

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-BLD

Onderwerp

Regionaal Programma Werklocaties Cleantech Regio 2019-2030

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2019-001160	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	18-06-2019
Datum	07-06-2019	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
10 Economie, kunst en cultuur		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Walder		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input type="checkbox"/> Openbaar	--
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager	11-06-2019	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Portefeuillehouder	12-06-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	13-06-2019
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2019-06-19

Bijlagen

Regionaal Programma Werklocaties Cleantech Regio 2019-2030

Behoeftetermin Bedrijventerreinen Cleantech Regio

B & W d.d.: 18-06-2019

Besloten wordt:

- 1 Het Regionaal Programma Werklocaties Cleantech Regio 2019-2030 vast te stellen;
- 2 de raadsmededeling vast te stellen;
- 3 de definitieve stukken aan te bieden aan de raad;
- 4 de nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Nee
Bekendmaking conform Awb	Nee

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

In 2018 heeft de Cleantech Regio de STEC Groep de opdracht gegeven om de behoefte voor bedrijventerreinen te actualiseren. Na confrontatie van vraag en aanbod blijkt er een dreigend tekort aan uitgifbare terreinen in de regio die voorzien in de actuele marktvraag. Dit past bij het beeld dat de uitgifte in alle gemeenten voorspoedig verloopt. Om die reden is besloten het Regionaal Programma Werklocaties Cleantech Regio (RPW) uit 2017 te actualiseren. Volgens het nieuwe RPW 2019-2030 is ontwikkeling van zachte plannen door de gemeenten Apeldoorn, Lochem, Epe, Zutphen en Voorst mogelijk. De afspraken voor Deventer liggen in de lijn met de afspraken die zijn gemaakt in de regio West Overijssel. Deventer blijft vol inzetten op de uitgifte van A1 Bedrijvenpark.

In geval van een tegenvallend uitgiftetempo moeten de afspraken in 2021 worden herzien en kunnen zachte plannen geheel of gedeeltelijk niet op de markt worden gebracht. Door deze wijze van adaptief programmeren voorkomt de regio overaanbod in het geval van tegenvallende economische omstandigheden.

Hiermee liggen er goede afspraken over de programmering van bedrijventerreinen waarin het regionale belang en heel specifiek het Deventer belang zijn geborgd.

Beoogd resultaat

Het in balans brengen van vraag en aanbod naar bedrijventerreinen in de Cleantech Regio.

Kader

- Raadsmededeling 2017-001258 RPB 2016-2025 Cleantech Regio
- Regionale Programmering Bedrijventerreinen 2016-2025 Cleantech Regio
- Raadsmededeling 2019-001087 BT-programmering-West-Overijssel
- Programmeringsafspraken bedrijventerreinen West Overijssel 2019-2022
- Bestuursvereenkomst programmering bedrijventerreinen West Overijssel 2019-2022
- Bestemmings- en exploitatieplan A1 Bedrijvenpark

Argumenten voor en tegen

Voor

- Volgens de nieuwe programmeringsafspraken in de Cleantech Regio is er niet langer sprake van overaanbod maar van onderaanbod aan bedrijventerreinen. De behoefte aan A1 Bedrijvenpark is daarmee aangetoond. In tegenstelling tot de vorige afspraken zijn geen maatregelen nodig om het overaanbod terug te dringen. Integendeel er is ruimte voor de ontwikkeling van zachte plannen.
- Wanneer de uitgifte de komende jaren tegenvalt dan gaat de regio opnieuw in gesprek over aanpassing van de afspraken. Zachte plannen worden dan geheel of deels niet op de markt gebracht. Door deze wijze van adaptief programmeren voorkomt de regio overaanbod.
- Met deze afspraken wordt voorkomen dat de regionale economische groei stagneert doordat gemeenten geen gronden meer kunnen uitgeven.
- De afspraken voor Deventer liggen in lijn met de programmeringsafspraken die in de regio West Overijssel zijn gemaakt.
- Afspraken voor Deventer liggen in de lijn van het bestemmings- en exploitatieplan A1 Bedrijvenpark.
- Projectteam A1 Bedrijvenpark is aangesloten en akkoord met afspraken.
- Voorkomen regionaal overaanbod met het risico van economische veroudering van bedrijventerreinen (werklocaties) en structurele leegstand.
- De provincies en de Cleantech Regio monitoren de ontwikkeling van vraag en aanbod en het nakomen van de gemaakte afspraken.
- Zachte plannen voor bedrijventerreinen kunnen niet zonder meer worden ontwikkeld. Hiervoor geldt een

afsprakenkader, zowel ten aanzien van afstemming met buurgemeenten als de vraagonderbouwing.

Tegen

- Wanneer de uitgifte in de komende jaren tegenvalt, moeten de afspraken in 2021 worden herzien. Dit brengt onzekerheid met zich mee voor gemeenten die zachte plannen ontwikkelen en op de markt willen brengen.

Extern draagvlak (partners)

In 2017 hebben zowel de Stichting Bedrijvenparkmanagement Deventer als VNO NCW midden het belang van goede afspraken over uitgifte bedrijventerreinen reeds bevestigd.

In de eerstvolgende vergadering van het DEP (Deventer Economischer Perspectief) worden de nieuwe programmeringsafspraken toegelicht.

Financiële consequenties

Geen

Aanpak/uitvoering

Nadat het RPW 2019-2030 door de colleges van de individuele gemeenten is vastgesteld en akkoord is bevonden door de Strategische Board Cleantech Regio wordt deze ter goedkeuring aangeboden aan de provincie Gelderland. De provincie Overijssel heeft laten weten zich te kunnen vinden in de afspraken.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Regionaal Programma Werklocaties Cleantech Regio 2019-2030		
Mededelingennr	2019-001160	Portef.houder	Weth. Walder
Team	DEV-BLD	BenW-besluit d.d.:	18 juni 2019

1. Inleiding: waarom deze mededeling

In 2018 heeft de Cleantech Regio de STEC Groep de opdracht gegeven om de behoefte-raming voor bedrijventerreinen te actualiseren. Na confrontatie van vraag en aanbod blijkt er een dreigend tekort aan uitgifbare terreinen in de regio die voorzien in de actuele markt-vraag. Dit past bij het beeld dat de uitgifte in alle gemeenten voorspoedig verloopt. Om die reden is besloten het Regionaal Programma Werklocaties Cleantech Regio (RPW) uit 2017 te actualiseren. Volgens het nieuwe RPW 2019-2030 is ontwikkeling van zachte plannen door de gemeenten Apeldoorn, Lochem, Epe, Zutphen en Voorst mogelijk. De afspraken voor Deventer liggen in de lijn met de afspraken die zijn gemaakt in de regio West Overijssel. Deventer blijft vol inzetten op de uitgifte van A1 Bedrijvenpark.

In geval van een tegenvallend uitgiftetempo moeten de afspraken in 2021 worden herzien en kunnen zachte plannen geheel of gedeeltelijk niet op de markt worden gebracht. Door deze wijze van adaptief programmeren voorkomt de regio overaanbod in het geval van tegenvallende economische omstandigheden.

Hiermee liggen er goede afspraken over de programmering van bedrijventerreinen waarin het regionale belang en heel specifiek het Deventer belang zijn geborgd.

2. Kader

- Raadsmededeling 2017-001258 RPB 2016-2025 Cleantech Regio
- Regionale Programmering Bedrijventerreinen 2016-2025 Cleantech Regio
- Raadsmededeling 2019-001087 BT-programmering-West-Overijssel
- Programmeringsafspraken bedrijventerreinen West Overijssel 2019-2022
- Bestuursvereenkomst programmering bedrijventerreinen West Overijssel 2019-2022
- Bestemmings- en exploitatieplan A1 Bedrijvenpark

3. Kern van de boodschap

De Cleantech Regio heeft de afspraken over de programmering van bedrijventerreinen geactualiseerd. Voor Deventer hebben de afspraken geen consequenties. De uitgifte ligt op schema en het A1 Bedrijvenpark voorziet in de (boven)regionale en lokale vraag naar bedrijventerreinen. Gemeenten met een dreigend tekort aan uitgifbare terreinen kunnen zachte plannen in ontwikkeling brengen. In 2021 wordt aan de hand van het gerealiseerde uitgiftetempo besloten of de zachte plannen ook daadwerkelijk op de markt gebracht kunnen worden.

4. Nadere toelichting

In de actualisering van het RPW wordt voor de periode 2019-2030 voorzien in 160 ha (13 ha per jaar) te ontwikkelen bedrijfsterrein bij een aanbod van 99 ha. De veronderstelling is dat in de eerste jaren de uitgifte op een hoger tempo ligt dan de gemiddelde 13 ha. Als gedurende 3 jaar het tempo op gemiddeld 18 ha per jaar ligt dan kan het volledige programma van 160 ha worden gerealiseerd. Als in 2021 blijkt dat de marktomstandigheden wezenlijk anders zijn dan gaan provincies en regio opnieuw in gesprek over de programmering.

Het RPW voldoet hiermee aan de principes van de ladder van duurzame verstedelijking (inbreiding voor uitbreiding). Adaptief programmeren is het uitgangspunt, waardoor overaanbod aan bedrijventerreinen in de regio wordt voorkomen.

Het definitieve besluit om de zachte plannen daadwerkelijk op de markt te brengen wordt dus genomen op basis van het daadwerkelijk gerealiseerde uitgiftetempo in de komende jaren.

Als in 2021 blijkt dat de uitgifte lager ligt dan is geprognostiseerd, gaat de regio opnieuw in gesprek over aanpassing van de afspraken naar de situatie van dat moment. Dat kan betekenen dat enkele of alle zachte plannen geheel of deels geen doorgang vinden. Het RPW voorziet in het standpunt van Deventer, dat de ontwikkeling van Ecofactorij III, dat zich net als het A1 Bedrijvenpark richt op de regionale vraag, niet mag leiden tot een overaanbod waardoor de regio als geheel gedwongen wordt maatregelen te nemen om het overaanbod terug te dringen. Gezien de grote belangstelling voor kavels op de terreinen in Deventer en Apeldoorn is dat overigens zeker niet de verwachting.

Nadat het RPW 2019-2030 door de colleges van de individuele gemeenten is vastgesteld en akkoord is bevonden door de Strategische Board Cleantech Regio wordt deze ter goedkeuring aangeboden aan de provincie Gelderland. De provincie Overijssel heeft al laten weten zich te kunnen vinden in de afspraken.



Regionaal Programma Werklocaties Cleantech Regio

2019-2030

21 maart 2019

**SAMEN NAAR EEN
SCHONE TOEKOMST!**



1. Inleiding	3
2. Hoe zijn we gestart, waar staan we nu?	4
3. Wat komt uit het nieuwe rekenmodel?	6
4. Welke afspraken maken we	10

1. Inleiding

Het gaat goed met de economie. Bedrijven groeien, de werkgelegenheid neemt toe, de leegstand van bedrijfstvastgoed neemt af en de vraag naar nieuwe kavels is groot. De huidige investeringsgolf werkt zeker nog enkele jaren door.

De afgelopen 3 jaren is circa 36% van de geprogrammeerde bedrijfsgrond uitgegeven. Bovendien heeft de markt langs de weg van optie concrete interesse uitgesproken voor nog eens zo'n hoeveelheid. Samen is dat circa 79% van het beschikbare programma tot 2025. Bijvoorbeeld Apeldoorn moet nu 'nee' verkopen aan bedrijven die zich willen vestigen én aan zittende bedrijven die willen bedrijven. Dat kan natuurlijk niet. Dat schaadt de economie en de werkgelegenheid van de regio.

Hoe moeten we dat wegen?

Nog geen twee jaar geleden is het RPW 2016-2025 opgesteld en door alle relevante overheden (gemeenten, regio, provincies) akkoord bevonden. In dát programma werd de forecasting sterk bepaald door de recessieperiode die daaraan vooraf ging. Ook was de aannahme dat de groei er na 2025 helemaal uit zou zijn. Die rekensommen werden ingegeven door modellen uit 2005/6.

De modellen zijn veranderd, de economie blijft veranderen. Met Stec zijn we gaan kijken hoe we nú tegen de toekomst aan kijken. Dat leidt tot:

- een ruimer programma
- groei tot tenminste 2030

Daarbij zijn dezelfde rekenmethoden gebruikt als nu door de provincie Gelderland en Overijssel worden gehanteerd.

We spreken de wens uit om tot nieuwe afspraken te komen.

Apeldoorn en Deventer moeten hun rol kunnen blijven spelen op de markt van bedrijven (industrie, logistiek) die grote kavels nodig hebben. Alle gemeenten hebben daarnaast ontwikkelruimte nodig voor de reguliere gemengde vraag en voor bedrijven die bestaande economische clusters versterken. Denk aan grote thema's als de papier- en verpakkingindustrie (Brummen, Apeldoorn, Zutphen), aan circulaire clusters (Zutphen, Deventer), aan innovatieve makers en aan kansen die IJssel en Twentekanaal bieden.

In deze beleidsnotitie gaan we achtereenvolgens in op:

1. Hoe zijn we gestart, waar staan we nu?
2. Wat komt uit het nieuwe rekenmodel?
3. Welke nieuwe afspraken willen we?

2. Hoe zijn we gestart, waar staan we nu?

2.1 Hoe zijn we gestart?

In de zomer van 2013 hebben de provincies Gelderland en Overijssel het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) Stedendriehoek vastgesteld. Daarin zijn afspraken gemaakt over de regionale samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen. In de periode 2016-2017 heeft de regio in goed overleg met de provincies kritisch naar haar bedrijventerreinen portefeuille gekeken om tot een gezonde vraag-aanbodverhouding te komen. Daarbij is de nieuwe ruimtelijke wetgeving met onder andere de Ladder voor Duurzame Verstedelijking uitgangspunt geweest.

Dit heeft geresulteerd in een nieuw programma, waarbij het harde planaanbod van 143 ha is teruggebracht naar 134,4 hard planaanbod voor de periode 2016-2025. Daarvan is 16,8 ha. in Deventer en Apeldoorn in de wachtkamer gezet: alleen in te zetten als in 2020 zou blijken dat de markt goed zou lopen. Het *programma van 117,6 ha.* is met het document “Regionaal Programma Werklocaties 2016-2025 - Cleantech Regio” in november 2017 vastgesteld.

De regio is uitgegaan van de basisraming. Om dat terug-programmeren mogelijk te maken zijn enkele *ijskastafspraken* gemaakt. Dat heeft álles te maken met de Ladder van Duurzame Verstedelijking:

- In Zutphen: structurele zonneparken of evt. andere tijdelijke functies langer dan tien jaar voor 6,5 ha. op Revelhorst IV en voor 2,4 ha. op de Mars.
- In Deventer: voor A1 Bedrijvenpark (loopt door tot ná 2025) is de afspraak gemaakt dat tot 1-1-2020 vol wordt ingezet op gronduitgifte. Per die datum zal op maat van dat succes én met inzicht in de toekomst een beslissing genomen worden over het al dan niet daadwerkelijk uitvoeren van de ijskastafpraak inzake 13,3 ha.
- In Apeldoorn: enkele grondexploitaties in Apeldoorn lopen door tot 2027, met een totaal van 3,5 ha. De afspraak met Apeldoorn is gelijklopend aan die met Deventer.

Maar het programma 2016-2025 is óók vastgesteld met de notie dat de vraag vanuit grootschalige ruimtevragers én van lokaal gebonden bedrijven mogelijk hoger kan uitvallen dan nu is ingeschat. *Daarom zijn met de provincie afspraken gemaakt over adaptief programmeren. Goede monitoring moet daar de basis voor zijn:*

- Monitoring van de ontwikkelingen rondom grote ruimtevragers (regionale vraag) waarbij de provincie wordt gevraagd mee te werken aan ruimtelijke plannen voor grootschalige kavels als de grootschalige vraag hoger uitvalt
- Monitoring van lokale behoeften, waarbij de regio heeft uitgesproken sterk lokaal gekleurde bedrijven lokaal te houden en gewenste uitbreiding lokaal te realiseren.
- Monitoring van hele specifieke vraag, bijvoorbeeld watergebonden werkgelegenheid (Deventer, Lochem, Zutphen) of vliegveld gebonden werkgelegenheid (Voorst/Teuge)

2.2 Waar staan we nu?

Na vaststelling van het RPW is al snel gebleken dat *adaptief programmeren* noodzakelijk is. Er is overeengekomen dat Lochem (Diekink), Brummen (Veco), Epe (Eekterveld) en Apeldoorn (Kameleon) extra programma ontwikkelen op basis van specifieke lokale omstandigheden. Voorst heeft aangekondigd vergelijkbare ruimte nodig te hebben voor lokale bedrijven.

De verkoop van grond in Deventer zit conform afspraak op tempo. Er is tot nu toe met name uitgegeven aan (boven)regionale marktpartijen uit de logistieke en industriële sector. De komst van het grote distributiecentrum van Sligro is een goed voorbeeld. De verwachtingen voor 2019 zijn goed: er is sprake van 11 ha aan betaalde reserveringen. De nieuwe monitoringssystematiek van de provincie Overijssel heeft geleerd dat het aantal netto uitgeefbare hectares hoger was dan waarmee in het vorige RPW is gerekend.

In Apeldoorn is veel grond verkocht – op beide markten (lokaal én grote ruimtevragers). Voorbeelden zijn Hamer (Installatie techniek), Cervix Betonbouw (betonproductie) en Ameco (slachterij en vleesverwerking). Ook zijn veel (betaalde) opties genomen. Die zijn zo stevig dat Apeldoorn op dit moment ‘nee’ moet voorkopen aan bedrijven. Daarom wil Apeldoorn dat het bestemmingsplan Ecofactorij 2 in voorbereiding wordt genomen.

Zutphen ziet veel initiatief én investeringen. De meeste bedrijfsgrond is pas sinds begin 2018 bouwrijp, opties kunnen nu snel worden omgezet in grondverkoop. Dat geldt ook voor realisering van een zonnepark als ijskastoplossing op Fort de Pol: SDE subsidie is verstrekt, realisatie volgt in 2019-2020.

Lochem ziet veel vraag naar zowel kleinere als grotere bedrijfspercelen. Diekink 1, waarvoor in 2018 een bestemmingsplanprocedure is opgestart op grond van vervanging en verplaatsing, is al vrijwel geheel gereserveerd. Wil Lochem blijven presteren voor de lokale markt, dan zal ook Diekink 2 in voorbereiding moeten worden genomen.

Deze stand van zaken heeft de regio vastgesteld in een Monitor document dat eind 2018 is vastgesteld. Samen met een rapportage die Apeldoorn heeft laten uitvoeren is dat het startpunt geweest om aan een ingrijpende actualisering van het RPW te gaan werken. De wijzigingen zijn zo talrijk en divers, dat de regio het denken en programmeren opnieuw wil starten.

- De Cleantech regio sluit met dat voornemen aan op wat er in de provincies Gelderland en Overijssel gebeurt. Beide zijn bezig met een nieuwe programmering op basis van een nieuwe rekenmethode en op basis van actuele economische inzichten.
- Alle gemeenten zijn bezig met bestaande bedrijfsterreinen. In het RPW 2016-2025 kreeg het thema ‘toekomstbestendige bedrijfsterreinen’ (energietransitie, digitalisering) al aandacht. Ook hier sluiten lokale, regionale én provinciale inzet aan – naast programmering.

3. Wat komt uit het nieuwe rekenmodel?

De Cleantech Regio heeft opdracht gegeven voor een nieuw onderzoek naar de vraag naar bedrijfslocaties gerekend vanaf 1-1-2019 tot aan 2030. Het onderzoek, uitgevoerd door STEC, bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Actualisering van de vraagraming. STEC gaat na hoe de vraag naar bedrijventerrein bij de gemeenten zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld, hoe deze raming afwijkt van de prognoses die in 2016 zijn gemaakt en wat de vraag is voor de periode 2019-2028.

Ondersteuning bij de opstelling van een geactualiseerde RPW dat wordt voorgelegd aan beide provincies.

In dit hoofdstuk staan de bevindingen van STEC.

3.1 Van 1-1-2016 naar 1-1-2019

De vraag uit het RPW 2016-2025 was opgebouwd op basis van drie indicatoren:

- een uitbreidingsvraag zoals geprognoseerd door de provincie Gelderland en Overijssel,
- een beperkte vervangingsvraag
- een beperkte extra vraag vanuit specifieke beleidsambities (

De uitbreidingsvraag was hierbij de belangrijkste indicator. Voor de periode 2016-2025 was die geraamd op circa 10 hectare per jaar. De veranderende marktomstandigheden zijn nu goed te merken. De uitgifte in de afgelopen drie jaar lag structureel hoger dan waar in de ramingen tot dusverre van uit is gegaan in het laatste jaar zelfs meer dan 18 ha. Gemiddeld is er ca. 14 ha. per jaar uitgegeven: dat is 40% hoger dan geraamd en 20% hoger dan in de afgelopen 10 jaar het geval was.

We zien ook in de praktijk nog altijd een zeer grote marktvraag. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de vele opties die op verschillende terreinen liggen. Het is niet gezegd dat al deze opties ook daadwerkelijk zullen vallen, maar het totaal aan opties op dit moment toont wel een behoefte aan extra hectares bedrijventerrein op specifieke plekken. Zo zien we dat alle relatief grootschalige kavels in Apeldoorn onder optie verkocht zijn en dat bij andere steden en kernen veel kavels onder optie zijn vergeven.

Gemeenten moeten daardoor nu meermaals aanvragen weigeren.

3.2. Nieuw rekenmodel

De prognoses uit 2015 waren gebaseerd op het Transatlantic Market-scenario. Dit TM-scenario lijkt inmiddels niet (meer) goed aan te sluiten bij de praktijk. Zo baseert het TM-

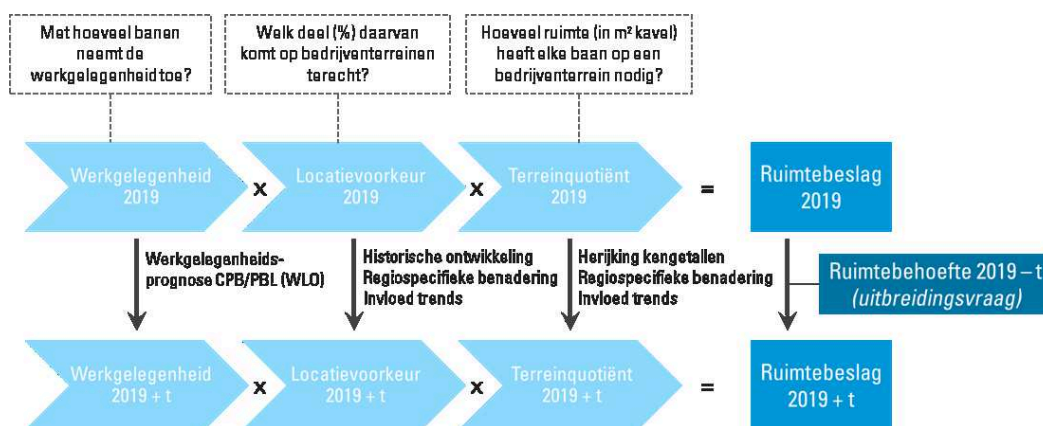
scenario zich vrij eenzijdig op de ontwikkeling van de werkgelegenheid maar zien we in de praktijk dat veel meer indicatoren van invloed zijn op de ruimtevrage. Gecombineerd met de

veranderde marktomstandigheden is een nieuwe inschatting van de ruimtevrage wenselijk om daarmee de regionale afspraken te actualiseren.

Door technologische ontwikkelingen (digitalisering, nieuwe productietechnieken) en maatschappelijke opgaven (klimaat, energie, circulair) herstructureren bedrijven hun (productie-)processen en kiezen zij voor een andere vormen van samenwerking. Technologische vooruitgang zorgt voor een nieuwe dynamiek in de locatiekeuze en het gebruik van robots. Digitale innovaties en de 'internet of things' leiden tot verhoogde productie, efficiëntie en flexibiliteit. Door al deze ontwikkelingen zal de ruimtevrage er naar verwachting anders uitzien dan tot dusverre in de 'oude' ramingen vanuit is gegaan. Waar in oude ramingen werd uitgegaan van een afremmende en zelfs afnemende ruimtevrage naar 2025, daar zien we door bovenstaande ontwikkelingen juist ook na 2025 nog een forse ruimtevrage.

Op basis van een vernieuwde methodiek is de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen in de Cleantech Regio opnieuw bepaald. De prognose baseert zich op het resultaat van de verwachte ontwikkeling van drie parameters: de ontwikkeling van de werkgelegenheid, het aandeel van de banen dat op een bedrijventerrein landt en het ruimtegebruik per werknemer. Deze componenten zijn regio- en sectorspecifiek opgesteld. Bovendien zijn nieuwe data gebruikt die het mogelijk maken om nauwkeurig het huidige ruimtegebruik van bedrijven in kaart te brengen. De prognose voor bedrijventerreinen berekent de toename van het netto ruimtebeslag van bedrijventerreinen. De extra ruimte die nodig is wordt ook wel de uitbreidingsvraag genoemd.

Deze methode kan je ook vertalen in stappen:



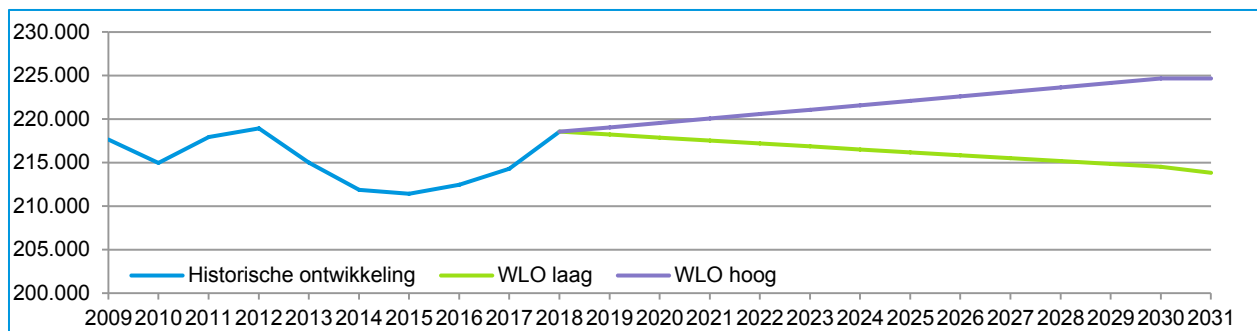
Methodiek om uitbreidingsvraag te bepalen

Bron: *Stec Groep, 2019*

Voor Stap 1 is uitgegaan van een tweetal werkgelegenheidsprognoses. Het gaat om de scenario's hoog en laag van Welvaart en Leefomgeving (WLO), opgesteld door het CPB en PBL (2015). Gelet op de actualiteit hebben we beide prognoses aangepast en geüpdatet naar de huidige situatie en recente sectorale ontwikkelingen meegenomen in onze analyses.

Ook de impact van trends en ontwikkelingen is hierin meegenomen. Bovendien is het écht scenariowerk, met een Hoog en een Laag scenario.

Deze 2 werkgelegenheidsprognoses op basis van het WLO zien er als volgt uit:



Werkgelegenheidsontwikkeling op basis van WLO-scenario's

Bron: Stec Groep, 2019

Op basis van deze twee prognoses uit Stap 1 zijn ook de volgende 2 parameters regio specifiek doorerekend: de Locatievoorkeur (Stap 2) en de Terreinquotiënt (Stap 3). Met deze volgende rekenstappen bepalen we de verwachte ruimtevraag op bedrijfsterreinen op circa 100 (Laag) tot 160 (Hoog) hectare in 12 jaar – ofwel 8 tot 13 ha. per jaar. Afgezet tegen het recente verleden: vanaf 2004 zit het tempo op gemiddeld 11 ha.; de afgelopen 3 jaar is het tempo opgelopen naar gemiddeld 14 ha. per jaar en meer dan 18 ha. in 2018.

Los van Hoog of Laag en los van gemiddelden zijn er ook verschillende soorten bedrijven. Op basis van de vestigingscriteria, maken we een onderscheid in twee verschillende vraagtypen:

- **Regulier-gemengde vraag:** dit is lokaal midden- en kleinbedrijf, kleine tot middelgrote logistieke en industriële bedrijvigheid. Dit zijn ruimtevragers die doorgaans landen op relatief kleine/lokale bedrijventerreinen. Vaak echt kleine die 2.000 tot 6.000 m2 nodig hebben. Maar er zijn ook veel bedrijven die ergens tussen de 1 en 2 ha. zitten.
- **Grootste ruimtevragers:** dit zijn logistieke bedrijven – of productiebedrijven met een grote logistieke component – die zoeken naar een locatie aan snelwegen of autowegen op de belangrijke logistieke assen, multimodale en synchro-modale bereikbaarheid, nabijheid van industriële verladingscapaciteit en/of nabijheid van voldoende arbeidspotentieel. Dit zijn ruimtevragers die doorgaans landen op regionale bedrijventerreinen, met name op A1 Bedrijvenpark in Deventer en Ecofactorij in Apeldoorn. De kavels waar je dan aan moet denken zijn 2-4 ha. tot de klasse 4-7 ha.
- **Dit is géén hard onderscheid.** Tussen klein en groot zit middelgroot. Die vind je overal. Het onderscheid moet dus niet te hard worden gehanteerd. Bedrijventerreinen moeten kunnen meebewegen met de markt.

Op basis van vestigingscriteria én met inachtneming van wat hierboven is gesteld ziet de vraagverdeling er als volgt uit:

Verdeling vraag naar type ruimtevrager

	Regulier-gemengd	Grootste ruimtevragers
WLO-Laag	60	40
WLO-Hoog	99	60

Bron: Stec Groep, 2019

Deze verhouding moet dus niet hard worden gehanteerd. Het is een inschatting. Met wijs beleid en flexibiliteit in het plan kan je goed reageren op de marktverraag.

3.3. Conclusie en advies voor programmering

Omvang programma

Voor de uitbreidingsvraag lijkt het – gezien de hoge uitgitecijfers in de afgelopen jaren en de huidige vele opties – gerechtvaardigd uit te gaan van het hoogste prognoseskenario (WLO-hoog). Voor de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is dat een acceptabel uitgangspunt, mits aantoonbaar blijft dat de langjarige uitgite gelijk op blijft lopen met dit skenario. Zie het laatste punt.

Kwalitatieve toedeling

Het is bij de toedeling van capaciteit van belang te rekenen met 40 -45 % voor de grootste ruimtevragers en 55-60 % voor het brede gamma van regulier-gemengde vragers. Belangrijk is dat plannen kunnen meebewegen met de vraag.

Monitoring

Monitoring in de komende jaren blijft noodzakelijk. Jaarschijven vertellen onvoldoende; een voortschrijdend meerjarig gemiddelde geeft meer inzicht, in samenhang met de trend over meerdere jaren.

Meetpunt 2021

De komende 2 jaar vormen een belangrijke maatstaf. Nieuwe plannen worden in voorbereiding genomen, maar dat moet wel een goede grondslag houden. Op dit moment hebben de gemeenten daar vertrouwen in, gegeven de marktvraag. Als in 2021 kan worden vastgesteld dat het tempo van daadwerkelijke gronduitgite drie jaar achtereen (2018-2020) op gemiddeld 18 ha. ligt – ofwel 35% boven het uitgite tempo van het WLO-hoog skenario – dan kan de planvorming worden afgerond.

Advies van Stec: maak hier heldere en hanteerbare afspraken over (zie het volgende hoofdstuk).

4 Welke nieuwe afspraken maken we?

Graag maakt de Cleantech Regio nieuwe afspraken. Daarbij sluiten we aan op de inzichten van de actuele marktkennis: de gronduitgiftes uit de afgelopen 3 jaar plus de opties die goed inzicht geven in de blijvende marktvraag in de komende jaren.

WLO Hoog kent een gemiddeld tempo van ruim 13 ha. uitgifte per jaar; WLO Laag een tempo van ruim 8 ha per jaar. In 2018 gaf de Cleantech Regio meer dan 18 ha. uit. De gemeenten Deventer en Apeldoorn gaan in hun programmabegrotingen van zodanige gemiddelden dat alleen al deze 2 gemeenten samen uitkomen tussen Laag en Hoog. Het WLO Hoog scenario is daarom redelijk.

Het programma gaat daarmee naar 160 ha. vanaf 2019 tot 2030, met als bijzonder inzicht dat daarvan 50 ha. al is vastgelegd in een optie of reservering. Met zo'n programma kan de regio zich met haar regionale bedrijventerreinen in Apeldoorn en Deventer blijven presenteren aan A1 en A50 als krachtige regio; maar ook is geborgd dat alle ander plaatsen en kernen net die paar hectares die nodig zijn voor lokale groeiers.

We zien het als een kracht van onze regio dat alle gemeenten kunnen bogen op een sterk en gevarieerd werkaanbod. Dat willen we zo houden, met de kennis dat op al die plekken sterke en bijzondere economische clusters zitten die het waard zijn kansen te houden en te grijpen. De regio wil een programma van beheerste groei op de plekken die om lokale en regionaal-economische redenen van belang zijn en wil kunnen beschikken over instrumenten om tijdig op adequate wijze op trends (neergaand, opgaand, kwalitatief) in te gaan. In 2021 willen we vaststellen of we al dan niet de goede richting hebben ingeslagen en ruimte maken voor eventueel aanvullende beslissingen.

Graag maken we de volgende *afspraken voor extra programma*:

Reeds gemaakte afspraken

# Lochem – Diekink 1 (vervanging)	5,8 ha.
# Epe – Eekterveld	4,0 ha.
# Brummen – Veco	eigen grond
# A'doorn – Kameleon	5,0 ha.

Gewenste nieuwe afspraken:

# A'doorn – Uddel 2	2,0 ha.
# A'doorn – Kieveen	4,0 ha.
# A'doorn – Ecofactorij 2	30,0 ha.
# Lochem – Diekink 2	8,5 ha.
# Voorst – lokaal	5,0 ha.

Bestaande ijskastafspraken:

- # Apeldoorn > vervalt
- # Deventer > vervalt
- # Zutphen/De Pol > gerealiseerd, Revelhorst IV vervalt

Graag maken we de volgende *afspraken over monitoring*:

Check WLO Hoog in 2021

De keuze voor WLO Hoog is ingegeven door de snelle groei van de gronduitgifte en de grote voorraad aan betaalde opties. WLO Hoog kent een gemiddeld tempo van 13 ha. Dat zal géén rechte lijn zijn van elk jaar 13 ha. Aannemelijk is dat de eerste jaren sprake is van hogere uitgiftecijfers (16-20 ha.), in latere jaren teruglopend naar het gemiddelde van 13 ha., en in de jaren ná 2025 vermoedelijk ónder het gemiddelde.

In 2018 gaf de Cleantech Regio meer dan 18 ha. uit. Er ligt 50 ha, aan opties klaar. Blijft het tempo in 2019 en 2020 op gemiddeld ca. 18 ha. gronduitgifte liggen, dan zie je bij elkaar 3 jaar (2018-2020) van hoge gronduitgiftes en een kennelijk goede positionering van de Cleantech Regio op de markt. In dat geval kan in 2021 akkoord worden gegeven op afronding van de planologische procedure van Apeldoorn / Ecofactorij 2 en Lochem / Diekink 2, en kan Zutphen / Revelhorst IV op de markt blijven.

Wordt dit tempo niet gehaald (in de economie is niets zeker), dan moet de regio terug naar de tekentafel. De 3 genoemde plannen kunnen dan geen doorgang vinden voordat er overeenstemming binnen de regio is gevonden over de wijze waarop ingegrepen moet worden in de planvorming. Er zal naar maat van wat er speelt moeten worden ingegrepen op deze 3 plannen. De regio heeft daarvoor Instrumenten tot haar beschikking als stopzetten van de (mogelijkheid tot) ontwikkeling tot aan het inbouwen van flexibiliteit door middel van faseringsafspraken.

Voor Apeldoorn blijft de maatstaf (nu, in 2021 en later) dat een grote stad geen 'nee' mag verkopen aan bedrijven die willen uitbreiden of zich nieuw willen vestigen.

Voor Deventer blijft de maatstaf dat de bestaande A1 locatie gewoon kan worden doorontwikkeld, zoals dat al vanaf 2016 het geval is.

Monitoring algemeen

De komende jaren blijft de regio monitoren. Dat doen we rekenkundig op basis van een voortschrijdend meerjarig gemiddelde en een duiding van de trend. Naast de trend geven we een duiding van de achtergrond van de beweging die we zien.

Dat doen we óók kwalitatief. We borgen het belang van de locaties aan A1 en A590, waar de Cleantech Regio zich wil blijven presenteren als regio met gunstig gelegen vestigingskansen voor bedrijven die veel ruimte nodig hebben. We borgen het belang dat álle andere kernen net die paar hectares ruimte hebben om lokale spelers ruimte te geven.

Maar we volgen ook het belang van de watergebonden werkgelegenheid in Deventer, Lochem en Zutphen; de circulaire industrie in Deventer en Zutphen; de papier- en verpakkingsindustrie in Brummen, Apeldoorn en Zutphen; de ICT in Apeldoorn en Deventer; de mogelijke kansen rond vliegveld Teuge; en tenslotte de kansen voor innovatieve starters en (door-)groeiers op de broedplaatsen die de regio kent.

Adaptief programmeren.

Goede monitoring moet daar de basis voor zijn:

- Monitoring van de ontwikkelingen rondom grote ruimtevragers waarbij de provincie wordt gevraagd mee te werken aan ruimtelijke plannen voor grootschalige kavels als de grootschalige vraag hoger uitvalt
- monitoring van lokale behoeften, waarbij de regio heeft uitgesproken sterk lokaal gekleurde bedrijven lokaal te houden en gewenste uitbreiding lokaal te realiseren.
- Monitoring van hele specifieke vraag, bijvoorbeeld watergebonden werkgelegenheid (Deventer, Lochem, Zutphen) of vliegveld gebonden werkgelegenheid (Voorst/Teuge)

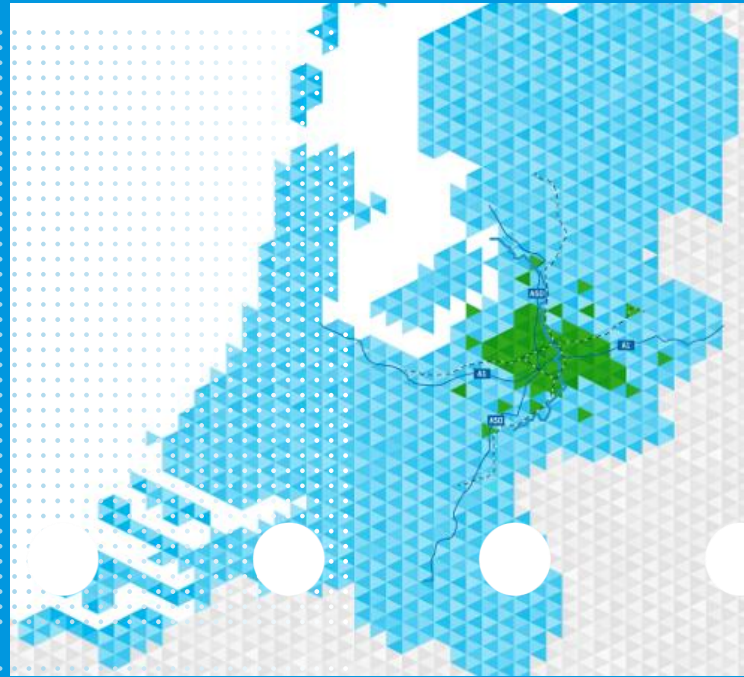
In tabelvorm ziet het programma er als volgt uit

groen = eerder goedgekeurd; blauw = ijskast vervalt; geel = nieuwe locatie

Regionaal Programma Werklocatie Cleantech Regio 2019 – 2025

		Planologische voorraad per 1-1-19	Nieuw	Programma 2019-2030	Opties
Grote Ruimtevragers					
Apeldoorn	Eco 1	12,9		12,9	12,9
	2/3 van Eco2		20,0	20,0	
	Noordkaap	8,7		8,7	7,4
	Kameleon		5,0	5,0	5,0
Deventer	50% van A1 (incl extra cap.)	22,0		22,0	11,0
		43,6	25,0	68,6	36,3
Regulier Gemengd					
Apeldoorn	Osseveld	0,7		0,7	0,2
	St'molen	1,9		1,9	1,7
	1/3 van Eco 2		10,0	10,0	
	Uddel 2		2,0	2,0	
	Kieveen		4,0	4,0	
	Noord 2	7,8		7,8	7,3
Brummen	Hazenberg	2,1		2,1	0,6
Deventer	50% van A1	22,0			
	Kl'landen	0,7		0,7	
	Bergweide	0,2		0,2	
	De Wetering	0,3		0,3	
	Lettele	0,5		0,5	
	Bathmen	0,4		0,4	
Epe	Kweekweg	0,9		0,9	
	Eekterveld		4,0	4,0	
Lochem	Aalsvoort	0,7		0,7	0,3
	Stijgoord	1,0		1,0	0,9
	Diekink 2		8,5	8,5	
	Herbest.Almen		-2,5	-2,5	-2,5
Voorst	Engelenburg	1,0		1,0	1,0
	Nieuwe locatie		5,0	5,0	
	Teuge	1,5		1,5	
	Zutphen	Mars De Pol	3,4		3,4
	Achtermars	3,7		3,7	1,0
	Herbest. Flamco		-1,2	-1,2	-1,2
	R'horst III	1,8		1,8	0,4
	R'horst IV	5,0		5,0	1,0
	R'horst IV		6,5	6,5	
		55,5	36,3	91,8	14,0
		99,1	61,3	160,4	50,3

Behoeftesraming bedrijventerreinen Cleantech Regio



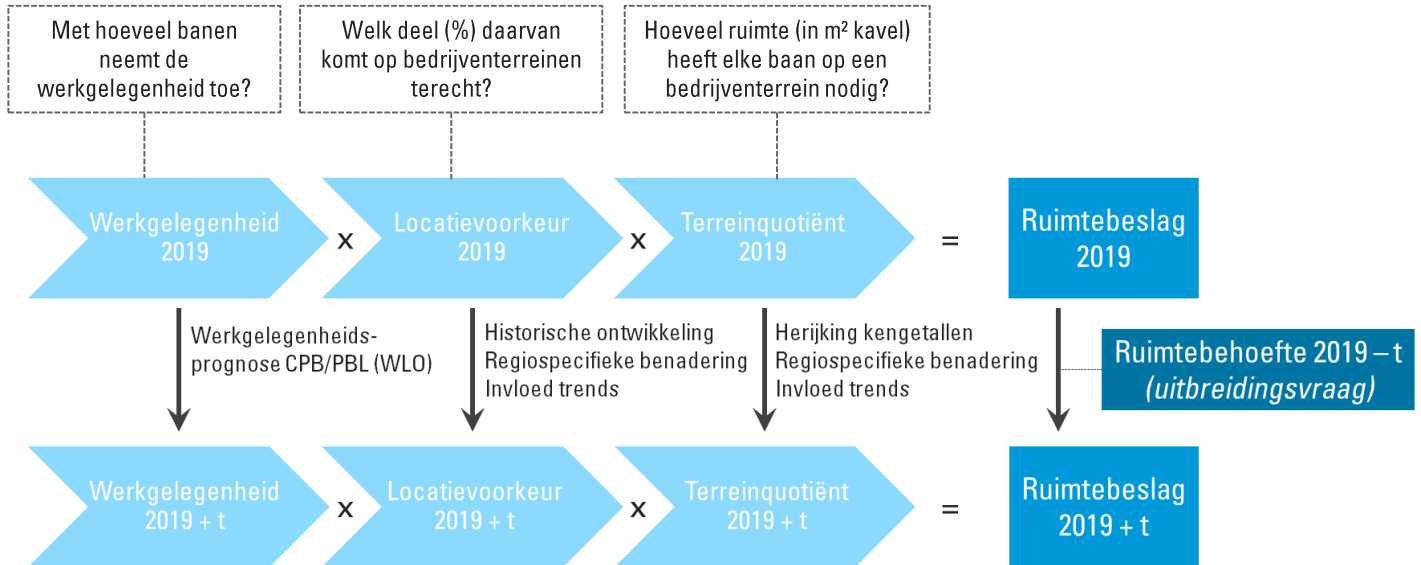
Methodiek



Raming o.b.v. BLM-methodiek

- Methodiek volgens BedrijfsLocatieMonitor (*BLM*; CPB/PBL)
 - Basis van methodiek gelijk aan vorige raming Stedendriehoek
 - Berekening toename netto ruimtebeslag bedrijventerreinen
 - Ofwel: raming uitbreidingsvraag, en dus exclusief vervangingsvraag
-

BLM-methodiek



Indeling in sectoren

Sector	Bedrijfsactiviteiten
Bouw, handel en reparatie	Bouwnijverheid, Handel in en reparatie van auto's, motorfietsen en aanhangers
Consumentendiensten	Detailhandel, horeca, leisure, cultuur, sport & recreatie, overige dienstverlening
Zakelijke en overige dienstverlening	ICT, financiële diensten, vastgoed, advies, R&D, zakelijke diensten, verhuur, overheid, onderwijs en zorg
Industrie - Chemie	Aardolieverwerking, chemische producten, farmaceutische industrie, rubber en kunststofindustrie
Industrie - Delfstoffen, nuts & recycling	Winning van delfstoffen, nutsbedrijven, winning en distributie van water, afval(water)beheer en sanering
Industrie – Hightech Systemen & Materialen (HTSM)	Metaalindustrie, elektrotechnische industrie, transportmiddelenindustrie, machine-industrie
Industrie - Overig	Kledingindustrie, textielindustrie, papier- en kartonindustrie, drukkerijen, hout- en meubelindustrie, productie van o.a. glas, cement, beton; sociale werkvoorzieningen
Industrie – Voedingsmiddelenindustrie (VGM)	Voedingsmiddelenindustrie, productie van dranken, tabaksindustrie
Logistiek & groothandel	Groothandel en handelsbemiddeling, vervoer en opslag, logistieke dienstverlening, e-commerce, pakketdiensten

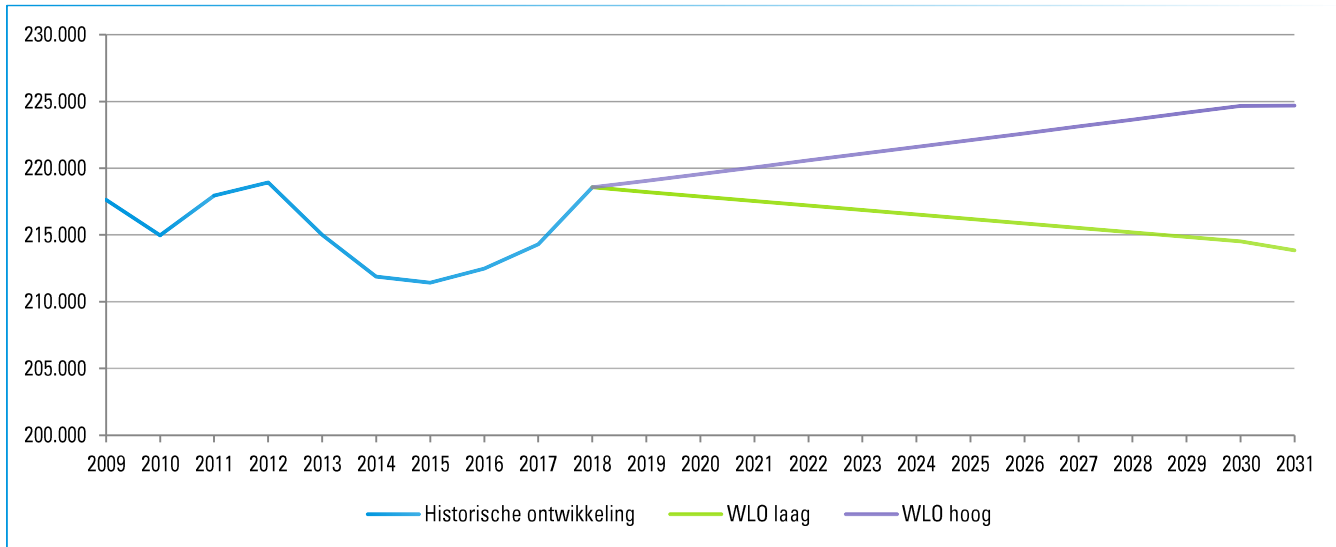
Ontwikkeling parameters



Werkgelegenheid I

Toekomstige ontwikkeling o.b.v. WLO-scenario's

Ontwikkeling totaal aantal werkzame personen



Bron: PWE Gelderland; BIRO Overijssel; CPB/PBL (WLO)

Ontwikkeling werkgelegenheid 2019 t/m 2030

- WLO laag: -2,0%
- WLO hoog: +2,6%

Werkgelegenheid II

Ontwikkeling banen per sector

1. Doorrekening totaal o.b.v. WLO-scenario's
2. Vertaling naar sectoren o.b.v. historische ontwikkeling aandelen sectoren

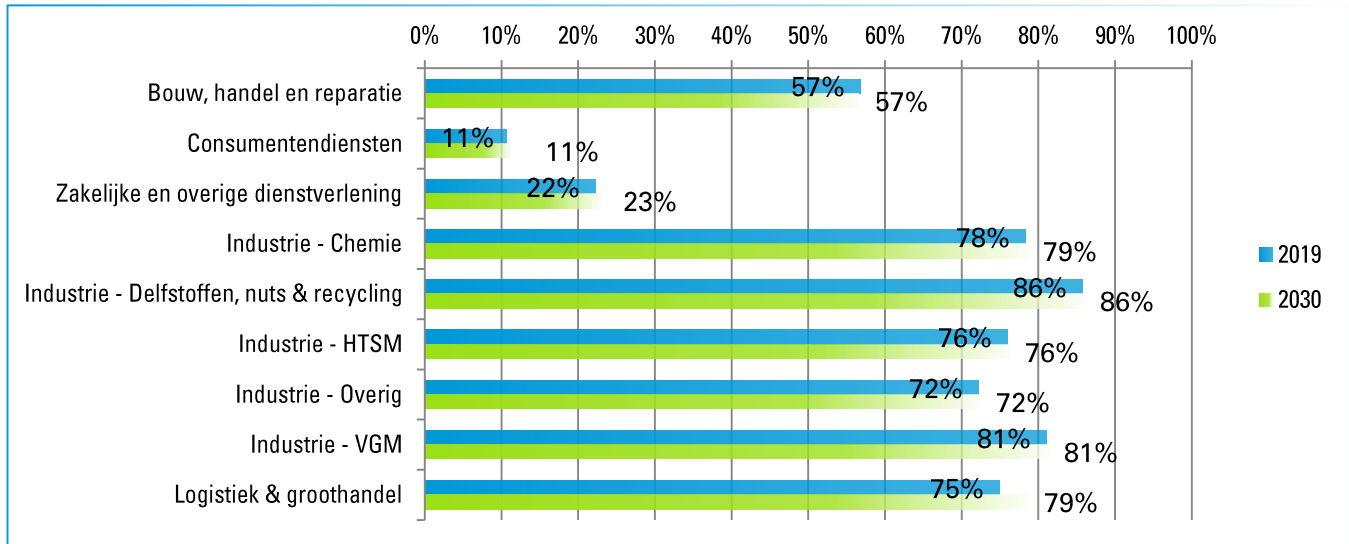
Ontwikkeling totaal aantal werkzame personen naar sector, in 2 scenario's

Sector	WLO laag		WLO hoog	
	01-01-2019	31-12-2030	01-01-2019	31-12-2030
Totaal	218.200	213.800	219.100	224.700
Bouw, handel en reparatie	14.300	13.800	14.300	14.500
Consumentendiensten	41.100	42.900	41.300	45.000
Zakelijke en overige dienstverlening	110.000	103.700	110.500	109.000
Industrie - Chemie	2.400	2.000	2.400	2.100
Industrie - Delfstoffen, nuts & recycling	2.000	1.800	2.000	1.900
Industrie - HTSM	10.400	12.300	10.500	12.900
Industrie - Overig	8.900	7.500	8.900	7.900
Industrie - VGM	4.500	4.900	4.500	5.100
Logistiek & groothandel	18.800	20.000	18.900	21.000

Locatievoorkeur

Ontwikkeling op basis van:

- Trends en sectorspecifieke ontwikkelingen
- Historische ontwikkeling



Locatievoorkeur:

aantal werkzame personen per sector op bedrijventerreinen, ten opzichte van totaal aantal werkzame personen in die sector (uitgedrukt in %)

Terreinquotiënt

- Herijking d.m.v. koppeling vestigingen aan percelen/kavels
- Toekomstige ontwikkeling o.b.v.:
 - Trends en sectorspecifieke ontwikkelingen (o.a. landelijk industrieonderzoek Stec Groep & 10 provincies, waaronder Gelderland & Overijssel; Logistiek in Beeld, Stec Groep)
 - Verwachtingen BLM

Ruimtegebruik per sector (in vierkante meter kavel per werkzaam persoon), in basisjaar en 2030

Sector	2019	2030
Bouw, handel en reparatie	225	247
Consumentendiensten	261	261
Zakelijke en overige dienstverlening	86	82
Industrie - Chemie	232	267
Industrie - Delfstoffen, nuts & recycling	227	227
Industrie - HTSM	144	151
Industrie - Overig	230	253
Industrie - VGM	155	170
Logistiek & groothandel	210	231

Resultaten



Ruimtebehoefte Cleantech Regio 2019 t/m 2030

Verwachte ruimtebehoefte uitgedrukt in hectare, naar sector en scenario

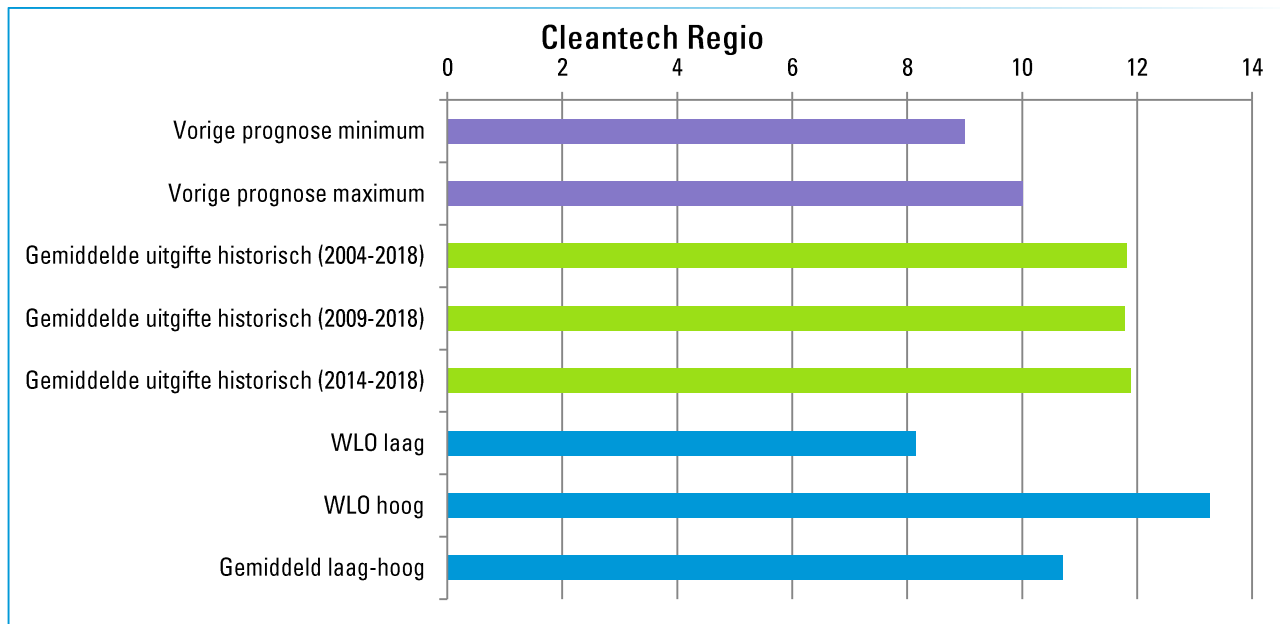
Sector	WLO laag	WLO hoog
Bouw, handel en reparatie	11	20
Consumentendiensten	11	17
Zakelijke en overige dienstverlening	-17	-8
Industrie - Chemie	-1	1
Industrie - Delfstoffen, nuts & recycling	-3	-1
Industrie - HTSM	28	34
Industrie - Overig	-10	-4
Industrie - VGM	11	15
Logistiek & groothandel	68	85
Totaal	98	159
<i>per jaar (saldobenadering)</i>	<i>8,1</i>	<i>13,3</i>

Let op: saldobenadering

Positieve en negatieve ruimtevraag vallen tegen elkaar weg. Concreet betekent een voorspelde krimp dat er plekken vrij zullen vallen (leeg komen te staan), die eventueel in te zetten zijn voor in ruimtebehoefte groeiende sectoren in de prognose. Of dit in de praktijk ook daadwerkelijk het geval zal zijn is de vraag.

Prognose in perspectief

Gemiddelde jaarlijkse ruimtebehoefte in hectare



Kwalitatieve verdeling vraag

- Onderscheid in (boven)lokaal en regionaal georiënteerde vraag
- Verdeling loopt door sectoren heen en maakt onderscheid in marktorientatie
- Verdeling op basis van
 - (1) marktrapportages logistiek (o.a. NVM)
 - (2) huidige aandelen sectoren en kavelomvang
 - (3) eigen marktonderzoeken Stec Groep (Monitor Locatiedynamiek, Logistiek in Beeld, Multiclient Industrie, marktpeiling logistieke vastgoedpartijen 2018)
- **Regulier-gemengde vraag:** dit is lokaal midden- en kleinbedrijf, kleine tot middelgrote logistieke en industriële bedrijvigheid. Dit zijn ruimtevragers die doorgaans landen op relatief kleine/lokale bedrijventerreinen. Vaak echt kleine die 2.000 tot 6.000 m2 nodig hebben. Maar er zijn ook veel bedrijven die ergens tussen de 1 en 2 ha. zitten.
- **Grootste ruimtevragers:** dit zijn logistieke bedrijven – of productiebedrijven met een grote logistieke component – die zoeken naar een locatie aan snelwegen of autowegen op de belangrijke logistieke assen, multimodale en synchromodale bereikbaarheid, nabijheid van industriële verladingscapaciteit en/of nabijheid van voldoende arbeidspotentieel. Dit zijn ruimtevragers die doorgaans landen op regionale bedrijventerreinen, met name op A1 Bedrijvenpark in Deventer en Ecofactorij in Apeldoorn. De kavels waar je dan aan moet denken zijn 2-4 ha. tot de klasse 4-7 ha.

Dit is géén hard onderscheid. Tussen klein en groot zit middelgroot. Die vind je overal. Het onderscheid moet dus níet te hard worden gehanteerd. Bedrijventerreinen moeten kunnen meebewegen met de markt.

Uitbreidingsvraag in WLO-hoog scenario:	159 hectare
... waarvan (boven)lokaal:	99 hectare
... waarvan regionaal:	60 hectare