

Bouwstenenrapportage Herijking Regionaal Programma Werklocaties Achterhoek

Periode 2019-2023



Laurens Warnink
Luc Heestermans
Arjan Slaakweg



Inleiding

De Achterhoek en provincie Gelderland hebben het doel lokale en regionale bedrijventerreinen zo goed mogelijk te faciliteren op bedrijventerreinen die qua kwaliteit, maar ook qua beschikbaarheid voldoen aan de eisen en wensen van ondernemers en hun omgeving. Met dat doel in het achterhoofd wordt de regio's in Gelderland gevraagd vierjaarlijks een regionaal programma werklocaties (RPW) op te stellen. Zo ook de Achterhoek. Deze rapportage vormt de bouwsteen voor het RPW Achterhoek 2019-2023.

Aanleiding

De Provincie Gelderland streeft naar een evenwichtige voorraad van werklocaties die bijdraagt aan een aantrekkelijk en duurzaam vestigingsklimaat. In tegenstelling tot enkele andere regio's heeft het RPW Achterhoek enkel betrekking op bedrijventerreinen. De Provincie heeft namelijk geen grootschalige kantoor- en detailhandelslocaties aangewezen waarover in de Achterhoek regionaal afspraken gemaakt moeten worden. Om regionale economische ontwikkelingen op een adequate manier te kunnen faciliteren zijn voldoende werklocaties van de juiste kwaliteiten en op de juiste locaties gewenst. Een tekort aan werklocaties van voldoende kwaliteit beperkt immers de uitbreidings- en vestigingsmogelijkheden van bedrijven, terwijl een overschot aan werklocaties de uitleg van nieuwe ontwikkelingen in de weg staat¹. Een overschot aan

bestaand, deels verouderd en versnipperd aanbod, kan, zoals is vastgelegd in de Ladder van Duurzame Verstedelijking, immers nieuwe ontwikkelingen in de weg staan.

Om het lokale en regionale bedrijfsleven ook de komende jaren zo goed mogelijk te kunnen faciliteren, hebben de regio Achterhoek en de provincie Gelderland Ecorys gevraagd een analyse van vraag en aanbod op bedrijventerreinen in de Achterhoek uit te voeren. Daarbij is nadrukkelijk aandacht voor de kwalitatieve component: de vraag hoe het aanbod in de regio en de wensen van verschillende typen ondernemers nu en in de toekomst op elkaar aansluiten. Voorliggend rapport vormt een beknopte beschrijving van de match tussen vraag en aanbod in de Achterhoek.

Achtergrond

De voorgeschiedenis en context waarbinnen het RPW Achterhoek herijkt wordt is onmisbaar om een prognose op te stellen van de toekomstige ruimtebehoefte in de Achterhoek. Voorgaande vraag-aanbodconfrontaties, ingezet beleid en regionale en economische trends en ontwikkelingen spelen een belangrijke rol in de interpretatie van de uitkomsten van de vraagraming en de besluitvorming.

¹ Volgens de Ladder voor Duurzame Verstedelijking - art.3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening.



Al in 2011 hebben de, toen nog 8, regiogemeenten en de Provincie in het Regionaal Programma Bedrijventerreinen afspraken vastgelegd met het doel de regionale samenwerking op het gebied van bedrijventerreinenprogrammering te versterken². Mede vanwege het feit dat een dreigende mismatch tussen vraag en aanbod werd geconstateerd hebben de gemeenten afspraken gemaakt over kwaliteitsverbetering van bestaande terreinen en segmentering – zware en grootschalige bedrijvigheid wordt gevestigd op A18-bedrijvenpark of de Laarberg - waarmee deze twee terreinen zijn aangewezen als regionaal bedrijventerrein voor respectievelijk West en Oost Achterhoek.

Omdat de gemeente Montferland zich in de periode tussen het RPB 2011 en de actualisatie in 2016 heeft aangesloten bij Wgr-regio³ Arnhem-Nijmegen, is de gemeente Montferland niet meer direct betrokken bij het regionaal bedrijventerreinenoverleg in de Achterhoek. Samen met Bronckhorst, Doetinchem en Oude IJsselstreek is de gemeente Montferland echter wel deelnemer in de Samenwerkingsovereenkomst bedrijventerreinen West Achterhoek (SOK), waarmee sinds 2010 gezamenlijk bedrijvenpark-A18 en DocksNLD worden geëxploiteerd⁴. De gemeente Montferland zet in op de ontwikkeling van een

² Stec (2011) RPB regio Achterhoek.

³ Wgr staat voor Wet gemeenschappelijke regelingen, waarin gemeenschappelijke regelingen getroffen worden tussen de openbare lichamen.

uitbreiding van het logistieke bedrijventerrein DocksNLD-1 met een 2e fase. De logistieke hotspot 's Heerenberg-Emmerich maakt onderdeel uit van de Gelderse logistieke corridor. En is daarmee van belang voor de economie van de Achterhoek en Gelderland als geheel.

In 2016 is vervolgens een nieuw onderzoek gestart ten behoeve van de actualisatie van het RPB 2011. In dit onderzoek wordt geconstateerd dat er sprake is van een forse overprogrammering. Daarop worden enkele strategische keuzes voorgesteld om overprogrammering tegen te gaan⁵.

Uit de kwalitatieve verdieping van dat onderzoek uit 2016 blijkt dat de Achterhoek te maken heeft met een krimpende, vergrijzende en ontgroenende bevolking, waardoor het aanbod op de arbeidsmarkt steeds vaker aangevuld moet worden met werknemers van buiten de regio. Daarnaast heeft het bedrijfsleven, net als in de rest van Nederland, steeds grotere moeite te voorzien in de behoefte aan technisch geschoold personeel. Het bedrijfsleven in de Achterhoek bestaat voor 65% uit MKB'ers, wat circa 15% hoger is dan in omliggende regio's. Dit duidt op relatief grote ondernemerszin, maar het betekent ook dat de Achterhoek ten opzichte van omliggende regio's

⁴ Jos Feijtel Advies (2017) Een doorstart; waar ligt de echte meerwaarde in West Achterhoek?

⁵ Stec (2016) RPW regio Achterhoek; Naar een sterke Achterhoekse bedrijventerreinen-portefeuille.



achterblijft als vestigingslocatie voor (grote) bedrijven van buiten de regio⁶⁷.

Wel is de toegevoegde waarde per werknemer, de arbeidsproductiviteit, van bedrijven in de Achterhoek relatief hoog. Dit wordt gestaafd door een SWOT-analyse van de belangrijkste economische sectoren in verschillende regio's in Gelderland en Overijssel. Hieruit blijkt dat de sterke punten van de Achterhoekse economie vooral liggen in de agrologistiek, bio-based en smart industry⁸.

Echter, omdat de cijfers waarop de vraag-aanbodconfrontatie in het RPB 2016 is gebaseerd achterhaald zijn, zijn de gemeenten het niet eens geworden over regionale afspraken en is in 2018, samen met de Provincie, besloten een hernieuwd onderzoek te laten uitvoeren op basis van actuelere economische gegevens. Voorliggend rapport is het resultaat van de hernieuwde analyse.

Doelstelling

De doelstelling van het onderzoek waartoe de zeven gemeenten in de regio Achterhoek en de provincie Gelderland opdracht gegeven hebben, is te komen tot een herijkt RPW Achterhoek voor de periode 2019-2023. Het doel van deze rapportage is vraag en aanbod zowel kwalitatief als kwantitatief met elkaar in balans te brengen, zodanig dat de economische ontwikkeling en werkgelegenheid maximaal gestimuleerd wordt

⁶ Stec (2016) Economische agenda West Achterhoek.

⁷ Stec (2017) Grip op de kwalitatieve opgave Oost-Achterhoekse bedrijventerreinen.

en waarbij voldoende flexibiliteit is gewaarborgd, waardoor adequaat kan worden ingespeeld op een veranderende marktvrage. Dit rapport is daarmee een belangrijke bouwsteen voor het besluitvormingsproces dat moet leiden tot een vastgesteld RPW Achterhoek 2019-2023.

De regio

De Wgr-regio Achterhoek is een regionale afstemmingsstructuur bestaande uit de gemeenten Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Oude IJsselstreek, Oost Gelre en Winterswijk.

Leeswijzer

De rapportage is als volgt opgebouwd:

- Het tweede hoofdstuk omvat een beschrijvende analyse van het economische beleid in de Achterhoek.
- Daarna volgt de analyse van de toekomstige ruimtebehoefte en de verdeling daarvan in werkmilieus;
- De vraagruiming wordt gevolgd door een kwantitatief en kwalitatief beeld van het aanbod;
- In het daaropvolgende hoofdstuk komt de match tussen vraag en aanbod aan bod;
- De rapportage wordt geconcludeerd met strategische opgave op regionaal niveau.

⁸ Ruimtelijk Economisch Atelier Tordoir (2018) Kracht van Oost Nederland.



Beleid en economie

Om de vitaliteit van de Achterhoek te behouden is het belangrijk dat het vestigingsklimaat voor ondernemers, de arbeidsmarkt en de woningmarkt op elkaar afgestemd zijn. De Uitvoeringsagenda 2.0 van Achterhoek2020 speelt vanaf 2014 een belangrijke rol in de regionale samenwerking tussen ondernemers, maatschappelijke organisaties en de overheid. De uitvoeringsagenda richt zich op het stimuleren van Smart Werken. Wonen, bereikbaarheid en samenwerken en verbinden zijn daarin belangrijke thema's.

Uitvoeringsagenda 2.0 – Achterhoek 2020

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

De Achterhoek is door de Rijksoverheid aangemerkt als krimpgebied⁹. Dit heeft onder andere consequenties voor het woningbouwprogramma. Uit onderzoek blijkt namelijk dat vooral starters, middeninkomens en ouderen belemmeringen ervaren op de woningmarkt. Het programma wonen richt zich daarom op het creëren van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat door het bieden van een evenwichtige woningvoorraad, zodat het voor starters op de woningmarkt, waaronder arbeidsmigranten, ook mogelijk is zich in de Achterhoek te vestigen. De aanpak van leegstaand vastgoed en verbetering van (de bereikbaarheid van) voorzieningen zijn eveneens belangrijke speerpunten in het programma wonen¹⁰.

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

- Verdere verbetering van de N18;
- Verbetering van de dwarsverbindingen A1-Lochem-Vreden-B70 via de Deventer kunstweg en de verbinding Zutphen-'s Heerenberg-Emmerich;
- Verbetering van de aansluiting A15-A18;

⁹ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bevolgingskrimp/krimpgebieden-en-anticipeergebieden>

¹⁰ <http://www.achterhoek2020.nl/wp-content/uploads/2016/02/2.-programma-wonen-cre%C3%ABren-van-een-aantrekkelijk-woon-en-leefklimaat.pdf>



- Verbetering van de spoorverbindingen Arnhem-Winterswijk en Apeldoorn-Winterswijk, alsmede verbetering van het grensoverschrijdend openbaar vervoer;
- Verbetering van de interne, fijnmazige bereikbaarheid door het opzetten van een regionale vervoerscentrale, waardoor interne openbaar vervoersstromen efficiënter worden ingericht; en
- Ter verbetering van de digitale infrastructuur wordt op dit moment een glasvezelnetwerk aangelegd.

Achterhoek Agenda2030

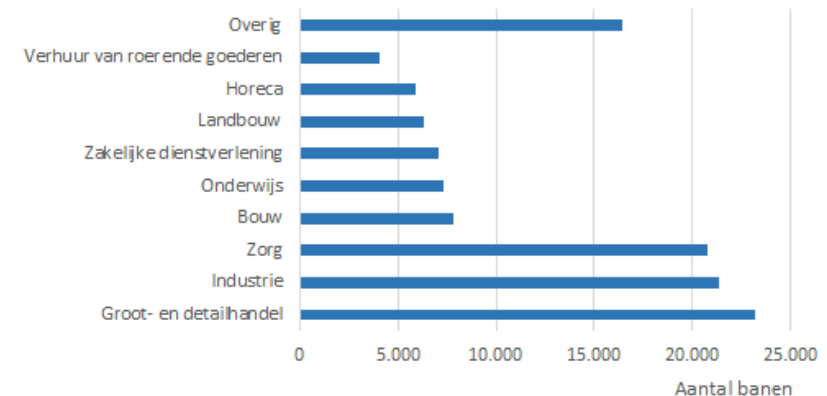
In juni 2018 is het samenwerkingsverband vernieuwd onder de noemer Achterhoek Agenda2030. Bedrijfsleven, gemeenten, provincie, woningcorporaties, onderwijs en de zorgsector zijn met tien bestuurders vertegenwoordigd in de Achterhoek Board, die gecontroleerd wordt door de Achterhoek Raad. Inwoners kunnen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

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

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

Werkgelegenheid in de Achterhoek

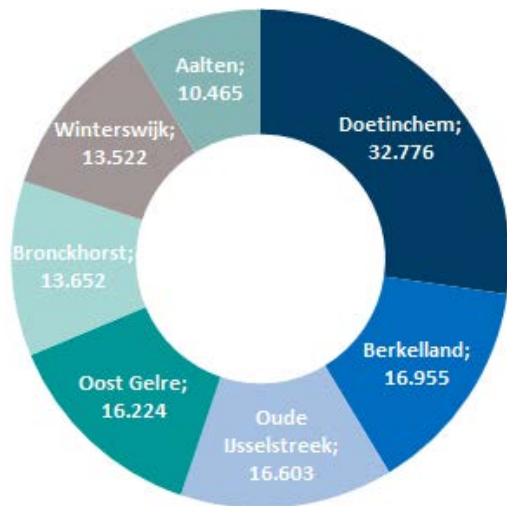
In 2017 zijn er in totaal circa 120.000 banen in de Achterhoek. Met ruim 60.000 banen zijn de drie grootste sectoren, groot- en detailhandel, de zorg en industrie, goed voor circa de helft van het totaal. Hoewel groot- en detailhandel in iedere gemeente de grootste sector is, zijn er wel verschillen tussen gemeenten.



Bron: Stichting LISA, bewerking Ecorys.



Zo is in Doetinchem zakelijke dienstverlening een van de drie belangrijkste sectoren, terwijl de landbouw belangrijk is in Berkelland en Bronckhorst. In de overige gemeenten zijn de zorg en industrie, naast groot- en detailhandel, de belangrijkste sectoren.



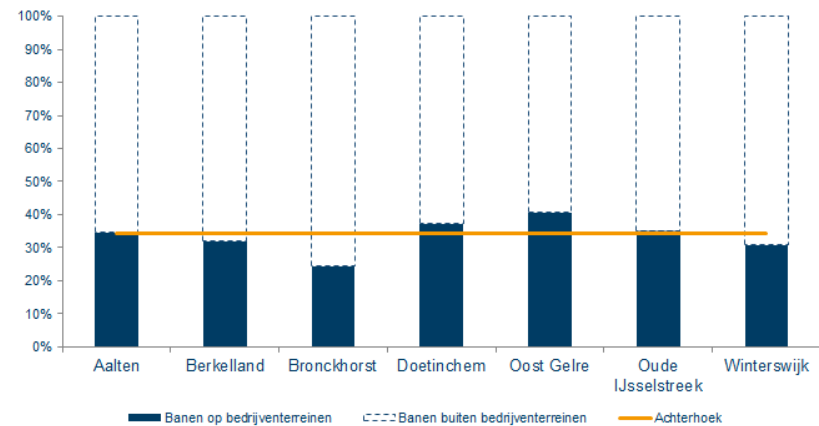
Bron: Stichting LISA, bewerking Ecorys.

Wat betreft het aantal banen is de gemeente Doetinchem met ruim 30.000 banen het grootst, gevolgd door Berkelland, Oude IJsselstreek en Oost Gelre. De gemeenten Bronckhorst, Winterswijk en Aalten hebben minder dan 15.000 banen.

Een derde van de banen te vinden op bedrijventerreinen

Op bedrijventerreinen zijn respectievelijk de industrie, groot- en detailhandel en de bouw de meest belangrijke sectoren voor de werkgelegenheid. Zo'n derde van het aantal banen in de Achterhoek is te vinden op bedrijventerreinen.

Ook hier zien we verschillen optreden tussen de gemeenten. Opvallend is dat bijna 40% van het aantal banen in Doetinchem en Oost-Gelre op bedrijventerreinen te vinden is. Aan de andere kant ligt het aandeel banen op bedrijventerreinen in Winterswijk, Berkelland en met name Bronckhorst aanmerkelijk lager dan het gemiddelde in de regio. Dit zijn gemeenten met een uitgestrekt buitengebied met veel bedrijvigheid en dus werkgelegenheid buiten bedrijventerreinen. In de overige drie gemeenten ligt het aandeel op of rond het gemiddelde.



Bron: Stichting LISA, bewerking Ecorys.



Werkmilieus

De sectorverdeling van het aantal banen op bedrijventerreinen is veelzeggend voor de specialisatie van een regio. De specialisatie van de Achterhoek in de industrie komt hierin goed naar voren. Voor een goed inzicht in de balans tussen vraag en aanbod is het belangrijk te kijken naar de vestigingseisen van de verschillende typen ondernemers op bedrijventerreinen. Ondernemers zoeken vaak andere ondernemers op met vergelijkbare vestigingseisen, in bijvoorbeeld sector, bedrijfs-grootte, herkomst en lokale binding. Om het belang van deze vestigingsfactoren op de balans tussen vraag en aanbod te duiden, hebben we vraag en aanbod op bedrijventerreinen in de Achterhoek onderverdeeld in werkmilieus:

- (Maak)industriële werkmilieu;
- Logistiek;
- Agrifood;
- Klassiek, gemengd;
- Hoogwaardig/diensten werkmilieu;
- Campus.

(Maak)industriële werkmilieu

Een werkmilieu met een industrieel karakter waarbinnen bedrijven produceren en verwerken. Dit vindt vaak plaats op grote(re) kavels, veelal met een milieucategorie van 3.2 of meer. Industriële terreinen bieden in de regel ruimte aan hmc-bedrijvigheid. Het verschil met het klassiek, gemengd werkmilieu is de schaalgrootte van de gevestigde bedrijven, alsmede een overwegend hogere milieucategorie. Dit

werkmilieu is veelvuldig terug te vinden op de bedrijventerreinen in de Achterhoek en kenmerkt zich in de regio door innovatie en veel onderlinge samenwerking.

De belangrijkste vestigingsfactoren zijn:

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

Logistiek

Een netwerk van bedrijven in de logistiek, handel en opslag. Dit zijn vaak grootschalig opgezette terreinen met veel ruimte voor vrachtwagens. De echt grootschalige logistiek (>5ha) vestigt zich binnen Nederland met name in de zuidelijke provincies.



Voor de regio Achterhoek is vooral de kleinschalige logistiek en de tussengroep van 1 tot 5 hectare interessant. Deze zijn in de regio verspreid te vinden op enkele bedrijventerreinen.

De belangrijkste vestigingsfactoren zijn:

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

Agrifood

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

De belangrijkste vestigingsfactoren zijn:

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

Klassiek, gemengd werkmilieu

Een traditioneel werkmilieu, ook wel “functioneel gemengd” genoemd. De term klassiek duidt niet op de leeftijd van het terrein of de (werkzaamheden van) de gevestigde bedrijvigheid, maar op het feit dat dit type bedrijventerrein van oudsher in zo goed als iedere gemeente te vinden is: Een monofunctioneel werkmilieu met een diversiteit aan bedrijven op overwegend kleine(re) kavels. Bedrijventerreinen met een klassiek, gemengd werkmilieu zijn ook geschikt om kleinschalige



activiteiten uit andere werkmilieus te huisvesten. Bijvoorbeeld kleinschalige logistiek of (maak)industrie met een lage milieu-/hindercategorie. Dit sluit niet uit dat er enkele bedrijven uit de hogere milieu/hindercategorie zijn gehuisvest of grotere kavels aanwezig zijn, vaak mogelijk gemaakt door zoning. Dit type terreinen is belangrijk voor de werkgelegenheid en dynamiek in stedelijke gebieden en kernen.

De belangrijkste vestigingsfactoren zijn:

Vestigingsfactoren	Toelichting
Bereikbaarheid en nabijheid personeel	Het personeel op dit type locaties is over het algemeen minder bereid om lang te reizen. De belangrijkste vervoerswijze is vaak de fiets of lokaal ov
Nabijheid voorzieningen	De nabijheid van bijvoorbeeld een supermarkt of eetgelegenheden wordt gewaardeerd
Kwaliteit openbare ruimte	Een veilige, nette omgeving om in te werken met voldoende ruimte op straat
Prijs	Voor met name de laagwaardigere bedrijvigheid (bijvoorbeeld autosloperijen) is een lage prijs een belangrijke vestigingsfactor. Voor andere segmenten die zich binnen dit werkmilieu vestigen zijn kwaliteit en bereikbaarheid belangrijkere factoren

Hoogwaardig/diensten werkmilieu

Een hoogwaardig/diensten werkmilieu kenmerkt zich door de aanwezigheid van m.n. kantoor-gerelateerde bedrijfsfuncties op een vaak nog monofunctioneel bedrijventerrein. Het betreft veelal bedrijfsverzamelgebouwen, waar bedrijven uit

bijvoorbeeld de zakelijke dienstverlening zich vestigen. Een hoogwaardig werkmilieu kan tevens productiefaciliteiten voor hoogwaardigere sectoren, zoals de medische sector, huisvesten.

De belangrijkste vestigingsfactoren zijn:

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

Campus

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



kennisontwikkeling en innovatie binnen andere werkmilieus. Bedrijventerreinen die als geheel ingericht worden als campus zijn relatief zeldzaam.

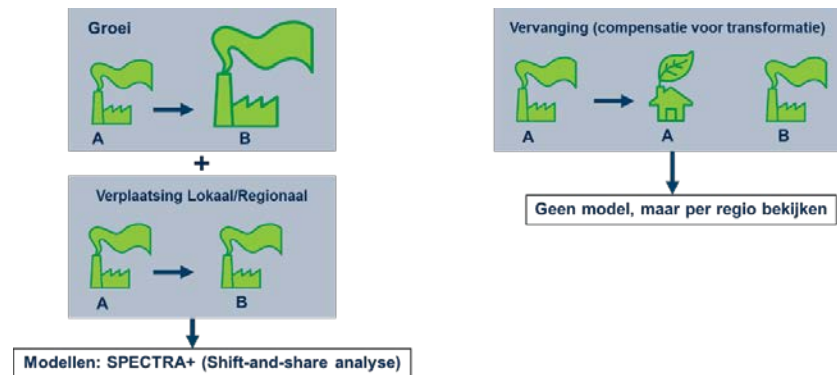
De belangrijkste vestigingsfactoren zijn:

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



Ruimte vraag

De ruimtebehoefte wordt geraamd voor de periode 2019-2023 en geeft een doorkijk naar 2030. De ruimtebehoefte van bedrijven op bedrijventerreinen wordt opgebouwd uit vier onderdelen. Allereerst door een prognose van de (1) autonome ruimte vraag, op basis van de te verwachten economische groei. Daarnaast wordt de potentiële (2) vervangings- en (3) verplaatsingsvraag in kaart gebracht aan de hand van herprofilings- en transformatie-opgaven en tenslotte wordt een inschatting gemaakt van de (4) bovenregionale vraag. De laatste stap is de vertaling van de totale ruimte vraag naar de ruimte vraag per werkmilieu.



Autonome uitbreidingsvraag

De autonome ruimte vraag wordt geraamd op basis van de landelijke WLO-scenario's, groeiscenario's die zijn opgesteld door het CPB en het PBL: scenario Hoog en scenario Laag.

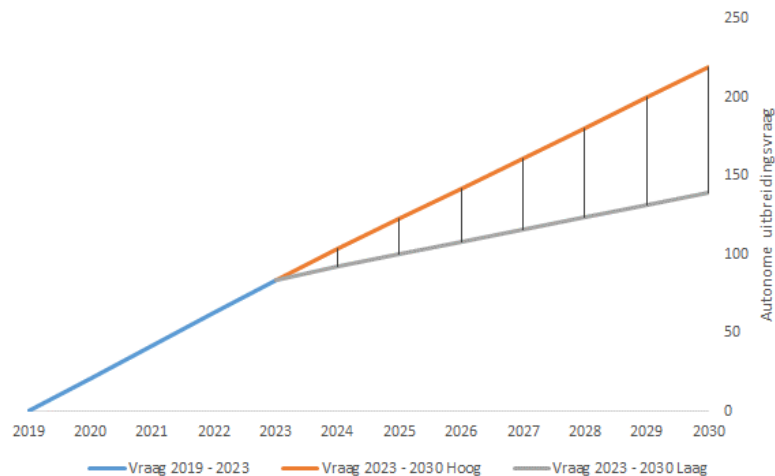
Met behulp van een zogenoemde shift-and-share analyse kunnen de landelijke groeiscenario's worden vertaald naar de verwachte groei van de regio, in dit geval de Achterhoek. Zo zijn de WLO-scenario's toegespitst op de regio, maar passen zij binnen de nationale kaders van de prognoses van economische en werkgelegenheidsontwikkeling.

De uitkomsten van de regionale prognoses worden gekoppeld aan het door Ecorys ontwikkelde model Spectra+. Met een vertaling van de WLO-scenario's naar werkgelegenheid per sector en de daaruit af te leiden ruimtebehoefte. Voor arbeidsextensievere sectoren, zoals industrie en logistiek, is het gebaseerd op de toegevoegde waardeontwikkeling per hectare bedrijventerrein, ofwel de ruimteproductiviteit.

Vervolgens worden de werkgelegenheids- en toegevoegde waarde cijfers middels de locatietypevoorkeur (het aandeel van een sector dat zich op een bedrijventerrein vestigt) en de terreinquotiënt (het ruimtegebruik per werkzame persoon) omgerekend naar toekomstig ruimtegebruik. De berekende ruimtebehoefte betreft enkel extra ruimte als gevolg van economische groei bij het bedrijfsleven in de regio. Nieuwe



vestigingen, vervangings- en verplaatsingsvraag maken hiervan geen onderdeel uit.



Omdat we van mening zijn dat scenario Hoog de huidige economische ontwikkelingen beter weerspiegelt dan de bandbreedte tussen scenario Hoog en scenario Laag, hebben we ervoor gekozen de eerste vier jaar uit te gaan van scenario Hoog. Voor de doorkijk naar 2030 verwachten we dat de ruimtevraag binnen de bandbreedte valt.

Daarmee bedraagt de verwachte autonome ruimtevraag voor de periode 2019-2023 circa 84 hectare, een gemiddelde van ruim 20 hectare per jaar. In 2030 bedraagt de autonome ruimtevraag 138 tot 219 hectare.

Vervangings- en verplaatsingsvraag

Vervangingsvraag

Vervangingsvraag is de vraag naar een nieuwe locatie vanuit bedrijven waarvan de huidige locatie wordt getransformeerd naar een niet-bedrijfsmatige bestemming, zoals woningbouw. Vervangingsvraag ontstaat dus wanneer bedrijven, vanwege transformatie van de functie van de huidige locatie naar een andere functie, uit moeten kijken naar een vervangende locatie.

Om de potentiële vervangingsvraag in kaart te brengen is gemeenten gevraagd aan te geven voor welke terreinen plannen voor transformatie bestaan. Ecorys heeft vervolgens beoordeeld in hoeverre deze plannen voldoende realistisch zijn om deze mee te nemen als vervangingsvraag. Per gemeente wordt de volgende vervangingsvraag verwacht:

	2019-2023	2023-2030
Aalten	-	-
Berkelland	-	-
Bronckhorst	-	-
Doetinchem	-	-
Oost Gelre	2 ha	-
Oude IJsselstreek	-	-
Winterswijk	3,70 ha	-
Totaal	5,70 ha	-



De potentiële vervangingsvraag als gevolg van transformatie van bedrijventerrein naar een andere functie wordt in zijn geheel in de periode tot 2023 verwacht en bedraagt in totaal 5,70 hectare. De vervangingsvraag uit zich voornamelijk op gemeentelijk niveau, maar kan ook op de regionale bedrijventerreinen terecht komen.

Verplaatsingsvraag

Verplaatsingsvraag is de vraag van bedrijven die moeten verplaatsen als gevolg van herstructurering, zoals herprofilering van de huidige locatie naar een andere bedrijfsmatige bestemming of het creëren van (schuif)ruimte om de uitbreiding van andere bedrijven mogelijk te maken. Ook de verplaatsing van bedrijven van een solitaire locatie naar een bedrijventerrein valt hieronder.

Solitaire bedrijfsvestigingen zijn niet in IBIS geregistreerd als bedrijventerrein en maken daarom geen onderdeel uit van de vraagraming. De ontwikkeling van deze locaties heeft echter wel een relatie met het RPW. Vraagontwikkeling vanuit deze solitaire locaties is een ruimtelijke afweging die primair bij de betreffende gemeente en de provincie ligt. Op het moment dat een solitaire bedrijfsvestiging verplaatst naar een bedrijventerrein en de achtergelaten locatie transformeert naar een niet-bedrijfsmatige bestemming, of bedrijven in het kader van een stedelijk herverkavelingstraject worden uitgeplaatst om binnen de vigerende bestemming ruimte te bieden aan zittende

bedrijven, is er sprake van verplaatsingsvraag bovenop de lokale vraagraming voor bedrijventerreinen.

Ook de potentiële verplaatsingsvraag is per gemeente geïdentificeerd. Hiervoor is onderscheid gemaakt naar type en periode van optreden van de verplaatsingsvraag:

Gemeente	Type verplaatsing	2019-2023	2023-2030
Aalten	Herstructurering/-profilering	5,4 ha	-
	Solitair	-	-
Berkelland	Herstructurering/-profilering	3,2 ha	-
	Solitair	-	3 ha
Bronckhorst	Herstructurering/-profilering	-	-
	Solitair	2 ha	4 ha
Doetinchem	Herstructurering/-profilering	-	-
	Solitair	-	4 ha
Oost Gelre	Herstructurering/-profilering	-	-
	Solitair	0,8 ha	2,8 ha
Oude IJsselstreek	Herstructurering/-profilering	8 ha	-
	Solitair	2 ha	4,5 ha
Winterswijk	Herstructurering/-profilering	-	-
	Solitair	-	-
Totaal		21,4 ha	18,3 ha

In totaal bedraagt de potentiële verplaatsingsvraag circa 40 hectare, waarvan 21,4 hectare in de periode tot 2023 en 18,3 hectare in de periode tot 2030.



De vervangingsvraag bestaat voor ongeveer 17 hectare uit verplaatsingsvraag als gevolg van herstructurering, herprofilering en/of het creëren van schuifruimte en voor circa 23 hectare uit potentiële verplaatsing van solitair gelegen bedrijvigheid naar bedrijventerreinen. De verplaatsingsvraag uit zich voornamelijk op gemeentelijk niveau. Een deel zal echter ook terecht komen op de regionale bedrijventerreinen.

Bovenregionale vraag

De ruimtevrage van bedrijven die afkomstig zijn van buiten de regio maakt geen onderdeel uit van de raming met het Spectra+-model. Uit analyse van de historische uitgifte in de Achterhoek blijkt dat komst van bedrijven van buiten de regio incidenteel is. Dat en het feit dat de Achterhoek bij uitstek een lokale/regionale markt is, heeft geleid tot het besluit geen bovenregionale ruimtevrage op te nemen in de vraagraming. Desondanks is gedurende het onderzoek gebleken dat er zich in de praktijk weldegelijk partijen van buiten de regio melden met interesse voor bedrijventerreinen in de Achterhoek.

Totale verwachte ruimtevrage

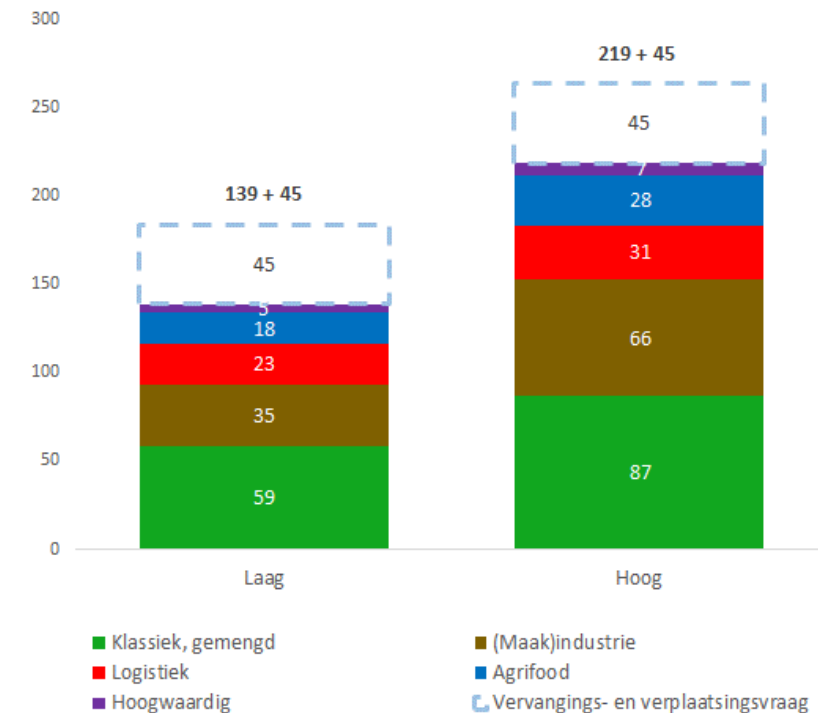
De totale verwachte ruimtevrage bedraagt daarmee:

	2019-2023	2023-2030	2019-2030
Autonome uitbreidingsvraag	84 ha	54 -135 ha	139-219 ha
Vervangingsvraag	5,7 ha		5,7 ha

	2019-2023	2023-2030	2019-2030
Verplaatsingsvraag	21,4 ha	18,3 ha	39,7 ha
Bovenregionale vraag	-	-	-
Totaal	109 ha	74-155 ha	183-264 ha

Ruimtevrage per werkmilieu

Onderstaande grafiek laat, voor zowel scenario Hoog als scenario Laag, de verdeling van autonome ruimtevrage over de

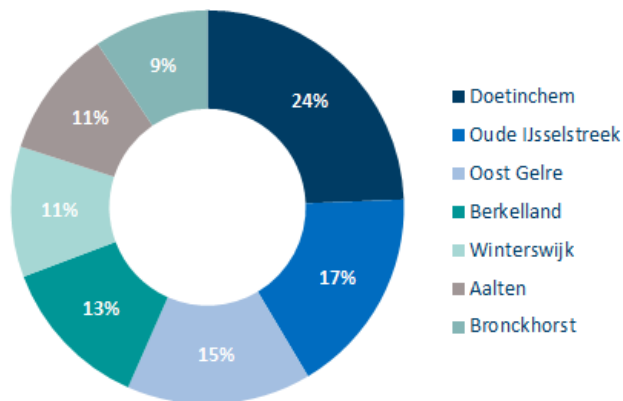




verschillende werkmilieus zien. De vervangings- en verplaatsingsvraag is eveneens opgenomen. De verwachte ruimtevrage 2019-2030 is per werkmilieu als volgt verdeeld:

Op basis van het aantal banen op bedrijventerreinen per gemeente hebben we een inschatting gemaakt van de verdeling van de ruimtevrage over de gemeenten. In deze inschatting is rekening gehouden met de toekomstige ontwikkelingen van de werkgelegenheid en het belang van enkele sectoren, met name smart industry. Werkgelegenheid op solitaire locaties buiten bedrijventerreinen is daarin dus niet opgenomen. Dientengevolge is de verdeling over de gemeenten als volgt ingeschat:

Naast de autonome ruimtevrage verwachten we in totaal circa 45 ha vervangings- en verplaatsingsvraag: 5,7 ha vervangingsvraag, 17 hectare verplaatsingsvraag als gevolg van herstructurering en 23 hectare verplaatsingsvraag vanuit solitaire bedrijfslocaties (zie p.13-14).





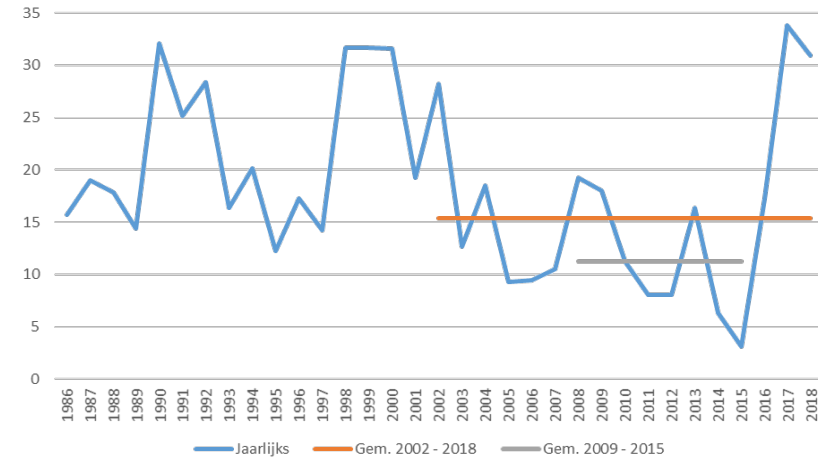
Aanbod

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

Historische uitgifte

Uit analyse van de historische uitgifte blijkt dat de gemiddelde jaarlijkse uitgifte in de Achterhoek sinds 2002 ongeveer 16 hectare bedraagt. Gedurende de crisisjaren lag de uitgifte met zo'n 11 hectare per jaar aanzienlijk lager. Met name het jaar 2015 vormt met minder dan 5 hectare een absoluut dieptepunt.

Vanaf 2016 is echter een snel herstel van de economie te zien met een uitgifte van 30 hectare of meer in 2017 en 2018. Als we per gemeente kijken, dan blijkt dat de gemeente Aalten achterblijft in de historische uitgiftecijfers. Dit wordt mede veroorzaakt doordat de gemeente Aalten zich heeft gericht op inbreiding door middel van herstructurering, dit is deels uit nood geboren omdat er in de kern Aalten nagenoeg geen uitgeefbare ruimte is. De cijfers over historische uitgifte bieden hierin geen inzicht. Deze aanpak kan echter wel een voorbeeld zijn voor andere gemeenten.



Bedrijventerreinen per werkmilieu

Om beter inzicht te krijgen in de kwaliteiten van het aanbod in de Achterhoek, zijn alle bedrijventerreinen ingedeeld in werkmilieus. Deze indeling is gemaakt op basis van zowel kwantitatieve als kwalitatieve informatie en op basis van inzichten die verkregen zijn tijdens de schouw van de terreinen en interviews met verschillende belanghebbenden. Op de volgende pagina is een overzicht te zien van de indeling in werkmilieus. In de bijlage is per gemeente een overzicht opgenomen.

Regionale bedrijventerreinen

Net als in andere regio's, is er in de Achterhoek behoefte aan het opvangen van grootschalige bedrijven en bedrijvigheid met een hogere milieucategorie. Om deze bedrijven de ruimte te



kunnen bieden zijn twee regionale bedrijventerreinen aangewezen. Dit zijn het A18-bedrijvenpark, dat gezamenlijk wordt geëxploiteerd binnen de samenwerkingsovereenkomst West-Achterhoek, en de Laarberg in Oost-Achterhoek, dat gezamenlijk wordt geëxploiteerd door de gemeenten Oost-Gelre en Berkelland en waaraan ook de gemeente Winterswijk zich beleidsmatig heeft verbonden.

De regionale bedrijventerreinen zijn beleidsmatig aangewezen locaties om grootschalige bedrijvigheid en bedrijvigheid met een hogere milieu categorie uit de regio en van buiten de regio te huisvesten. Dit sluit overigens de vestiging van grootschalige bedrijvigheid op andere locaties in de Achterhoek niet uit, zo wijst de praktijk uit (zie Werkmilieus).

Solitaire bedrijfsvestigingen

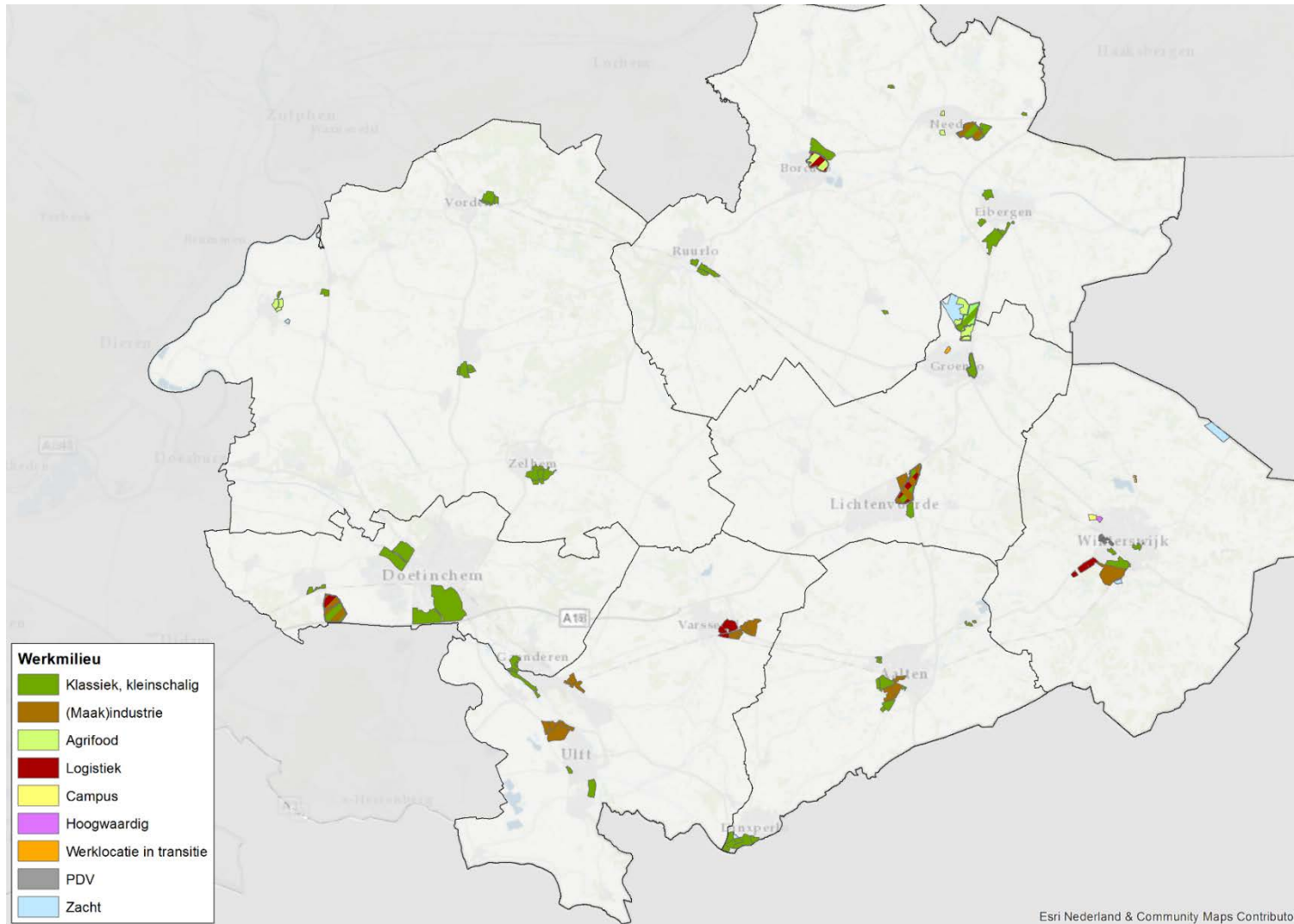
Een van de kenmerken van de Achterhoek is dat de regio buiten de officiële bedrijventerreinen (zie definitie IBIS) een aanzienlijk aantal solitaire bedrijfsvestigingen, met bijbehorende werkgelegenheid, herbergt. Het aantal solitaire bedrijfsvestigingen verschilt overigens per gemeente in de Achterhoek.

Deze solitaire vestigingen zijn, net als in andere landelijke regio's, grotendeels te vinden op (voormalig) agrarische bedrijfslocaties in het uitgestrekte buitengebied van een aantal

gemeenten, maar ook in verschillende kernen is sprake van bedrijfsbestemming buiten de regulier bedrijventerreinen.

Deze gemeenten ontlenen een belangrijk deel van haar dynamiek aan dergelijke bedrijfslocaties. Als het gaat om solitaire bedrijven moet echter wel onderscheid gemaakt worden tussen groot- en kleinschalige vestigingen: De eerste categorie is van oudsher op de locatie ontstaan en gegroeid. Voor deze grootschalige vestigingen is het zonder financiële ondersteuning vaak niet rendabel om de activiteiten naar elders te verplaatsen. In veel gevallen geeft de schaal van het bedrijf zelfs aanleiding voor bestemming als bedrijventerrein (bijvoorbeeld Aviko in Steenderen en Elite in Neede).

De tweede categorie omvat relatief veel startende ondernemers die op solitaire bedrijfslocaties tegen een relatief lage prijs hun activiteiten kunnen opstarten en uitbouwen. Daarmee vormen ze tegelijkertijd een gebruiker van anders vaak leegstaande panden. Deze laatste groep kan, wanneer zij uitbreidingswensen hebben, sneller verleid worden zich te verplaatsen naar een regulier bedrijventerrein om zo weer ruimte te maken voor instroom van kleinschalige ondernemers.



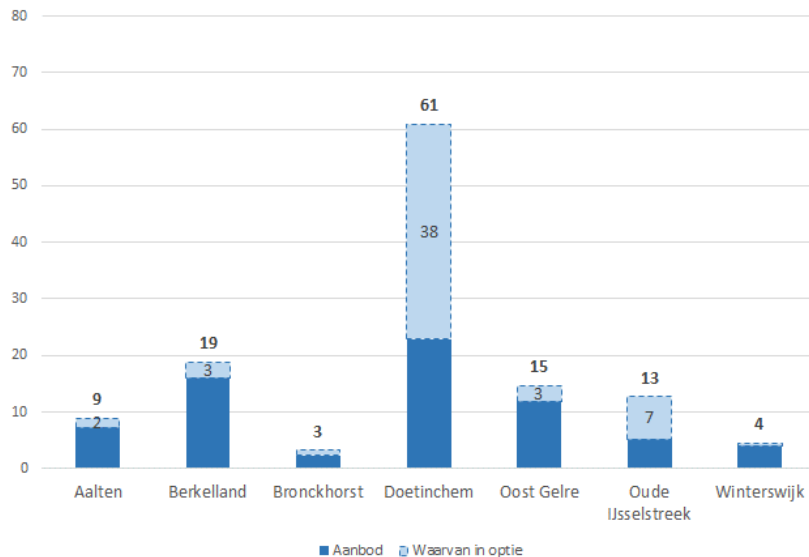


Aanbod en opties per gemeente

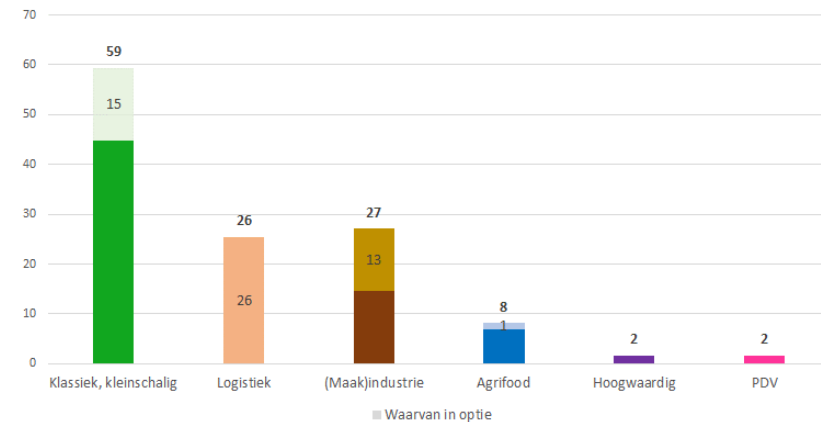
Kenmerkend voor de huidige dynamiek is het grote aantal opties dat genomen wordt op bedrijventerreinen. Omdat de mate waarin een optie concreet is kan verschillen, hebben we ervoor gekozen opties in te delen in verschillende gradaties:

1. Interesse;
2. Reserveringsovereenkomst met looptijd
3. Optieovereenkomst;
4. Koopovereenkomst/passeren van de koopakte bij de notaris.

Alle concrete opties hebben we geregistreerd. Afhankelijk van de mate van concreetheid zijn opties wel of niet direct beschikbaar voor de markt. In onderstaande afbeelding hebben we het aanbod en de opties per gemeente naast elkaar gezet.



Van het totale aanbod van 124 ha aanbod is 40%, ruim 50 ha, terug te vinden op A18 bedrijvenpark. Een groot deel daarvan is in optie (42 ha). Dat is 2/3 van het totaal aan opties in de regio (64 ha). Vooral in Doetinchem en Oude IJsselstreek is een relatief groot deel van het aanbod in optie. In de andere gemeenten is de oppervlakte van de opties beperkt.



Per werkmilieu is zowel het aanbod als de opties te vinden in het klassiek, gemengd werkmilieu, logistiek werkmilieu en het (maak)industriële werkmilieu. Het aanbod ten behoeve van logistiek is zelfs in zijn geheel in optie. Afhankelijk van de mate waarin deze opties daadwerkelijk gelicht worden, kan dit grote consequenties hebben voor de vraag-aanbodconfrontatie.



Confrontatie

Door per werkmilieus, zowel voor de periode 2019-2023 als voor de periode 2019-2030, een confrontatie van vraag en aanbod te maken, wordt een beeld geschetst van de situatie op de regionale bedrijventerreinenmarkt.

Om recht te doen aan de huidige hoogconjunctuur, zijn we in de raming van de vraag voor de periode 2019-2023 uitgegaan van het hoge scenario. Vanaf 2023 neemt de onzekerheid toe, waardoor we ervoor kiezen vanaf dat moment een bandbreedte tussen scenario Hoog en scenario Laag te gebruiken. Dit wordt op de volgende pagina's ook grafisch weergegeven.

Omdat een groot gedeelte van het aanbod in optie is bij geïnteresseerde partijen en het dus mogelijk is dat veel aanbod op korte termijn uitgegeven wordt, worden de opties hierin ook afgebeeld. Tevens moet in een aantal gemeenten nog rekening worden gehouden met vervangings- en verplaatsingsvraag.

Korte termijn – 2019-2023

Voor de periode 2019-2023 gaan we uit van scenario Hoog. Voor de werkmilieus logistiek en klassiek, gemengd is het aanbod op regionaal niveau groter dan de vraag. Echter, op lokaal niveau zijn voor dit laatste werkmilieu momenteel al knelpunten waarneembaar. Agrifood is op korte termijn op regionaal niveau in evenwicht.

Voor de (maak)industrie kan door een combinatie van groei bij bedrijven in de regio en lokale vervangingsvraag op korte termijn al een tekort ontstaan. Voor het hoogwaardig werkmilieu zijn vraag en aanbod wel in evenwicht, echter deze locaties zijn ook zeer beperkt in aantal.

Langere termijn 2019-2030 scenario Laag (2023-2030)

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

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

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



Tot slot zien we dat vraag en aanbod in het hoogwaardig werkmilieu beperkt is, alhoewel de vraag nu wel groter is dan het aanbod, 4 hectare vraag om 2 hectare aanbod.

Langere termijn 2019-2030 scenario Hoog (2023-2030)

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

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

Opties

Zoals reeds benoemd, is een groot gedeelte (54 van de 124 ha) van het aanbod in optie. Dit betekent ten eerste dat dit aanbod in veel gevallen niet direct beschikbaar is voor de markt. Door middel van een dergelijke reservering bedingen bedrijven immers een eerste optie op koop en is de betreffende kavel niet

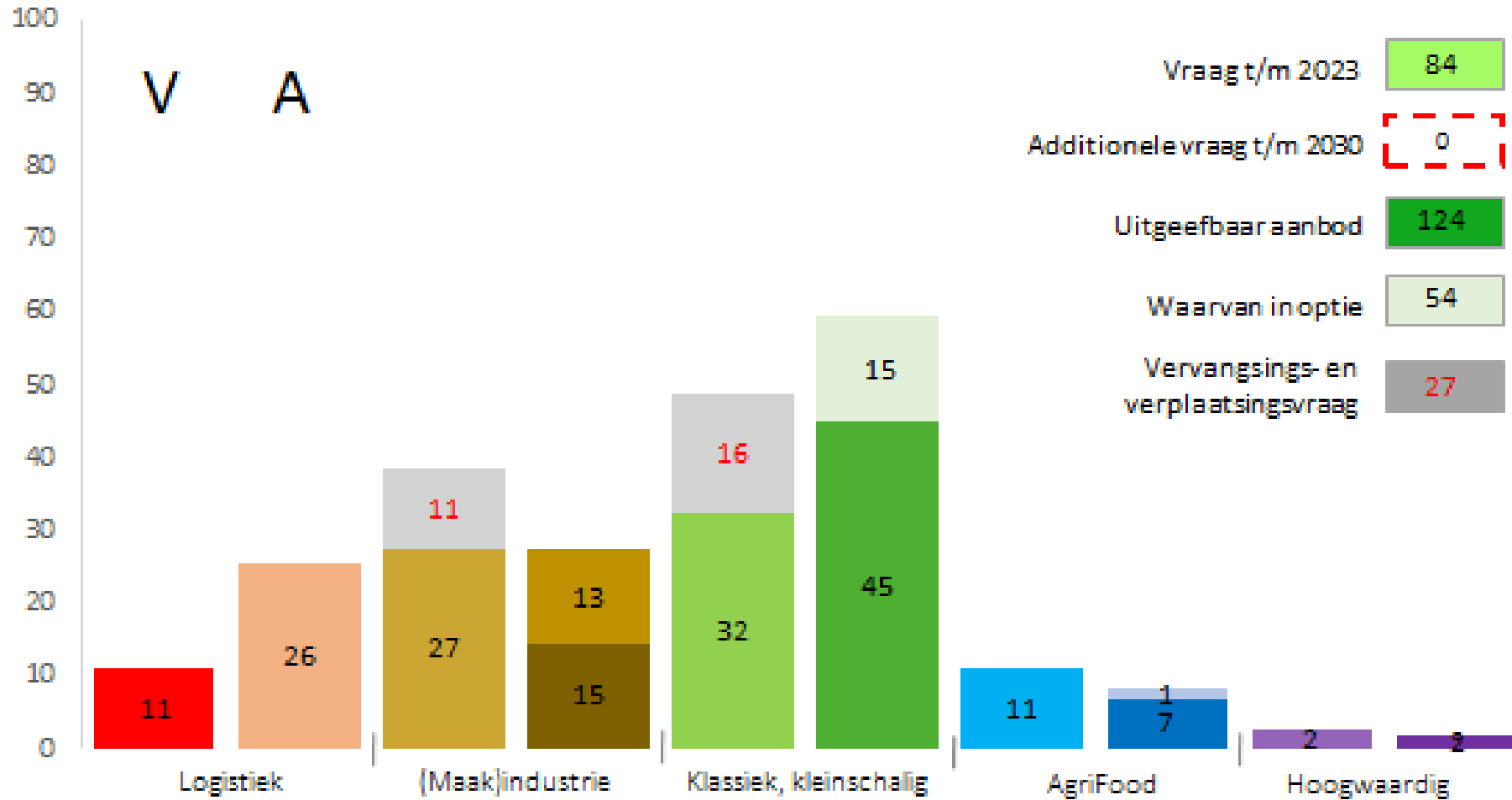
vrij beschikbaar. Ten tweede is het, hoewel bedrijven vaak op meerdere locaties, en zelfs in verschillende regio's, opties nemen, reëel om aan te nemen dat een bepaald gedeelte van de opties daadwerkelijk gelicht wordt.

Voor de vraag-aanbodconfrontatie (pp.21-22) betekent dit dat het licht gekleurde gedeelte van de aanbodstaaf (rechts voor ieder werkmilieu) op dit moment niet direct beschikbaar is en dat er een gerede kans bestaat dat dit aanbod op (korte) termijn verkocht wordt. Dit betekent dat het beeld dat in de vraag-aanbodconfrontatie geschetst wordt enige nuance behoeft. Het betekent namelijk dat er een gerede kans is dat het aanbod voor logistiek/grote ruimtevragers op korte termijn grotendeels of volledig is uitgegeven. Voor het werkmilieu (maak)industrie is dit de helft en voor klassiek, gemengd ongeveer een kwart van het aanbod.

Regionaal gezien verandert hiermee in principe weinig aan de balans tussen vraag en aanbod, kavels die worden afgenomen vallen immers ook binnen de geraamde vraag. Lokaal gezien kan dit echter wel betekenen dat bepaalde locaties binnen afzienbare termijn volledig uitgegeven zijn en er dus geen ruimte meer beschikbaar is om uitbreiding van lokale bedrijvigheid te faciliteren. Daarnaast bestaat ook de mogelijkheid dat de ruimte voor logistieke/grote ruimtevragers die op A18 bedrijvenpark gereserveerd is, op korte termijn volledig uitgegeven is

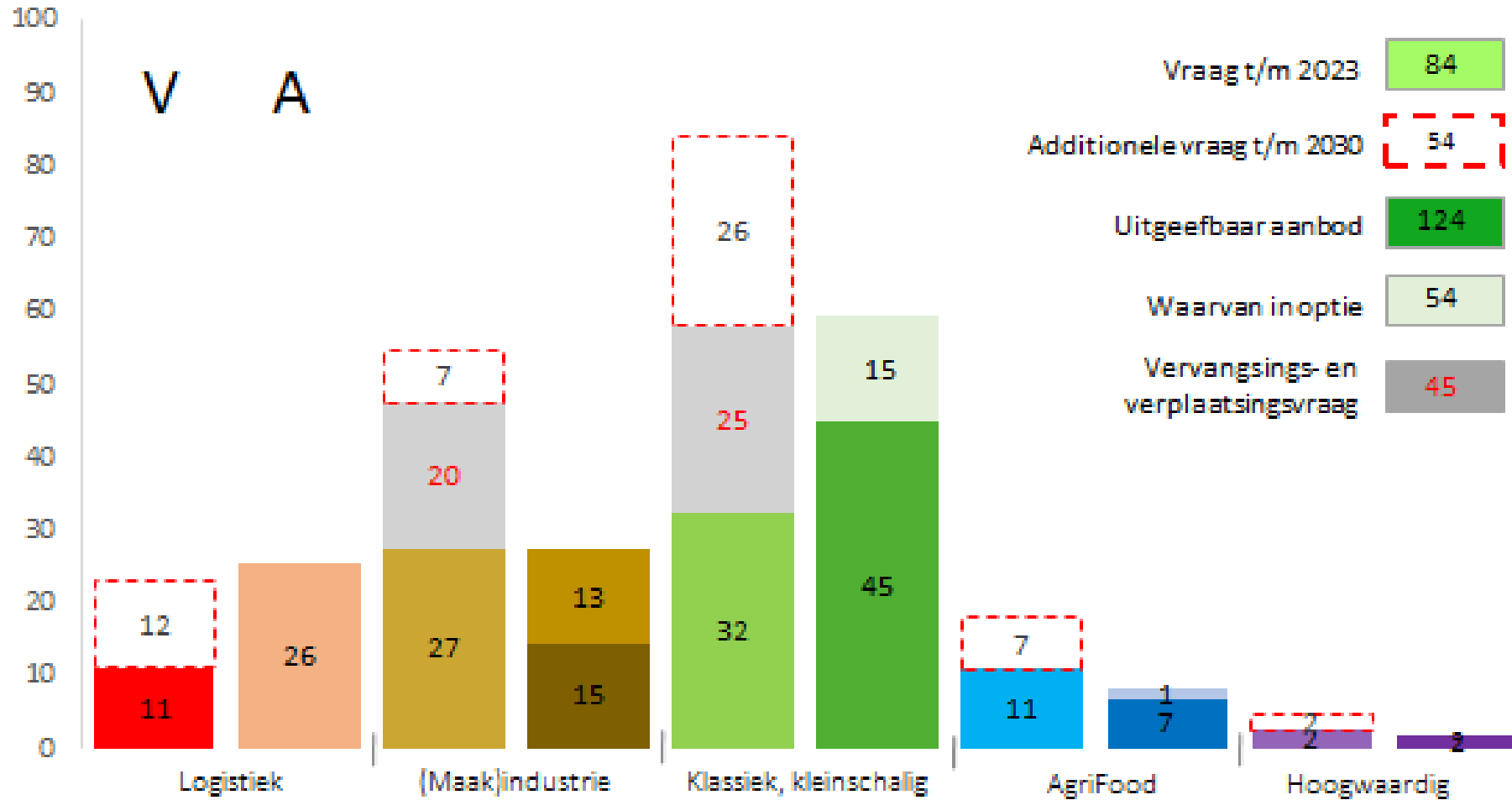


Vraag-aanbodconfrontatie 2019-2023



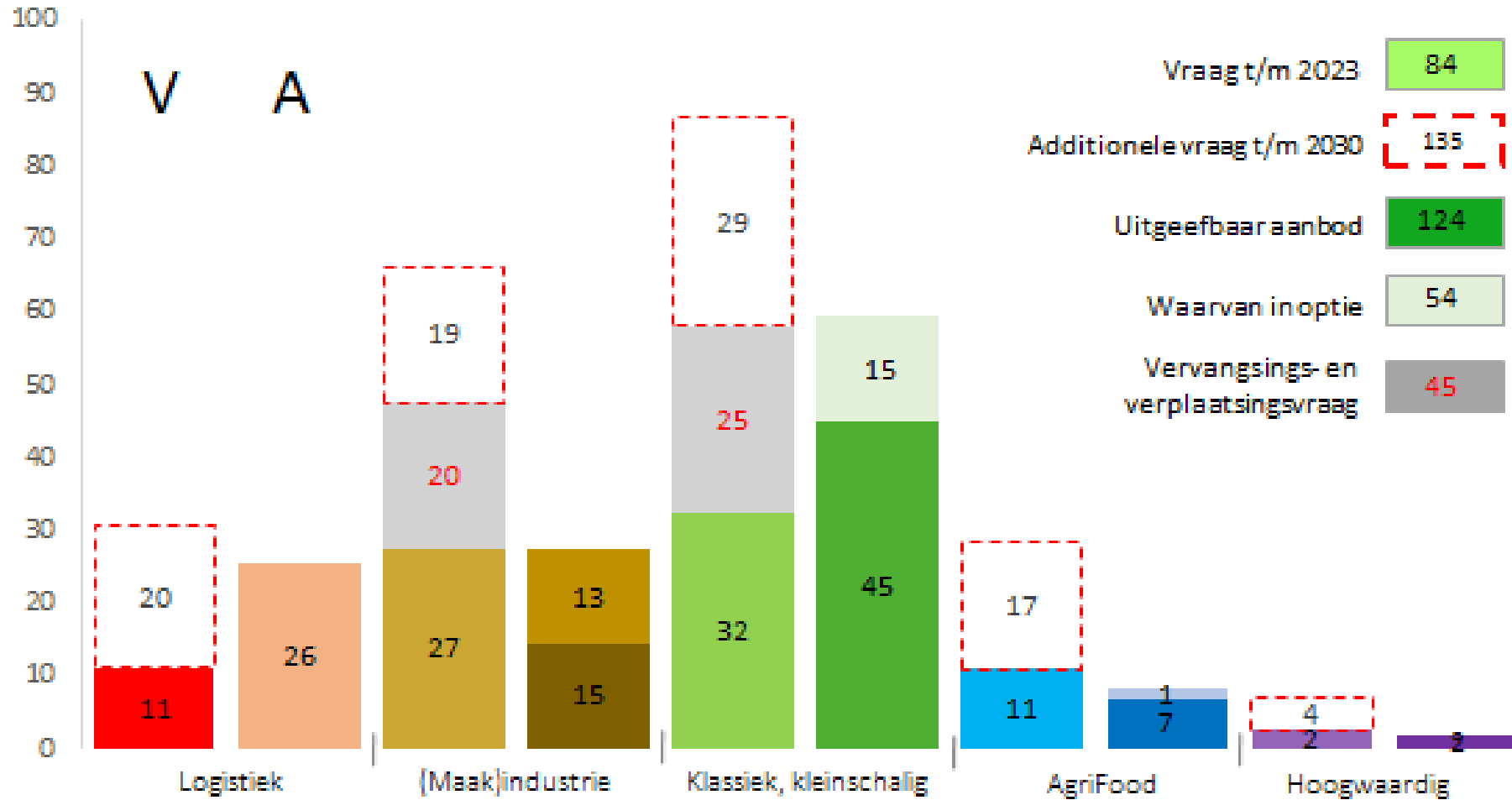


Vraag-aanbodconfrontatie 2019-2030 - Scenario Laag





Vraag-aanbodconfrontatie 2019-2030 - Scenario Hoog





Vervangings- en verplaatsingsvraag per gemeente

Tot slot is er eveneens ruimte nodig om transformatie en herstructurering en concentratie van solitaire bedrijvigheid mogelijk te maken: de vervangings- en verplaatsingsvraag.

Deze vraag manifesteert zich voornamelijk lokaal (zie de tabel hieronder), maar kan ook terecht komen op regionale terreinen. Daarom is de vervangings- en verplaatsingsvraag opgenomen in de regionale vraag-aanbodconfrontatie. Dit laat namelijk het belang en de omvang van deze vraag over de hele regio zien. De verbetering van bestaand bedrijventerrein of verplaatsing van solitaire bedrijvigheid hangt, naast de financiële ruimte, voor een groot deel af van de vraag of hiervoor, naast de uitbreiding van reeds gevestigde bedrijvigheid, voldoende ruimte is op bedrijventerreinen.

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



Conclusie

De confrontatie tussen vraag en aanbod op regionaal niveau laat zien dat er op korte termijn al tekorten kunnen ontstaan per werkmilieu en per gemeente. Kijken we naar totalen dan lijken vraag en aanbod op de korte termijn in evenwicht. Op de langere termijn ontstaan ook op totalen tekorten. Dat beeld wordt versterkt als ingezoomd wordt op werkmilieus en gemeenten. Zeker als ook de opties in ogenschouw worden genomen. Wat op het eerste gezicht evenwichtig lijkt, kan lokaal en per werkmilieu dus anders uitpakken.

Ten eerste is een groot gedeelte van het aanbod reeds in optie. Dit betekent enerzijds dat het aanbod niet direct beschikbaar is voor de markt. Anderzijds betekent dit ook dat, wanneer een groot gedeelte van de opties gelicht wordt, het beschikbaar aanbod snel afneemt.

Daarnaast is een groot gedeelte van het beschikbaar aanbod geconcentreerd op een bedrijventerrein: A18 bedrijvenpark. Lokaal is in enkele gevallen nu al een tekort waarneembaar voor met name het klassiek, gemengd werkmilieu en de (maak)industrie.

Dit beeld wordt versterkt door de lokale vervangings- en verplaatsingsvraag die, naast de autonome uitbreidingsvraag, een belangrijk beslag op de beschikbare ruimte legt. Ook incidentele vestigingen van (grootschalige) bedrijven van buiten de regio kunnen ervoor zorgen dat het uitgeefbaar aanbod op – met name de regionale – bedrijventerreinen sneller ingevuld wordt dan we geraamd hebben.

Op basis van de vraag-aanbodconfrontatie en de conclusie worden in het volgende hoofdstuk enkele aanbevelingen gedaan.



Aanbevelingen

De vraag-aanbodconfrontatie leidt tot enkele belangrijke inzichten met betrekking tot de bedrijventerreinen-programmering in de Achterhoek. Regionaal gezien lijkt er voor de Achterhoek in de eerstkomende 4 jaren voldoende aanbod te zijn, lokaal is er echter op sommige plaatsen en in meerdere werkmilieus nu al sprake van een (zichtbaar) tekort.

Kijk niet alleen naar vraag en aanbod op de korte termijn, maar houd ook rekening met ontwikkelingen na 2023

Na de RPW-periode kan voor meerdere werkmilieus al snel een kwantitatieve mismatch ontstaan. Op gemeente – en zelfs kernniveau – is er op enkele plekken nu al sprake van een mismatch (tekort). Omdat de planperiode van nieuwe ontwikkelingen vaak minstens 3 tot 4 jaar bedraagt en grond-exploitaties van bedrijventerreinen minstens 10 jaar lopen, is het belangrijk om ook verder te kijken dan de komende vier jaar. De aanbevelingen in deze rapportage richten zich daarom op de balans tussen vraag aanbod op de korte (2019-2023) en de langere (2019-2030) termijn en zijn van toepassing op de regio Achterhoek als geheel.

40% van het aanbod is te vinden op A18-bedrijvenpark, een groot gedeelte hiervan (2/3) is echter in optie. Dit bepaalt het regionale beeld van de match tussen vraag en aanbod. Daar moet rekening mee gehouden worden bij uitspraken over de lokale en regionale match tussen vraag en aanbod

Een relatief groot gedeelte van het aanbod is te vinden op A18-Bedrijvenpark in de gemeente Doetinchem. Dit geldt met name voor het klassiek, gemengd werkmilieu, het gehele logistieke aanbod en een gedeelte van het beschikbare aanbod voor de (maak)industrie. A18 Bedrijvenpark is daarmee goed voor 40% van het totale aanbod in de regio. Op een groot gedeelte van dit aanbod is echter een optie genomen door een geïnteresseerde partij.

Het tempo en de mate waarin deze opties gelicht worden (zie scenario's in relatie tot opties) is voor het klassiek, gemengd werkmilieu, logistiek en (maak)industrie bepalend voor het regionale beeld van de match tussen vraag en aanbod. Feit blijft dat op dit moment een groot gedeelte van het aanbod in de Achterhoek geconcentreerd ligt op één locatie. Naast het feit dat dit gunstig kan uitpakken, het is immers een van de weinige locaties met een grote hoeveelheid aaneengesloten uitgeefbaar aanbod, geeft dit een vertekend beeld voor de mogelijkheden in de rest van de regio.



Per gemeente moet bekeken worden in hoeverre het aanbod voor het klassiek, gemengd werkmilieu toereikend is om aan de ruimtevraag te kunnen voldoen

Het klassiek, gemengd werkmilieu heeft regionaal gezien voldoende aanbod om de eerste periode te kunnen voorzien in de vraag. Ondanks dat het aanbod in dit werkmilieu verspreid over de regio te vinden is, is in enkele gemeenten, of kernen, al op korte termijn sprake van een tekort. Dit wordt in enkele gevallen veroorzaakt doordat het aanbod niet op de juiste plaats ligt, terwijl in andere gemeenten simpelweg bijna geen aanbod meer te vinden is. Regionaal gezien is er voldoende aanbod voor het klassiek, gemengd werkmilieu. Echter, doordat dit werkmilieu bij uitstek lokale markten zijn, wil dit niet zeggen dat in ieder gemeente voldaan kan worden aan de lokale uitbreidingswensen. Per gemeente moet dus bekeken worden of er voldoende geschikt (lokaal) aanbod beschikbaar is en, zo niet, hoe hiervoor een oplossing gevonden.

Op dit moment is er voldoende logistiek aanbod om de vraag te huisvesten. Opties zorgen er echter wel voor dat het aanbod op (zeer) korte termijn uitgegeven kan zijn. De grote vraag geeft de gemeente/regio de kans keuzes te maken welk type bedrijven het wil huisvesten

Voor het werkmilieu logistiek is het aanbod naar verwachting zowel kwalitatief als kwantitatief voldoende om te kunnen voorzien in de vraag tot 2030. Het aanbod is geconcentreerd op enkele locaties aan de A18/N18. Het logistieke aanbod op het

noordelijk deel van A18 bedrijvenpark kan tevens worden ingezet voor grootschalige ruimtevragers. Echter, de kans is aanwezig dat op korte termijn enkele opties gelicht worden. Daarmee kan het beschikbaar aanbod, vanwege de vaak grotere kavels, snel uitgegeven zijn.

Met het oog op de afspraken met Montferland inzake logistieke bedrijvigheid lijkt het grootschalig ontwikkelen van nieuw logistiek bedrijventerrein minder urgent. Voor de lokale en regionale vraag vanuit de Achterhoek is, met name langs de as A18/N18, voldoende ruimte voorhanden op andere terreinen.

Het feit dat er op dit moment zoveel opties/reserveringen zijn, en er dus veel interesse is, geeft de gemeente (in overleg met de regio) de kans keuzes te maken welk type bedrijven het wil huisvesten. De belangrijkste afweging die hier speelt, is de keuze tussen het huisvesten van een of enkele grote ruimtevragers die relatief weinig arbeidsplaatsen opleveren, maar er wel voor zorgen dat het bedrijventerrein snel wordt uitgegeven, of meerdere kleinere (lokale) ruimtevragers die gezamenlijk meer werkgelegenheid opleveren. Dit is een belangrijk vraagstuk in het uitgiftebeleid en zou daarom op regionaal niveau besproken moeten worden.



Voor de meest kansrijke werkmilieus, agrifood en (maak-)industrie dreigt al op korte termijn een tekort te ontstaan. Onderzoek de mogelijkheden om ruimte vrij te maken voor deze werkmilieus

De werkmilieus (maak)industrie en agrifood zijn de meest kansrijke werkmilieus in de Achterhoek. Juist voor deze werkmilieus is de verwachting dat het aanbod regionaal gezien slechts voor vier jaar toereikend is om te kunnen voorzien in de vraag. Op verschillende locaties is de krappe markt al merkbaar doordat ondernemers panden van hun burens (moeten) opkopen om uit te kunnen breiden. Dit is op zichzelf niet problematisch, maar de ondernemers waarvan de panden worden opgekocht hebben in veel gevallen op hun beurt weer een nieuwe locatie nodig. Ook hiervoor is schuifruimte nodig.

Werk als regio Achterhoek aan aansluiting van infrastructuur, onderwijs en woningmarkt op de arbeidsmarkt

In relatie met het voorgaande is het belangrijk dat voldoende arbeidsaanbod gegarandeerd wordt. Het is daarom van groot belang dat infrastructuur, onderwijs en de woningmarkt erop gericht zijn voldoende geschikte werknemers aan te kunnen trekken. Met de Uitvoeringsagenda 2.0 wordt hier vol op ingespeeld.

Zet in op verbetering van bestaande bedrijventerreinen, alvorens nieuwe ontwikkelingen uit te leggen.

Uitbreiding van het areaal bedrijventerreinen is niet de enige oplossing voor de behoefte aan hectares. Ook verbetering van bestaande bedrijventerreinen kan ervoor zorgen dat nieuwe ruimte kan worden geboden aan ondernemers. De gemeente Aalten is een goed voorbeeld van het faciliteren van herstructurering in samenwerking met ondernemers.

Gebruik de uitgifte van nieuwe terreinen om de bestaande bedrijventerreinen te verbeteren

Voor grondeigenaren (zowel particulier als gemeenten) is dit het moment om – naast de aanpak van terreinen – uitgiften te doen. Opbrengsten van grondverkoop kunnen geïnvesteerd worden in verbetering van bestaande bedrijventerreinen en in nieuwe ontwikkelingen. Ook onder lokale bedrijven is op dit moment de investeringsbereidheid hoog.

Nauwgezette monitoring is, gezien de hoeveelheid aan opties, van groot belang voor de regionale vraag-aanbodbalans

Met het oog op de grote hoeveelheid opties, tekenend voor de huidige dynamiek op de bedrijventerreinenmarkt, is het belangrijk dat uitgifte van hectares bedrijventerrein nauwgezet gemonitord wordt. Dit dient niet alleen op gemeentelijk, maar vooral ook op regionaal niveau besproken te worden. Op die manier kunnen gemeenten elkaar helpen om nieuwe bedrijven of uitbreiding/verplaatsing van bestaande bedrijven te faciliteren



in de regio. Hiermee wordt ook voorkomen dat buurgemeenten elkaar beconcurreren.

Lokaal maatwerk is essentieel om lokale ondernemers te faciliteren

Voor uitbreiding van bestaande bedrijven is (lokaal) maatwerk belangrijk. Ondernemers in de Achterhoek zijn vaak lokaal gebonden en breiden het liefst lokaal uit. Indien mogelijk en toegestaan, is het belangrijk ondernemers zoveel mogelijk lokaal te faciliteren.

De regionale bedrijventerreinen zijn wel de beleidsmatig aangewezen locaties voor grootschalige nieuwe vestigingen en voor bedrijven, die niet op andere bedrijventerreinen geaccommodeerd kunnen worden, zoals HMC-bedrijvigheid met een milieucategorie van 4.2 en hoger.

Wij zien kansen in het aantrekken van bedrijven van buiten de regio als de Achterhoek zich profileert als één regio

De regio Achterhoek heeft veel te bieden. Waaronder een sterk en gunstig vestigingsklimaat voor bedrijven in de maakindustrie en agrifood. Binnen de regio is dat bekend, daarbuiten veel minder. Wij zien kansen in het aantrekken van bedrijven van buiten de regio als de Achterhoek zich sterker profileert en gezamenlijk optrekt als één regio met een gunstig woon-, werk- en leefklimaat.

Volgende stap: beslispunten

In de beslispuntennotitie gaan we per gemeente en per werkmilieu in op de kansen die verbetering van bestaande bedrijventerreinen biedt en de noodzaak om nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen.



Bijlagen

Bijlage I - Vraag en aanbod per gemeente

In de bijlagen wordt per gemeente:

1. Een overzicht gegeven van het aanbod per werkmilieu per 01-01-2019. In de titel wordt het totaal aanbod per gemeente benoemd, dat bestaat uit direct en niet-direct uitgifbaar aanbod:
 - a. Direct uitgifbaar betekent dat het aanbod direct beschikbaar is voor de markt.
 - b. Niet-direct uitgifbaar betekent dat het aanbod niet direct beschikbaar is voor de markt. Dit kan bijvoorbeeld betekenen dat een kavel (nog) niet bouwrijp is, maar ook dat er een optie op genomen is.
 - c. Waarvan in optie is het deel van het niet-direct beschikbare aanbod waar een optie op genomen is.
 - d. Zachte plannen zijn plannen waarvoor nog geen bestemmingsplan is vastgesteld
2. Een indicatie gegeven wat de vraag-aanbodconfrontatie op regioniveau betekent op gemeenteniveau.