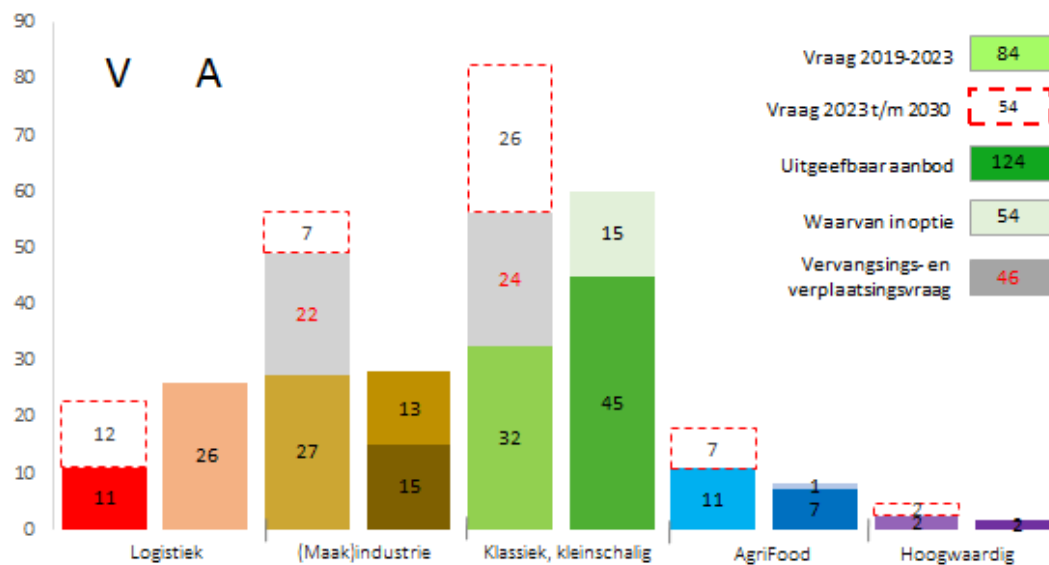


### 3.4.2 De periode 2019-2030: scenario Laag (Hoog tot 2023, Laag vanaf 2023)

In scenario Laag wordt het tekort aan beschikbaar aanbod voor de (maak)industrie op de langere termijn alleen maar groter. Voor het werkmilieu agrifood kan, met een vraag van 18 ha en een aanbod van 8 ha, op de langere termijn ook een tekort ontstaan.

Voor het klassiek, gemengd werkmilieu zijn vraag en aanbod in scenario Laag regionaal gezien redelijk in evenwicht. Doordat een groot gedeelte van het klassiek, gemengd aanbod echter op A18 bedrijvenpark ligt, ontstaat lokaal gezien in diverse gemeenten een tekort.

Voor logistiek is het aanbod in scenario Laag over de regio gezien nog steeds voldoende om tot 2030 te kunnen voorzien in de ruimtevraag. Dit beeld verandert echter indien de opties op korte termijn worden gelicht. In dat geval is een groot gedeelte van het beschikbare aanbod in een kort tijdsbestek uitgegeven, wat betekent dat er daarna geen ruimte meer beschikbaar is.

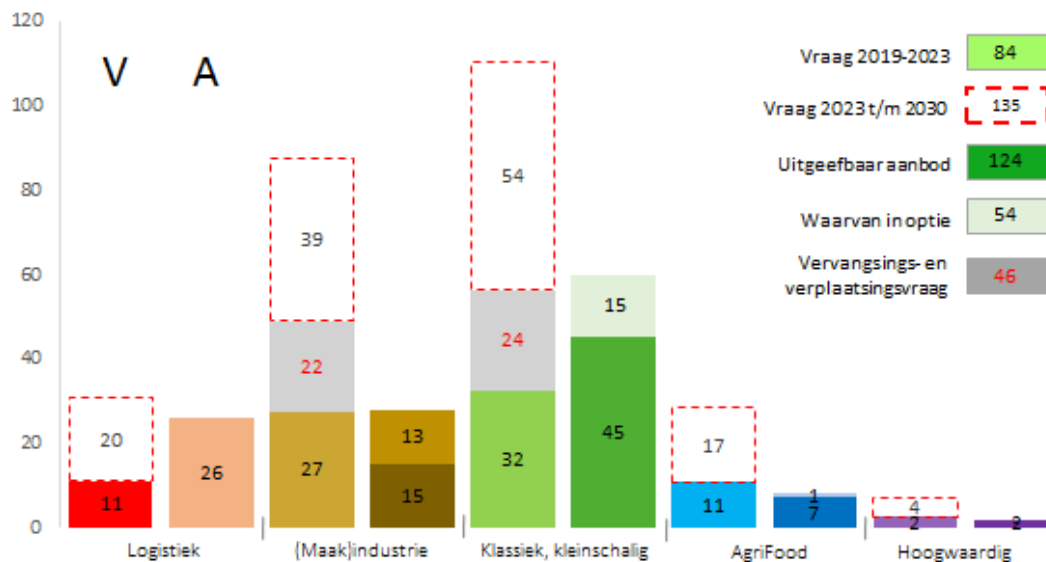


Het aanbod op Logistieke werkmilieus (26 ha) is geheel in optie op A18-bedrijvenpark in Doetinchem

### 3.4.3 De periode 2019-2030: scenario Hoog

Indien de uitgifte gedurende de gehele periode de prognoses volgens scenario Hoog volgt, ontstaat voor het werkmilieu (maak)industrie en agrifood al snel een tekort aan beschikbaar aanbod. Ook voor klassiek, gemengd ontstaat in dat geval een regionaal tekort. Lokaal gebeurt dit, net als in scenario laag, al eerder.

Voor het werkmilieu logistiek ontstaat een evenwicht tussen vraag en aanbod, maar ook in scenario hoog geldt weer de kanttekening dat op dit moment op een groot gedeelte van het aanbod een opties genomen is en dat, wanneer deze gelicht worden, al op korte termijn de situatie kan ontstaan dat er geen ruimte meer beschikbaar is voor logistieke en andere grote ruimtevragers. Vraag en aanbod in het hoogwaardig werkmilieu blijft ook in dit scenario erg beperkt aanwezig in de regio.



Het aanbod op Logistieke werkmilieus (26 ha) is geheel in optie op A18-bedrijvenpark in Doetinchem

### 3.4.4 Opties

Een groot gedeelte van het aanbod is in optie (54 ha van de 124 ha). Dit betekent ten eerste dat dit aanbod vaak niet direct beschikbaar is voor de markt. Ten tweede is het reëel om aan te nemen dat een gedeelte van de opties daadwerkelijk op korte termijn wordt gelicht. Dit betekent voor de vraag-aanbodconfrontatie dat het licht gekleurde gedeelte van de aanbodstaaf (rechts bij ieder werkmilieu in bovenstaande grafieken) niet direct beschikbaar is en dat er een kans bestaat dat dit aanbod op (korte) termijn wordt verkocht.

Regionaal gezien verandert hiermee in principe weinig aan de balans tussen vraag en aanbod, kavels die worden afgenomen vallen immers ook binnen de geraamde vraag. Lokaal gezien kan dit echter wel betekenen dat bepaalde locaties binnen afzienbare termijn volledig uitgegeven zijn en er dus geen ruimte meer beschikbaar is om uitbreiding van lokale bedrijvigheid te faciliteren.

Daarnaast bestaat ook de mogelijkheid dat ruimte voor grote ruimtevragers die op bedrijvenpark A18 gereserveerd is, op korte termijn voor een groot gedeelte uitgegeven is.

### 3.4.5 Vervangings- en verplaatsingsvraag per gemeente

Tot slot is er eveneens ruimte nodig om transformatie en herstructurering en (waar nodig) concentratie van solitaire bedrijvigheid mogelijk te maken: de vervangings- en verplaatsingsvraag. De vraag manifesteert zich voornamelijk lokaal, maar kan ook terecht komen op regionale terreinen. De verbetering van bestaand bedrijventerrein of verplaatsing van solitaire bedrijvigheid hangt hierdoor af van het feit of er voldoende ruimte is op bedrijventerreinen.

	Vervangingsvraag	Verplaatsings-vraag 2019-2023	Verplaatsings-vraag 2023-2030
Aalten	-	5,4 ha	-
Berkelland	-	3,2 ha	3 ha
Bronckhorst	-	2 ha	4 ha
Doetinchem	-	-	4 ha
Oost Gelre	2 ha	0,8 ha	2,8 ha
Oude IJsselstreek	-	10 ha	4,5 ha
Winterswijk	3,69 ha	-	-
<b>Totaal</b>	<b>5,7 ha</b>	<b>21,4 ha</b>	<b>18,3 ha</b>

### 3.5 Aanbevelingen

De vraag-aanbodconfrontatie leidt tot enkele belangrijke inzichten met betrekking tot de bedrijventerreinenprogrammering in de Achterhoek. Regionaal gezien lijkt er voor de Achterhoek in de eerstkomende 4 jaren voldoende aanbod te zijn. Echter, lokaal is er op sommige plaatsen en in meerdere werkmilieus nu al sprake van een (zichtbaar) tekort. Dit is belangrijk om te realiseren, aangezien de Achterhoek bij uitstek een verzameling van lokale markt is. De analyse van vraag en aanbod heeft geleid tot de volgende aanbevelingen, waarop nadere toelichting te vinden is in de bouwstenenrapportage:

- Kijk niet alleen naar vraag en aanbod op de korte termijn, maar houd ook rekening met ontwikkelingen na 2023
- 40% van het aanbod is te vinden op A18-bedrijvenpark, een groot gedeelte hiervan is echter in optie. Dit bepaalt het regionale beeld van de match tussen vraag en aanbod. Daar moet rekening mee gehouden worden bij uitspraken over de lokale en regionale match tussen vraag en aanbod.
- Per gemeente moet bekeken worden in hoeverre het aanbod voor het klassiek, gemengd werkmilieu toereikend is om aan de (lokale) ruimtevraag te kunnen voldoen.
- Op dit moment is er voldoende logistiek aanbod om de vraag te huisvesten. Opties zorgen er echter wel voor dat het aanbod op (zeer) korte termijn uitgegeven kan zijn. De grote vraag geeft de gemeente/regio de kans keuzes te maken welk type bedrijven het wil huisvesten.
- Voor de meest kansrijke Achterhoekse werkmilieus, agrifood en (maak)- industrie dreigt al op korte termijn een tekort te ontstaan. Onderzoek de mogelijkheden om ruimte vrij te maken voor deze werkmilieus.
- Werk als regio Achterhoek aan aansluiting van infrastructuur, onderwijs en woningmarkt op de arbeidsmarkt.
- Zet, naast het uitleggen van nieuwe ontwikkelingen, in op verbetering van bestaande bedrijventerreinen. Het lopende onderzoek van Bureau Buiten naar toekomstbestendige bedrijventerreinen kan worden gebruikt voor het bepalen van de revitaliseringsopgave.
- Gemeenten kunnen hun opbrengsten van grondverkoop aanwenden om te investeren in verbetering van hun bestaande bedrijventerreinen en in nieuwe ontwikkelingen.
- Nauwgezette monitoring (samen met vertegenwoordigers van VNO-NCW en SIKA) is, gezien de hoeveelheid aan opties, van groot belang om grip te houden op de regionale vraag-aanbodbalans.
- Deze monitoring wordt jaarlijks, in overleg met VNO-NCW en SIKA, uitgevoerd door het bestuurlijk RPW-overleg.



## 4 De uitvoering van het RPW

### 4.1 Inleiding

De stap van aanbevelingen op regionaal niveau naar gezamenlijk gedragen beslispunten wordt in dit hoofdstuk gezet. Om te komen tot regionale afspraken zijn per gemeente de opgaven in kaart gebracht waar de gemeenten de komende jaren voor staan. Deze verdieping op gemeentelijk niveau heeft geleid tot regionale oplossingsrichtingen die in ieder gemeente van toepassing kunnen zijn. De achterliggende cijfers, analyse en kaartmateriaal zijn opgenomen in de bijlagen II, III en IV. De oplossingsrichtingen zijn gevat in een stroomschema.

Er zijn tevens afspraken vastgelegd over de uitvoering van het RPW. Deze afspraken worden in de volgende paragraaf besproken. In paragraaf 4.3 zijn de uitkomsten opgenomen van de analyses per gemeente. In paragraaf 4.4 gaan we in op de beslispunten.

### 4.2 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 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.
- Vierjaarlijks zal het RPW worden herzien en ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraden voor besluitvorming. Dit sluit aan op de Provinciale Verordening. Het voorstel voor herziening wordt in het voorjaar van 2023 uitgewerkt, zodat het nieuwe RPW begin 2024 vastgesteld kan worden.

### 4.3 Analyse per gemeente

#### 4.3.1 Aalten

##### 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.

### 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.

#### 4.3.2 Bronckhorst

##### 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.

### 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 hun 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. Een eerste mogelijkheid zou daarbij zijn om langs de belangrijkste corridors ruimte te bieden.

#### 4.3.3 Berkelland

##### 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 uitgifte wel belangrijk om op tijd in te kunnen spelen op eventuele tekorten in een of enkele kernen die in scenario Hoog kunnen ontstaan.

##### Mogelijke oplossingen

- De gemeente Berkelland heeft in iedere kern voldoende aanbod om te kunnen voorzien in de ruimtevrage.
- 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.

#### 4.3.4 Doetinchem

##### 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.

#### 4.3.5 Oost Gelre

##### 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.

##### 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.

#### 4.3.6 Oude IJsselstreek

##### 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.

##### 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 3<sup>e</sup> 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.



#### 4.3.7 Winterswijk

##### 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 eigen lokaal onderzoek is bekend dat op de korte termijn een concrete ruimtevraag van circa 12 hectare speelt van 3 grote bedrijven die naast elkaar gevestigd zijn.

##### 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.

#### 4.4 Beslispunten

In de uitgangspunten is vastgelegd dat het beleid aangaande bedrijventerreinen in de Achterhoek bestaat uit drie stappen, namelijk:

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

Met het afronden van dit document, het Regionaal Programma Werklocaties Achterhoek 2019-2023, wordt stap 1 afgerond. Hiermee worden tevens de regionale afspraken aangaande stap 2 en 3 vastgelegd. Deze afspraken luiden als volgt:

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

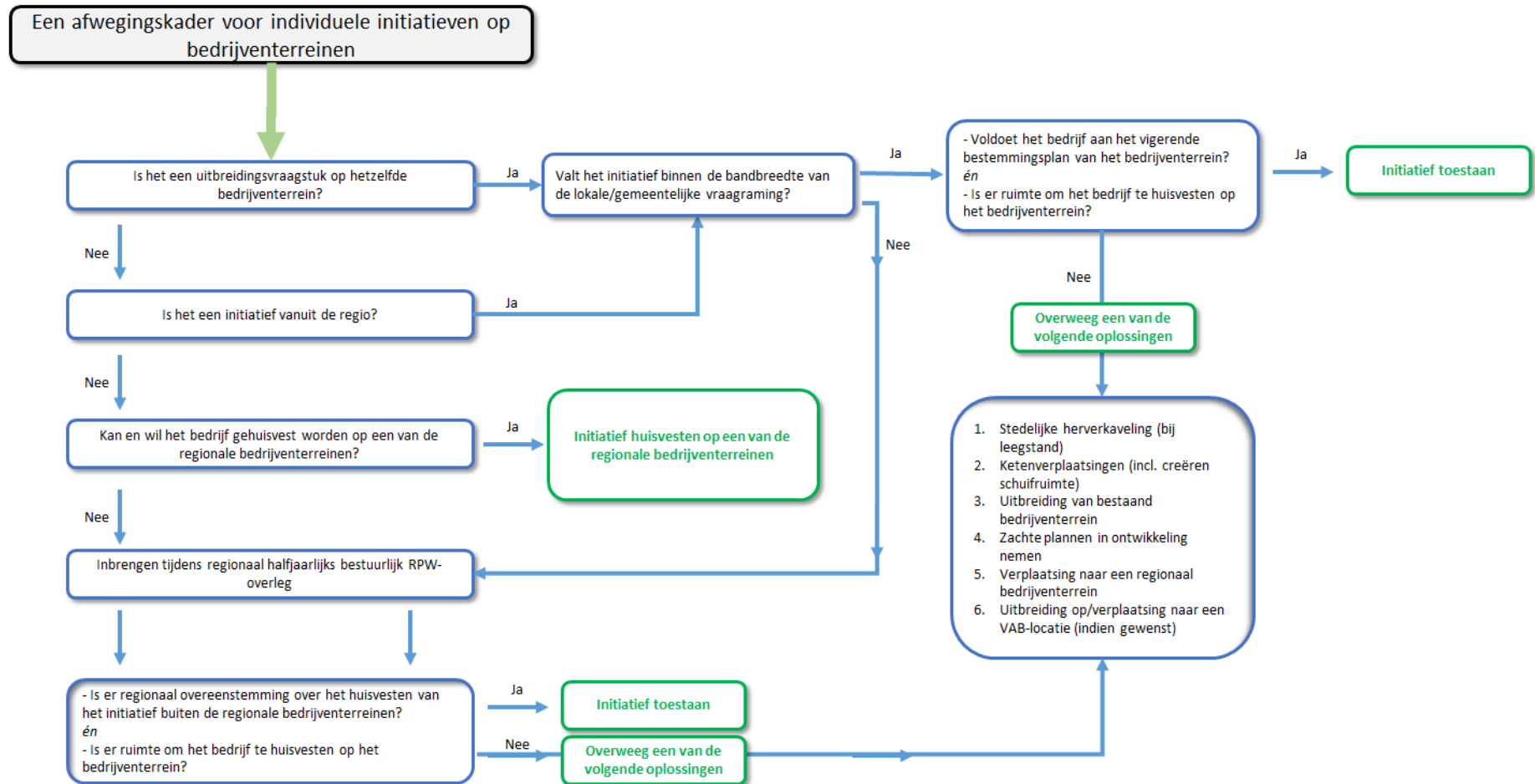
- Lokaal gevestigde bedrijven hebben op de markt voor bedrijfshuisvesting een lokaal marktgebied. Groei van lokaal gevestigde bedrijven moet bij voorkeur lokaal (in gemeente of kern) bediend kunnen worden. Nadere specificering van het marktgebied van een lokaal bedrijventerrein (gemeente of kern daarbinnen) 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).
- Voor bedrijfsruimtevrage van buiten de regio is de Achterhoek een regionaal marktgebied met 2 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.
- 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 regio niet per definitie beperkingen oplegt aan de lokale ontwikkelruimte, voor de lokale ruimtevrage.
- 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 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 manifest wordt.

### **Het beoordelen van individuele initiatieven**

- Lokale initiatieven passend binnen de bandbreedte van de lokale vraagraming worden op gemeentelijk niveau behandeld.
- Lokale initiatieven buiten de bandbreedte van de lokale vraagraming worden regionaal besproken.
- Initiatieven van buiten de regio worden door verwezen naar de 2 regionale bedrijventerreinen.
- Initiatieven van buiten de regio die zich beargumenteerd richten op een locatie buiten de 2 regionale bedrijventerreinen, worden regionaal besproken.

## 4.5 Stroomschema

Het stroomschema kan worden gebruikt als afwegingskader behorende bij de hierboven beschreven afspraken. Dit stroomschema geldt tot 2023 voor nieuwe initiatieven betreffende bedrijventerreinen.



# 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***