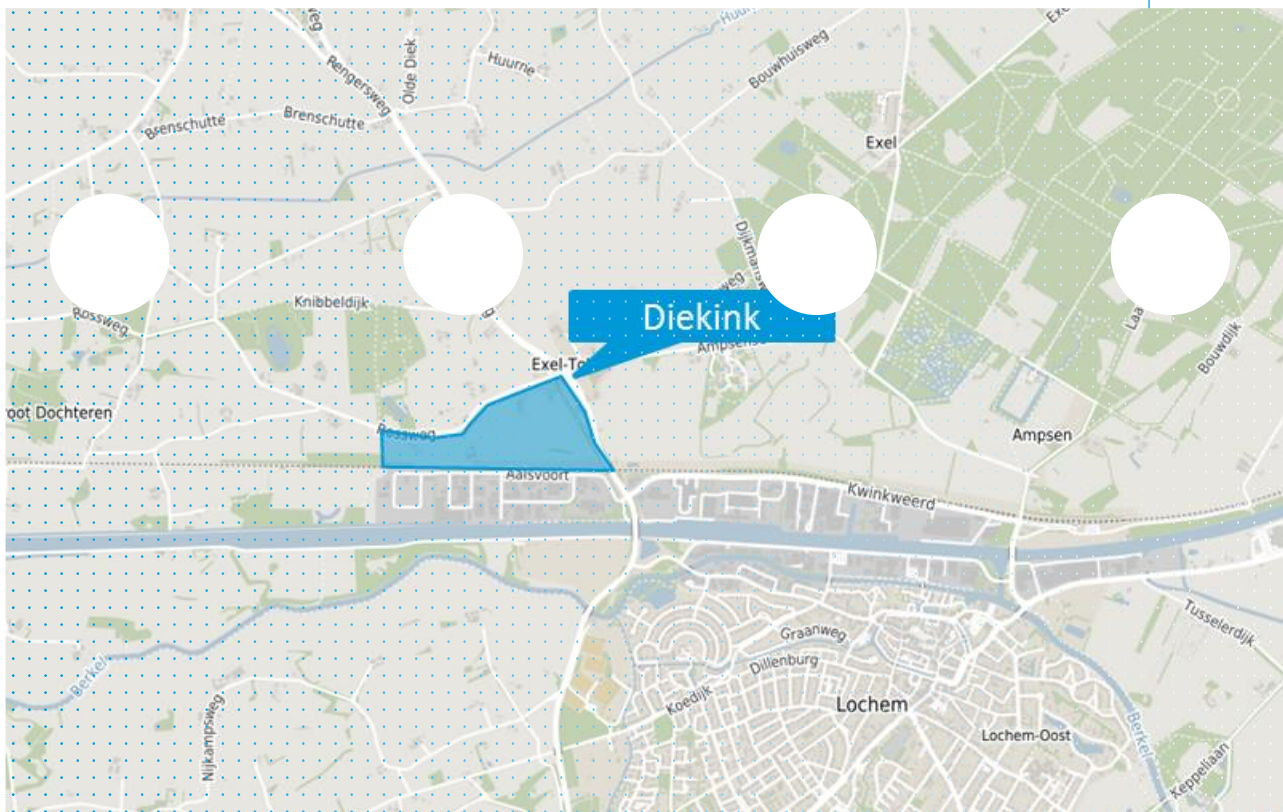




# Laddertoets Diekink

En ontwikkeling gezien in regionaal  
perspectief

Stec Groep aan Gemeente Lochem en Cleantech Regio

Lukas Meuleman  
11 december 2017

# Inhoudsopgave

|          |                                                                                         |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                                                        | <b>3</b>  |
| 1.1      | Achtergrond.....                                                                        | 3         |
| 1.2      | Naar een Laddertoets én een passend RPW.....                                            | 3         |
| 1.3      | Leeswijzer .....                                                                        | 3         |
| <b>2</b> | <b>Uitgangspunten</b>                                                                   | <b>4</b>  |
| 2.1      | Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen .....              | 4         |
| 2.2      | Beoogd bestemmingsplan Diekink maakt een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling mogelijk..... | 4         |
| 2.3      | Diekink is een uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied .....                       | 5         |
| <b>3</b> | <b>Ruimtelijk verzorgingsgebied</b>                                                     | <b>6</b>  |
| 3.1      | Bedrijvendynamiek bepalend voor verzorgingsgebied .....                                 | 6         |
| 3.2      | Ruimtelijke verzorgingsgebied Diekink overwegend lokaal.....                            | 6         |
| <b>4</b> | <b>Diekink voorziet in behoefte</b>                                                     | <b>8</b>  |
| 4.1      | Vraag naar bedrijventerrein in Lochem is circa 11 tot 14 hectare .....                  | 8         |
| 4.2      | Aanbod in april 2017 in Lochem is circa 6 hectare.....                                  | 9         |
| 4.3      | Ontwikkeling Diekink past binnen de verwachte extra behoefte van 5 tot 8 hectare.....   | 9         |
| <b>5</b> | <b>Diekink gezien binnen de regio</b>                                                   | <b>10</b> |

# 1 Inleiding

## 1.1 Achtergrond

In de Cleantech Regio wordt momenteel toegewerkt naar het vaststellen van een nieuw regionaal programma werklocaties (RPW). Binnen dit RPW wordt een programma opgesteld met daarin opgenomen de plannen die binnen de Cleantech Regio in de komende 10 jaar verder worden ontwikkeld. Gemeente Lochem is, naast de beperkte plancapaciteit die het nog in portefeuille heeft, voornemens bedrijventerrein Diekink te ontwikkelen. Diekink is een beoogd bedrijventerrein ten noordwesten van de kern Lochem. Het terrein beslaat circa 6,5 hectare netto bedrijventerrein en richt zich op reguliere lokale ruimtevragers.

## 1.2 Naar een Laddertoets én een passend RPW

### Er is op basis van onderzoek behoefte aan bedrijventerrein Diekink

Diekink is nog een zacht plan. Het RPW richt zich enkel op harde plannen, en dus valt Diekink in principe buiten het programma zoals opgenomen in het RPW. In het RPW worden wel duidelijke procesafspraken vastgelegd met betrekking tot het vaststellen van nieuwe plannen. In het RPW is opgenomen dat wanneer een gemeente een concrete behoefte kan aantonen, de regio positief kan instemmen met het plan. De behoefte aan bedrijventerrein Diekink is inmiddels aangetoond door twee onafhankelijke behoefteonderzoeken uitgevoerd door Stec Groep (2017) en door Buck Consultants International (2017).

### Gemeenten in Cleantech Regio hebben nu behoefte aan duiding van het plan naast het RPW

Gemeente Lochem vraagt de regiogemeenten in te stemmen met de ontwikkeling van Diekink aangezien er in een concrete behoefte wordt voorzien. Binnen de regio wordt aangegeven dat er behoefte is aan duiding van Diekink ten opzichte van het voorliggende RPW. Vanuit de regio wordt nu het verzoek neergelegd om voor Diekink alvast een volledige Laddertoets op te stellen en de effecten van het ontwikkelen van Diekink voor de regio in beeld te brengen. Het gaat daarbij voornamelijk om het effecten van het vervullen van een lokale behoefte voor Diekink op de bredere regio te duiden.

## 1.3 Leeswijzer

We werken in dit stuk allereerst een compacte concept Laddertoets uit voor Diekink. We doorlopen de Ladder zoals dat wordt vereist in het Besluit ruimtelijke ordening. De concept Laddertoets baseert, wat betreft de behoefte, zich daarbij voornamelijk op het uitgevoerde behoefteonderzoek. Onderdeel van de Ladder is het zo goed mogelijk inschatten van mogelijke effecten voor de bestaande voorraad. We gaan naast effecten op de bestaande voorraad ook in op mogelijke gevolgen voor het programma in het RPW.

# 2 Uitgangspunten

## 2.1 Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien’.

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Is dit het geval dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Om de vereisten van de Ladder te bepalen gaan we hierna achtereenvolgens in op de vraag (1) of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en (2) of de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen.

## 2.2 Beoogd bestemmingsplan Diekink maakt een ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling mogelijk

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgesteld, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt bijvoorbeeld dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij een woningbouwlocatie vanaf 12 woningen. Voor andere stedelijke voorzieningen volgt uit jurisprudentie dat van een nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake is bij uitbreiding van 400 m<sup>2</sup> tot 500 m<sup>2</sup> bvo. Voor bedrijventerreinen is de ondergrens veelal afhankelijk van de locatie en van de aard van het plan. Voor ontwikkelingen in de vorm van een terrein is 'in beginsel' geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt. Door de toevoeging van 'in beginsel' bij iedere ondergrens, lijkt de Afdeling duidelijk te willen maken dat geen sprake is van ‘harde’ ondergrenzen. Gezien de beoogde ontwikkeling van circa 6,5 hectare netto bedrijventerrein, met name bedoeld voor lokale bedrijven, kunnen we er van uit gaan dat Diekink een stedelijke ontwikkeling is.

De Ladder is alleen van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt of een functiewijziging van zodanige aard en omvang dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aan beide voorwaarden wordt bij Diekink voldaan. De bebouwingsmogelijkheden nemen fors toe en er wordt een bedrijventerreinbestemming toegekend aan de gronden in het plangebied waar dit op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is. Ofwel: het nieuwe bestemmingsplan voor Diekink is Ladderplichtig. Dit betekent dat een beschrijving van de behoefte in ieder geval nodig is.

## 2.3 Diekink is een uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijke gebied (BSG) is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of de ontwikkeling van Diekink een ontwikkeling binnen BSG betreft. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

‘Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

Naast de hiervoor genoemde definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant kan zijn. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is veelal geen sprake van BSG<sup>1</sup>.

In onderstaand figuur is globaal de beoogde locatie voor Diekink weergegeven. Het nieuwe bestemmingsplan maakt een ontwikkeling van een buitenstedelijk gebied naar een plan met een bedrijfsfunctie mogelijk. Daarbij constateren wij dat de ligging van het plan - gezien het direct grenzen aan bedrijventerrein Aalsvoort West - mogelijk gezien kan worden als ‘binnen het bestaand stedelijk weefsel’ maar dat het vigerende bestemmingsplan geen stedelijke functie mogelijk maakt. We concluderen dan ook dat er naar verwachting geen sprake is van een ontwikkeling binnen BSG. Een extra afweging van alternatieven binnen BSG is daarom noodzakelijk.

**Figuur 1: Ligging Diekink**



Bron: Gemeente Lochem, 2017; Google Maps, 2017; Bewerking Stec Groep, 2017.

<sup>1</sup> zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340.

# 3 Ruimtelijk verzorgingsgebied

## 3.1 Bedrijvendynamiek bepalend voor verzorgingsgebied

Bij de bepaling van de bedrijventerreinvraag en de daarvan afgeleide behoefte, is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van het ruimtelijke verzorgingsgebied van het bedrijventerrein Diekink. Het gaat bij de Ladder vervolgens o.a. om het voorkomen van onnodig ruimtebeslag en het voorkomen van planoverschotten op de (regionale) bedrijventerreinenmarkt. Een bedrijfsruimtegebruiker is niet gebonden aan gemeentegrenzen maar de praktijk wijst uit dat het gros van de verhuizingen binnen de gemeente plaatsvindt.

## 3.2 Ruimtelijke verzorgingsgebied Diekink overwegend lokaal

Uitgaande van bedrijventerreinenprognose en de daaropvolgend regionale programmeringsafspraken voor de Cleantech Regio bepalen we de marktregio voor Diekink. We kijken hierbij naar:

- de aard en omvang van bedrijventerrein Diekink
- verhuisdynamiek bestaande bedrijventerreinen Lochem
- verhuisdynamiek binnen een regio van circa 10 kilometer.

We werken de indicatoren in onderstaande paragrafen uit.

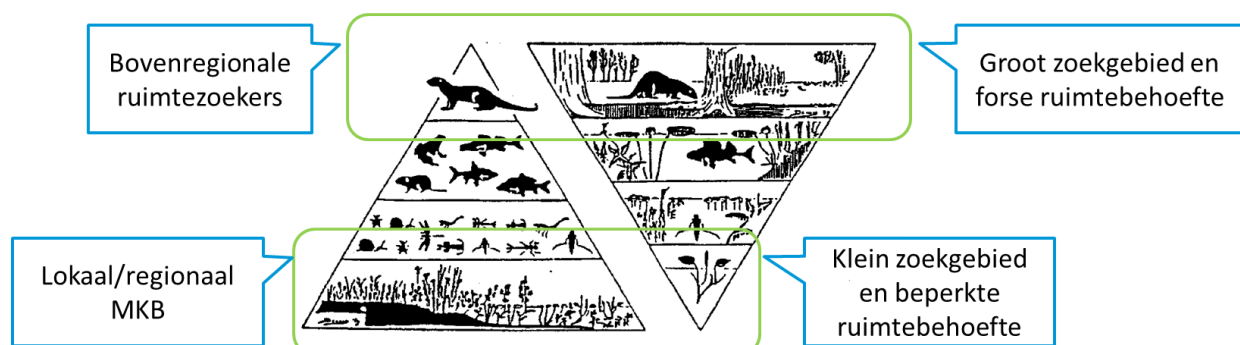
### Diekink richt zich op lokaal MKB en industrie

Het beoogde bedrijventerrein Diekink is zo ingericht dat het voornamelijk zal voorzien in een vraag vanuit lokale bedrijfsruimtegebruikers, met name MKB:

- Het gaat om een relatief kleinschalig bedrijventerrein tot maximaal netto 6,5 hectare uitgeefbaar.
- Op het terreinen worden kleine tot middelgrote kavels mogelijk gemaakt.
- Diekink voorziet in een actuele vraag vanuit verplaatsende lokale bedrijven binnen Lochem

De bedrijventerreinenmarkt kan daarbij als ecosysteem worden gezien (zie figuur 2). De grootste bedrijven (veelal grootschalige logistiek of industrie) en de meest bijzondere bedrijven met zeer specifieke locatie-eisen (bijvoorbeeld sterke koppeling met een zeer specifieke sector of zeer hoge milieucategorie) zijn bereid om over een grotere afstand te verhuizen voor een geschikte vestigingslocatie. Dit betekent dus ook dat een regulier kleinschalig bedrijventerrein Diekink voornamelijk reguliere bedrijfsruimtegebruikers trekt uit een betrekkelijk klein verzorgingsgebied.

Figuur 2: Bedrijfsruimtemarkt als ecosysteem



Bron: Stec Groep, 2017

### Verhuisdynamiek rond Diekink voornamelijk lokaal

De verhuisdynamiek van bedrijventerreinen Diekink (gemeente Lochem) is voornamelijk lokaal georiënteerd. Vanaf 2011 gaat het om 81 transacties<sup>2</sup>:

- 57 transacties betrof een nieuwe oprichtingen van een bedrijf;
- 7 bedrijven verhuisden vanuit gemeente Lochem naar een locatie buiten Lochem;
- 11 bedrijven verhuisden binnen gemeente Lochem (interne verhuizing).
- 6 bedrijven verhuisden van buiten Lochem naar een locatie in Lochem.

Van de bedrijven die van buiten Lochem komen, verhuisden de bedrijven vanuit locaties in geheel Nederland naar Lochem:

- 1 bedrijf verhuisde vanuit Zutphen
- 1 bedrijf verhuisde vanuit Deventer
- De overige 4 bedrijven kwamen van verder: Amsterdam, Klazienaveen, Nijkerk en Nijverdal.

Ook bedrijven die van Lochem naar een locatie buiten Lochem verhuizen zien we op verschillende plekken in Nederland landen:

- 2 bedrijven verhuisden naar Zutphen
- 2 bedrijven verhuisden naar Vorden
- De overige 3 bedrijven verhuisden naar locaties verder van Lochem af: Houten, Didam en Enschede.

Gezien het groot aantal nieuwe oprichtingen, het aantal interne verhuizingen en de spreiding van de transacties over heel Nederland concluderen dat er zich weliswaar een beperkte bovenlokale dynamiek voordoet maar dat dit dermate incidenteel lijkt te zijn dat er - op basis van verhuisbewegingen in en rond Lochem - sprake is van een lokale marktregio.

### Driekwart van de bedrijven verhuist binnen een straal van 5 kilometer

Onderzoek (PBL, 2007 & CBS, 2013) wijst uit dat circa 90 tot 95% van de bedrijfsverplaatsingen binnen de COROP-regio plaatsvindt. Een groot deel (ruim 2/3e deel) blijft daarbij ook binnen de gemeentegrenzen, blijkt uit hetzelfde onderzoek. Onderzoek naar verhuisdynamiek binnen de gemeentegrenzen is beperkt. Uit diverse onderzoeken komt naar voren dat:

- slechts 5% van alle bedrijven over de gemeentegrenzen wil verhuizen (en dus een sterke voorkeur heeft voor de eigen gemeente);
- circa 75% van de bedrijven verhuist binnen een straal van 5 kilometer rondom de bestaande vestiging;
- circa 40% van alle bedrijven verhuist binnen een straal van 1 kilometer rondom de bestaande vestiging.

De verhuisdynamiek rond Lochem sluit daarmee goed aan op de landelijke onderzoeken naar bedrijfsdynamiek.

### Verzorgingsbereik Diekink is lokaal

We concluderen dat de het verzorgingsbereik voor bedrijfsruimtegebruikers op bedrijventerrein Diekink overwegend en primair lokaal een lokaal bereik is. We hanteren daarom primair de gemeente Lochem als marktregio. Bij het afwegen van de behoefte aan Diekink nemen we een bredere regio (Cleantech Regio) ook in ogenschouw.

---

<sup>2</sup> Bron: Vastgoeddata, december 2017. We hanteren hierbij een ondergrens van twee werkzame personen; op deze manier filteren we 'brievenbusbedrijven' er uit. Cijfers wijken enigszins af van cijfers zoals opgenomen in het Behoeftedonderzoek Diekink (april, 2017) gezien de vernieuwde peildatum (december, 2017).

# 4 Diekink voorziet in behoefte

De Ladder vraagt om een beschrijving van de behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hiervoor moet (in beginsel) binnen de bestemmingsplanperiode (10 jaar) voldoende behoefte zijn aan bedrijventerrein. Behoeftte wordt bepaald door de vraag naar bedrijventerrein te verminderen met het harde planaanbod binnen het verzorgingsgebied.

We baseren ons voor het bepalen van de behoefte op behoefteonderzoek naar Diekink eerder al door ons uitgevoerd (Behoeftteonderzoek Diekink, april 2017). Ook Buck Consultants International heeft daarnaast onafhankelijk een behoefte aan Diekink onderbouwd.

## 4.1 Vraag naar bedrijventerrein in Lochem is circa 11 tot 14 hectare

In het behoefteonderzoek Diekink (2017) is de vraag naar bedrijventerreinen in Lochem opgebouwd uit drie onderdelen:

- Een autonome lokale uitbreidingsvraag
- Een specifieke vervangingsvraag
- Een vraag vanuit watergebonden bedrijvigheid

Op basis van deze drie onderdelen verwachten we een ruimtevraag t/m 2026 van 11 tot 14 hectaren. We gaan hier in onderstaande paragrafen nader op in. Zie voor een uitgebreide onderbouwing de behoefteaming voor Diekink (2017).

### Uitbreidingsvraag van 4 tot 5 hectare

Uit het behoefteonderzoek Diekink blijkt dat er voor Lochem een autonome, lokale vraag aan bedrijventerreinen is van circa 4 tot 5 hectare. Deze uitbreidingsvraag is gebaseerd op de totale geraamde uitbreidingsvraag voor de Cleantech Regio (circa 90 hectare). Het aandeel van Lochem bepalen we op basis van het aandeel van Lochem ten opzichte van de regio in werkgelegenheid op bedrijventerreinen, historische uitgifte en netto voorraad bedrijventerrein. Het aandeel van Lochem is op basis van deze indicatoren circa 5%; dit betekent een lokale uitbreidingsvraag t/m 2025 van circa 4 tot 5 hectaren

### Extra vraag vanuit vervanging van bestaande bedrijfsfuncties is 5 tot 6 hectare

Een gedeelte van bedrijventerrein Hanzeweg, het gebied tussen de Berkel en het Twentekanaal ten noorden van het centrum van Lochem, wordt getransformeerd naar een woon-werkgebied. Om dit te bewerkstelligen heeft zich sinds 2012 inmiddels zo'n 2 hectare aan bedrijfsverplaatsingen voorgedaan. Er staat nu op basis van contracten en intentieovereenkomsten nog circa 4,2 hectare aan bedrijfsverplaatsingen op de rol. Ook wordt een deel van bedrijventerrein Goorsegweg/Havenstraat getransformeerd tot rondweg, hierdoor wordt nog een circa 1,4 hectare bedrijventerrein onttrokken uit de voorraad. Op basis van verhuisbewegingen, contracten en aard en omvang van de bedrijven die voor een vervangingsopgave staan, zal het overgrote deel van de bedrijven zich in Lochem willen hervestigen.

### Vraag vanuit watergebonden en -verbonden bedrijvigheid binnen verzorgingsgebied is 2 tot 3 hectare

Om de toekomstige vraag naar natte bedrijfskavels te ramen hebben we een raming opgesteld voor de ontwikkeling van goederenoverslag op basis van cijfers en prognoses ten aanzien van overslag en ruimtebehoefte. Dit doen we in twee stappen:

1. Ontwikkeling goederenoverslag tot en met 2026. We bepalen de - te verwachten - groei (of daling) in goederenoverslag tussen 2017 en 2026 op basis van ramingen over groei van volumes. Hiervoor keken we ook naar (inter)nationale trends in goederenvervoer en regionale bedrijventerreinontwikkelingen. Dit vertaalt zich in een absolute goederenoverslag in de havens binnen de marktregio in 2026.

2. Ruimtegebruik (en ontwikkeling ervan) in de havens. We berekenen hoe groot de huidige ruimte en capaciteit is in de havens binnen de marktregio, in aantal verwerkte tonnen goederen per uitgegeven hectare netto. Vervolgens bepalen we welk ruimtegebruik op lange termijn is te verwachten.

We verwachten op basis van deze analyse een totale watergebonden en –verbonden ruimtevrage van circa 2 tot 3 hectaren.

## 4.2 Aanbod in april 2017 in Lochem is circa 6 hectare

Aalsvoort West II en Stijgoord zijn de enige bedrijventerreinen met hard planaanbod in gemeente Lochem<sup>3</sup>. Op Aalsvoort West II is nog 1,2 hectare direct beschikbaar en 0,8 hectare in optie. Planologisch is hier nog 2 hectare hard planaanbod beschikbaar. Bedrijventerrein Stijgoord, ten zuiden van het bestaande Goorsegeweg/Havenstraat, is netto circa 2,5 hectare groot en heeft de bestemming 'Gemengd'. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor bedrijven in de categorieën 2 t/m 3.1. Planologisch gezien is daardoor maximaal 2,5 hectare bedrijventerrein mogelijk. Naast de bedrijventerreinen is er op de locatie Twentse Kabelfabriek (TKF) aan de Kwinkweerd nog 1,6 hectare beschikbaar. De gemeente heeft deze gronden in 2015 verworven van TKF, deze kavel gaat voortaan verder onder de naam 'De Spoel'.

Functioneel zal het huidige aanbod mogelijk lager liggen:

- Stijgoord is geen regulier bedrijventerrein maar een woon-werklandschap. We nemen gezien de maximale planologische mogelijkheden op deze locatie, de locatie wel in zijn geheel mee in de behoefteeraming.
- Sinds april 2017 zijn al weer verschillende kavels uitgegeven en onder optie zijn. Uitgifte ligt in deze periode al hoger dan geraamd (past overigens ook bij periode na de crisis, deels inhaalslag). Ook de status van enkele vervangingsopgaven en vrijkomende kavels kan enigszins zijn gewijzigd.
- De bedrijfsruimtemarkt in Lochem lijkt een gezonde markt. De leegstand in bedrijfsruimte in Lochem ligt op frictieniveau: 5,8%.

## 4.3 Ontwikkeling Diekink past binnen de verwachte extra behoefte van 5 tot 8 hectare

De vraag in Lochem naar bedrijventerreinen voor de komende 10 jaar hebben we geraamd op circa **11,3 tot 13,8 hectare** in de komende 10 jaar. Deze vraag moet als een maximale vraag worden beschouwd. De totale vraag is opgebouwd uit:

- |                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| • Uitbreidingsvraag:                 | ca. 4,0 – 5,0 hectare |
| • Vervangingsvraag:                  | ca. 5,0 – 6,0 hectare |
| • Watergebonden en –verbonden vraag: | ca. 2,3 – 2,8 hectare |

Het huidige aanbod bestaat uit circa **6,1 hectare**. Het aanbod bestaat uit harde plancapaciteit en huidige beschikbare bedrijfsruimte. Op basis van een confrontatie van de totale vraag met het totale aanbod verwachten we een totale behoefte naar bedrijfsruimte binnen Lochem van circa **5,2 tot 7,7 hectare**.

De beoogde ontwikkeling Diekink is circa 6,5 hectare groot, dit past kwantitatief binnen de verwachte maximale extra behoefte van 7,7 hectare. Wanneer we uitgaan van een minimaal scenario waarbij de behoefte circa 5 hectare is, past Diekink grotendeels binnen de verwachte lokale Lochemse behoefte. Wanneer uit wordt gegaan van een minimaal scenario zal theoretisch circa 80% van het terrein kunnen worden gevuld.

Daarbij speelt onder andere mee dat de verwachte vraag na 2025 onzeker is. De bestaande prognoses voor bedrijventerreinen (van de provincie Gelderland) laten een krimpende ruimtebehoefte zien voor de periode na 2025. Dit betekent dat er per saldo geen behoefte is aan nieuw bedrijventerrein (vanuit uitbreidingsvraag). Ondanks dat er geen uitbreidingsvraag geraamd wordt kan het overigens wel voorkomen dat bedrijven hun bedrijfspand willen vernieuwen/vervangen. De scenario's zijn daarnaast gevoelig voor grootschalige vestigers of vertrekkers.

<sup>3</sup> De beschikbare kavel op Bedrijventerrein Molengronden heeft de bestemming 'Kantoor' en is niet als bedrijventerrein beschikbaar.

# 5 Diekink bezien binnen de regio

## Regionale afspraken: nieuwe plannen mogen niet ten koste gaan van bestaande terreinen

Het bedrijventerreinenprogramma van de gemeente Lochem wordt binnen een breder regionaal verband afgestemd. Zo wordt in december 2017 het RPW Cleantech Regio vastgesteld. Als uitgangspunten bij het RPW wordt het volgende gesteld:

De Ladder voor duurzame verstedelijking wordt bij deze herijking als uitgangspunt voor uw regionale programmering gehanteerd: vraag en aanbod moet in evenwicht zijn, nieuwe terreinen moeten niet ten koste van bestaande terreinen gaan en het bedrijfsleven moet goede nieuwe werklocaties hebben passend bij de vraag om te kunnen groeien en investeren.

Het RPB 2017 heeft als doel om tot een evenwichtige vraag-aanbodverhouding in de regio te komen en daarmee optimaal te kunnen voorzien in de kwalitatieve en kwantitatieve marktvraag. De insteek bij het opstellen van het RPB is dat alle regiogemeenten en provincies gezamenlijk tot concrete afspraken komen en dit RPB ondersteunen.

Diekink voorziet in een lokale behoefte vanuit overwegend lokale bedrijven. Het feit dat een aanzienlijk deel van de vraag voor Diekink komt vanuit verplaatsing van bestaande bedrijven in Lochem onderstreept deze lokale dynamiek. Op basis van de opgestelde behoefte-raming voor Diekink verwachten we niet dat het toevoegen van Diekink ten koste gaat van bestaande terreinen in gemeente Lochem of daar buiten.

## Regionale afspraken: we werken gezamenlijk aan een gezonde programmering

In het vast te stellen RPW werkt de regio gezamenlijk aan een gezonde programmering:

Om tot een gezonde vraag-aanbodverhouding heeft iedere gemeente kritisch naar haar bedrijventerreinenportefeuille gekeken. Gemeenten doen op basis van de huidige regionale en lokale marktsituatie een voorstel hoe de gemeente gaat bijdragen aan het komen tot een gezonde regionale programmering.

Iedere gemeente licht in het RPW toe hoe de gemeente hier aan bijdraagt. Gemeente Lochem heeft daarbij de zachte plannen grotendeels geschrapt en de beoogde ontwikkeling van Diekink teruggebracht naar 6,5 hectare. In het voorliggende RPW geeft Lochem aan dat door transformatie en een te verwachten watergebonden behoefte er mogelijk een extra behoefte in Lochem ontstaat in de komende jaren.

Lochem heeft in afgelopen jaren veel terreinen getransformeerd naar vooral wonen en zet deze lijn nog verder door in de komende jaren. Dit betekent dat er een vervangingsvraag ontstaat. Beoogde bedrijventerrein Diekink wordt ontwikkeld wanneer concrete vervangingsvraag wordt onderbouwd. Deze onderbouwing en de te volgen strategie bespreekt Lochem graag met de regio en provincie.

Gezien de overwegend lokale behoefte en de beperkte toevoeging van 6,5 hectare zullen naar verwachting ook effecten op harde bestemmingsplannen elders in de regio (zeer) beperkt zijn. De in het RPW beoogde monitoring biedt hierbij duidelijke inzichten en houvast.

**Regionale afspraken: procedure Diekink volgens de afspraken in het RPW**

In het RPW zijn heldere procesafspraken opgesteld ten behoeve van nieuwe plannen. Samengevat omvatten deze afspraken:

1. Voordat een ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat, vindt een toets plaats of het plan of de planwijziging voldoet aan de voorwaarden van de Ladder.
2. Regionale afstemming van nieuwe initiatieven loopt via de regio. Gemeenten uit de regio hebben ingestemd met het plan voordat een ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat. Er is dus sprake van een zorgvuldig regionaal proces vanuit de Ladder.

Met voorliggende Laddertoets is aangetoond dat Diekink voorziet in een behoefte. Behoeft die op basis van de systematiek van de Ladder is aangetoond. Eveneens is aangetoond dat het gaat om een lokale marktregio waarbij lokale bedrijvigheid veelal vanuit een vervangingsopgave behoefte hebben aan een locatie elders in Lochem. Aan de onder punt 1 genoemde afspraak wordt hiermee voldaan.

Nu de behoefte aan het plan Diekink (middels twee onafhankelijke rapporten) is aangetoond, rest enkel nog vaststelling van het RPW en daaropvolgend regionale instemming. De onder punt 2 genoemde afstemming met de regio vindt momenteel plaats. Voorliggende Laddertoets inclusief deze notitie ligt ter bespreking voor aan de regiogemeenten. Eerste stappen ter afstemming hebben ambtelijk reeds plaatsgevonden. De volgende stap is bestuurlijk in te stemmen met de voorgenomen ontwikkeling.

Gezien de hoge noodzaak tot ontwikkeling van Diekink vraagt gemeente Lochem bestuurders direct na ondertekening van het RPW, in te stemmen met de ontwikkeling van Diekink (zie instemmingsbrief). Zo kan Lochem direct met de bestemmingsplanprocedure starten en wordt onnodige verdere vertraging voorkomen. Het RPW geeft op deze manier direct in de praktijk invulling aan haar doelstellingen.