

RPW Kop van de Veluwe 2024-2028

Definitieve versie programmeringsafspraken

17 april 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Programmerings-afspraken 2024-2028	6
2.1 Beter benutten van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen	7
2.2 Werkwijze voor adaptief programmeren	12
2.3 Selectief zijn: een toetsingskader op regionale meerwaarde voor nieuwe initiatieven	18
2.4 Verbeteren van de toekomstbestendigheid van bedrijventerreinen	21
2.5 Vrijkomende Agrarische Bebouwingen en solitaire vestigingen in het buitengebied	23
Bijlage 1	25
Bijlage 2	31

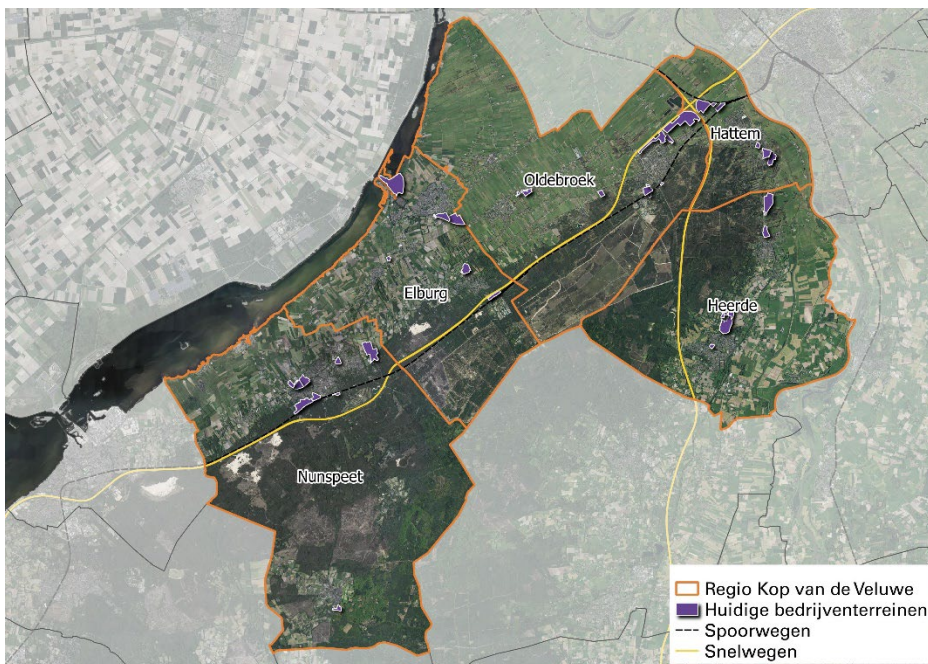
1. Inleiding

Nieuwe tijden, nieuwe oplossingen

Druk op de ruimte neemt toe, situatie van overaanbod omgeslagen naar tekort

In 2019 is het Regionaal Programma Werklocaties (hierna: RPW) Noord-Veluwe vastgesteld. Destijds stonden het voorkomen van overaanbod aan nieuwe plannen en de wettelijke vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking centraal. In de regio Kop van de Veluwe (hierna: KvdV, zie ook onderstaand figuur) is door snel en sterk veranderde marktomstandigheden de situatie gekanteld. Dit wordt veroorzaakt door onder andere economische groei, toenemende vraag naar grotere kavels en schaarste in grote delen van Nederland, ook dichtbij in Regio Zwolle/ West-Overijssel, EHPZ en Stedendriehoek. Nu zijn er juist zorgen over de beschikbaarheid van bedrijventerreinen in alle segmenten: klein- en grootschalig, lokaal en regionaal. Dit wordt bevestigd in de prognose werklocaties Gelderland (vastgesteld najaar 2023). Zeker op de lange termijn is in de regio de situatie van overaanbod omgeslagen naar een tekort.

Figuur 1: Regio Kop van de Veluwe¹



Bron: IBIS Gelderland, bewerking Stec Groep (2024).

Transitie naar een nieuwe economie: bedrijventerreinen van cruciaal belang voor brede welvaart

Naast de veranderde situatie in vraag en aanbod van bedrijventerreinen heeft de regio de ambitie om werk in de regio te bieden aan de groeiende bevolking, waarvoor deels extra werkgelegenheid nodig is. We stellen ons de vraag wat de impact is van de ontwikkeling van een lineaire economie naar een circulaire economie en welke eisen dit stelt aan bedrijven en

¹ Op 21 december 2023 heeft de gemeenteraad van de gemeente Nunspeet besloten niet in te stemmen met de Samenwerkingsagenda van de regio Kop van de Veluwe. De gemeente Nunspeet maakt echter expliciet onderdeel uit van dit RPW.

aan locatiekeuzes van bedrijven. We staan daarbij voor grote maatschappelijke opgaven die impact hebben op de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen zoals de klimaatopgave en de opgaven rondom water en bodem. Daarnaast zijn er veel andere functies – zoals woningbouw, energietransitie, circulaire economie, landbouw en natuur - die ruimte claimen. Ook wordt de regio geconfronteerd met verschillende belemmerende factoren voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen, zoals de beïnvloeding door stikstof, water en bodem, de noodzaak om natuur te behouden en te verbeteren, congestie op het elektriciteitsnet en het beperkt aantal locaties dat zich kwalificeert als geschikte en toekomstbestendige werklocatie.

Kortom, nieuwe locaties liggen niet voor het oprapen en er ligt een flinke opgave om bedrijventerreinen toekomstbestendig te maken. Er is strijd om de ruimte (kwantitatief) en het is geen gemakkelijke opgave om invulling te geven aan de wens om te voorzien in voldoende kwalitatief goede en toekomstbestendige bedrijventerreinen. Er zijn op dit moment onvoldoende geschikte en toekomstbestendige werklocaties beschikbaar. Ondernemers kunnen de locaties die ze nodig hebben niet vinden. Als gevolg daarvan kan op dit moment niet alle lokale vraag in elke gemeente gefaciliteerd worden en kan naar verwachting ook niet alle regionale vraag een plek vinden. Anderzijds is sprake van vrijkomende agrarische bebouwingen (hierna VAB's) waar mogelijk, zij het met beperkingen, kansen liggen.

Noodzaak voor nieuwe regionale programmeringsafspraken

Al deze ontwikkelingen vragen om regionale programmeringsafspraken met een vernieuwde insteek: adaptief, flexibel en ambitieus. We hebben behoefte aan een regionale lijn om antwoord te geven op de grotere vraagstukken maar moeten ook ruimte hebben voor lokaal maatwerk en afwegingen en ook snel in kunnen springen op veranderende wet- en regelgeving. Deze nieuwe regionale programmeringsafspraken voorzien daarin. Het uitgangspunt is het behoud van een gezonde balans tussen vraag en aanbod als basis voor een krachtige regionale en lokale economie, maar daarnaast ligt de nadruk op de ambitie van de gemeenten om toekomstbestendige bedrijventerreinen te ontwikkelen om ondernemers te kunnen bedienen.

Het doel van gemeenten bij het opstellen van de nieuwe programmeringsafspraken is te streven naar een balans in vraag en aanbod van bedrijventerreinen (bestaand en nieuw) en te voorzien in de vraag naar ruimte voor nieuwvestiging en/of uitbreiding en/of verplaatsing. De regio wil verder de mogelijkheid openhouden om bedrijven van buiten te kunnen huisvesten wanneer ze de economie in de regio en het lokale/regionale ecosysteem versterken. Ondanks dat zijn er geen garanties dat voldoende bedrijventerreinlocaties kunnen worden toegevoegd. De regio is zich ervan bewust dat daarom buiten de normale kaders gedacht moet worden om de gestelde doelen zo goed als mogelijk te realiseren. Niet alles kan met uitbreiding opgelost worden en daarom wil de regio de bestaande bedrijventerreinen beter benutten. Goede afspraken met elkaar zijn in deze omstandigheden van cruciaal belang om de juiste afwegingen te maken. Dit vraagt bij uitstek om een gezamenlijke inspanning omdat de transitieopgaven en de economische dynamiek immers over gemeentegrenzen heen gaan. De gemeenten en de provincie maken periodiek regionale programmeringsafspraken over de ontwikkeling van bedrijventerreinen en de kaders die daarbij gelden. In dit RPW maken we daarom afspraken die verdergaan dan in het verleden. Het doel is om samen alle plannen beter te maken en om bedrijven op de juiste plek te krijgen en in de toekomst te faciliteren. Door als regio duidelijk één lijn te kiezen realiseren we duidelijkheid richting de ondernemers en zijn we hen beter van dienst.

Programmeringsafspraken 2024–2028 resultaat van een gezamenlijk proces

Onder begeleiding van Stec Groep zijn deze programmeringsafspraken het resultaat van een gezamenlijk proces van de gemeenten en de provincie Gelderland. Aan de basis van de afspraken liggen de recente prognose werklocaties van de provincie Gelderland, de Ruimtelijk

Economische Bouwsteen Regio Zwolle 2040, Regioarrangement Kop van de Veluwe en het Ruimtelijk voorstel Gelderland. De programmeringsafspraken zijn in de periode van december 2023 t/m april 2024 uitgewerkt tijdens diverse regionale ambtelijke en bestuurlijke overleggen en een marktpanel (parkmanagement, bedrijvenkringen en Waterschap Vallei en Veluwe). Het RPW-proces is een bouwsteen voor de ruimtelijke puzzel die we met zijn allen leggen. De regionale programmeringsafspraken gelden voor de periode 2024 – 2028.

Relatie met de Ruimtelijk Economische Bouwsteen Regio Zwolle 2040

Kop van de Veluwe maakt onderdeel uit van de Regio Zwolle. Regio Zwolle werkt momenteel aan het opstellen van de Regionaal Economische Bouwsteen Regio Zwolle 2040. Er ligt een conceptrapport (BCI, 22 januari 2024). Regio Zwolle maakt hierin een analyse van het huidige en toekomstige economische profiel van de regio en de verschillende deelregio's daarbinnen en vertaalt de transitieopgaven naar potentiële zoekgebieden voor verschillende functies. Bij het opstellen van het nieuwe RPW is Kop van de Veluwe zich bewust van het feit dat zij onderdeel is van de Regio Zwolle en dat zij afwegingen in een breder perspectief dan alleen de eigen regio moet maken. Kop van de Veluwe beseft dat ze niet alle opgaven alleen in de eigen regio kan oplossen en soms iets vraagt van omliggende regio's. Dit houdt in dat vice versa Kop van de Veluwe iets kan en wil betekenen voor andere gemeenten in Regio Zwolle of andere omliggende regio's.

In het conceptrapport (januari 2024) wordt vastgesteld dat binnen de regio Zwolle het regionale accent voor Kop van de Veluwe ligt bij de maakindustrie². Voor de maakindustrie worden vier belangen benoemd, te weten:

- 1 In de toekomst ruimte nodig is voor (innovatieve) maakbedrijven die met duurzame producten internationale markten veroveren
- 2 Dat voor versnelling van innovaties soms ook bedrijven van elders nodig zijn. Bedrijven die een nieuwe technologie of belangrijke halffabricaten leveren.
- 3 Dat naast grootschalige locaties voor deze sector met name ook innovatiemilieus beschikbaar moeten zijn in de regio, zowel incubator gebouwen voor kleine bedrijven als ook clustering van kennisinstellingen en bedrijven op specifiek daarvoor ingerichte locaties zoals Techlab in de gemeente Elburg of Circulair Centrum Lagemaat in de gemeente Heerde.
- 4 Dat innovatieve maakindustrie (groot en klein) van groot belang is om transitie in de andere sectoren te versnellen.

In het perspectief van de Regio Zwolle komt Kop van de Veluwe in beeld voor mogelijke zoekgebieden voor één type activiteit: regionale terreinen die aansluiten bij de lokale identiteit voor voldoende schuifruimte met ook ruimte voor grootschalige ontwikkeling met regionale meerwaarde.

In dit RPW zijn we al een richting ingeslagen met het maken van afwegingen binnen deze context. De verdere uitwerking van de Ruimtelijke Economische Bouwsteen 2040 en de afspraken die hieruit voortvloeien binnen de Regio Zwolle geven ons de handvatten om de afspraken de komende jaren verder in te kleuren. Kop van de Veluwe heeft daarom de inhoud van het RPW afgestemd met alle omliggende regio's (EHPZ, Stedendriehoek, Regio Zwolle) en de provincies Flevoland, Drenthe, Overijssel en Gelderland. Mocht er na afronding van de Ruimtelijke Economische Bouwsteen 2040 aanleiding zijn om de inhoud van deze regionale programmeringsafspraken te herzien, dan wordt dit aangepast.

² Zoals gedefinieerd in Ruimtelijk Economische Bouwsteen Regio Zwolle 2040.

2. Programmeringsafspraken 2024-2028

Het hoofddoel van programmeringsafspraken is het hebben en kunnen bieden van kwantitatief voldoende en kwalitatief de beste en meest toekomstbestendige bedrijventerreinen voor onze economie. Met deze afspraken willen we zekerstellen dat we samen, alle plannen in de regio beter maken, zodat bedrijven zich kunnen vestigen op de juiste plek en dat die plek voldoet aan de eisen die bedrijven daaraan stellen. In de programmeringsafspraken wil de regio daarom werk maken van zes hoofdpunten:

- 1 Het zo goed mogelijk benutten van de bestaande en nieuwe bedrijventerreinen omdat ruimte uitermate schaars is.
- 2 Het toevoegen van nieuwe locaties voor bedrijventerreinen gericht op die werkmilieus die de regio van belang vindt om zo te voorzien in de behoefte die de regio wil faciliteren.
- 3 Als onderdeel van hoofdpunten 1 en 2 aandacht voor het juiste bedrijf op de juiste plek.
- 4 Op basis van regionale meerwaarde selectief zijn in welke bedrijven we willen faciliteren en welke niet.
- 5 Het kwalitatief verbeteren van nieuwe en bestaande bedrijventerreinen om deze toekomstbestendig te maken.
- 6 De mogelijkheid benutten om vrijkomende agrarische bebouwingen waar mogelijk in te vullen met nieuwe passende werkfuncties in het buitengebied.

Door samen werk te maken van deze gezamenlijke hoofdpunten dragen we bij aan het versterken en faciliteren van de regionale economische ontwikkeling. We zorgen ervoor dat we voldoen aan wettelijke kaders zoals het voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en het Didam-arrest en zorgen we voor een *level playing field* in de regio. De zevende hoofdpunt, het maken van een integrale afweging met andere opgaven (koppelkansen) voeren we niet separaat op, omdat deze hoofdpunt impliciet meegenomen wordt bij elke afweging die we maken in de zes hoofdpunten. We dragen daarbij zorg voor een integrale afweging met andere opgaven, zoals de woonopgave voortkomend uit de Woondeal, de energieopgaven, de opgaven voor natuurherstel, gezonde lucht en voldoende en schoon drinkwater en water en bodem sturend. We beseffen dat we de bakens regelmatig moeten verzetten. We hebben te maken met een grote mate van complexiteit en weten niet hoe de toekomst eruit zal zien. Veel opgaven hebben invloed op elkaar. Gaandeweg ontdekken we of onze ambities te realiseren zijn en wat de effecten zijn van maatregelen die we de komende jaren nemen. Hiervoor is samenwerking belangrijk met zowel de provincie Gelderland, Waterschap Vallei en Veluwe als binnen de Regio Zwolle.

In de volgende paragrafen vindt u voor bovengenoemde zes hoofdpunten de programmeringsafspraken.

2.1 Beter benutten van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen

Onze eerste hoofdpoging luidt: 'Het zo goed mogelijk benutten van de bestaande en nieuwe bedrijventerreinen omdat ruimte uitermate schaars is'. In deze paragraaf geven we eerst een korte toelichting op deze hoofdpoging. Vervolgens lichten we de regionale afspraken toe.

De druk op de ruimte neemt toe. In de periode t/m 2030 overstijgt de vraag naar bedrijventerreinen het aanbod. De ruimte om nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen stuit op meerdere hindernissen (zoals netcapaciteit en stikstof), terwijl diverse opgaven (denk aan de transitie van een lineaire naar een circulaire economie) om extra ruimte vragen. De combinatie van extra ruimtevraag en het ontbreken van voldoende uitbreidingsmogelijkheden maken het onvermijdelijk om de bestaande bedrijventerreinen te optimaliseren. Het beter benutten van bestaande plekken wordt dan ook een belangrijk onderdeel van het Programma Werklocaties van het ministerie van EZK en de beoogde nieuwe Nota Ruimte van het Rijk. Het realiseren van ruimtewinst in de bestaande voorraad om een deel van de ruimtevraag te faciliteren is haalbaar. Dit vergt echter inzet, zowel in middelen als in tijd.

Op bestaande bedrijventerreinen stuit verdichting regelmatig op hindernissen. Zo is er vaak bestaand vastgoed gerealiseerd op de kavels waar privaatrecht van toepassing is. Dan kan de gemeente feitelijk niets afdwingen zolang de gebruiker voldoet aan de bepalingen in het omgevingsplan. De gemeente kan echter wel inzetten op een omgevingsplanwijziging waarmee nieuwe vergunningaanvragen getoetst kunnen worden aan de nieuwe bepalingen. Dit levert niet onmiddellijk ineens ruimtewinst op maar gaat op termijn wel effect hebben. Voor nieuwe bedrijventerreinen geldt dat we ons door minimale bebouwingspercentages en bouwhoogtes kunnen inzetten voor intensief ruimtegebruik. Ook kunnen we met minimale milieuzonering sturen op het juiste bedrijf op de juiste plek.

We zien twee mogelijkheden om bedrijventerreinen beter te benutten:

- a. Sturen op juiste bedrijf op de juiste plek
- b. Sturen op het intensiveren van het ruimtegebruik op bestaande en nieuwe kavels.

We maken hierover de volgende afspraken:

- 1 Op nieuwe bedrijventerreinen stellen we het opzetten van parkmanagement en het lidmaatschap van parkmanagement verplicht. Van het parkmanagement wordt in ieder geval verwacht dat het zich actief inzet voor het realiseren van samenwerking tussen ondernemers op een bedrijventerrein en daarbij een optimale samenwerking tussen bedrijven initieert en coördineert:
 - a Het zorg draagt voor thema's waar bedrijven zelf baat bij hebben, zoals bewegwijzering op het bedrijventerrein, gezamenlijke beveiliging, het realiseren van samenwerking om te komen tot het opzetten van energy hubs en/of gezamenlijke energiebedrijven.
 - b In het kader van beter benutten van bedrijventerreinen betekent dit actief meedenken en sturen op verdichting. Dit loopt uiteen van het organiseren dat informatie actief gedeeld wordt tot het met elkaar in verbinding brengen van ondernemers en het benutten van bestaande capaciteiten van elkaar.

- c Het opzetten van 'shared services' zoals bijvoorbeeld centraal parkeren, het zorgdragen voor gezamenlijk personenvervoer, het opzetten en gebruiken van gezamenlijke laadpunten et cetera.
- d Het stimuleren van circulariteit (afval van de ene ondernemer is grondstof voor een andere ondernemer).

Voor alle duidelijkheid: gemeenten gaan hier officieel niet over. Bedoeld wordt dat gemeenten deze verwachtingen communiceren en hopelijk zo geïmplementeerd krijgt.

- 2 Op alle bestaande bedrijventerreinen zet de regio zich actief in om parkmanagement te realiseren. Afhankelijk van de lokale situatie kan dit zowel op het niveau van een individueel bedrijventerrein zijn als een collectief van meerdere (kleinschaligere) bedrijventerreinen. Gezien het belang van parkmanagement op bestaande bedrijventerreinen en de opgaven van parkmanagement zoals beschreven in afspraak 1, zetten overheden zich in financieel bij te dragen aan de kosten van parkmanagement in de opstartfase (de eerste twee jaar). In het geval dat de gemeente een deel van de kosten financiert vraagt de gemeente in ieder geval de in afspraak 1 genoemde activiteiten uit te voeren.
- 3 We onderzoeken de potentie van het sturen op 'juiste bedrijf op de juiste plek en de potentie van verdichting op bestaande bedrijventerreinen'. Lichte functies die op bestaande bedrijventerreinen zitten maar daar niet hoeven te zitten, kunnen in potentie verplaatsen naar andere locaties. We proberen deze lichte functies zoveel mogelijk op alternatieve locaties zoals kantoorlocaties, gemengde woon/werkgebieden, aanloopstraten van winkelgebieden of boven winkels te faciliteren. We brengen in kaart in welke mate alternatieve locaties beschikbaar zijn en in welke mate bestaande kavels beter benut kunnen worden (bouwvlak en bouwhoogte). In dit onderzoek inventariseren we ook of er bestaande bedrijventerreinen zijn die geschikt zijn voor hoge milieuzonering (hierna HMC, voormalige hoge milieucategorieën), wanneer aanwezig lage milieuzonering (voormalig milieucategorie 1&2) weg bestemd kunnen worden, met inachtnaam van een voorzienbaarheidsperiode. Afhankelijk van de uitkomsten wordt bepaald of het noodzakelijk is om hier beleid voor op te stellen en zo ja, of dit gezamenlijk of lokaal beleid is. We gaan alleen actief sturen op verplaatsing van bedrijven met een lichte functie in de mate waarin er daadwerkelijk alternatieve locaties beschikbaar zijn, verwacht worden en/of te realiseren zijn. We streven ernaar om dit onderzoek in 2024 uit te voeren.
- 4 Op basis van de uitkomsten van het onderzoek (zie afspraak 3) stelt iedere gemeente een lijst op van locaties waar een forse verdichting te realiseren is. Wanneer een bestaand bedrijf een locatie verlaat die op de lijst staat, maakt de gemeente op dat moment de afweging of zij door actief grondbeleid invloed wil uitoefenen op wat er met deze kavel gebeurt en/of in overleg treedt met de provincie (Ontwikkelings- en Herstructureringsmaatschappij Gelderland [OHG]) om te bekijken welke mogelijkheden er zijn om op de kavel een forse verdichting te realiseren. In voorkomende gevallen neemt de gemeente het Didam-arrest in overweging door in het uitgifteprotocol te borgen dat aan de voorwaarden van directe verkoop door de gemeente wordt voldaan.
- 5 Op nieuwe bedrijventerreinen sturen we actief op het juiste bedrijf op de juiste plek. Lichte functies (met een lage milieuzonering), zoals bijvoorbeeld kantoor-, retail- en/of sportfuncties die niet op bedrijventerreinen hoeven te zitten worden in principe geweerd van nieuwe bedrijventerreinen. Deze functies kunnen potentieel wel landen op verdiepingen bovenop bedrijfsruimtes, zolang dit geen beperkingen oplegt aan de

bedrijven die de milieuruimte op bedrijventerreinen wel nodig hebben voor hun bedrijfsvoering.

- 6 Op nieuwe bedrijventerreinen sturen we actief op het slim bij elkaar plaatsen van bedrijven. Denk bijvoorbeeld aan een bedrijf dat warmte nodig heeft en daardoor bewust gepositioneerd wordt in de nabijheid van een bedrijf dat warmte produceert. Of bedrijven die van elkaars grond- en reststromen (circulaire stromen) gebruik kunnen maken.
- 7 Afhankelijke van de locatie wordt in omgevingsplannen voor nieuwe bedrijventerreinen niet alleen een maximale bouwhoogte opgenomen maar ook een minimale bouwhoogte. De gemeente beoordeelt wat lokaal mogelijk is, maar de nieuwe norm ligt – als hoger bouwen mogelijk is – altijd hoger dan wat nu lokaal gebruikelijk is. Het streven is dat op elke kavel de bouwhoogte beter benut wordt door in elk gebouw meerdere (in ieder geval meer dan één) bouwlagen te hebben voor eigen gebruik door de ondernemer, waardoor deze minder maaivlak oppervlak nodig heeft. Wanneer de ondernemer dit niet voor eigen gebruik nodig heeft, kan de ondernemer deze ruimte verhuren aan andere ondernemers. Op deze manier faciliteren we dat een bedrijf op de eigen locatie kan groeien. Gemeenten nemen in hun beleid beperkingen op, zodat deze afspraak niet tot speculatief gedrag en/of tot bedrijfsverzamelgebouwen leidt met meer dan enkele gebruikers/huurders. In voorkomende gevallen kan de gemeenteraad besluiten het omgevingsplan van een bedrijventerrein aan te passen om verdichting te bewerkstelligen.
- 8 In de omgevingsplannen van de gemeenten wordt voor nieuwe bedrijventerreinen een minimale bebouwing van 50% van het bouwvlak voorgeschreven (minimale Floor Space Index van 50%). Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken ingeval een ondernemer kan aantonen meer open ruimte nodig te hebben (bijvoorbeeld op- en overslagfunctie in de open lucht) en daarvoor geen reëel alternatief beschikbaar is of als het bouwvlak zodanig is dat het niet reëel is.
- 9 Op nieuwe bedrijventerreinen en bij herontwikkeling op bestaande bedrijventerreinen stellen we het benutten van het volledige dakoppervlak voor een andere functie verplicht en stimuleren we ondernemers actief om de gevels van panden te benutten. De ondernemer is vrij te bepalen of het dak benut wordt voor zonnepanelen, voor vergroening (bijvoorbeeld met sedum), voor Energie Management Systemen, voor parkeren op het dak of voor een combinatie van deze functies. Het dak mag ook beschikbaar worden gesteld aan een andere ondernemer of een coöperatie voor het realiseren van een collectief energieopwekproject voor bijvoorbeeld inwoners die zelf geen zonnepanelen kunnen plaatsen. Ondernemers kunnen gevels benutten voor het opwekken van energie met zonnefolie of het vergroenen van gevels. We nemen de mogelijkheden voor dak en gevel op in de toolkit om ondernemers te inspireren en motiveren (zie ook afspraak 32). De gevelbenutting moet wel voldoen aan eisen van landschappelijke inpassing en waar mogelijk bijdragen aan de opgave natuurinclusief bouwen.
- 10 Gemeenten zetten in op het aanpassen van de parkeernormen op bedrijventerreinen om het gebruik van fietsen te stimuleren en het gebruik van de eigen auto af te remmen³. Dit doen we door de volgende twee afspraken:

³ We sluiten aan bij het Mobiliteitsmanagement en Logistiek management dat de regio Noord Veluwe (KvdV en EPH[Z]) in het kader van het Programma Noord Veluwe Bereikbaar heeft opgezet en uitvoert. De komende jaren wordt deze aanpak verder doorontwikkeld.

- a Op bestaande en nieuwe bedrijventerreinen stellen we voor alle ondernemers met plannen voor herontwikkeling, nieuwbouw en/of uitbreiding een gesprek met een regionale mobiliteitsmakelaar verplicht. De mobiliteitsmakelaar zet alle alternatieven voor woon/werkverkeer uiteen, de mogelijkheden van de werkgever om te sturen met financiële prikkels en maakt de financiële gevolgen inzichtelijk, inclusief het kunnen verkleinen van het benodigde kavel. Indien de ondernemer aantoonbaar structureel op het verplaatsingsgedrag van de werknemers te sturen, past de gemeente de parkeernorm voor de kavel aan.
 - b Nieuwe bedrijventerreinen worden bij voorkeur gerealiseerd op fietsafstand van stations en bushaltes. Afhankelijk van de omvang van het bedrijventerrein, maar in ieder geval bij bedrijventerreinen van tien hectare netto uit te geven oppervlak, spreken we actief met de provincie en het openbaarvervoerbedrijf. We inventariseren de mogelijkheden om openbaar vervoer routes langs/over het bedrijventerrein te laten lopen en/of het faciliteren van deelfietsen bij ov-haltes. We vragen de provincie hier haar positie als aanbesteder van openbaar vervoer diensten in te zetten. Als dit niet mogelijk is vragen we het parkmanagement na te denken over het zelf organiseren van vervoer naar de dichtstbijzijnde openbaar vervoer halte en/of station, op de belangrijkste tijden dat werktijden beginnen/eindigen. Ook op kleinere bedrijventerreinen. Daarnaast wordt elk nieuw bedrijventerrein ontsloten met een hoogwaardige fietsroute tussen het bedrijventerrein en de bovenbedoelde bushalte en/of station.
- 11 Om een goede ontsluiting voor goederenvervoer te realiseren worden nieuwe bedrijventerreinen bij voorkeur dichtbij een op- en afrit van de autosnelweg gerealiseerd en op locaties waarbij goederenvervoer door woonkernen zoveel mogelijk wordt vermeden.
 - 12 We stimuleren het parkmanagement te inventariseren in welke mate bestaande ruimte op kavels beter benut kan worden (zie ook afspraak 1). Een voorbeeld is een transportbedrijf met een parkeerterrein dat alleen in de avond/nacht en weekenden wordt gebruikt en overdag voor parkeren van personenwagens van personeel van bedrijven in de directe omgeving gebruikt kan worden. Een ander voorbeeld is het realiseren van zonnepanelen boven parkeerplaatsen (zonnecarports).
 - 13 Elke gemeente gaat met iedere ondernemer op een bestaand bedrijventerrein die zich meldt met een nieuwe ruimtevraag het gesprek aan om na te gaan of verdichting/intensivering op het bestaande kavel haalbaar is. Daarbij wordt niet alleen naar de kavel van de ondernemer gekeken, maar ook naar de mogelijkheden die ontstaan als meerdere ondernemers daarbij betrokken worden. De gemeente bespreekt de ruimtenood, de kansen die het voor de ondernemer biedt, vraagt de ondernemer een plan uit te werken en dat aan de gemeente voor te leggen. Als de gemeente aan een specifieke locatie waarde hecht, kijkt de gemeente naar de mogelijkheden om het omgevingsplan aan te passen met eisen aan verdichting/bouwhoogte. Als de uitkomst van het gesprek is dat er geen andere mogelijkheid is dan verhuizen naar een nieuwe kavel, dan gaat de gemeente het gesprek aan met de ondernemer over het kavel dat deze ondernemer achterlaat. Voor dit doel wordt informatie uitgewisseld met geïnteresseerden voor nieuwe kavels. Om dit te faciliteren wordt aan bedrijven op de wachtlijst gevraagd toestemming voor het delen van de informatie te geven.
 - 14 We verwijzen naar inspirerende voorbeeldprojecten voor de ondernemers op de bestaande of nieuwe bedrijventerreinen waarin voldaan wordt aan een extra bouwhoogte die functioneel benut wordt (afspraak 7), het dak volledig benut wordt voor een of meer van de

genoemde functies (in afspraak 9) en bij voorkeur ook het aantal parkeerplaatsen beperkt is (afspraak 10) . We streven ernaar dat binnen de periode van dit RPW minimaal één project binnen elke gemeente gerealiseerd is zodat ondernemers een voorbeeld dichtbij huis zien. We nemen deze voorbeeldprojecten op in de toolkit (zie afspraak 16).

- 15 We vinden het verdichten op bedrijventerreinen van cruciaal belang. Een belangrijke mogelijkheid om dit te realiseren is het stimuleren en mogelijk maken van herontwikkeling van bestaande locaties. In complexere gevallen zal een bedrijf tijdelijk moeten verhuizen om verdichting in de bestaande situatie mogelijk te maken. We zien in dat verdichting niet gemakkelijk te realiseren is, zeker niet op bestaande bedrijventerreinen. We vinden het daarom belangrijk om inspirerende voorbeelden te kunnen laten zien aan ondernemers (zie afspraak 16). Daarnaast willen we instrumentarium ontwikkelen om verdichting daadwerkelijk te realiseren. We willen een onderzoek laten uitvoeren aangezien er nog weinig ervaring is met het realiseren van verdichting, het liefst in samenwerking met buurregio's en de provincie Gelderland. Welke instrumenten kunnen effectief zijn en hoe kan de concrete uitwerking van deze instrumenten er uit zien? Daarbij gaat het met name om de samenhang van de instrumenten. Welke moeten in combinatie ingezet worden om de gewenste verdichting te realiseren? Dit omvat zowel privaatrechtelijke als publiekrechtelijke instrumenten. Ook willen we inzicht hebben in de gevolgen voor de financiën en organisatie. We streven ernaar om dit onderzoek op 1 juli 2025 uiterlijk gereed te hebben.
- 16 Verdichten vergt een andere instelling van ondernemers. Zij moeten aangesproken worden op de noodzaak om waar mogelijk andere ondernemers aan de zo dringend gewenste ruimte te helpen. Om deze mentaliteitsverandering te realiseren stelt de provincie Gelderland een toolkit samen met mogelijkheden en voorbeelden ter inspiratie om zo ondernemers te motiveren en te informeren over mogelijkheden.

2.2 Werkwijze voor adaptief programmeren

Onze tweede hoofdpoging luidt: 'Het toevoegen van nieuwe locaties voor bedrijventerreinen gericht op die werkmilieus die de regio van belang vindt, om te voorzien in de behoefte die de regio wil faciliteren'. In deze paragraaf geven we eerst een korte toelichting op deze hoofdpoging. Vervolgens lichten we de regionale afspraken toe.

Onderstaand formuleren we het eerste voorstel om de ruimtevraag te faciliteren en om vraag en aanbod af te stemmen, met daarbij behoud van een balans tussen vraag en aanbod op bestaande en nieuwe locaties. Uitgangspunt daarbij is dat we vooral richting aangeven zonder een rekensom achter de komma naar gemeenten te maken, zoals in de vorige programmeringsafspraken gebruikelijk was. Daarmee ontstaat meer ruimte voor het kiezen voor de beste plekken voor nieuwe ontwikkelingen op (boven)lokaal schaalniveau. We willen voorkomen dat plannen in beton zijn gegoten en daarmee statisch worden. We willen een systematiek die ons de gelegenheid geeft onze besluiten bij te stellen en te handelen op basis van de laatste inzichten. Op basis van de in dit RPW gemaakte afspraken kunnen we periodiek de plannenlijst herzien en dus ook de komende jaren nieuwe plannen inbrengen als de marktsituatie daarom vraagt. Kortom, we willen adaptief programmeren. Het initiatief ligt daarbij in principe bij de gemeenten. Maar er is afstemming nodig. De doorlooptijd om een plan van idee naar een hard plan te brengen is lang. Voor een gezonden spanningsboog tussen vraag en aanbod vinden we het belangrijk om het op de markt brengen van uitbreidingslocaties met elkaar te faseren. Afstemming is ook nodig over de kwalitatieve inrichting. We willen gezamenlijk de lat hoger leggen, dan is het verstandig om hier gezamenlijk afspraken over te maken. We doen dit niet aan de hand van een op voorhand vastgelegd kader waarbinnen iedere gemeente zelfstandig werkt omdat we ook hier adaptief willen zijn. We weten nu nog niet alles. We willen continue met elkaar in gesprek zijn over wat verstandig is. Het bestuurlijk overleg (economie / bedrijventerreinen) in de Kop van de Veluwe is het juiste gremium om regelmatig met elkaar te spreken over wat werkt wel/wat werkt niet en wat betekent dit voor het vervolg.

In het najaar van 2023 is de nieuwe prognose werklocaties Gelderland vastgesteld. De vraagstelling bestaat uit een drietal onderdelen:

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

In de regio Kop van de Veluwe is de totale autonome uitbreidingsvraag in de periode t/m 2040 geraamd op maximaal 81 hectare. Zoals hierboven toegelicht komt deze vraag voort uit het natuurlijk verloop en de dynamiek van bedrijven in de regiogemeenten. Deze uitbreidingsvraag houdt rekening met de historische vestigingsdynamiek en daarmee ook met

enige uitwisseling van en naar omliggende gemeenten en regio's. Daarnaast is er in de regio zo'n 20 hectare vervangingsvraag. Dit is vraag naar bedrijventerreinen die voortkomt uit de onttrekking van een bedrijventerrein uit de huidige voorraad. Additionele vraag is lastig te voorspellen en wordt daarom niet gekwantificeerd in de provinciale prognose. Deze additionele vraag kan mogelijk leiden tot aanvullende ruimtevraag. Dit lichten we uitgebreider toe in bijlage 1. De totale ruimtevraag in de regio bestaat hiermee uit maximaal 101 hectare in de periode t/m 2040. Daar staat momenteel een hard planaanbod van zo'n 36 hectare tegenover. Hiervan is zo'n 40% momenteel al in optie. De resterende behoefte komt daarmee op circa 65 hectare. Het is dus van groot belang om aanvullend nieuwe bedrijventerreinen tot ontwikkeling te brengen om in deze behoefte te voorzien en ondernemers groeiperspectief te bieden. De regio beschikt niet over zachte plannen maar er zijn wel eerste ideeën over zoekgebieden. Relevant is dat deze eerste ideeën nog zeer prematuur zijn. Ook dit lichten we verder toe in bijlage 1.

Daarnaast is het relevant dat in de provinciale prognose de ruimtevraag wordt geraamd naar verschillende werkmilieus. Zo wordt in de regio Kop van de Veluwe in totaal 15 tot 31 hectare vraag verwacht in de werkmilieus 'XXL-logistiek' en 'grootschalig HMC' (samen de grootschalige werkmilieus). De totale resterende behoefte t/m 2040 bedraagt 34 hectare zonder deze grootschalige werkmilieus te faciliteren. In bijlage 1 lichten we de invloed van het al dan niet faciliteren van grootschalige werkmilieus verder toe. Op grond van bovenstaande overwegingen maken we volgende procesafspraken:

- 17 De programmering van nieuwe bedrijventerreinen en/of uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen wordt gezamenlijk gedaan. We onderscheiden daarbij de afspraken die geldig zijn gedurende de gehele periode van dit RPW (van 2024 tot 2028), hierna de 'programmeringsafspraken' en een 'programmeringstabel', die elk jaar geactualiseerd wordt op basis van de gemaakte afspraken en de rapportage van de voortgang. De programmeringstabel wordt elk jaar vastgesteld in het regionaal bestuurlijke overleg. Op die manier hebben we een doorlopend en actueel overzicht van plannen die in de pijplijn zitten.
- 18 In de provinciale prognose is onderscheid gemaakt in twee scenario's (EIB laag en EIB hoog). We zetten ons als regio Kop van de Veluwe in om te voorzien in de geraamde uitbreidingsvraag in het hoge scenario (EIB hoog). Zoals toegelicht in de provinciale prognoses is op basis van de huidige inzichten is de verwachting dat een vraagontwikkeling aan de bovenkant van de bandbreedte realistisch is. Dit is gebaseerd op de huidige (aanhoudende) krapte op de markt, de gerealiseerde werkgelegenheidsontwikkeling tot nu toe (ten opzichte van EIB hoog in vorige RPW-periode), het uitgifteniveau in de Kop van de Veluwe in de afgelopen jaren, de opties die op beschikbare kavels liggen en input uit het marktpanel. Met dit scenario geven we invulling aan onze wens om de huidige verhouding wonen-werken minimaal te behouden. Dit in verband met de gemaakte afspraken in de Woondeal.
- 19 De regio vindt het faciliteren van autonome vraag naar reguliere werkmilieus en gemengd/interactie milieu op lokaal niveau belangrijk. Voor de uitbreiding van (regionale) bedrijven met een kaveloppervlakte < 0,5 ha volstaat een melding in het bestuurlijk overleg. Het bestuurlijk overleg monitort deze meldingen. Voor de uitbreiding van (regionale bedrijven) met een kaveloppervlakte > 0,5 is bestuurlijk regionale afstemming vereist. Voor de agendering dient de gemeente eerst de Ladder voor duurzame verstedelijking uit te voeren binnen het verzorgingsgebied om de daadwerkelijke behoefte in kaart te brengen. Vervolgens kan het initiatief in de programmering status 'geel' krijgen.

Voor de “meldings”-plannen geldt ook de informatieplicht over de status van uitgifte zoals beschreven bij kleur ‘groen’. Op die manier kunnen we bij kleinere plannen sneller schakelen. Daarbij mogen gemeenten op elkaar vertrouwen dat een dergelijk plan wel aan alle afspraken die over kwaliteit zijn gemaakt voldoet.

- 20 Als regio willen we de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio en in de gemeenten op een goede manier invullen. We willen tijdig voldoende plannen ontwikkelen die toekomstbestendig zijn om in deze behoefte te voorzien zijn en die bijdragen aan het realiseren van onze regionaal economische ambities. Om elkaar als regiogemeenten maximaal te kunnen helpen stemmen we de ontwikkeling van plannen met elkaar af. Het is van belang om gezamenlijk vast te stellen welke plannen in welke volgorde (en omvang) het beste in ontwikkeling worden gebracht. Onderstaande systematiek beschrijft de logica van wat in de praktijk al gebeurt. Mits gemeenten hun plannen ontwikkelen conform de gemaakte afspraken in dit RPW voeren we in het bestuurlijk overleg het proactieve gesprek waardoor goedkeuring naar de volgende kleur de-facto alleen een formaliteit is. Deze programmering bestaat uit een overzicht van alle plannen (inclusief het plan dat elke gemeente zonder toestemming van het bestuurlijk overleg in de regio mag realiseren) die een verschillende (kleuren)status hebben:

Kleur-status	Toelichting
Rood 	Er is nog geen plan en er is nog geen sprake van een officiële status. Er is sprake van een theoretische zoeklocatie (bekend bij de gemeente die de zoeklocatie binnen haar grenzen heeft) en deze wordt alleen vertrouwelijk, mondeling besproken. Alternatief wordt op grond van de vraag/aanbodsituatie in het bestuurlijk overleg mondeling en vertrouwelijk met elkaar gesproken over de noodzaak om al dan niet op zoek te gaan naar nieuwe potentiële zoekgebieden. Elke gemeente laat vertrouwelijk weten of er potentiële zoekgebieden zijn, wat de bruto omvang ervan is, wat de gewenste/denkbare kavelgrootte is en op welke termijn een plan ingebracht kan worden. Dit kan ertoe leiden dat het bestuurlijk overleg aan een gemeente adviseert een locatie te zoeken en/of om een al aanwezige zoeklocatie in proces te brengen. Als meerdere gemeenten plannen hebben en dit tot een ongewenste piek in aanbod leidt, stemmen gemeenten onderling af hoe dit te faseren en/of onderling te verdelen. In deze fase wordt alleen cumulatief in de programmeringstabel weergegeven dat er x hectare zoeklocaties zijn, zonder verwijzing naar de gemeente. Alle zoeklocaties worden vertrouwelijk (mondeling) gedeeld met de gemeenten in de regio Kop van de Veluwe en de provincie Gelderland om de provincie in de gelegenheid te stellen deze plannen intern en met de gemeenten te kunnen bespreken.
Oranje 	De locatie en het beoogde type bedrijventerreinen zijn in de ogen van het bestuurlijk overleg akkoord (of is akkoord voor deze gemeente in geval van het plan dat elke gemeente zelfstandig mag ontwikkelen (zie afspraak 19). Het bestuurlijk overleg toetst daarbij alleen of het plan (gedocumenteerd) gegeven de vraag/aanbod situatie past. Het bestuurlijk overleg geeft – met uitzondering van elk plan dat valt onder afspraak 19 – echter pas in een later stadium formeel goedkeuring (kwalitatief) nadat het plan door de gemeente verder concreet uitgewerkt is. De gemeente heeft een mijlpaal bereikt, omdat de regio bij de ontwikkeling van verdere plannen rekening houdt met dit plan. De gemeente voldoet daarmee aan het onderdeel kwantitatieve ‘programmering’ binnen de planologische procedures. Om te voorkomen dat projectontwikkelaars gronden verwerven op basis van informatie over plannen, blijft een voorgenomen besluit tussen bestuurders om een plan op oranje te zetten vertrouwelijk. Nadat de gemeente op grond van dit voorgenomen besluit instemming heeft gekregen van de provincie en ofwel de gronden heeft gekocht ofwel een Wvg op de locatie heeft gelegd wordt de zoeklocatie op status ‘oranje’ gezet. De gemeente werkt na het verkrijgen van de status ‘oranje’ de planvorming verder uit in een ontwikkelplan met een visie op de ontwikkeling, een concreet verkavelingsplan, een uitgifteprotocol, een beeldkwaliteitsplan, et cetera. Alternatief wordt het ontwikkelplan door een particulier

	uitgewerkt als het een particuliere ontwikkeling is, waarbij de gemeente kaders meegeeft om planologische medewerking/ondersteuning te verkrijgen van de gemeente.
Geel 	Het zachte plan – met uitzondering van plannen die vallen onder afspraak 19 – is ook kwalitatief in detail uitgewerkt tot een concreet ontwikkelplan met een concreet uitgifteprotocol. In het bestuurlijk overleg wordt alleen beoordeeld of het plan voldoet aan de gemaakte afspraken en of deze akkoord bevonden wordt conform de programmeringsafspraken. Op grond van deze status start de gemeente de omgevingsplanprocedure en doorloopt alle stadia van inspraak en eventuele zienswijzen. De status van het plan is nog steeds zacht. Na de instemming van het bestuurlijk overleg wordt de status op geel gezet. In geval van plannen die vallen onder afspraak 19 zet de gemeente zelf het plan op geel en informeert de regio Kop van de Veluwe.
Groen 	Het omgevingsplan wordt door de gemeenteraad (na inspraakprocedures) definitief vastgesteld. Het plan is onherroepelijk geworden en heeft de status van een hard plan. De gemeente kan beginnen met gronduitgifte. De gemeente informeert het bestuurlijk overleg jaarlijks over de uitgiftestatus (beschikbaar, in optie, verkocht) van alle harde planlocaties zodat de regio inzicht heeft hoeveel van het harde aanbod nog daadwerkelijk beschikbaar is. Op het moment dat een kavel verkocht is wordt deze transactie zowel aan de aanbodzijde van het beschikbare aanbod, als aan de vraagkant van de prognose afgetrokken.

De gemeenten zijn hierbij gezamenlijk verantwoordelijk voor het op 'oranje' en 'geel' zetten van nieuwe plannen, met uitzondering van de plannen die vallen onder afspraak 19. Aan de hand van deze afspraken is het aan het regionaal bestuurlijk overleg om een gezamenlijk oordeel te vormen. Iedere gemeente kan zelfstandig het initiatief nemen om een terrein met status 'rood' in te brengen. De statuswijzigingen worden in de programmeringstabel verwerkt. Deze tabel wordt ambtelijk up-to-date gehouden en jaarlijks bestuurlijk geaccordeerd.

- 21 We zetten in op het zoveel mogelijk faseren van ontwikkelingen, zodat er ruimte blijft in de programmering en er flexibel ingespeeld kan worden op veranderende marktomstandigheden, acute principeverzoeken en nieuwe initiatieven. Op die manier wordt zorgvuldig omgegaan met de kostbare ruimte in de regio en wordt voorkomen dat Ladder voor duurzame verstedelijking een obstakel gaat vormen. Als richtlijn voor fasering gaan we uit van een maximale omvang van tien hectare netto per ontwikkelfase, maar hier kan per plan gemotiveerd van worden afgeweken. Rekening houdend met de doorlooptijd om nieuwe bedrijventerreinen tot ontwikkeling te brengen, besluiten we binnen één jaar na vaststelling van dit RPW plannen op status oranje te zetten, om rond de eerste helft van de jaren dertig minimaal in totaal 35 hectare netto oppervlakte als hard plaanbod op de markt te brengen.
- 22 We vinden het belangrijk onze ondernemers de mogelijkheid te bieden om zich te ontwikkelen richting circulaire economie. Circulaire economie kent verschillende verschijningsvormen. Een deel van deze economie vraagt niet om extra ruimte of stelt geen extra eisen aan de ruimte (zoals mkb-bedrijven die onderhoud aanbieden en zich richten op de verlenging van de levensduur van apparatuur). Een deel van de circulaire economie zal echter wel vragen om extra ruimte en /of extra eisen stellen aan deze ruimte. Zodra bedrijven zich richten op hergebruik van materialen zijn met regelmaat grotere kavels vereist met een hogere milieuzonering (voormalig milieucategorie 4.1 en hoger). Circulaire economie is als trend bekend en de vraag die hieruit voortvloeit is in de prognose meegenomen. Hoe deze circulaire economie zich ontwikkelt is echter nog met veel onzekerheid omgeven. Het ontwikkelen van een bedrijventerrein met hoge milieu categorieën (HMC) vergt echter een lange doorlooptijd. Om niet achter de feiten aan te lopen en we graag ruimte en flexibiliteit willen inbouwen spreken we het volgende af:

- a We gaan oriënterend onderzoek doen onder onze ondernemers om te achterhalen welke kansen en belemmeringen zij zien. We willen verdiepend inzicht krijgen in de toekomstige ruimtebehoefte die hieruit voortvloeit en in welke mate dit leidt tot een grotere behoefte aan HMC-terreinen. Dit doen we sectoraal, waarbij we ons beperken tot de twee belangrijkste sectoren in onze economie: de bouw en de maakindustrie.
 - b HMC-behoefte is grootschalig vanaf een behoefte vanaf 1 hectare. Deze grootschalige behoefte willen we niet faciliteren.
 - c Kleinschalige HMC-behoefte (< 1 hectare) willen we wel faciliteren en is onderdeel van de behoefte-raming (in de categorie regulier). Voor lokale/regionale voorlopers op het terrein van circulaire economie zorgen we ervoor dat kleinschalige behoefte aan HMC gefaciliteerd kan worden.
 - d Omdat maar weinig plekken geschikt zijn voor HMC brengen we in kaart waar HMC eventueel kan. Zo willen we voorkomen dat we hier al andere functies hebben gepland. In deze analyse bekijken we ook of we bestaande locaties van solitaire HMC-bedrijven de mogelijkheid kunnen bieden om nieuwe circulaire activiteiten te accommoderen en te clusteren en of er HMC-locaties zijn waar bedrijven zitten die geen HMC nodig hebben. In het laatste geval maken we de afweging om het bedrijf te verplaatsen.
 - e We vinden het belangrijk om circulaire economie te faciliteren. Daarom houden we onze opties open. Vooralsnog reserveren we 2% van de totale reguliere behoefte in onze planvorming voor kleinschalige HMC. Aangezien we adaptief programmeren, kan de omvang kleiner en/of groter worden dan genoemde 2% van de behoefte, als onderzoek (zie afspraak 22 a) daar aanleiding toe geeft. We streven ernaar dit aanbod uiterlijk in 2040 gerealiseerd te hebben. Dit doen we proactief om niet voor het blok te komen staan en geen ruimte hebben voor HMC als bij latere prognoses blijkt dat hiervoor meer ruimte nodig is. Ook vinden we het belangrijk om koplopers in onze regio te kunnen accommoderen. Het gesprek hierover vindt plaats in het kader van de gemaakte afspraken over adaptief programmeren. Zie hiervoor de procesafspraken adaptief programmeren. Hiermee voldoen we aan een harde wens van de provincie Gelderland.
 - f Bestaande HMC-locaties blijven behouden. In geval deze toch getransformeerd worden, is vervanging van deze HMC-locaties vereist. Hiermee voldoen we aan een harde wens van de provincie Gelderland.
- 23 Gemeenten zijn verplicht elke onttrekking van bedrijventerreinen te compenseren binnen de regio. Dit zijn zogeheten transformatielocaties. Nieuwe en/of uitbreidingslocaties van bestaande bedrijventerreinen voor dit doel zijn vervangingslocaties. Als er een vervangingslocatie binnen de eigen gemeentegrenzen ligt informeren de gemeenten elkaar door elke transformatielocatie in de programmeringstabel op te voeren. Voor de vervangingslocaties is geen kwantitatieve instemming van de regio noodzakelijk, maar deze locaties dienen wel te voldoen aan de afspraken zoals beschreven in paragraaf 2.4. Gemeenten vertrouwen erop dat iedereen dit doet en spreken elkaar hier ook op aan. Hiermee voldoen we aan de verordening van de provincie Gelderland.
- 24 Een plan dat in het regionaal bestuurlijk overleg wordt voorgelegd om op 'oranje' of 'geel' te zetten, wordt geaccordeerd als geen van de gemeenten een tegenstem uitbrengt. Voor plannen conform afspraak 19 geldt dat deze instemming niet nodig is en wordt de regio Kop van de Veluwe alleen geïnformeerd. Indien één of meerdere gemeenten tegen een verzoek stemt om een plan op 'oranje' of 'geel' te zetten bepaalt de provincie of het plan wordt aangehouden voor nadere uitwerking en/of overleg, of dat het plan alsnog op 'oranje' of 'geel' komt te staan. Gemeenten spreken af dat het gesprek in het bestuurlijk overleg erop gericht is om plannen proactief te bespreken, zodat situaties voorkomen worden dat gemeenten en/of provincie pas op het moment van gewenste statuswisseling

de hand opsteken. Gemeenten respecteren plannen van andere gemeenten zolang voldaan wordt aan de gemaakte afspraken in dit RPW. We betrekken bij onze overwegingen ook de uitkomsten van de jaarlijkse update van het Regioarrangement. We spreken af dat we onze buurregio's informeren en – waar nodig – afstemmen met onze buurregio's en in het bijzonder met Regio Zwolle en Veluwe West.

2.3 Selectief zijn: een toetsingskader op regionale meerwaarde voor nieuwe initiatieven

Onze vierde hoofdpoging luidt: "Op basis van regionale meerwaarde selectief zijn in welke bedrijven we willen faciliteren en welke niet". In deze paragraaf geven we eerst een korte toelichting op deze hoofdpoging. Vervolgens lichten we de regionale afspraken toe.

Naast werken vragen veel andere functies om ruimte, zoals wonen, natuur, landbouw en de energietransitie. Ook speelt in de regio Kop van de Veluwe dat water en bodem leidend zijn bij toekomstige ontwikkelingen en heeft de regio te kampen met beperkingen vanuit de te hoge stikstofdepositie. Ruimte is dus schaars. De regio wil selectief zijn in wat we willen faciliteren en wat niet. Dit is des te relevanter, omdat ruimte vrijwel overal in Nederland schaars is en dus ook in de direct ons omliggende regio's. Deze schaarste kan ertoe leiden dat ongewenste overloop uit andere regio's ontstaat. Goede afwegingen zijn daarom absoluut noodzakelijk. Dat vraagt anders denken en handelen dan voorheen. We maken daarom de volgende afspraken:

- 25 We passen het principe van regionale meerwaarde toe in alle fasen van het planvormingsproces: bij de programmering, de planvorming en de gronduitgifte. Bij de uitwerking maken we gebruik van bestaande IPO-handreikingen zoals de Handreiking (regionale) meerwaarde. We besluiten binnen een jaar na het afsluiten van dit RPW een afweegkader regionale meerwaarde vast te stellen voor de programmeringsfase, de planvorming en de gronduitgifte. Het afweegkader dat gebruikt wordt in de gronduitgift fase moet criteria bevatten die ons in staat stellen te beoordelen of aanvragers:
- a Passen binnen het door ons gewenste profiel. Het afweegkader moet zo opgesteld zijn, dat ondernemers daadwerkelijk voldoen aan de criteria. Voorbeeld: als een criterium is of een bedrijf het bestaande ecosysteem versterkt en een bedrijf beweert dit te doen, dan moeten de criteria zo scherp geformuleerd te zijn, dat dit ook daadwerkelijk hard te maken is.
 - b Bijdragen/voldoen aan de opgave om nieuwe en/of bestaande bedrijventerreinen te verdichten.
 - c Bijdragen aan het realiseren van brede welvaart doelstellingen. Een van de doelen die de regio wil realiseren is een goede balans tussen wonen en werken, zodat de regio niet alleen een woonregio wordt met veel pendelverkeer. Het is daarom belangrijk het type banen aan te trekken dat aansluit bij het opleidingsprofiel van de bewoners en dan met name aansluit bij de bewoners die de regio aantrekt met de extra woningbouw. Verder kan dit betekenen dat bijvoorbeeld ook criteria opgenomen worden over de huisvesting van arbeidsmigranten (als daar sprake van is), bijdragen aan het realiseren van de energietransitie, et cetera. Hoe beter een bedrijf bijdraagt aan te formuleren doelstellingen, hoe meer kans het krijgt in het afweegkader regionale meerwaarde om zich te mogen vestigen in de regio.
 - d Voldoen aan de kwalitatieve eisen die we stellen aan de inrichting van bedrijventerreinen. Hiervoor verwijzen we naar de afspraken over kwalitatieve eisen die we stellen om toekomstbestendige bedrijventerreinen te realiseren.

Het afweegkader wordt een gezamenlijk afweegkader. Dat wil zeggen dat iedereen dezelfde criteria hanteert. Afhankelijk van de inhoud van het afweegkader bepalen we te zijner tijd of de waarden in alle gemeenten dezelfde zijn of dat gemeenten tot op zekere hoogte deze mogen aanpassen om recht te doen aan het lokale profiel. Het doel is dat het afweegkader regionale meerwaarde niet gezien wordt als inbreuk op de lokale autonomie, maar als middel dat iedereen wil hebben om te kunnen sturen op aan wie de schaarse grond uitgegeven wordt. Wanneer gewenst kan een gemeente in aanvulling op de regionaal afgestemde criteria, lokale criteria toevoegen. Het afweegkader wordt ook ter kennisgeving gedeeld met omliggende regio's en de provincies, omdat we het belangrijk vinden dat er een gelijk speelveld wordt gerealiseerd zowel binnen onze regio als tussen ons en omliggende regio's ('level playing field'). We vragen de provincie om alle regio's bij het opstellen van het volgende RPW de afweegkaders meer op elkaar af te stemmen. Het bestuurlijk overleg beoordeelt in ieder geval verzoeken om aangepaste waarden te gebruiken en gaat na of er sprake is van een gelijk speelveld ('level playing field'). In dit kader heeft de provincie Gelderland toegezegd hierop te sturen in onze buurregio's en dit na te streven in de afstemming met buurprovincies.

Criteria hoeven tot slot geen uitsluitende criteria te zijn op basis waarvan een afwijzing plaats kan vinden. Het kunnen ook prioriterende criteria zijn op basis waarvan enkel een hiërarchie gemaakt wordt en derhalve een keuze voor de kopende partij. Een tweede doel van het afweegkader ligt namelijk bij het voldoen aan het Didam-arrest. In dit arrest heeft de Hoge Raad bepaald dat gemeenten objectief, toetsbare en redelijke criteria moeten opstellen voor het selecteren van de kopende partij bij de verkoop van vastgoed en gronden – waaronder ook bedrijfskavels die door de gemeente worden uitgegeven – waarbij zich potentieel meerdere gegadigden melden. Met andere woorden, de Hoge Raad vraagt om een transparanter verkoopproces dan in het verleden vaak gebruikelijk was. De inhoudelijke invulling van het toetsingskader is vrij conform het Didam-arrest. Er zijn enkele juridische beperkingen. Zo mag er geen discriminatoir criterium worden opgenomen (bijvoorbeeld herkomst van het bedrijf), maar in de praktijk is er ruimte voor keuze uit beoordelingscriteria. Ook de verkaveling geeft tot op zekere hoogte mogelijkheden om te sturen. Hoe kleiner de kavels, hoe groter de kans dat zich daar een lokale en/of regionale vraag vestigt.

In bijlage 2 vindt u een overzicht van het type criteria dat u kunt opnemen in een afweegkader regionale meerwaarde. Dit moet voor alle drie genoemde fasen van planvorming uitgewerkt te worden.

Bij de uitwerking van het afweegkader regionale meerwaarde nemen we ook de uitkomsten mee van de woonzorganalyse aandachtsgroepen, waarin ook de behoefte van de huisvesting voor arbeidsmigranten in kaart wordt gebracht voor de regio Kop van de Veluwe.

- 26 We verkopen kavels alleen aan eindgebruikers die minimaal 70% van het project zelf nodig hebben of aan een ontwikkelaar/belegger als deze kan aantonen dat minimaal 70% is verhuurd aan één hoofdhuurder. In het laatste geval worden de gesprekken gevoerd met de door de ontwikkelaar aangedragen huurders. In dat geval worden de in deze afspraken beschreven criteria en voorwaarden toegepast op en besproken met deze gebruikers/huurders. We staan zonder toetsing projecten toe waarin maximaal 30% meer capaciteit wordt gerealiseerd dan wat de hoofdgebruiker (nog niet) nodig heeft. We gaan ervan uit dat ondernemers er alle baat bij hebben de resterende 30% te verhuren, waardoor de gewenste verdichting ontstaat.

- 27 We stellen duidelijke prioriteiten. We prioriteren het faciliteren van de vraag voortkomend uit de regiogemeenten en faciliteren ook bovenregionale additionele vraag als deze een substantiële bijdrage levert aan de versterking van ons ecosysteem en/of bijdraagt aan het toekomstig economisch verdienvermogen van de regio. Daarentegen faciliteren we geen grootschalige logistiek en/of grootschalige bedrijventerreinen met een hoge milieuzonering (voormalig milieucategorie van 4.1 of hoger). Samen zijn dit de grootschalige werkmilieus, zoals toegelicht in paragraaf 2.2. Hiermee valt in het hoge scenario 31 hectare vraag uit onze prognose weg. Hoewel enerzijds daardoor een deel van de vraag naar deze werkmilieus uit de prognose wegvalt, is het ook aannemelijk dat er door de keuze om vraag uit buurregio's te faciliteren er extra (bovenregionale) ruimtevraag bijkomt. We zijn daarom bereid om als wederdienst een vraag tot een omvang van 31 hectare die in het kader van de regionale afstemming met Regio Zwolle en andere buurregio's op basis van daar gemaakte afspraken aan te bieden. Dit doen we enkel als deze bedrijven passen in de regio op basis van het afweegkader regionale meerwaarde en passen binnen een kavelomvang van maximaal 3 hectare netto. Dit doen we omdat we ons tot doel stellen om de balans wonen/werken in ieder geval niet te laten verslechteren en omdat we primair inzetten op het faciliteren van die vraag die goed bij ons past.
- 28 Nadat het afweegkader gereed is en goedgekeurd neemt elke gemeente dit afweegkader als integraal onderdeel op in het gronduitgifteprotocol, de omgevingsplannen en/of andere instrumenten waar nodig. De gemeenten zullen dit protocol toepassen vanaf uiterlijk 1-1-2026, zodat vrijwel alle nieuwe locaties onder dit regime vallen. Gemeenten herijken het regionaal afweegkader minimaal na een periode van vier jaar.
- 29 Indien er maar één gegadigde is voor een kavel, de gemeente het afweegkader heeft toegepast en tot de conclusie komt dat deze partij niet voldoet aan de criteria voor toelating, dan kan de gemeente dit kavel verkopen aan deze partij als de gemeente dit kan motiveren, waarbij de regio ervan uitgaat dat de gemeente hier terughoudend mee omgaat. Als de regio vaststelt dat door meerdere beslissingen in soortgelijke gevallen cumulatief een ongewenste situatie ontstaat dan wel een risico ontstaat dat de regionale behoefte (al dan niet op termijn) niet gefaciliteerd kan worden, dan wordt dit in het jaarlijks bestuurlijk overleg besproken. Zie afspraken over adaptief programmeren.

2.4 Verbeteren van de toekomstbestendigheid van bedrijventerreinen

Onze vijfde hoofdpoging luidt: 'Het kwalitatief verbeteren van nieuwe en bestaande bedrijventerreinen om deze toekomstbestendig te maken'. In deze paragraaf geven we eerst een korte toelichting op deze hoofdpoging. Vervolgens lichten we de regionale afspraken toe.

Kop van de Veluwe wil niet alleen kwantitatief afspraken maken. Er liggen ook hele grote kwalitatieve uitdagingen. Voor de periode tot 2030 heeft de regio kwantitatief voldoende aanbod, maar voldoet het aanbod niet altijd aan de locatiewensen. Kwalitatieve uitdagingen lopen uiteen van de locatie van bedrijventerreinen (bijvoorbeeld lokale bedrijven die zich op een bedrijventerrein in de eigen gemeente willen vestigen en daar geen plek vinden), knelpunten in de capaciteit op het elektriciteitsnet, versteende bedrijventerreinen waardoor problemen bestaan met hittestress, opvang van water, geringe biodiversiteit en een onaantrekkelijke werkomgeving in zijn algemeenheid. We vinden het belangrijk dat onze bedrijventerreinen nu en in de toekomst aansluiten bij de behoefte van bedrijven, waarbij tegelijkertijd op de bedrijventerreinen een bijdrage wordt geleverd aan het behalen van de energie- en klimaatdoelstellingen. Voor toekomstbestendige en aantrekkelijke bedrijventerreinen zijn voor de bestaande bedrijventerreinen investeringen nodig in de openbare ruimte, de infrastructuur (energie, weg, water en digitaal) en het private vastgoed. Denk bijvoorbeeld aan het 'vergroenen' van bedrijventerreinen wat niet alleen bijdraagt aan een betere klimaatadaptatie en biodiversiteit, ook de aantrekkelijkheid van de terreinen als werklocatie wordt verhoogd. Werknemers voelen zich daarnaast ook prettiger in een aantrekkelijke, groene omgeving en daarmee kan vergroening bijdragen aan een aantrekkelijk werk- en verblijfsklimaat. Om de kwaliteitssprong te kunnen maken op de bestaande bedrijventerreinen is een goede publiek-private samenwerking van cruciaal belang. Voor de toekomstbestendigheid van bedrijventerreinen maakt de regio de volgende afspraken:

30 Kop van de Veluwe realiseert toekomstbestendige bedrijventerreinen met een kwaliteitsniveau dat aansluit bij landelijke en Europese ambities voor duurzaamheid en vereist dat alle nieuwe bedrijventerreinen voldoen aan een substantieel hoger kwaliteitsniveau. We nemen daarom de Maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving in acht. Om de bedrijventerreinen toekomstbestendig te maken, realiseren we op nieuwe bedrijventerreinen meer groen/blauw-structuren. Op traditionele bedrijventerreinen ligt de bruto/netto verhouding gemiddeld op circa 80%. Dit betekent dat van het totale bruto terrein 80% door netto kavels wordt gebruikt en 20% als openbare ruimte. Voor nieuwe bedrijventerreinen hanteren we als richtlijn een bruto/netto verhouding van 70%. Het staat gemeenten vrij op basis van maatwerk maximaal 5% van deze normen af te wijken, bijvoorbeeld als er in de omgeving al relatief veel groen is. De extra meters in de openbare ruimte worden benut voor groen/blauw. Een andere invulling van de openbare ruimte telt niet mee. We benutten de groen/blauw structuur om actief te sturen op een toekomstbestendig (duurzaam en klimaatbestendig) bedrijventerrein. We richten de groen/blauw structuur zodanig in dat we hittestress reduceren, op piekmomenten regenwater kunnen opvangen, daadwerkelijk de biodiversiteit verhogen en de werkomgeving visueel veel aantrekkelijker maken. Dit laatste vinden we ook belangrijk voor onze ondernemers om zich te onderscheiden in de strijd om talent aan zich te binden. In alle andere regio's waar nu programmeringsafspraken worden gemaakt brengt de provincie Gelderland dit in.

- 31 We verwachten dat water in de toekomst steeds schaarser wordt. Om deze reden werken we voor nieuwe bedrijventerreinen in omgevingsplannen planregels uit. We nemen waar nodig voorwaarden op in uitgifteprotocollen voor gronduitgifte voor het zoveel mogelijk werken met open verharding in plaats van gesloten verharding voor het infiltreren van afstromend regenwater, het vasthouden en waar mogelijk delen/herbenutten van regenwater, proceswater en/of grijs water. Denk hierbij ook aan voldoende waterberging voor het tegengaan van hittestress. Ook zetten we in op drinkwaterbesparing. Om dit te faciliteren nemen we goede voorbeelden van projecten op in de toolkit om ondernemers te inspireren.
- 32 In bijvoorbeeld onze beeldkwaliteitsplannen stellen we op nieuwe bedrijventerreinen hogere eisen aan landschappelijke inpassing dan in het verleden. Landschappelijke inpassing is weliswaar maatwerk, maar gemeenten stellen gezamenlijk minimale eisen aan de landschappelijke inpassing van nieuwe bedrijventerreinen. De regio spreekt af deze minimumeisen gezamenlijk te formuleren om een gelijk speelveld te realiseren. Het is gemeenten toegestaan hogere eisen te stellen dan gezamenlijk afgesproken. In dit kader is met de provincie Gelderland afgesproken dat zij de buurregio's vraagt minimale eisen op te nemen en er voor zorg te dragen dat de minimumeisen niet of in ieder geval niet substantieel van elkaar afwijken. Gemeenten gebruiken bij het uitwerken van deze eisen ter inspiratie bestaande handreikingen van bijvoorbeeld Werklandschappen van de Toekomst, de Handreiking GRIP op grootschalige bedrijfsvestigingen – Inrichtingsconcepten van BURA en de handreiking die momenteel opgesteld wordt in het kader van het programma Mooi Nederland van het ministerie van BZK dat in de loop van 2024 uitkomt.
- 33 Ook op bestaande bedrijventerreinen stellen we bij herontwikkeling hogere eisen aan landschappelijke inpassing. Dit is relevant omdat op deze bestaande bedrijventerreinen in de toekomst hogere gebouwen gaan verschijnen als gevolg van de opgave bestaande bedrijventerreinen beter te benutten. Ook hier gebruiken de gemeenten de in afspraak 32 genoemde bronnen ter inspiratie.
- 34 Omdat we ruimtegebrek hebben op bedrijventerreinen, kiezen we er in principe voor om geen woonfuncties toe te staan op bedrijventerreinen. In gemengde gebieden stimuleren we juist de menging van woon- en lichte werkfuncties. Waar dit passend is zetten we in woongebieden mogelijk in op het toevoegen van lichte werkfuncties (zie afspraak 3 en 4). We vinden het realiseren van voldoende huisvesting voor arbeidsmigranten belangrijk. Elke gemeente maakt hier werk van en maakt haar eigen afwegingen.
- 35 Ondernemers worden door de gemeenten geïnformeerd over alle gemaakte afspraken in dit RPW, inclusief uitleg van de beweegredenen. Voor ondernemers op bestaande bedrijventerreinen wordt daarom door de gemeenten een communicatieplan opgezet om ondernemers te informeren over de wenselijkheid geld te investeren in toekomstbestendige bedrijventerreinen, ze van de urgentie om hieraan mee te denken te overtuigen en ze te inspireren. Omdat dit speelt in alle regio's, draagt de provincie zorg voor een belangrijk deel van het algemene informatiepakket, de toolkit. De toolkit bevat voorbeelden van projecten per thema en laat waar mogelijk ook combinaties van thema's zien. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de communicatie met de ondernemers en het in context plaatsen van het algemene informatiepakket op grond van haar lokale situatie.

2.5 Vrijkomende Agrarische Bebouwingen en solitaire vestigingen in het buitengebied

Onze zesde en laatste hoofdpoging luidt: 'De mogelijkheid benutten om vrijkomende agrarische bebouwingen waar mogelijk in te vullen met nieuwe passende werkfuncties in het buitengebied'. In deze paragraaf gaan we eerst in op de afspraken omtrent vrijkomende agrarische bebouwingen daarna gaan we in op de afspraken omtrent solitaire vestigingen in het buitengebied.

2.5.1 Vrijkomende Agrarische Bebouwingen

Op Vrijkomende Agrarische Bebouwingen (hierna VAB's) komen locaties vrij omdat agrariërs hun bedrijfsvoering stoppen waarvoor een toekomstbestendige functieverandering nodig is. Dit kan wonen zijn, maar ook werken. Nieuwe invulling van VAB's speelt niet in alle gemeenten in de regio even sterk. Gemeenten stellen - voor zover relevant - hiervoor eigen VAB-beleid voor agrarisch naar werken op. Onderstaande afspraken zijn daarom te interpreteren als suggesties voor het op te stellen beleid, niet als 'harde afspraken'. We stellen vast dat de invulling van VAB's maatwerk vereist, maar ook dat we het belangrijk vinden om gezamenlijk in te zetten op het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Het momentum is nu. We nemen dit artikel op in het RPW, omdat alle gemeenten lichte werkfuncties willen toestaan op VAB's. Gegeven de ruimtenood, de wens om toekomstbestendige functiewijzigingen door te voeren op VAB's en de wens om de ruimtelijke kwaliteit van VAB-locaties te verhogen, doen we volgende suggesties:

- 36 Elke gemeente stelt – voor zover relevant – een eigen VAB-beleid op, bij voorkeur gedifferentieerd naar verschillende deelgebieden, op basis van profielen van elk deelgebied en gebaseerd op een gebiedsvisie op dat deelgebied. In dit beleid wordt vastgelegd wat kan en wat niet kan per deelgebied. Een goed voorbeeld is het PVPO (Programma Vitaal Platteland Oldebroek).
- 37 In elk gemeentelijk VAB-beleid – voor zover relevant – streven we in ieder geval naar de volgende basiselementen:
 - a Bij herontwikkeling van VAB's wordt ingezet op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, passend in het landschap.
 - b Wanneer bedrijfsactiviteiten worden toegestaan op VAB's, moet dit kwantitatief beperkt worden zodat de schaal van deze activiteiten klein blijft en zich beperkt tot functies met een beperkte milieuruimte passend in de omgeving.
 - c Als bedrijven zich op deze locaties ontwikkelen en meer ruimte nodig hebben (en daardoor het bestaande erf niet voldoende is), moeten ze verhuizen naar een reguliere bedrijventerreinlocatie. Bij een lage milieuruimte die niet op een bedrijventerrein mag landen moeten ze verhuizen naar (gemengde) gebieden die daarvoor geschikt zijn. Bij vergunningverlening moet dit schriftelijk actief naar initiatiefnemers gecommuniceerd te worden.
 - d Bij een nieuwe functie moet afgewogen worden in welke mate deze functie passend is, waarbij rekening wordt gehouden met ligging, schaal en verkeersintensiteit. Dit geldt zowel op korte termijn als op lange termijn.

2.5.2 Solitaire vestigingen in het buitengebied

In het vorige RPW was de afspraak opgenomen werk te maken van het verplaatsen van solitaire vestigingen in het buitengebied naar daarvoor geschikte locaties. In de afgelopen periode is hier in de praktijk nauwelijks aandacht voor geweest. We hebben daarom de volgende afspraken gemaakt:

- 38 Elke gemeente zet zich in alle eventueel voorkomende solitaire vestigingen met bedrijfsactiviteiten anders dan agrarische activiteiten te beoordelen. In voorkomende gevallen komen gemeenten in actie.
- 39 Als een gemeente een wens tot verplaatsing – al dan niet op initiatief van de gemeente - niet binnen de eigen gemeentegrenzen kan realiseren, kan iedere gemeente een solitaire bedrijfsvestiging in de programmeringstabel opvoeren als verplaatsingswens. Deze wensen hebben de status van additionele vraag. De gemeente onderbouwt waarom deze verplaatsing belangrijk is. Voor elke verplaatsingswens wordt in het bestuurlijk overleg gezamenlijk geïnterpreteerd of de verplaatsing in te passen is op beschikbare en/of nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen in de gewenste periode. Wanneer nodig worden er afspraken gemaakt tussen de betrokken gemeenten over hoe lang een reservering gelegd kan worden zonder kosten. Wanneer nodig, worden afspraken gemaakt over wie verantwoordelijk is voor welke kosten, vanaf welk moment, voor het geval het bedrijf en/of de uitplaatsende gemeente de verplaatsing niet doorzet. De wens tot verplaatsing houdt niet per definitie in dat de gemeente verantwoordelijk is voor het verplaatsen. Het bedrijf in kwestie blijft in eerste instantie verantwoordelijk, ook voor de kosten, tenzij de gemeente anders besluit. De gemeente stelt kaders (bijvoorbeeld besluit om te handhaven) en faciliteert.

Bijlage 1

Confrontatie vraag en aanbod in de Kop van de Veluwe

In het najaar van 2023 is de nieuwe prognose werklocaties Gelderland vastgesteld. In deze paragraaf vertalen we de bevindingen vanuit de raming naar het niveau van de regio Kop van de Veluwe. De vraagraming bestaat uit een drietal onderdelen:

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

In de prognose wordt onderscheid gemaakt tussen twee scenario's: EIB hoog en EIB laag⁴. Onderstaande tabel laat een indicatieve doorrekening zien van de vraag per individuele gemeente in het hoge scenario. Daar zetten we het harde planaanbod per regiogemeente tegenover. De behoefte is het gedeelte van de ruimtevraag dat niet is ingevuld door harde plannen. De geraamde vraag in het hoge scenario is naar verwachting in lijn met de hoeveelheid druk op de ruimte op de bedrijventerreinenmarkt die door de verschillende gemeenten wordt ervaren. De meeste gemeenten houden namelijk een leadslijst bij met aanvragen van ondernemers voor een geschikte kavel en het wordt steeds uitdagender om een geschikte match te vinden.

Op voorhand enkele relevante punten:

- Het gaat hier uitdrukkelijk om een indicatie, omdat een doorrekening van het prognosemodel op het niveau van de regio naar individuele gemeenten altijd leidt tot een ruim betrouwbaarheidsinterval. Veelal is het reëel om bij het zoeken naar de beste locaties deze behoefte te faciliteren in ieder geval ook de mogelijkheden in/met buurgemeenten te inventariseren.
- De omvang van het harde planaanbod komt voort uit de gegevens die door de gemeenten zijn aangeleverd. Verderop in deze notitie is een totaaloverzicht opgenomen.
- De vraagraming gaat over de periode vanaf 2024. Bij de notaris gepasseerde uitgiften in dit kalenderjaar hebben dus nog invloed op de totale behoefte.

Tabel 1: Vraag (uitbreidings- en vervangingsvraag) en aanbod situatie per gemeente in netto hectare in de periode 2024 t/m 2040 (EIB hoog)

Gemeente	Indicatieve vraag*			Hard planaanbod	Indicatieve resterende behoefte
	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag	Totaal		
Elburg	15	2	17	4,1	13
Hattem	6	9	16	7,6	8

⁴ Zie Prognose Werklocaties Gelderland (2023) – Bijlage 1 voor een toelichting op de methodiek van de raming en de verschillende scenario's.

Heerde	13	0	13	2,7	10
Nunspeet	31	8	39	7,1	32
Oldebroek	16	0	16	14,1	2
Regio Kop van de Veluwe	81	20	101	35,6	65

Bron: Behoefteraming werklocaties Gelderland (2023), IBIS Gelderland (2024), input gemeenten KvdV (2024), bewerking Stec Groep (2024). *Optelling kan afwijken door afrondingsverschillen.

Verdieping vraag naar type werkmilieus

Tabel 1 geeft inzicht in de totale ruimtevraag in de regio, indicatief uitgesplitst naar gemeente. Kwalitatief gezien zien we dat zo'n 40% van de uitbreidingsvraag uit gaat naar één van de grootschalige werkmilieus (zie ook onderstaande tabel). Het gaat in de periode 2024 t/m 2040 om circa 14 hectare vraag naar een XXL-logistiek werkmilieu en circa 17 hectare naar een grootschalig HMC werkmilieu. Op dit moment is geen hard planaanbod in de regio uitgeefbaar waarop ruimtevraag vanuit deze werkmilieus gefaciliteerd kan worden. De totale regionale uitbreidingsvraag zonder deze grootschalige werkmilieus bedraagt 50 hectare. De indicatieve behoefte zonder de grootschalige werkmilieus komt daarmee uit op 34 hectare⁵.

Tabel 2: Uitbreidingsvraag naar type werkmilieu in netto hectare in de periode 2024 t/m 2040 (EIB hoog)

Werkmilieu		Omvang in netto hectare
Gemengd/interactie		11
Regulier		40
Grootschalig	XXL-logistiek	14
	Grootschalig HMC	17
	<i>Totaal grootschalige werkmilieus</i>	<i>31</i>
Totaal		81
Totaal excl. grootschalige werkmilieus		50

Bron: Behoefteraming werklocaties Gelderland (2023), bewerking Stec Groep (2024).

Door additionele vraag mogelijk aanvullende ruimtevraag in de regio

Mogelijk is er ook een behoefte vanuit een bovenregionaal georiënteerde additionele vraag die niet in de prognose voor de provincie Gelderland is opgenomen. Het is veelal vraag die uit ambities en acquisitie voortkomt, of die wordt veroorzaakt door het aanbieden van aanbod met nieuwe, unieke vestigingskwaliteiten. Additionele vraag bestaat uit nieuwe (economische) ontwikkelingen, veelal grootschalig van omvang, incidenteel van aard en duidelijk afwijkend van de bestaande economische activiteiten op de bedrijventerreinen en/of reguliere regionale bedrijfsmigriatiestromen. Additionele vraag kan vooraf niet geraamd worden, maar het is wenselijk om vooraf afspraken te maken over waar ambities liggen en welk aanbod daarvoor

⁵ Uitbreidingsvraag (50 ha) + vervangingsvraag (20 ha) – hard planaanbod (36 ha) = indicatieve resterende behoefte (34 ha).

wordt gereserveerd. Kortom, het is goed te beseffen dat de bovenregionale en (inter-)nationale additionele vraag waarschijnlijk leidt tot een grotere ruimtevraag dan in de autonome prognose is geraamd. Dit maakt de urgentie om goede afspraken over te maken over uitbreiding, selectiviteit en beter benutten nog groter.

Verdieping hard planaanbod in de regio

Onderstaande tabel geeft het harde planaanbod in de regio per bedrijventerrein weer. In totaal is er nog zo'n 36 hectare hard planaanbod. Van deze 36 hectare is bijna 40% in optie.

Tabel 3: Hard planaanbod in de regio in netto hectare (peilmoment Q1 2024)

Gemeente	Bedrijventerrein	Plan-status	Omvang			Totaal
			Direct uitgeefbaar	Niet direct uitgeefbaar	In optie	
Elburg	De Koekoek	Hard	0,2	0,0	0,0	0,2
Elburg	Broeklanden	Hard	0,0	0,0	3,9	3,9
Hattem	Bedrijvenpark H2O (Hattems deel)	Hard	1,4	0,0	6,3	7,6
Heerde	Eeuwlandseweg - Zuid/Noord	Hard	0,3	1,4	1,0	2,7
Nunspeet	Bedrijventerrein De Kolk	Hard	4,1	0,0	0,0	4,1
Nunspeet	Bedrijventerrein Elspeet	Hard	0,0	3,0	0,0	3,0
Oldebroek	Bedrijvenpark H2O (Oldebroeks deel)	Hard	11,7	0,0	2,6	14,1
Totaal Regio Kop van de Veluwe			17,7	4,3	13,5	35,6

Bron: IBIS Gelderland (2024), input gemeenten KvV (2024), bewerking Stec Groep (2024).

Verdieping zachte plannen en theoretische zoekgebieden

Er zijn op dit moment geen zachte plannen in de regio. Wel bestaan er in een aantal gemeenten eerste ideeën voor locaties voor nieuwe bedrijventerreinen met een totale potentiële oppervlakte van maximaal circa 89 tot 128 hectare. Daarnaast zijn potentiële zoeklocaties in beeld voor circa 7,5 hectare geschikt voor gemengde woon/werkfuncties met kwaliteit. Over de kwalitatieve invulling is nog niets bekend, maar kwantitatief vatten we cumulatief voor de gehele regio de eerste conclusies beknopt samen.

Onderstaande tabel vat de vraagaanbod situatie in de regio samen. Er is totaal zo'n honderd hectare netto vraag (autonome uitbreidingsvraag en vervangingsvraag), hier staat zo'n 36 hectare netto hard aanbod tegenover. Zacht planaanbod is er in de regio op dit moment niet. De netto omvang van de boterzachte zoekgebieden is (afhankelijk van de gekozen bruto-netto verhouding en dus de ambitie om een kwaliteitsslag te maken op nieuwe bedrijventerreinen) circa 53 tot 102 hectare. Enkel als het lukt om al deze zoekgebieden⁶ te ontwikkelen tot een

⁶ Let op: we gaan er indicatief van uit dat deze zoekgebieden ook de beste/juiste plekken zijn om de vraag te faciliteren. Dat is echter niet noodzakelijkerwijs het geval, bijvoorbeeld door de concentratie in één of enkele

hard plan is er, bij een bruto/netto verhouding van 60%, min of meer balans in de vraag en het aanbod in de periode t/m 2040. Wanneer alle zoekgebieden met een bruto/netto-verhouding van 80% ontwikkeld worden ontstaat een situatie van overaanbod.

Tabel 3: Samenvatting vraag en aanbod situatie Kop van de Veluwe in netto hectare, 2024 t/m 2040

	EIB hoog	
A. Uitbreidingsvraag		81 hectare
<i>...waarvan XXL-logistiek en grootschalige HMC</i>		31 hectare
B. Vervangingsvraag		20 hectare
C. Totale vraag (A. uitbreidingsvraag + B. vervangingsvraag)		101 hectare
D. Hard planaanbod		36 hectare
E. Resterende behoefte (C. Totale vraag – D. Hard planaanbod)		65 hectare
F. Zacht planaanbod		0 hectare
G. Zoekgebieden	Bij bruto/netto verhouding van 80%: (89 tot 128 * 80% =)	71 tot 102 hectare
	Bij bruto/netto verhouding van 60%: (89 tot 128 * 60% =)	53 tot 77 hectare
Resterende behoefte na realisatie zoekgebieden (E. resterende behoefte – F. zacht planaanbod en G. zoekgebieden)		-37 tot 12 hectare

Verdieping grootschalige werkmilieus

Wanneer de regio de grootschalige vraag naar de werkmilieus XXL-logistiek en grootschalige HMC niet meer faciliteert in de Kop van de Veluwe – dan verplaatst deze vraag zich naar de omliggende regio's en is de regio Kop van de Veluwe verplicht om dit met de omliggende regio's af te stemmen.

Voor het overzicht laten we in onderstaande tabel de drie verschillende uitgangssituaties omtrent de grootschalige werkmilieus zien. Eerst laten we de 'basis' uitgangssituatie zien. Dit is de huidige situatie zoals geraamd in de provinciale behoefteprognose (zoals ook opgenomen in tabel 3). In de uitgangssituatie 'grootschalige werkmilieus niet faciliteren' laten we zien wat de vraag-aanbod situatie is wanneer de regio de vraag naar grootschalige werkmilieus (XXL-logistiek en grootschalige HMC) niet meer faciliteert. In dat geval overstijgt de ontwikkeling van alle zoeklocaties de vraag. Er zou dan een theoretisch overschot ontstaan van zo'n 20 tot 70 hectare. Tot slot hebben we indicatief als derde uitgangssituatie 'grootschalige werkmilieus niet faciliteren + additionele vraag omliggende regio('s)' opgenomen. Zoals gesteld is de regio Kop van de Veluwe verplicht met omliggende regio's af te stemmen wanneer specifieke werkmilieus (in dit geval grootschalige werkmilieus) niet in de regio gefaciliteerd zullen worden. Mogelijk kunnen er afspraken gemaakt worden wanneer een

gemeente(n). Indien besloten wordt dat de zoekgebieden niet allemaal de beste/juiste plekken zijn, dan is de feitelijke zoekopgave groter dan wat hier staat beschreven.

omliggende regio deze specifieke vraag wel kan en wil faciliteren dat dan de regio Kop van de Veluwe aanvullende hectares realiseert in andere werkmilieus (bijvoorbeeld in het reguliere segment). Zo vindt er min of meer een uitwisseling plaats in het type ruimtevrage dat gefaciliteerd wordt per regio. Aangezien dit theoretische gedachtelijnen zijn kunnen we daar op dit moment nog geen hectares aan aanvullende additionele ruimtevrage aan koppelen.

Tabel 4: Verschillende uitgangssituaties in EIB hoog al dan niet faciliteren grootschalige werkmilieus

Uitgangssituatie	Basis	Grootschalige werkmilieus niet faciliteren	Grootschalige werkmilieus niet faciliteren + additionele vraag omliggende regio('s)
A. Uitbreidingsvraag	81 ha	50 ha	50 + X ha
B. Vervangingsvraag	20 ha	20 ha	20 ha
C. Totale vraag (A. uitbreidingsvraag + B. vervangingsvraag)	101 ha	70 ha	70 + X ha
D. Hard planaanbod	36 ha	36 ha	36 ha
E. Resterende behoefte (C. Totale vraag – D. Hard planaanbod)	65 ha	34 ha	34 + X ha
F. Zacht planaanbod	0 ha	0 ha	0 ha
G. Zoekgebieden	53 tot 102 ha	53 tot 102 ha	53 tot 102 ha
Resterende behoefte na realisatie zoekgebieden (E. resterende behoefte – F. zacht planaanbod en G. zoekgebieden)	-37 tot 12 ha	-68 tot -19 ha	-68 tot -19 ha + X ha

Woondeal in relatie tot ruimtevraag naar bedrijventerreinen

In de regio Kop van de Veluwe zijn verschillende woondeals (Elburg, Hattem, Nunspeet en Oldebroek in de Woondeal Noord-Veluwe en Heerde in de Woondeal Stedendriehoek) gesloten. Hierin zijn opgaven opgenomen over het te realiseren aantal woningen in de periode tot en met 2030. In totaal bestaat de opgave in de regio Kop van de Veluwe uit zo'n 5.200 woningen. Uitgangspunt is de wens om per toe te voegen woning één baan te realiseren om de bestaande woon-werkverhouding minimaal te behouden en waar mogelijk te verbeteren. Rekening houdend met het huidige aandeel banen op bedrijventerreinen (zo'n 32%) zou dit een toename van bijna 1.700 banen op bedrijventerreinen in de regio betekenen. Uitgaande van de huidige gemiddelde netto ruimte per baan (zo'n 260 m²) zou dit indicatief resulteren in een ruimtebeslag van 43 hectare netto tot en met 2030. Er is meer verdieping op dit thema nodig. Dit is een zeer theoretische benadering die ons inziens een te hoge uitkomst geeft.

Bijlage 2

Onderstaand een overzicht van het type criteria waaraan u kunt denken. Deze criteria dienen in detail uitgewerkt te worden en scherp geformuleerd te worden.

Mate regionale gebondenheid	Mate van maatschappelijke en economische meerwaarde	Wijze van benutten schaarse ruimte en landschappelijke inpassing
• Herkomst bedrijf, aantal werknemers in de regio • Relatie met lokale/regionale toeleveranciers, -afnemers / -innovatiepartners, kennisinstellingen • Gebruik regionale infrastructuur als haven, spoor, buis, binnenvaart. • Eindgebruiker vs. intermediaire partij zoals ontwikkelaar. •	• Is sprake van een strategisch of tactisch vestigingsbesluit? • Versterking clustervorming zowel in ruimtelijke als economische zin • Bijdrage aan het 'ecosysteem' in de regio • Mate van inzet op innovatie en versterking van het 'ecosysteem in de regio • Bijdrage aan werkgelegenheid in de regio • Bijdrage aan een gezonde balans tussen inzet van (boven)regionaal personeel en inzet arbeidsmigranten • Bereidheid om samen te werken met onderwijsinstellingen • Bijdrage aan klimaatopgave, energietransitie, modal shift, en (sociale) innovatieprojecten • Bijdrage aan huisvesting arbeidsmigranten •	• Hoe past de vestiging binnen de behoefteeraming en hoe is de Ladder toegepast? • Wat kan/moet voor landschappelijke inpassing gedaan worden op de locatie zelf en/of ter compensatie elders? • In welke mate is sprake van multifunctioneel ruimtegebruik? • Hoe zijn de gevolgen voor de nationale weginfrastructuur, energie infrastructuur en – levering, natuur en stikstofdoelen, verstedelijking, bodem en waterbeheer, de relevante nationale belangen (NOVI). •

Bron: Handreiking afweegkader regionale meerwaarde (Stec Groep, 2022).

Colofon

Datum: 17 april 2024

Projectnummer: 23.326

Opdrachtgever: Kop van de Veluwe

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Wim Eringfeld, Anneloes Bouma & Beer Janssens

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl