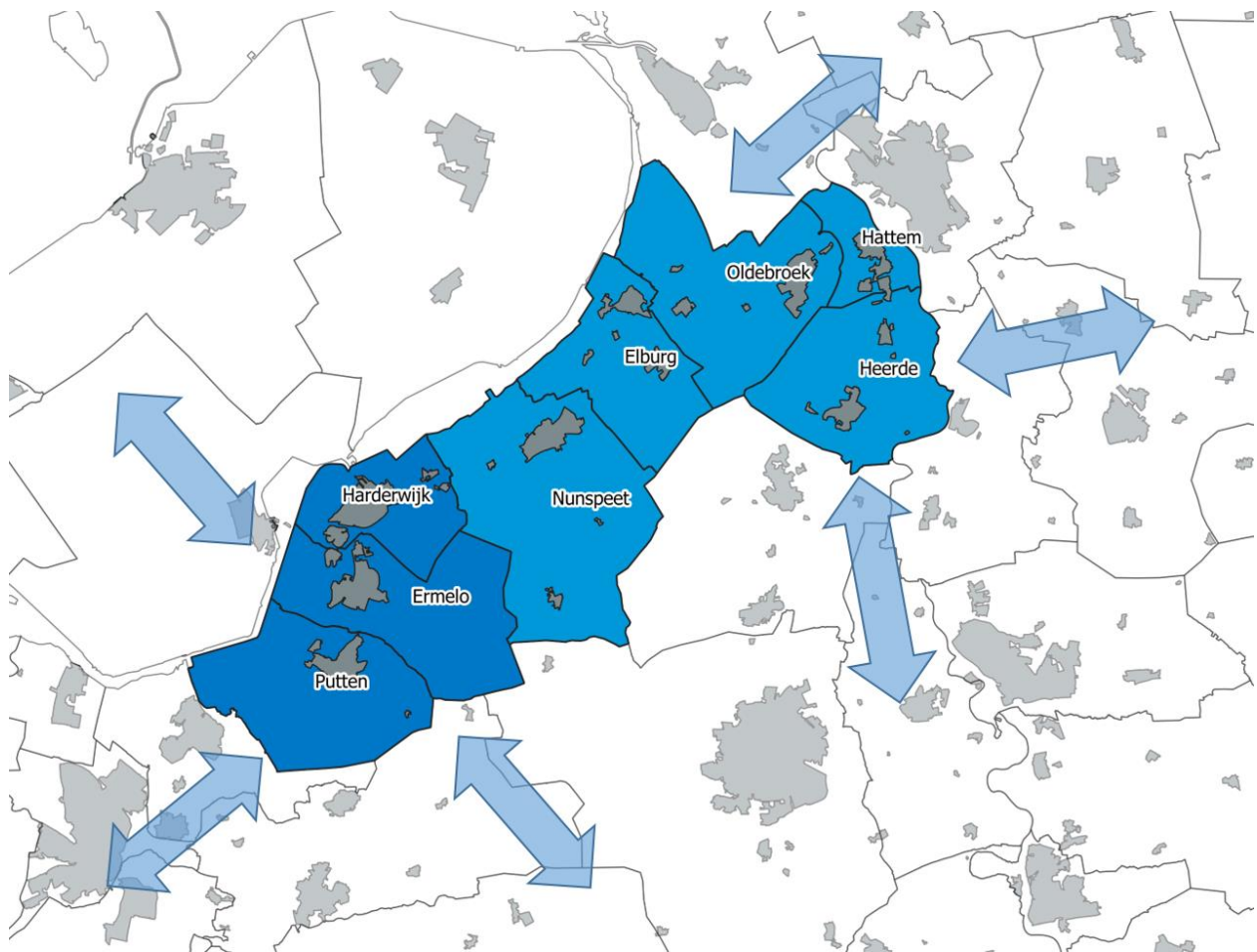


Regionaal Programma Werklocaties 2019 regio Noord-Veluwe



versie:
1 september 2019

Voorliggend stuk is een RPW van en voor de regio Noord-Veluwe. Deze versie is het laatste concept waarop gemeenten tot 20 september 2019 nog kunnen reageren. Tot definitieve vaststelling is het enkel bedoeld als intern stuk binnen gemeenten van de regio Noord-Veluwe.

Opsteller
Gemeente Nunspeet



Gemeente Heerde



GEMEENTE

Gemeente



Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Introductie	3
Goede balans in kwantiteit en kwaliteit	3
Twee subregio's binnen de bestuurlijke regio	3
1.2 Leeswijzer	4
2. Marktanalyse	5
2.1. De economie van de regio Noord-Veluwe	5
2.2. Bedrijventerreinen van groot belang voor regionale economie	6
3. Kwantitatieve vraag- aanbodverhoudingen	7
3.1 Kwantitatieve vraag naar bedrijventerrein	7
3.1.1. Methodiek vraagraming uitbreidingsvraag: twee WLO-scenario's als basis	7
3.1.2. Subregio's kiezen voor verschillende groeiscenario's	8
3.1.3. Subregio Noord-NV verwacht een WLO-hoog groeiscenario	8
3.1.4. Subregio West-NV verwacht een gemiddeld groeiscenario	9
3.1.5. Verdeling verwachte uitbreidingsvraag Noord Noord-Veluwe en West Noord-Veluwe	9
3.2 Kwantitatief aanbod	9
3.3. Overzicht kwantitatieve vraag en aanbod confrontatie	10
4. Kwalitatieve opgave	12
5. Ambities per subregio	13
5.1 De visie van de subregio Noord Noord-Veluwe	13
5.2 De visie van de subregio West Noord-Veluwe	13
6. Programmeringsafspraken	15
6.1 Afspraken regio Noord-Veluwe	15
6.1.1. Inhoud	15
6.1.2. Proces	15
6.2 Afspraken in de subregio Noord Noord-Veluwe	16
6.2.1. Inhoud en monitoring	16
6.2.2. Proces	16
6.3 Afspraken in de subregio West Noord-Veluwe	16
6.3.1. Inhoud en monitoring	16
6.3.2. Proces	17
BIJLAGE 1: Kwalitatieve analyse bedrijventerreinen	18

1. Inleiding

1.1 Introductie

De Noord-Veluwse gemeenten willen met het bedrijventerreinenbeleid de economische ontwikkeling faciliteren en ook het duurzaam ruimtegebruik waarborgen. Met het bedrijventerreinenbeleid willen de gemeenten een bijdrage leveren aan het verhogen van de (ruimtelijke) kwaliteit. Het gaat niet primair om het aantal hectares bedrijventerrein maar om kwaliteit van de terreinen. Op terreinen zijn allerlei ontwikkelingen rond bedrijfsuitbreiding, bedrijfsverplaatsing, bedrijfsvestiging, mobiliteit en ook eigendomsverhoudingen. Het is zaak de ontwikkelingen goed te volgen om te voorkomen dat 'achterstallig onderhoud' via revitalisering of herstructurering nodig is. Bedrijventerreinen hebben ook een rol in relatie tot energietransitie, klimaatadaptie en biodiversiteit. Verder speelt de ruimtelijke kwaliteit in brede zin bij beslissingen over transformatie van terreinen/functieverandering, nieuwe terreinen en solitaire vestigingen. Directe aanleiding voor het maken van dit RPW zijn de afspraken met de provincie Gelderland op basis van de Gelderse Omgevingsverordening. Elke Gelderse regio moet (tenminste) elke vier jaar een RPW maken.

De gemeenten binnen de bestuurlijke regio Noord-Veluwe hebben reeds goede afspraken over de bedrijventerreinen in de regio¹. Door recente ontwikkelingen op de markt (vraag en aanbod situatie), actualisering van de vraagraming en de behoefte aan nieuwe procesafspraken heeft de regio een nieuw Regionaal Programma Werklocaties (RPW) opgesteld. Nadat het RPW door de meerderheid van de gemeenten is vastgesteld, biedt Nunspeet als regionale gastheergemeente economie het RPW ter vaststelling aan aan Gedeputeerde Staten van Gelderland. In onze regio gaat het RPW alleen over bedrijventerreinen (niet over kantoren en perifere detailhandelslocaties). Bedrijven en daarmee ook de bedrijvenlocaties zijn in onze visie belangrijk voor de lokale en regionale economie en worden door de regio daarom zo goed mogelijk gefaciliteerd, passend binnen de regionale afspraken en het juridisch-planologisch instrumentarium. Om de ruimtelijke kwaliteit in de regio en op onze terreinen te borgen en te verbeteren streeft de regio naar een goede balans in vraag en aanbod. Het RPW bevat een analyse (kwantitatief en kwalitatief) van onze bedrijventerreinen, onze visie op de ontwikkeling van die terreinen en de vertaling daarvan in afspraken hoe we daarmee omgaan.

Goede balans in kwantiteit en kwaliteit

De Ladder voor duurzame verstedelijking wordt in dit RPW als uitgangspunt voor de regionale programmering gehanteerd: we streven naar een goede balans tussen vraag en aanbod. Niet alleen in kwantiteit (de hectares) maar vooral ook in kwaliteit (ieder bedrijf op de juiste plek en een goede ruimtelijke ordening). Het bedrijfsleven moet de beschikking hebben over passende (nieuwe) werklocaties om te kunnen groeien en investeren. Maar nieuwe terreinen moeten niet tot gevolg hebben dat bestaande terreinen verpauperd achter blijven. Dat betekent dat achtergebleven terrein ofwel een nieuwe bedrijfsfunctie krijgt, ofwel wordt ingevuld door een andere, passende (stedelijke) functie.

Het RPW heeft als doel zorgvuldig met de ruimtebehoefte om te gaan en de kwaliteit van het vraag en aanbod zo goed mogelijk bij elkaar te brengen. Dit betekent:

- dat het juiste bedrijf op de juiste plek moet kunnen landen;
- dat de bedrijventerreinen kwalitatief voldoen aan de kwalitatieve locatie- en vestigingseisen van de ruimtevragers (cq bedrijven);
- dat er geen kwantitatief overaanbod in de regio in stand wordt gehouden.

Twee subregio's binnen de bestuurlijke regio

De regio Noord-Veluwe bestaat als bestuurlijke regio uit 8 gemeenten. In de praktijk blijken in de regio Noord-Veluwe echter grofweg twee marktregio's voor bedrijventerreinen te onderscheiden en is er een tweedeling in oriëntatie: bedrijven richten zich bij vestiging of hervestiging veelal óf op het noordelijk deel

¹) De bestuurlijke afspraken zijn gemaakt tijdens Werkbijeenkomst gemeenten Noord-Veluwe bedrijventerreinen op 30-01-2018:
- 'Strak op de ladder' (de ladder is een ondersteunings-instrument voor zorgvuldig ruimtegebruik)
- Prioriteit kwalitatieve insteek: lokaal inzicht en regionale afstemming belangrijk.
- Incidenteel maatwerk waar nodig en mogelijk.

van de Noord-Veluwe (N-NV-gemeenten/oriëntatie op regio Zwolle²) óf op de westkant van de Noord-Veluwe (W-NV/eigenstandig met oriëntatie op Flevoland en westelijke deel Food Valley). Ditzelfde geldt voor de arbeidsmarktoriëntatie en -pendel. Een tweedeling binnen de regio wordt ook bestuurlijk als praktisch en werkbaar ervaren. In dit RPW hanteren we daarom twee subregio's: subregio West Noord-Veluwe (W-NV) en de subregio Noord Noord-Veluwe (N-NV).

INDELING DEELREGIO'S BINNEN NOORD-VELUWE

Subregio	Gemeenten
West-NV-gemeenten	Ermelo, Harderwijk, Putten,
Noord-NV-gemeenten	Elburg, Hattem, Heerde, Nunspeet, Oldebroek

1.2 Leeswijzer

In voorliggend Regionaal Programma Werklocaties 2019 – 2030 regio Noord-Veluwe leest u allereerst een beknopte marktanalyse van de bedrijventerreinenmarkt in de regio Noord-Veluwe. Vraag en aanbod wordt uiteengezet en ook de (historische) dynamiek binnen de regio wordt in beeld gebracht. De gehanteerde uitgangspunten voor de gehele regio Noord-Veluwe worden samengevat. Vervolgens wordt per subregio - op basis van de marktanalyse en de uitgangspunten - stapsgewijs toegewerkt naar een programma dat streeft naar een evenwicht-situatie. Ten slotte wordt deze subregionale uitwerking in één regionaal afsprakenkader gevat.

²) Met Regio Zwolle zijn voor de logistiek afspraken gemaakt.

2. Marktanalyse

Een actuele marktanalyse vormt de basis voor dit RPW Noord-Veluwe. De bestaande voorraad en het (plan)aanbod is cijfermatig (via IBIS) in beeld gebracht en de vraag naar hectaren bedrijventerrein op basis van een actuele bedrijventerreinenprognose. Ook is er bij de start van het proces een 'Bestuurlijk keuzedocument RPW Noord-Veluwe' (Stec Groep, 2018) door de regiogemeenten vastgesteld. Daarin zijn uitgangspunten opgenomen waaraan de procesafspraken in de (sub)regio moeten voldoen. Samengevat streven we er naar vraag en (plan)aanbod zo goed mogelijk in evenwicht te krijgen en dat hierbij de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking worden gevolgd. We gaan hierbij uit van de meest recente IBIS-gegevens bij vaststelling van het RPW in de regio (jan 2019).

2.1. De economie van de regio Noord-Veluwe

Samen koersen naar een nieuw tijdperk

De Noord-Veluwe is een rijk, welvarend gebied: zowel economisch als sociaal gezien gaat het goed. Men werkt hard, slaagt er goed in de eigen broek op te houden en ziet naar elkaar om. Er is een lage werkloosheid en weinig mensen zitten in de bijstand. De bedrijventerreinenstructuur is vrij divers samen gesteld (veel verschillende sectoren) waardoor de regio minder gevoelig is voor conjuncturele schommelingen of marktinvloeden.

Het gebied is te kenmerken als een MKB-regio, waar men handig en slim is. Er zijn veel slimme toepassingen van bestaande kennis en technieken. Met een kleine 20% van de banen is de zorg de belangrijkste werkgever in de regio. Daarnaast zijn er veel technisch georiënteerde bedrijven, die vaak zijn voortgezet, al dan niet via een familie. De regio kent veel specialistische bedrijven die op die manier een niche in de (wereld)markt hebben gevonden.

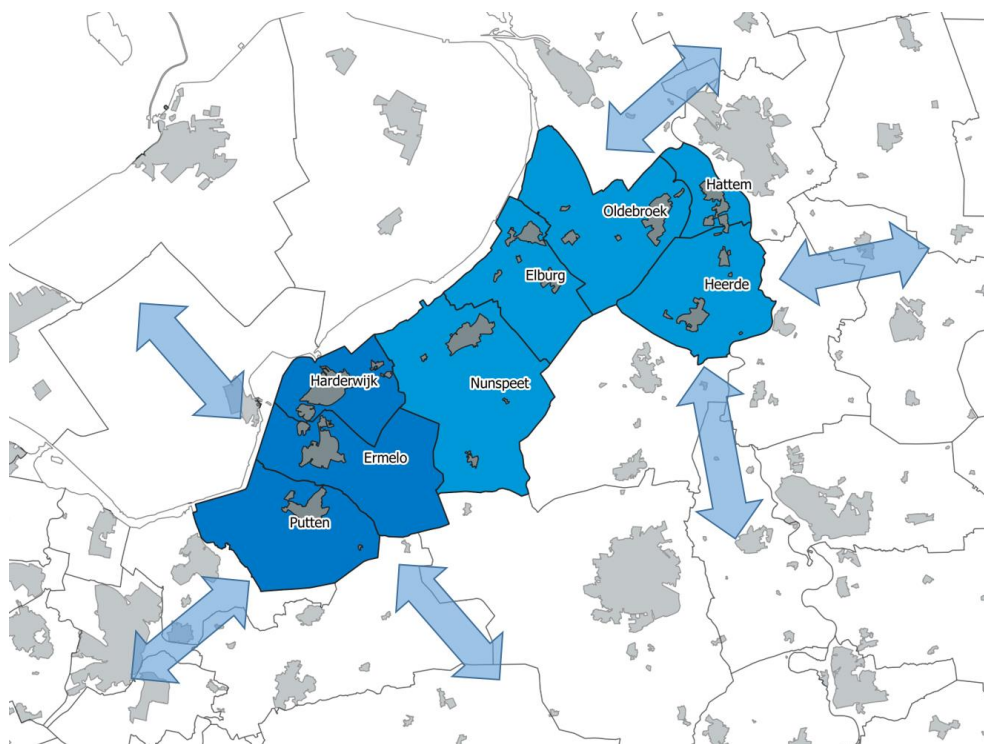
Er wordt koers gezet richting een ander tijdperk. Een tijd waarin samen doen en beslissingen durven nemen centraal staan, en waarin structuur niet leidend is. Een tijd waarin wordt gegaan voor een duurzame economie en een duurzame samenwerking. Samen met ondernemers, onderwijs- en onderzoeksinstellingen en overheden (3 O's) wordt een bijdrage geleverd aan een groeiende en bloeiende regio waarin het goed wonen, werken, recreëren en samenleven is.

Samenwerking met omliggende regio's

Dé regio bestaat niet; regio's zijn het product van doelbewuste keuzes. Het ene onderwerp leent zich ervoor om op grote schaal in beeld te brengen, terwijl andere onderwerpen juist een analyse en aanpak op kleine schaal behoeven.

De regio is gelegen aan de A28 en maakt onderdeel uit van twee daily urban systems, enerzijds gericht op Zwolle, anderzijds eigenstandig (inclusief Zeewolde) met oriëntatie op regio Amersfoort, regio Apeldoorn en de provincie Flevoland. De Noord-Veluwe is relatief klein. Er is goede afstemming met omliggende regio's. Het krachtige bedrijfsleven en de aantrekkelijke ligging resulteert de laatste jaren in een sterk toenemende vraag naar goede woon- en werklocaties op de Noord-Veluwe. De verbondenheid met de omliggende regio's heeft tegelijkertijd ook invloed op de keuzes die binnen dit RPW worden gemaakt. Denk hierbij aan de mogelijkheid om (een overflow van) bedrijven vanuit regio Zwolle op te vangen in de regio Noord-Veluwe of juist de mogelijkheid om specifieke type bedrijven meer in aangrenzende regio's te vestigen zoals Apeldoorn, Zwolle of Zeewolde.

FIGUUR 1: SUBREGIO'S NOORD EN WEST EN MARKTORIËNTATIE PER SUBREGIO



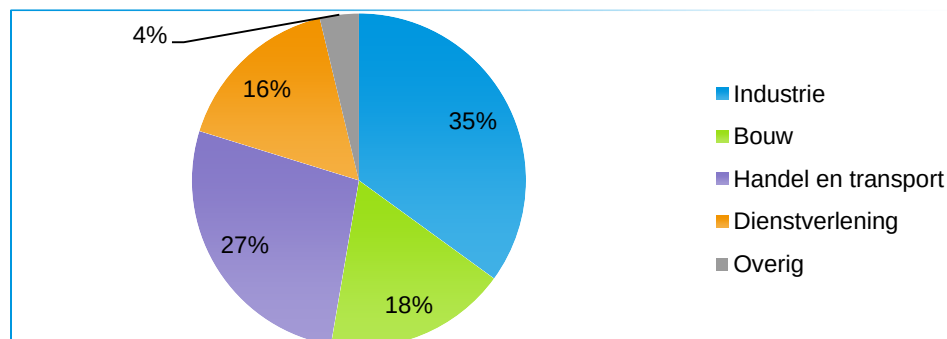
Bron: Stec Groep, 2018

2.2. Bedrijventerreinen van groot belang voor regionale economie

Helft economie hangt samen met bedrijventerreinen

De regio Noord-Veluwe heeft een totaal areaal aan bestaand uitgegeven bedrijventerrein van ruim 600 hectare netto (IBIS Gelderland, december 2018). In totaal gaat het om circa 50 bedrijventerreinen. Wanneer we kijken naar de verdeling van de werkzame personen op bedrijventerreinen constateren we dat het segment industrie en het segment handel & logistiek in de regio Noord-Veluwe sterk aanwezig zijn op de bedrijventerreinen. Gezamenlijk zijn deze twee sectoren goed voor circa twee derde van de totale werkgelegenheid. Op bedrijventerreinen in de regio werken in totaal 27.000 werkzame personen. Inclusief spin-off zijn bedrijventerreinen goed voor bijna 40.000 banen in de regio; circa de helft van het totaal aantal banen in Noord-Veluwe (81.000).

FIGUUR 2: WERKGELEGENHEID OP BEDRIJVENTERRREINEN NAAR SECTOR IN NOORD-VELUWE 2018



Bron: PWE Gelderland, 2018; Bewerking Stec Groep, 2018

3. Kwantitatieve vraag- aanbodverhoudingen

3.1 Kwantitatieve vraag naar bedrijventerrein

De kwantitatieve vraag voor de regio Noord-Veluwe bestaat uit verschillende type ruimtevraag. We onderscheiden vooralsnog drie type ruimtevragen:

- Uitbreidingsvraag: dit is vraag die voortkomt uit economische groei vanuit het bedrijfsleven: de vraag naar bedrijventerreinen als gevolg van capaciteitsgebrek in de huidige, uitgegeven voorraad bedrijventerreinen; deze (extra) ruimtebehoefte ontstaat door werkgelegenheidsgroei, groei in ruimtegebruik per (type) arbeidsplaats en de mate van voorkeur van een bedrijf voor vestiging op een bedrijventerrein. Dit betreft zowel uitbreidingsvraag van reeds gevestigde bedrijven als vraag vanuit nieuwvestiging. Deze vraag baseren we op de door (in opdracht van de provincie Gelderland uitgevoerde) vraagraming op basis van WLO-scenario's (bron: Ecorys, 2019).
- Vervangingsvraag: Dit is vraag die ontstaat doordat een terrein zijn bedrijfsbestemming verliest door transformatie naar een andere functie. Bijvoorbeeld door uitplaatsing van bedrijven naar een ander terrein, waarbij het originele terrein een andere functie krijgt (bijvoorbeeld wonen).
- Verplaatsing bedrijven in het buitengebied: De regio Noord-Veluwe beschikt over relatief veel bedrijvigheid in het buitengebied. Lang niet ieder bedrijf is echter in het buitengebied gewenst of heeft daar voldoende toekomstperspectief. Beleidsmatig stimuleren we deze bedrijven om te verplaatsen naar bedrijventerreinen en de bedrijfsfunctie op de bestaande locatie te schrappen. Dit betekent een extra vraag naar kavels op bedrijventerreinen.

3.1.1. Methodiek vraagraming uitbreidingsvraag: twee WLO-scenario's als basis

De prognoses uit 2015 waren gebaseerd op het Transatlantic Market-scenario. Dit TM-scenario lijkt inmiddels niet (meer) goed aan te sluiten bij de praktijk. Zo baseert het TM-scenario zich vrij eenzijdig op de ontwikkeling van de werkgelegenheid, maar we zien in de praktijk dat veel meer indicatoren van invloed zijn op de ruimtevraag. Gecombineerd met de veranderde marktomstandigheden is een nieuwe inschatting van de ruimtevraag wenselijk om daarmee de regionale afspraken te actualiseren.

Door technologische ontwikkelingen (digitalisering, nieuwe productietechnieken) en maatschappelijke opgaven (klimaat, energie, circulair) herstructureren bedrijven hun (productie-)processen en kiezen zij voor een andere vormen van samenwerking. Digitale innovaties en de 'internet of things' leiden tot verhoogde productie, efficiëntie en flexibiliteit. Door al deze ontwikkelingen zal de ruimtevraag er naar verwachting anders uitzien dan waar tot dusverre in de 'oude' ramingen vanuit is gegaan.

Waar in oude ramingen werd uitgegaan van een afnemende en zelfs afnemende ruimtevraag na 2025, daar zien we door bovenstaande ontwikkelingen juist ook na 2025 nog een forse ruimtevraag.

Op basis van een vernieuwde methodiek is de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen in de Noord-Veluwe opnieuw bepaald. De prognose baseert zich op het resultaat van de verwachte ontwikkeling van twee parameters: de ontwikkeling van de werkgelegenheid/toegevoegde waarde³⁾ en het aandeel van de banen dat op een bedrijventerrein landt. Deze componenten zijn regio- en sectorspecifiek opgesteld.

Werkgelegenheidsontwikkeling is de belangrijkste paramater in deze raming. Hierbij wordt uitgegaan van de scenario's hoog en laag van Welvaart en Leefomgeving (WLO), opgesteld door CPB en PBL (2015).

TABEL 1: PROGNOSE RUIMTEVRAAG BEDRIJVENTERREINEN NOORD-VELUWE

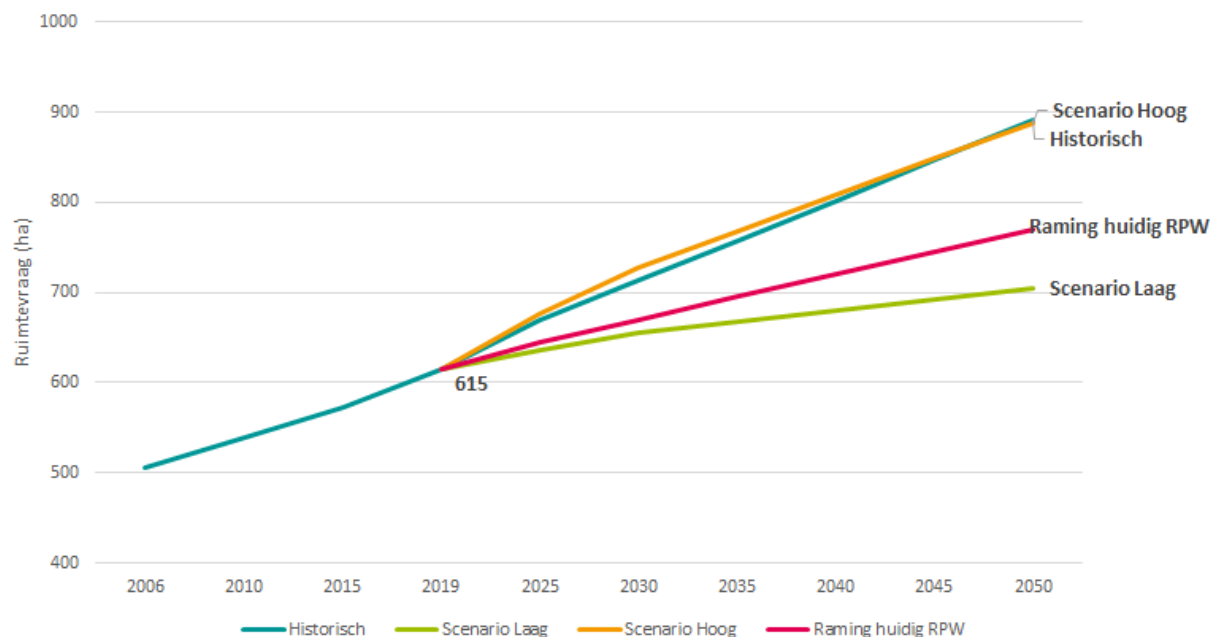
Gemiddelde jaarlijkse uitgifte	Laag	Hoog
2019-2030	3,6 ha	10,3 ha
2030-2050	2,5 ha	8,0 ha
<i>Totaal 2019-2030</i>	<i>40 ha</i>	<i>113 ha</i>
<i>Totaal 2030-2050</i>	<i>50 ha</i>	<i>159 ha</i>
Totaal	90 ha	272 ha

Bron: Langjarige prognose bedrijventerreinen Noord-Veluwe, Ecorys, 25 april 2019

³⁾ Voor de sector industrie en logistiek hanteert Ecorys (2019) de toegevoegde waarde in plaats van werkgelegenheidsgroei. Door met name digitalisering en robotisering zijn er minder werkzame personen per m² nodig (met andere woorden: er zijn meer meters per arbeidsplaats nodig) en dus neemt het ruimtegebruik per arbeidsplaats in deze sectoren sterk toe.

Voor de periode 2019-2030 wordt voor de regio tussen de 40 (laag) tot 113 (hoog) hectare uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in Noord-Veluwe verwacht

FIGUUR 3: PROGNOSE RUIMTEVRAAG BEDRIJVENTERREINEN NOORD-VELUWE IN PERSPECTIEF



Bron: Langjarige prognose bedrijventerreinen Noord-Veluwe, Ecorys, 25 april 2019

3.1.2. Subregio's kiezen voor verschillende groeiscenario's

Uit de WLO-scenario's blijkt dat er in de Noord-Veluwe voor de periode 2019 tot en met 2030 een uitbreidingsvraag op bedrijventerreinen te verwachten is van circa 40 (Laag) tot 113 (Hoog) hectare t/m 2030. Dit betekent een ruimtevraag van 3,6 tot 10,3 hectare per jaar. Beide subregio's verwachten dat de vraag zich in hun marktregio positief zal ontwikkelen.

Op basis van opgaven van gemeenten in de regio Noord-Veluwe is de verwachting dat op korte tot middellange termijn er sprake zal zijn van enige transformatieopgaven hierdoor ontstaat een vervangingsvraag waar in moet worden voorzien. In de tabel 5 in dit hoofdstuk worden de transformatieopgaven opgesomd. In totaal bestaat de concrete opgave uit circa 25 hectare.

De provincie stelt als 'voorwaarde' voor het meetellen van 'transformatie/vervangingsvraag' dat het project binnen nu en maximaal 4 jaar wordt uitgevoerd en financiële dekking aanwezig is. Er zijn naast concrete vervangingsopgaven in beide subregio's ook aanvullende vervangingsopgaven. Zeker is dat deze (op termijn) gaan spelen, onzeker is nog hoe dit er precies uit komt te zien. Deze plannen hebben eerder 2030 als planningshorizon. De totale vervangingsopgave zal dus in de komende 10 jaar naar verwachting hoger liggen dan de 25 ha. De regio maakt graag met de provincie afspraken over de ondersteuning van het gewenste transformatieproces. De transformatie-opgave willen we op basis van samenwerking tussen de provincie, private partijen en de gemeenten versnellen.

Mogelijk ontstaat door uitplaatsing van bedrijven in het buitengebied naar bedrijventerreinen nog een extra vraag vanuit vervanging. Uitplaatsingen zijn niet door gemeenten genoemd, mogelijk zal dit nog een aanvulling zijn op de totale vraag vanuit vervanging. Lokale uitplaatsingen ('solitaire vestigingen') zijn momenteel nog niet geïnventariseerd.

3.1.3. Subregio Noord-NV verwacht een WLO-hoog groeiscenario

De Noord-NV gemeenten gaan hierbij uit van het hoge (WLO-)scenario. De subregio Noord-NV baseert zich hierbij op diverse argumenten:

- De uitgifte in de gehele regio Noord-Veluwe over de afgelopen 10 tot 15 jaar ligt in lijn met het WLO-hoog scenario.

- De uitgifte van grond op bedrijventerreinen in de subregio Noord-NV lag in de afgelopen vijf jaar in lijn met het hoge scenario. De gemiddelde jaarlijkse uitgifte lag in de subregio Noord-NV in de periode 2016 t/m 2018 op circa 6,2 hectare per jaar; inclusief de gemeenten uit de subregio West-NV (gemiddeld 5,4 hectare per jaar) lag het gemiddelde op 11,6 hectare per jaar: dit is boven het WLO-hoog scenario.
- In de praktijk blijft de marktvraag onverminderd groot. Dit blijkt bijvoorbeeld wel uit de vele opties die op met name bedrijventerrein H2O liggen. Het is niet gezegd dat al deze opties ook daadwerkelijk zullen vallen maar het totaal aan opties op dit moment toont wel een behoefte aan extra hectares bedrijventerrein op specifieke plekken.
- De subregio verwacht nu en ook op langere termijn een 'overflow' vanuit Zwolle. De bedrijventerreinen in Zwolle met grootschalige kavels raken snel uitverkocht. Bedrijventerrein H2O wordt daarbij door veel bedrijven gezien als 'Zwolle-Zuid' en is daarmee een geschikt alternatief voor ruimtevragers.
- De vraag vanuit de logistiek lijkt (zeker op korte termijn) nog groot (uit de raming van Ecorys blijkt dat deze vraag circa 15 tot 30 hectare is t/m 2030). De ruimtevraag per vestiging wordt bovendien steeds groter. Kavels van circa 4 hectare en groter, zijn eerder regel dan uitzondering. Uit de raming van Ecorys (2019) blijkt bovendien dat de pure logistiek zo'n 25% van de ruimtevraag in de Noord-Veluwe als geheel vertegenwoordigt (dit staat nog los van bijvoorbeeld industriële of agrifood-gerelateerde bedrijven met een grote logistieke component).

3.1.4. Subregio West-NV verwacht een gemiddeld groeiscenario

De West-NV gemeenten verwachten dat de vraag zich rond een midden-scenario zal ontwikkelen. De subregio verwacht nog altijd uitbreidingsbehoefte van verschillende bedrijven maar ziet de oplossing daarvoor allereerst binnen het huidige areaal bedrijventerreinen. Versterking van de huidige terreinen door herstructurering en revitalisatie hebben de voorkeur. Daarbij zet de regio allereerst in op inbreiding en dan pas uitbreiding van de terreinen. XXL-bedrijvigheid zal zich naar verwachting slechts zeer beperkt in de subregio voordoen. Bovenstaande punten overwegende, gaat de subregio West-NV er niet van uit dat de vraag naar areaal bedrijventerrein sterk af zal wijken van de prognoses, en gaat dus uit van een midden-scenario.

3.1.5. Verdeling verwachte uitbreidingsvraag Noord Noord-Veluwe en West Noord-Veluwe

Het werken in subregio's betekent dat we de geprognosticeerde vraag moeten verdelen naar subregio's. Naar verwachting zal circa 55 hectare vraag in subregio Noord-NV landen en circa 39 hectare in subregio West-NV

TABEL 2: AANDEEL WERKGELEGENHEID EN UITGIFTE PER SUBREGIO

Indicator	Totaal regio	Totaal N-NV-gemeenten	Totaal W-NV	Aandeel N-NV/W-NV
Werkgelegenheid	26.980	13.660	13.320	51.0% / 49,0%
Uitgifte 2009–2018 in ha.	89,0	41,3	47,6	46,5% / 53,5%

Bron: PWE Gelderland, 2018; IBIS Gelderland, januari 2019; Bewerking Stec Groep, 2018

Op basis van de twee indicatoren is het gemiddelde aandeel van de subregio N-NV circa 49% en van de W-NV circa 51%. Uitgaande van een hoog WLO-scenario voor de subregio Noord-NV en een midden-scenario voor de subregio West-NV, ziet de vraagverdeling er als volgt uit:

- Subregio Noord-NV: 49% van het WLO-hoog scenario (113 ha.) = $49\% \times 113,0 \text{ ha.} = 55,4 \text{ hectare}$
- Subregio West-NV: 51% van het WLO-midden scenario (76,5 ha) = $51\% \times 76,5 \text{ ha.} = 39,0 \text{ hectare}$
94,4 hectare

De gezamenlijke regio Noord-Veluwe gaat uit van een te verwachten uitbreidingsvraag van circa 95 hectare voor de periode 2019 – 2030.

3.2 Kwantitatief aanbod

Circa 95 hectare planologisch uitgeefbare terreinen in harde plannen. In totaal is er volgens IBIS (1 januari 2019) circa 95 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein in harde plannen. Het uitgeefbaar planaanbod ligt voornamelijk op de regionale bedrijventerreinen H2O en Lorentz, aangevuld met hectares op lokale bedrijventerreinen.

3.2.1. Aanbod Noord Noord-Veluwe

Het planaanbod in de subregio Noord-NV is in januari 2019 circa 60 hectare (bron: IBIS, 2019 en inventarisatie gemeenten, 2019)⁴. Voor de opvang van kerngebonden bedrijven staat voor Elspeet een gemengd lokaal bedrijventerrein gepland (ook al in het Regionaal Programma Bedrijventerreinen Noord-Veluwe 2011). Een geschikte locatie voor het realiseren van een kleinschalig bedrijventerrein (circa 3,5 ha netto) is gevonden op de locatie Diepeweg 20/Apeldoornseweg 80 in Elspeet. De gemeente Nunspeet gaat de procedure starten om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan.

TABEL 3: PLANAANBOD SUBREGIO NOORD-NV:

Gemeente	Plan	Uitgeefbaar planologisch april 2019
Elburg	Broeklanden	6,4
	De Koekkoek	0,2
Hattem	Netelhorst I	0,8
Hattem	Bedrijvenpark H2O	16,5
Heerde	Eeuwlandseweg – Zuid/Noord	3,3
Oldebroek	Bedrijvenpark H2O	22,0
	Stuivezand	0,6
Nunspeet	De Kolk	6,9
	Bedrijvenstrip Elspeet	3,5
Totaal		60,2

Bron: IBIS Gelderland, peildatum januari 2019 en inventarisatie gemeenten, 2019

3.2.2. Aanbod West Noord-Veluwe

Het planaanbod in de subregio West-NV is in januari 2019 circa 38 hectare (bron: IBIS, 2019 en inventarisatie gemeenten, 2019). Het aanbod is voornamelijk in Harderwijk gevestigd op het regionale terrein Lorentz III. De gemeente Putten heeft bovendien de ambitie om een het plan Ambachtstraat te (her)ontwikkelen (hiervoor is nog geen bestemmingsplan vastgesteld).

Voor de gemeente Ermelo geldt dat diverse percelen in het Tonselse Veld (die worden ontsloten via de Harderwijkerweg) reeds lange tijd via tijdelijke vergunningen in gebruik zijn met een bedrijfsbestemming. De provincie Gelderland is akkoord met het bestemmen van de huidige bedrijvigheid, maar niet met de eerder geplande uitbreiding. Na formalisering neemt het areaal bedrijventerrein in de regio toe met ongeveer 14 ha. Het betreft hier bestaande bedrijven, deze bestemming is een bestendiging van het huidige gebruik. Er ontstaat dus geen extra planaanbod. De gemeente Ermelo gaat de procedure starten om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan.

TABEL 4: PLANAANBOD SUBREGIO WEST-NV:

Gemeente	Plan	Uitgeefbaar planologisch februari 2018
Ermelo	Werklandschap Veldzicht	0,3
Harderwijk	Bedrijvenpark Tonsel	1,2
Harderwijk	De Sypel	1,1
Harderwijk	Lorentz Haven	6,1
Harderwijk	Lorentz III	25,6
Totaal		38,1

Bron: IBIS Gelderland, peildatum januari 2019 en inventarisatie gemeenten, 2019

3.3. Overzicht kwantitatieve vraag en aanbod confrontatie

Kwantitatief

De totale vraag in de regio Noord-Veluwe wordt geraamd op circa 95 (excl. vervangingsvraag) tot circa 120 (incl. vervangingsvraag) hectare t/m 2030. Het planaanbod (januari, 2019) in de Noord-Veluwe bedraagt 95 hectare.

Er is in de regio – volgens de rekensommen – een balanssituatie tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen. De huidige situatie leidt feitelijk nergens tot een groot probleem (ruimtelijk of financieel). Voor ontwikkeling van nieuwe plannen blijft de Ladder voor duurzame verstedelijking leidend; nieuwe plannen mogen niet leiden tot overaanbod. Vooralsnog heeft de regio – naast de huidige

⁴) De subregio heeft met de provincie Gelderland een aparte afspraak gemaakt over het Hattemse plandeel voor H2O: dit deel wordt enkel ontwikkeld bij een aantoonbare behoefte. Deze hectaren zijn al wel opgenomen in de vraag-aanbodrekensommen.

bestemmingsplannen en uitwerkingsplichten – geen nieuwe plannen op het oog. Volgens de vraag-raming (op langere termijn tekort voorzien) kunnen deze zich op termijn mogelijk wel voordoen en dan zal moeten worden bepaald of het plan voorziet in een additionele behoefte.

Onderstaande tabellen tonen de verwachte vraag en aanbod:

- Tabel 5A toont het overzicht (en het saldo) van vraag en aanbod in de subregio Noord-NV. We concluderen dat er in de subregio Noord-NV een saldo van 1,4 hectare behoefte is t/m 2030.
- Tabel 5B toont vervolgens het overzicht (en saldo) van vraag en aanbod in de subregio West-NV. We concluderen dat er in de subregio Noord-NV een saldo van 19,9 hectare behoefte is t/m 2030.
- Ten slotte is in tabel 5C het saldo van vraag minus aanbod van de gehele regio Noord-Veluwe weergegeven. Het totale saldo voor de gehele regio Noord-Veluwe is circa 24,8 hectare.

TABEL 5: OVERZICHT HUIDIGE KWANTITATIEVE STAND VAN ZAKEN (JANUARI 2019) SUBREGIO NOORD-NV

5A Noord Noord-Veluwe				
Vraag	Ha ⁵⁾	Aanbod	Ha	Saldo subregio
Uitbreidingsvraag	55,4	Broeklanden	6,4	
Vervangingsvraag:	6,2	De Koekkoek	0,2	
• Elburg, Kruismaten	1,6 - ?	Netelhorst I	0,8	
• Hattem, 't Veen	4,0 - ?	Bedrijvenpark H2O	16,5	
• Nunspeet: Boterdijk 27/F.A. Molijnlaan 172	0,6	Eeuwlandseweg – Zuid/Noord	3,3	
Solitaire vestigingen naar bedrijventerrein	?	Bedrijvenpark H2O	22,0	
		Stuivezand	0,6	
		De Kolk	6,9	
		Bedrijvenstrip Elspeet	3,5	
Totaal vraag hard	61,6	Totaal aanbod	60,2	
Totaal saldo subregio Noord-NV				-1,4

5B West Noord-Veluwe				
Vraag	Ha ⁵⁾	Aanbod	Ha	Saldo subregio
Uitbreidingsvraag	39,0	Werklandschap Veldzicht	0,3	
Vervangingsvraag	19,0	Bedrijvenpark Tonsel	1,2	
• Harderwijk: Overveld, Zandlaan en Weiburg	Ca. 13 tot ?	De Sypel	1,1	
• Harderwijk: Weiburg	0 tot 9,0	Lorentz Haven	6,1	
• Ermelo: Kerkdennen	?	Lorentz III	25,6	
• Putten: Ambachtstraat	6,0			
Solitaire vestigingen naar bedrijventerrein	?			
Totaal vraag hard	58,0	Totaal aanbod	38,1	
Totaal saldo subregio West-NV				-19,9

5C Totaal saldo Noord-Veluwe				
Vraag	Ha	Aanbod	Ha	Saldo regio
Uitbreidingsvraag	94,4	Hard planaanbod	94,8	
Vervangingsvraag	25,2	Bedrijvenstrip Elspeet	3,5	
Solitaire vestigingen naar bedrijventerrein	?			
Totaal vraag hard	119,6	Totaal aanbod	98,3	
Totaal saldo Noord-Veluwe				-21,3

Bron: IBIS, januari 2019; Inventarisatie gemeenten januari 2019; Prognose Ecorys, 25 april 2019; Bewerking Stec Groep, mei 2019

⁵⁾ Bij de vervangingsvraag is het aantal hectares opgenomen dat tenminste getransformeerd gaat worden. De vraagtekens geven aan dat de verkleuring uiteindelijk om meer hectares kan gaan.

Ondanks een balanssituatie - en op langere termijn mogelijk een beperkt tekort (2,5% ten opzichte van totale areaal)- heeft de regio nog altijd een belangrijke opgave bij het versterken van de huidige voorraad bedrijventerreinen en hervestiging van solitaire bedrijven van het buitengebied naar bedrijventerreinen. De focus zal in de regio allereerst liggen op de bestaande bedrijventerreinen, alvorens men naar nieuw te ontwikkelen terreinen kijkt. De huidige plancapaciteit zal daarbij vooral in subregio West-NV in worden gezet om te kunnen revitaliseren, herontwikkelen als bedrijventerrein en transformeren van verouderde locaties. Transformatie komt moeilijker van de grond wanneer er te veel aanbod is. De 'druk' op bestaande terreinen neemt immers af. De balanssituatie (een bepaalde schaarste) zal daarom ook moeten worden geborgd. In het uiterste geval kan er op slechte locaties zonder toekomstperspectief bestemmingsplan capaciteit worden geschrapt of fasering in de uitgifte. Wij zien op dit moment geen locaties die daarvoor in aanmerking komen, wel voor revitalisering of transformatie.

Investeringsagenda

De regio Noord-Veluwe zal na vaststelling van dit RPW een gezamenlijk investeringsagenda opstellen. In deze agenda worden alle opgaven rondom transformatie, herontwikkeling en verplaatsing van solitaire bedrijven naar bedrijventerreinen genoemd. Hierbij brengen we de desbetreffende casussen in beeld, benoemen de status van het plan, werken een globaal plan van aanpak uit en schatten de hiermee gepaard gaande kosten in. Hierbij geven we per casus expliciet aan welke investeringen de gemeente doet, welke investering vanuit het bedrijfsleven komt en wat we van de provincie verwachten. We vragen de provincie om maximaal mee te denken en mee te werken aan deze beoogde ontwikkelingen.

4. Kwalitatieve opgave

De bestaande voorraad en het huidige aanbod van Noord-Veluwse bedrijventerreinen is divers en sluiten qua opzet, ligging en uitstraling over het algemeen goed aan bij de (toekomstige) vraag ⁶⁾. Belangrijk is dat de toenemende vraag van de sterke en kansrijke sector Transport&Logistiek goed geacommodeerd kan worden, met name direct langs de A28. Verder is vitaliteit van de bestaande terreinen van belang zodat er een gezonde marktsituatie blijft.

De bedrijventerreinen in de regio zijn over het algemeen van goede kwaliteit. Maar ook ligt er een duidelijke opgave voor enkele terreinen die niet langer kunnen voorzien in de kwalitatieve vraag. Met ondersteuning van de provincie Gelderland is in het verleden op een aantal terreinen de veroudering aangepakt. Een aantal andere komt daar nu voor in beeld. Het bijhouden van bestaande en nieuwe terreinen heeft nadrukkelijk de aandacht van samenwerkende bedrijven en gemeenten.

In alle gemeenten staat duurzaamheid hoog op de agenda, dit blijkt ook wel uit de subregionale ambities (zie volgend hoofdstuk). Binnen het duurzaamheidsbeleid is het streven dat in 2050 alle bedrijventerreinen duurzaam zijn ingericht qua energie, klimaatbestendigheid en logistieke productiestromen. Enkele terreinen vragen door veroudering extra aandacht. Hier is mogelijk transformatie of revitalisering op termijn aan de orde. De financiering en ruimtelijke uitvoering hiervan is een moeilijke opgave, regiogemeenten zoeken daarom graag samen met de provincie naar geschikte oplossingen.

⁶⁾ Zie bijlage 1 'Kwalitatieve analyse bedrijventerreinen' (met ook overzicht bedrijventerreinen per subregio) en raming Ecorys, 2019

5. Ambities per subregio

5.1 De visie van de subregio Noord Noord-Veluwe

De lokale economie kent een sterke en stabiele basis (veel en divers MKB en familiebedrijven). Daarnaast zien we nieuwe impulsen onder andere in de logistiek (H2O) en onder andere dankzij de dynamiek van regio Zwolle een toenemende vraag naar bedrijfslocaties in diverse sectoren. We zijn ons bewust van ons unieke landschap, aantrekkelijke ligging en hanteren daarom actief de principes van een goede ruimtelijke ordening.

Duurzaamheid is voor de gemeenten binnen het RPW een belangrijk thema. Het beleid is in het RPW niet verder uitgewerkt. Het is een bewuste keuze het beleid verder uit te werken binnen het lokale/regionale duurzaamheidsbeleid (o.a. RES/Regionale Energie Strategie). We streven naar toekomstbestendige en duurzame werklocaties. Enerzijds gaat het dan om het samen met bedrijven(kringen) 'up to date' houden van de werklocaties als zodanig. Verder moeten werklocaties een deel van de duurzaamheids-ambities (energietransitie, klimaatadaptie, biodiversiteit) helpen realiseren.

Als gemeenten alleen hebben we relatief weinig invloed op de economie. We benaderen de economie en de arbeidsmarkt altijd vanuit de triple-helix samenwerking; zowel de Economic Board Noord-Veluwe als die van de regio Zwolle. Het principe is altijd: de opgave staat centraal en daar kiezen we de samen-werking of structuur bij die passend is. Dit vertaalt zich ook in samenwerking en grensoverschrijdend denken als het om ontwikkelingen op de werklocaties in onze regio gaat.

Unieke samenwerking

De gemeenten uit de subregio Noord-NV⁷⁾ zijn aangesloten bij de Regio Zwolle. De Regio Zwolle is een economisch sterk groeiende regio waarin grensoverschrijdend wordt samengewerkt binnen een lichte en flexibele structuur. De economische agenda van de Regio Zwolle wordt in belangrijke mate bepaald, afgestemd en gecoördineerd in de Economic Board Regio Zwolle. Op bestuurlijk niveau werken de gemeenten in de Regio Zwolle ook samen. Het is een unieke samenwerking, omdat gekozen is voor een licht en flexibel bestuurlijk samenwerkingsverband van 21 gemeenten, verdeeld over vier provincies. De afgelopen jaren heeft deze samenwerking een natuurlijk groeiproces doorgemaakt tot regionaal partnerschap.

Economic Board regio Zwolle

Zwolle is een sterke regio. Het is zaak er voor te zorgen dat wat sterk is, ook sterk blijft. De Economic Board wil hieraan bijdragen door ondernemers uit te dagen, krachten te bundelen en ontwikkelingen te versnellen. In de Economic Board zetten ondernemers, overheden en onderwijs de hoofdlijnen uit op het gebied van innovatie en menselijk kapitaal, om zo de economische ontwikkeling van de regio aan te jagen. De Economic Board staat voor economische dynamiek in Regio Zwolle. De Board agendeert onderwerpen die bijdragen aan de versterking van de concurrentiepositie van de regio leidend tot meer economische activiteit en werkgelegenheid. Daarbij is er extra aandacht voor het MKB.

Transport en logistiek

Deze sector maakt (landelijk) een sterke groei door (zie o.a. Logistiek in Beeld, Stec Groep, 2017 en 2019). Vanuit de regio Zwolle wordt hier sterk op ingezet met onder andere een regionale gezamenlijke lobby en het aanstellen van een bovenregionale acquisiteur. Doel is het aantrekken van nieuwe bedrijven en die accommoderen op de bestaande bedrijventerreinen in de regio (met name H2O, Port of Zwolle, Hessenpoort). We verwachten hierdoor een bovenregionale impuls voor de vraag naar bedrijventerreinkavels⁸⁾.

5.2 De visie van de subregio West Noord-Veluwe

De kracht van de regionale economie in onze subregio zit in de bedrijven die samen deze sub regio vormen. Onze economie is erbij gebaat als de overheid zoveel mogelijk de ontwikkelingen van de

⁷⁾ Gemeente Nunspeet heeft de intentie uitgesproken lid te worden van de regio Zwolle en neemt binnenkort een definitief besluit.

bedrijven faciliteert, zo min mogelijk regels opwerpt die deze ontwikkeling hindert en zich inspant om alleen de noodzakelijke regels te hanteren.

Een regionaal plan bedrijventerreinen is er dan ook om ruimte te scheppen voor bedrijven. Ruimte voor ontwikkeling en groei. De ontwikkelingen en de groei stimuleren we waarbij we primair de ladder van duurzame verstedelijking toepassen. De komende tijd zal een belangrijk deel van de ontwikkeling van bedrijven te maken hebben met het thema duurzaamheid. We staan aan de vooravond van de omschakeling naar een circulaire economie. Voor wat betreft het RPW betekent dit dat we meer aandacht geven aan de kwaliteit van onze terreinen zonder daarbij de kwantiteit uit het oog te verliezen.

De vraag van de provincie om vraag en aanbod in evenwicht te brengen vullen we dan ook graag samen met hen in. Dat geeft ons ook de mogelijkheid om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren.

De gemeenten Ermelo, Putten en Harderwijk streven de volgende ambities na:

1. Wij hebben de ambitie om ons bedrijfsleven ook in de toekomst te kunnen blijven faciliteren met kwalitatief goede en goed ontsloten bedrijventerreinen.
2. We hebben de ambitie op alle bedrijventerreinen te verduurzamen. We willen vanuit de gemeentelijke duurzaamheidsambities een vertaling maken naar de bedrijventerreinen.
3. We willen in onze plannen rondom bedrijventerreinen gezamenlijk optrekken en gezamenlijk ervoor zorgen dat de bedrijven de beste locatie vinden en tegelijkertijd zorgvuldig om te gaan met de ruimte.
4. We willen een gezamenlijke regionale werkgroep bedrijventerreinen inrichten, dat zich gaat bezig houden met het afstemmen van vraag en aanbod in de drie gemeenten. Deze werkgroep maakt een keer per jaar de balans op als het gaat om aantallen ha bedrijventerreinen, de voortgang in het versterken van de kwaliteit van de terreinen en de voortgang als het gaat om de verduurzaming van de terreinen.
5. Aan de hand van verkleuring en/of herstructurering van bedrijventerreinen houden we de kwantitatieve vraag en aanbod situatie binnen onze subregio in evenwicht en zorgen we dat vraag en aanbod ook kwalitatief op elkaar aansluit. We hebben hiervoor in onze subregio concrete mogelijkheden. De steun van de provincie is hierbij onontbeerlijk. Een verkleuring van de Zandlaan in Harderwijk kan dit kwantitatieve vraag/aanbod evenwicht opleveren.
6. We gaan actief aan de slag met bedrijven in het buitengebied. We denken daarbij aan verplaatsen tenzij die bedrijven prima op de huidige locatie passen. Dat is nog een onontgonnen onderwerp. Hier kunnen we een belangrijke kwalitatieve slag maken.
7. We willen door deze maatregelen dat er ook weer ruimte ontstaat voor nieuwe bedrijvigheid. Uitbreiding of vervanging gaat daarbij altijd hand in hand met het in evenwicht houden van vraag en aanbod.
8. We willen aandacht hebben voor lokale vraag en regionale vraag.
9. Voor onze subregio zien we het RPW vooral als een mogelijkheid om ruimte te scheppen voor nieuwe ontwikkelingen.
10. We willen in het RPW graag meer aandacht voor kwaliteit verbetering (incl. duurzaam) en minder nadruk op het m² denken.
11. We hebben de provincie graag als partner om onze ambities te realiseren.
12. We zien de samenwerking die nu is ontstaan in onze subregio als winst!

De colleges uit de drie gemeenten van subregio West hebben in de coalitieakkoorden dan wel collegeprogramma's aandacht voor de toekomst van de bedrijven en bedrijventerreinen. Het RPW is het afsprakenkader waarbinnen deze ambities ingevuld worden. Zo wil Putten in deze collegeperiode De Ambachtstraat (6 ha) verkleuren en een nieuw bedrijventerrein Henslare (7,2 ha) ontwikkelen. In Ermelo is vooral aandacht voor de kansen op verkleuring van bedrijventerrein Kerkdennen, alsmede voor duurzaamheid (energietransitie) en de kwalitatieve verbetering van het economisch- en ruimtelijk beleid, ook door verstandige en mogelijk flexibele omgang met bedrijfsmatige activiteiten en bedrijventerreinen. En in Harderwijk heeft het college het startsein gegeven voor een onderzoek naar een mogelijke verkleuring van De Zandlaan.

6. Programmeringsafspraken

6.1 Afspraken regio Noord-Veluwe

6.1.1. Inhoud

De regio Noord-Veluwe is gezamenlijk verantwoordelijk voor het in evenwicht houden van vraag en aanbod van de bedrijventerreinen. Uitgaande van deze jaarlijkse vraag en het huidige planaanbod, is vraag en aanbod in de regio in balans. De regio zorgt voor het behoud van de balanssituatie door:

1. periodieke monitoring in beide subregio's en terugkoppeling in gehele regio.
2. voorwaarden die zijn gesteld voor uitbreidingsplannen; en
3. afspraken die zijn gemaakt over het in balans houden van vraag en aanbod in de subregio's, dat het bedrijventerreinenprogramma in de regio Noord-Veluwe in verhouding staat tot de verwachte vraag.

Naast het faciliteren van bedrijfsleven zijn de ruimtelijke kwaliteit van de regio en duurzaamheid belangrijke prioriteiten in de regio. Voor ruimtelijke kwaliteit gaat het om bedrijventerreinen als zodanig, maar ook om bedrijven buiten bedrijventerreinen ('solitaire vestigingen'). Duurzaamheid heeft in de gemeenten integraal en ook specifiek voor bedrijventerreinen aandacht (zie bijlage 1 'Kwalitatieve analyse bedrijventerreinen').

1. Periodieke monitoring

Het ambtelijk overleg economische zaken is de plek waar de afstemming en voorbereiding van bestuurlijke besluitvorming plaatsvindt over het RPW. Hier wordt ook de jaarlijkse monitoring besproken en eventuele consequenties in beeld gebracht. Voor bedrijventerreinen zijn de cijfers in het databestand IBIS bij de provincie leidend. De gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor de juistheid en de meest recente informatie in dit bestand. De monitoringsgegevens kunnen aanleiding zijn om het RPW op onderdelen te wijzigen. Per subregio wordt eens in de 8 weken tijdens het regionale afstemmingsoverleg bedrijventerreinen gemonitord. Eens per half jaar volgt er een monitoring voor de gehele regio Noord-Veluwe.

2. Voorwaarden bij uitbreidingsplannen

De regio Noord-Veluwe spreekt af dat nieuwe uitbreidingsplannen (nieuw in procedure te brengen bestemmingsplannen) te allen tijde worden afgestemd binnen de eigen subregio en dient de meerderheid van die gemeenten in te stemmen met de nieuwe ontwikkeling.

Voor uitbreidingsplannen die groter zijn dan 4 hectare dienen alle gemeenten in de gehele regio Noord-Veluwe in te stemmen met de ontwikkeling, voordat deze in procedure kan worden gebracht. Plannen dienen hierbij te voldoen aan alle reguliere planologische randvoorwaarden, waarbij in het kader van het RPW een onderbouwing in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking van belang is. Een (concept-)onderbouwing van de behoefte (in lijn met de Ladder) dient bij het inbrengen van een nieuw plan voor instemming van de regio, mee te worden gestuurd. Nieuwe uitbreidingsplannen mogen daarbij niet ten koste gaan van de kwaliteit van de bestaande voorraad.

3. Afspraken in subregio's om vraag en aanbod in balans te brengen

Per subregio zijn afspraken gemaakt om vraag en aanbod in balans te houden, zie hiervoor de paragrafen 6.2 en 6.3.

6.1.2. Proces

De gemeenten van de regio Noord-Veluwe komen eens in het half jaar ambtelijk op beleidsniveau bijeen, hierbij wordt de huidige stand van zaken over vraag, aanbod en concrete ruimtelijke opgaven besproken. Daarnaast komen de regiogemeenten wanneer nodig samen (bijvoorbeeld bij nieuwe uitbreidingsplannen van groter dan 4 hectare).

De werkwijze wordt twee jaar na vaststelling van het RPW geëvalueerd en zo nodig worden nadere procesafspraken gemaakt. Eens in de twee jaar wordt overwogen in hoeverre het RPW moet worden herzien. Bij daadwerkelijke herziening zal deze ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeentebesturen / colleges van B&W voor besluitvorming en vervolgens voorgelegd aan de provincie. De eerste herziening kan plaats vinden in het voorjaar van 2021.

6.2 Afspraken in de subregio Noord Noord-Veluwe

6.2.1. Inhoud en monitoring

De subregio Noord-NV zet in op een evenwichtssituatie. De subregio gaat hierbij uit van een hoog WLO-scenario, met een verwachte vraag (incl. vervanging) van circa 6,2 hectare per jaar. Uitgaande van deze (6,2 ha.) jaarlijkse vraag en het huidige planaanbod (56,7 ha.), zal de subregio in 9 tot 10 jaar uitverkocht zijn. Dit betekent dat vraag en aanbod over een 10-jaarsperiode in evenwicht is.

De subregio zal de jaarlijkse uitgifte monitoren. Uiterlijk 1 januari 2021 bepaalt de subregio of de uitgifte van minimaal 6,2 hectare daadwerkelijk wordt gehaald. Afhankelijk van de daadwerkelijk gerealiseerde uitgifte bepaalt de regio in hoeverre er behoefte is aan nieuwe plannen, of dat er plannen gefaseerd of geschrapt moeten worden. Dit zorgt ervoor dat vraag en aanbod in de subregio in balans blijven. De subregio heeft met de provincie Gelderland een aparte afspraak gemaakt over het Hattemse plandeel voor H2O: het Hattemse plandeel van H2O wordt enkel ontwikkeld bij een aantoonbare behoefte. In een negatieve situatie geldt ook: mocht de uitgifte flink achter blijven bij hetgeen dat is geraamd, dan kan dit betekenen dat (bestaande) plannen moeten worden gefaseerd of geschrapt. Op basis van de huidige prognose (WLO-hoog) en het verwachte (beperkte) tekort over 10 jaar, is het logisch dat dit plandeel ontwikkeld gaat worden.

Vooralsnog heeft de subregio geen nieuwe (zachte) plannen voor de toevoeging van hectaren bedrijventerrein, behoudens uitwerkingsbevoegdheden binnen bestaande bestemmingsplannen of lopende procedures. Mochten deze plannen zich nu of in de toekomst alsnog voordoen, dan kunnen deze enkel worden ontwikkeld wanneer een concrete behoefte is onderbouwd volgens de systematiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

De gemeenten vinden het van belang dat ieder bedrijf op de juiste plek terecht komt en optimaal wordt gefaciliteerd; het belang van de bedrijven en de regionale werkgelegenheid staat voorop.

6.2.2. Proces

Periodiek is er op uitvoerend niveau een ambtelijk overleg 'met de kaart op tafel': het regionaal afstemmingsoverleg bedrijventerreinen Noord-NV. Hierbij worden ontwikkelingen actief gedeeld. De bedrijfscontactfunctionarissen van de vier gemeente stemmen minimaal één keer per 8 weken met elkaar af welke huisvestingsvraagstukken er zijn. Het gaat daarbij onder andere om lokale (solitaire) bedrijven die willen groeien op de huidige locatie en daartoe een concreet verzoek hebben ingediend, bedrijfsverplaatsingen en nieuwvestigingen. Vertrouwelijkheid rondom het delen van de informatie staat voorop, vanwege bescherming van bedrijfsbelangen.

In principe is er geen minimum of maximum omvang op voorhand afgesproken waarover afstemming plaats vindt, omdat deze werkwijze nieuw is en er nog geen goed beeld is van de omvang en het aantal vraagstukken. Wel worden concrete ruimteverzoeken met een omvang van 2.000 m² of meer gedeeld met het bovenregionale overleg, in verband met de gewenste verwijzing naar het regionale bedrijven-terrein.

6.3 Afspraken in de subregio West Noord-Veluwe

6.3.1. Inhoud en monitoring

De subregio West-NV zet in op een evenwichtssituatie. De subregio gaat hierbij uit van het gemiddelde WLO-scenario, met een verwachte vraag van circa 5,8 hectare per jaar. Uitgaande van deze jaarlijkse vraag en het huidige planaanbod, is vraag en aanbod in de subregio in balans.

De subregio is terughoudend met het realiseren van nieuwe bedrijventerreinenlocaties en zet voornamelijk in op het versterken van de kwaliteit van de huidige bedrijventerreinen. Planologische ruimte wordt voornamelijk gezocht door middel van herstructurering en verkleuring van bestaande terreinen, zodat er plancapaciteit 'vrij komt' voor de ontwikkeling van kwalitatief sterke terreinen. Voor (grootschalige) ruimtevragers die niet passen bij het aanbod binnen de subregio kijkt de subregio over haar regiogrenzen en verwijst bedrijven daarbij door naar met name de subregio Noord-NV, de regio Flevoland en het westelijk deel van regio Food Valley.

De subregio vraagt de provincie Gelderland om maximale medewerking en als partner te fungeren bij de verkleuring en kwaliteitsverbetering van de terreinen door middel van cofinanciering, subsidies, pilotprojecten, en (planologische) procesondersteuning.

Concrete kwaliteitsopgave bedrijventerreinen West-NV

Terrein	Opgave	Status
Ambachtstraat, Putten	Putten heeft de ambitie dit terrein te verkleuren naar woningbouw zodat elders ruimte voor een nieuw bedrijventerrein ontstaat dat (wel) aansluit bij de kwalitatieve behoefte.	De locatie is in de inbreidingsnotitie 2017 als zodanig aangegeven. De gesprekken met de grondeigenaren van de Ambachtstraat zijn inmiddels gevoerd.
Henslare, Putten	Gemeente Putten wil het plan Henslare mogelijk maken. Dit terrein voorziet in een op zichzelf staande behoefte.	Onderzoeken naar de uitbreiding voor bedrijventerrein Henslare lopen momenteel. De behoefte aan Henslare is inmiddels onderbouwd (juli 2019). Hieruit blijkt een uitbreidingsvraag voor Putten van zo'n 7,2 ha.
Zandlaan, Harderwijk	De ontsluiting van de Zandlaan zorgt voor veel overlast bij omwonenden. Alternatieve ontsluitingen lijken op basis van eerste analyses niet haalbaar. Verkleuring van het terrein naar niet-hinderlijke functies lijkt noodzakelijk. Bij verkleuring is uitplaatsing van bedrijven noodzakelijk.	Harderwijk is in gesprek met grondeigenaren, bedrijfsruimte-gebruikers en omwonenden. Mogelijkheden voor verkleuring of alternatieve ontsluiting worden momenteel verkend.
Verspreide locaties, Ermelo	In Ermelo is vooral aandacht voor de kansen op verkleuring van bedrijventerrein Kerkdennen, alsmede voor duurzaamheid (energietransitie) en de kwalitatieve verbetering van het economisch- en ruimtelijk beleid, ook door verstandige en mogelijk flexibele omgang met bedrijfsmatige activiteiten en bedrijventerreinen.	Ermelo is nog in een verkennende fase. Voor Kerkdennen zijn al meerdere onderzoeken gedaan.

Vooralsnog heeft de subregio - naast enkele (potentiële) vervangingsopgaven - geen nieuwe (zachte) uitbreidingsplannen voor de toevoeging van hectaren bedrijventerrein, behoudens uitwerkingsbevoegdigheden binnen bestaande bestemmingsplannen of lopende procedures. Toekomstige plannen voor nieuwe bedrijventerreinen of uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen kunnen enkel worden ontwikkeld wanneer een concrete behoefte is onderbouwd volgens de systematiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals het bedrijventerrein Henslare in Putten. De subregio hanteert daarbij het credo 'inbreiding vóór uitbreiding'.

6.3.2. Proces

De drie gemeenten uit de subregio West-NV komt één maal in de 8 weken ambtelijk bij elkaar voor overleg: het regionaal afstemmingsoverleg bedrijventerreinen West-NV. Hierbij worden ontwikkelingen actief gedeeld. Vertrouwelijkheid rondom het delen van de informatie staat voorop. De subregio bespreekt in dit overleg onder andere herstructurering en verkleuringsopgave. De subregio monitort uitgifte van bedrijventerreinen en mogelijk nieuwe plannen worden subregionaal besproken. Uitbreiding of transformatie van een bedrijventerrein naar een andere functie wordt bovendien subregionaal - op uitvoerend niveau - besproken en afgestemd.

BIJLAGE 1: Kwalitatieve analyse bedrijventerreinen (situatie 01-07-2019/vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan)

Gemeente/ Naam terrein	Oppervlak ha netto	Max milieucategorie	Overwegend type bedrijvigheid	Beschikbare kavels ha	Leegstand	Score ⁹ Duurzaamheid & gezond	Score Fysiek-Ruimtelijk	Score Sociaal-economisch	Bijzonderheden, opgaven, ambities, etc.
Subregio Noord Noord-Veluwe									
Elburg									
Broeklanden (Elburg)	12,9	3.1	Lokaal, modern hoogwaardig, PDV	6,4	<5%	2,4	3,6	2,8	1e fase uitverkocht, 2e fase (6,4 ha) betreft uitwerkingsplan vaststelling medio 2019. Start uitgifte 2020. Wachtlijst voor ca. 2 ha.
De Koekoek ('t Harde)	11,9	4 (aanduiding)	Productie, modern, enkele bedrijfswoningen.	0,3	<5%	2,3	3,4	2,2	Betreft volledig in gebruik zijnde bedrijventerrein.
Oostendorp (Elburg)	11,0	3.1	Lokaal, divers PDV.	0	<5%	2,4	3,3	2,3	Lokaal bedrijventerrein.
Kruismaten (Elburg)	48,8	5.1 (aanduiding)	Divers productie, handel, etc. Op onderdelen verouderd terrein.	0	5.000 m2	2,8	2,9	3,3	Matige kwaliteit op een paar plekken, verschuiving naar leisure. Op termijn gedeeltelijke transformatie wenselijk. Vraagstuk rond bereikbaarheid.
Het Spoor ('t Harde)	6,5	3.1	Productie, installatie.	0	0	2,4	3,4	2,2	Particulier terrein.
Heerde									
Eeuwlandse weg Zuid-Noord	7,0	Grotendeels 2, klein deel 3.1	B1 gemengde terreinen – bestemming bedrijventerrein, Wonen plus en Woonwerk landschap	2,92 Optie 0,34					Invulling van uitgegeven kavels in overleg met particuliere eigenaar (1,8 ha) van de bestemming Bedrijventerrein. Uitgifte op termijn van overige woon werkkavels / wonen plus van 2,9 ha of herzien in andere type bedrijvigheid. Terrein 2,92 en 0,34 gemeentelijk eigendom, voor het overige reeds uitgegeven particulier eigendom.
Dalli De Klok	2,9	3.1	B1 gemengde terreinen bestemming Bedrijf.	0	0	--	--	--	Bedrijventerrein voor slechts 1 solitair bedrijf/ Zeepfabriek. Volledig uitgegeven. Geen concrete plannen voor verplaatsing. Terrein particulier eigendom.
Industrieterrein Heerde (Molenweg/Europa weg)	24,9	3.2 tenzij voor bepaalde locatie anders aangegeven in bestemmingsplan	B1 gemengde terreinen – bestemming Bedrijventerrein, met detailhandel.	0	1,4	2,4	3,3	2,4	Leegstand betreft veelal deel van bedrijfsgebouwen en/of kantoorruimtes verspreid over het terrein. Geen bijzonderheden, opgaven, ambitie. Wachtenuitkomst scan provincie. Terrein particuliere eigendommen.
Industrieterrein Wapenveld (Vlijtweg/ Zevenakkers)	8,5	3.2	Gemengd met kleine en middelgrote lokale bedrijven + enige niet volumineuze detailhandel	0	200m2	2,4	3,1	3	
Wapenveld Noord	25,8	3.2	Grotere internationale bedrijven	0	750m2	2,5	3,3	3,3	Particulier eigendom. Voormalig terrein Berg-huizer Papier Fabriek. Grotendeels al 'future-proof' herontwikkeld. Met ontheffing max. milieucategorie 4 mogelijk.

⁹) Als geen score is ingevuld, dan geen gegevens beschikbaar=niet meegenomen in scan provincie/Bureau Buiten

Gemeente/ Naam terrein	Oppervlak ha netto	Max milieucategorie	Overwegend type bedrijvigheid	Beschikbare kavels ha	Leegstand	Score Duurzaamheid & gezond	Score Fysiek-Ruimtelijk	Score Sociaal-economisch	Bijzonderheden, opgaven, ambities, etc.
Hatterm									
Bedrijvenpark H2O Hattemsdeel	16,5	5	Gemengd, regionaal bedrijventerrein.	16,5	Nvt	Nvt	Nvt	Nvt	Het Hattems plandeel is een nieuw gedeelte van het Bedrijvenpark H2O wat op dit moment bouwrijp wordt gemaakt. Het bestemmingsplan is afgelopen september vastgesteld. Het Hattems plandeel moet in samenhang gezien worden met het Oldebroeks gedeelte van H2O. Dit bedrijvenpark is een logistieke toplocatie en biedt, naast mogelijkheden voor lokale bedrijvigheid (m.n. Oldebroeks gedeelte), kansen voor bedrijven in de zwaardere milieucategorie (max. 4.2, Hattems plandeel). Het Bedrijvenpark is een aanvulling op het aanbod in de (markt) regio doordat het uitermate geschikt is voor de kleinere logistieke bedrijven, o.a. vanwege de nieuwe aansluiting op de A28.
Boertjesland	0,7	2	Automobielfabriek en dierenkliniek	0	Geen leegstand	Nvt	Nvt	Nvt	Gesitueerd tussen nabij de rotonde op de Geldersedijk/ Burgemeester Bijelevelsingel en tussen het komgebied rond de oude binnenstad en de nieuwe woonwijk Assenrade. Verzorgd terrein met relatief nieuwe opstallen.
Het Veen	21,7	4	Gemengd	0	10.804 te huur	2,3	3,0	2,7	't Veen is een gemengd bedrijventerrein. De gemeente Hatterm is samen met de eigenaren in 't Veen bezig met de transformatie van het bedrijventerrein naar een gemengd woon-werkgebied. Het is voor Hatterm de laatste mogelijkheid voor een grootschalige uitbreiding van het woningaanbod. Veel van de bedrijven zijn verenigd in de Bedrijvenkring Hatterm (BKH).
Netelhorst	5,8	3.2	Gemengd, lokaal, bedrijventerrein met overwegend kavels tussen de 1.000 en 2.500m2.	0,8	<5%	2,1	3,4	2,4	Het bedrijventerrein heeft een wat verouderde uitstraling en is dichtbebouwd. Er is nauwelijks sprake van leegstand. Aan de overkant van de Zuiderzeestraatweg ligt het te ontwikkelen Hattems plandeel van H2O.
Satum	3,6	4	Diervoederbedrijf	0	Geen leegstand	Nvt	Nvt	Nvt	Producent van honden- en kattenvoer. Onderdeel van Heristo group, moederbedrijf is van Duitse origine. Heeft wellicht in de toekomst uitbreidingsplannen. Voor de gemeente is een goede ruimtelijke inpassing van belang. Gesitueerd langs de Apeldoorns weg in een relatief groen gedeelte van de stad, tussen drie woonwijken. Grote werkgever in Hatterm (zo'n 250 werknemers)
Veluwenkamp	2,1	3	Milieubrengstation	0	Geen leegstand	Nvt	Nvt	Nvt	Milieubrengstation en op- en overslaglocatie voor groen-recycling. Maakt eigenlijk onderdeel uit van bedrijventerrein Netelhorst, maar wordt in IBIS als apart terrein weergegeven. Gesitueerd tegenover het Hattems plandeel van H2O op Kruising Hilsdijk/ Zuiderzeestraatweg.
Nunspeet									
Bedrijventerrein De Kolk	21,2	3	Gemengde middelgrote tot grote bedrijven	0	0	2,6	3,7	3,3	Dit is een nieuw bedrijventerrein: uitgifte kavels is gestart in 2017. Parkmanagement is hier van toepassing.
de Brake	5,7	5	Nestle-fabriek	0	0	2,9	3,5	2,9	Nestle heeft in 2018 voor 80 miljoen euro geïnvesteerd in de vestiging Nunspeet. Kansen voor uitbreiding worden constant bekeken.
Feithenhof	22,7	5	Gemengde middelgrote tot grote bedrijven	0	3.799 m2 te huur	2,4	3,3	2,2	In 2007 is dit bedrijventerrein gerevitaliseerd
G.P.S.	3,4	4	Grote kippen-	0	0	2,6	3,7	3,3	Dit bedrijf grenst aan bedrijventerrein De Kolk

Gemeente/ Naam terrein	Oppervlak ha netto	Max milieucategorie	Overwegend type bedrijvigheid	Beschikbare kavels ha	Leegstand	Score Duurzaamheid & gezond	Score Fysiek-Ruimtelijk	Score Sociaal-economisch	Bijzonderheden, opgaven, ambities, etc.
Kom Nunspeet	8,4	5	slachterij Gemengde middelgrote tot grote bedrijven	0	0	2,4	3,3	2,2	In 2007 is dit bedrijventerrein gerevitaliseerd.
Lepelingen I	12,0	3	Wonen en werken: gemengde kleine en middelgrote bedrijven	0	330 m2 te huur	2,5	3,4	2,1	In 2013 is dit bedrijventerrein gerevitaliseerd.
Lepelingen II	9,5	2	Wonen en werken: gemengde kleine en middelgrote bedrijven met showroom	0	3.198 m2 te huur	2,5	3,4	2,1	Goed onderhouden bedrijventerrein
Lepelingen III	6,1	2	Gemengde middelgrote bedrijven	0	0	2,5	3,4	2,1	Goed onderhouden bedrijventerrein
Plesmanlaan	2,2	5	Bouwmateriaalbedrijf	0	0	--	--	--	Dit is één bedrijf
Bedrijvenstrip Elspeet (ontwerp bestemmingsplan)	(3,5)	Max. 3.2 is wens	Gemengd lokaal bedrijventerrein in wording	0	0				Dit bedrijventerrein is bedoeld voor de opvang van kerngebonden bedrijven.
Oldebroek									
Bedrijvenpark H2O	37,2	4	Gemengd bedrijventerrein bedoeld voor de opvang van grotere/zwaardere milieucategorie bedrijven uit Hattem, Heerde en Oldebroek + regionale functie en mn ook logistiek.	22	<5%	2,4	4,2	2,8	Bedrijvenpark H2O (Hattemerbroek) ligt langs de zuidzijde van de A28 en aan weerskanten van de A50 ter hoogte van knooppunt Hattemerbroek. Bedrijvenpark H2O is van de gemeenten Hattem, Heerde en Oldebroek. De Ontwikkelingsmaatschappij Hattemerbroek is verantwoordelijk voor de ontwikkeling en uitgifte van het bedrijventerrein. H2O heeft een oppervlakte van 60 hectare. Daarvan ligt twee derde op grondgebied van de gemeente Oldebroek en een derde op grondgebied van de gemeente Hattem.
Stuivezand	4,8	3	Woon-werk locatie	0,6	<5%	--	--	--	Volledig ontwikkeld op 1 kavel na. Enkele bedrijven groeien en moeten wellicht op termijn keuzes maken. Goed onderhouden terrein.
Zeuvens Heuvels	1,1	3	Functie bedrijventerrein wordt afgebouwd.	0	<5%	--	--	--	Terrein wordt herontwikkeld naar woningbouw. Verplaatsing oude bedrijven al afgerond. Straks geen bedrijventerrein meer.
Engeland	11,4	3	Op bedrijventerrein Engeland zijn 5 bedrijven gevestigd, vv 2 van de grootste ondernemingen van gem. Oldebroek.	0	<5%	2,4	3,2	2,6	Het terrein ligt tussen de Industrieweg/ Engelandseweg en de spoorlijn Utrecht-Zwolle. Klein terrein, goed onderhouden geen bijzonderheden.
Mauritslaan	2,0	3	Gemengd vnl. lokaal	0	<5%	--	--	--	Gemeente specifieke eisen aan bedrijvigheid. Grote en milieuhinderlijke bedrijven horen niet thuis in onze dorpen. Op het bedrijventerrein zijn daarom voornamelijk kleine ambachtelijke en milieuvriendelijke bedrijven gevestigd.
Oude Dijk	9,1	3	Gemengd lokaal	0	<5%	2,2	3,2	2,2	Door de duidelijke ruimtelijke relatie met Oldebroek, is het terrein speciaal bestemd voor bedrijven die qua schaal en karakter binding hebben met het dorp.
Voskuil	5,5	3	Gemengd lokaal	0	<5%	2,4	3,4	2,6	Bedrijventerrein Voskuil maakt deel uit van het plangebied Wezep-Noord. Het terrein is ingeklemd tussen de Voskuilerdijk en de Rondweg.
Wezep Noord	18,2	3	Gemengd lokaal, nieuw terrein langs rondweg	0	<5%	2,5	3,8	2,5	Het terrein langs de Rondweg is de laatste jaren snel uitverkocht geraakt.

Gemeente/ Naam terrein	Oppervlak ha netto	Max milieucategorie	Overwegend type bedrijvigheid	Beschikbare kavels ha	Leegstand	Score Duurzaamheid & gezond	Score Fysiek-Ruimtelijk	Score Sociaal-economisch	Bijzonderheden, opgaven, ambities, etc.
Subregio West Noord-Veluwe									
ERMELO									
Kerkdennen	8,3	3.1	Gemengd bedrijventerrein (food-pluimvee t/m autoreparatie en detailhandel)	0	0	2,4	2,9	2,5	Kerkdennen is vastgesteld verkleuringsgebied; kansen op verkleuring worden verkend en zo mogelijk ontwikkeld en gepakt.
Driehoek	15,3	3.1	Gemengd terrein met veel food en openheid / groene zone	0	0	2,6	3,1	2,3	Met opvallende groene zone waar zeer aan gehecht wordt
Veldzicht	28,5	4.1	Gemengd terrein (bouw, afval, techniek, metaal, auto's en vrachtwagens)	0	0	2,5	4,0	3,1	Veldzicht staat model voor de meeste Ermelose bedrijventerreinen, in die zin dat het gemengd en vol is.
Veldzicht-Noord	10,9	3.1	Gemengd terrein met veel auto- en vrachtwagen bedrijven	0	0	2,5	4,0	3,1	(zie bij 'Veldzicht')
Veldzicht-Noord Fase IV	4,0	4.1	Nog niet van toepassing	3,9	3,9	2,5	4,0	3,1	Dit bedrijventerrein zal zo spoedig mogelijk worden uitgegeven; focus ligt op duurzaamheid en facilitering van lokale bedrijvigheid
Veldzicht Werklandschap	6,9	1	Gemengd terrein (stalling, slagerij, zorgboerderij, horeca)	0,3	0	2,5	4,0	3,1	
HARDERWIJK									
Tonsel	10,5	3	Automotive en PDV	1,2	<5%	2,6	3,8	2,8	Vasthouden kwaliteit, parkmanagement actief
Zandlaan	15,1	4	Houthandelsbedrijven	0	<5%				Plannen in voorbereiding voor mogelijke transformatie
Overveld	2,6	4	Gemengd terrein met vooral kleinere bedrijven	0	<5%				Plannen in voorbereiding voor revitalisatie
Lorentz 1	83,7	5	Gemengd terrein	0	<5%	3,3	3,8	3,9	Vasthouden kwaliteit, geen parkmanagement actief
Lorentz 2	43,6	5	Gemengd terrein	1	<5%	3,3	3,8	3,9	Uitgifte laatste kavels Vasthouden kwaliteit, geen parkmanagement actief
Lorentz 3	46,0	5	Gemengd terrein	30,1	<5%	3,3	3,8	3,9	Uitgifte loopt, parkmanagement actief
Lorentz haven	16,6	5	Watergebonden bedrijvigheid / watersportbedrijven	6,1	<5%	3,3	3,8	3,9	Vasthouden kwaliteit, parkmanagement actief
Sypel (werkgebied)	8,6	3	Gemengd terrein, deels kantoorachtig / PDV	1,1	<5%	2,4	3,4	2,9	Deels gerevitaliseerd, deels nieuw, uitgifte laatste kavels. Vasthouden kwaliteit, geen parkmanagement actief
De Sypel (wittenhagen Noordwest)	1,5								
Handelsweg	1,1	3	Kantoorachtig / PDV	0	<5%				Transformatie van kantoor naar niet-grondgebonden wonen
Weiburg	8,9	3	Gemengd terrein	0	<5%	2,5	3,1	3,2	Plannen in voorbereiding voor mogelijke transformatie

Gemeente/ Naam terrein	Opper- vlak ha netto	Max mi- lieucate- gorie	Overwegend type bedrijvigheid	Beschik- bare ka- vels ha	Leeg- stand	Score ⁹ Duur- zaamheid & gezond	Score Fysiek- Ruimtelijk	Score Soci- aal-econo- misch	Bijzonderheden, opgaven, ambities, etc.
PUTTEN									
Keizerswoert	17,3	4,2	Industrieel uit zwaardere milieucategorie	0	0	2,1	3	2,2	Behoud en verbetering van industrieterrein. Gedeeltelijke herstructurering gewenst ter optimalisatie
Keizerswoerd Noord	5,7								
Hoge Eng fase I	4,7	2	Kleinere bedrijven en kantoren	0	0	2,5	3,3	2,2	Milieucategorie 3 met afwijking toegestaan. Modern bedrijventerrein met goede intern infrastructuur.
Hoge Eng fase 2	4,4								
Ambachtstraat	6,1	4	Bedrijfsbebouwing met bedrijfswoningen	0	0	2,3	2,9	2,4	Streven naar verkleuring naar woningen en verplaatsing bedrijven binnen Putten.