

Regionaal Programma Werklocaties EHPZ-regio 2025 t/m 2028

Nieuw afsprakenkader voor toekomstbestendige
bedrijventerreinen

31 maart 2025

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Afbakening	5
1.3 Integraal perspectief	5
1.4 Leeswijzer	6
2. Wat is het RPW?	7
2.1 Regionaal afsprakenkader	7
2.2 Provinciale kaders	7
2.3 Positie Regionaal Programma Werklocaties onder de nieuwe Omgevingswet	9
3. Uitgangssituatie en kenmerken van de bedrijventerreinen	10
3.1 Uitgangssituatie	10
3.2 Kenmerken van de bedrijventerreinen	14
4. Opgaven vanuit ruimtelijk-economisch perspectief	18
4.1 Ruimte voor ondernemerschap	18
4.2 Sterke, bereikbare regionale economie	21
4.3 Werken aan toekomstbestendigheid	22
5. Programmeringsafspraken	25
5.1 Regionale afstemming, samenwerking en meerwaarde	26
5.2 Ruimte: bestaand en nieuw	28
5.3 Kwaliteit en duurzaamheid	33
Bijlage 1 Overzicht programmeringsafspraken	35
Bijlage 2 Ruimtebehoefte	39
2.1 Vraag	39
2.2 Aanbod	42
2.3 Behoefte	44
Bijlage 3 Overzicht bedrijventerreinen	45
Bijlage 4 Verslagen marktpanel	47
4.1 Verslag marktpanel 15 april 2024	47
4.2 Verslag marktpanel 4 november 2024	48

Samenvatting

Het onderstaande figuur toont de hoofdthema's en kernafspraken van dit RPW. Dit zijn de programmeringsafspraken voor de periode 2025 t/m 2028. Met dit RPW pakken we opgaven op om ruimte voor ondernemers te bieden, banen dichtbij huis te faciliteren, onze regionale economie te versterken en toekomstbestendig door te ontwikkelen en klimaatadaptieve bedrijventerreinen te realiseren. Om de opgaven op te pakken maken we afspraken over drie onderwerpen:

- Regionale afstemming, samenwerking en meerwaarde;
- Ruimte: bestaand en nieuw;
- Kwaliteit en duurzaamheid.

Hoofdstuk 5 en bijlage 1 bevatten een uitgebreide beschrijving van de afspraken.

Figuur 1: Samenvattend figuur en onderlinge samenhang

Regionale afstemming, samenwerking en meerwaarde:	
1. We zetten een periodieke ambtelijke en bestuurlijke overlegstructuur op, met oog voor regio en stakeholders 2. We ontwikkelen een afwegingskader Regionale Meerwaarde (ARM) 3. We zetten in op regio-promotie en binding van beroepsbevolking 4. We borgen en concretiseren afspraken uit dit RPW op lokaal schaalniveau in beleid 5. We ontwikkelen een Regionale Circulaire Economie Strategie (RCES)	
Ruimte: bestaand en nieuw:	Kwaliteit en duurzaamheid:
1. Elke gemeente inventariseert de 'Beter Benutten'-potentie op bestaande bedrijventerreinen en we delen relevante info (onderling) 2. We maken werk van optimaal ruimtegebruik bij herontwikkeling of volledig nieuwe ontwikkeling 3. We beschermen ruimte voor economie 4. We ontwikkelen nieuwe ruimte 5. We beoordelen zeer zorgvuldig in welke uitzonderlijke gevallen we ruimte bieden aan XXL bedrijvigheid. 6. We stellen een uitgifteprotocol op en passen dit toe bij nieuwe bedrijventerreinen 7. We stellen profielen op voor bedrijventerreinen 8. We onderzoeken de mogelijkheid om een statiegeldregeling toe te passen bij een nieuwe ontwikkeling	1. We voeren klimaatstresstesten uit en prioriteren knellende locaties 2. We stimuleren parkmanagement op bestaande terreinen en verplichten dit op nieuwe bedrijventerreinen 3. We managen netcapaciteit en stimuleren de ontwikkeling van Smart Energy Hubs 4. We verplichten het benutten van dakoppervlakken bij nieuwbouw 5. We hanteren op nieuwe bedrijventerreinen een bruto-netto-percentages tot 70% 6. We sturen aan op goede landschappelijke inpassing bij nieuwe bedrijventerreinen en herontwikkeling

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Eerste Regionaal Programma Werklocaties (RPW) voor de EHPZ-regio

Voorliggend Regionaal Programma Werklocaties (RPW) is uniek om verschillende redenen. Allereerst is dit het eerste RPW voor de EHPZ-regio (Ermelo, Harderwijk, Putten en Zeewolde). Dat is een nieuw interprovinciaal samenwerkingsverband tussen drie Gelderse gemeenten en de Flevolandse gemeente Zeewolde. Ten tweede is dit RPW veel kwalitatiever van aard, dit was in het verleden anders. De voorloper, het RPW Noord-Veluwe uit 2019, was een statusrapport met veel aandacht voor de kwantitatieve aspecten in de regionale planning en programmering van bedrijventerreinen. Ten derde is dit RPW opgesteld in een interessant tijdsgewricht. De ruimtevraag van bedrijven is hoog. Samen met de transitieopgaven om te komen tot een duurzame economie staat 'ruimte voor economie' hoog op de ruimtelijke agenda.

Borgen van voldoende en kwalitatief geschikte ruimte voor economie

Het borgen, versterken en toekomstbestendig (door)ontwikkelen van voldoende en kwalitatieve ruimte voor bedrijvigheid vraagt om keuzes in het Regionaal Programma Werklocaties. Keuzes maken is hard nodig. De ruimtevraag naar bedrijventerreinen is fors; in het hoge groeiscenario bedraagt de uitbreidingsvraag zo'n 150 hectare in de EHPZ-regio. Tegelijkertijd is de verstedelijkingsopgave (woningbouw) groot. De huidige ambitie van de regio is 10.000 woningen realiseren tot en met 2030 (conform Woondeal Noord-Veluwe & Woondeal ZUND, beide uit 2023). Daardoor neemt ook de behoefte toe aan strategische keuzes voor het ruimtelijk-economisch beleid. Een evenwichtige woon-werkbalans en voldoende baankansen in de regio is wenselijk; dat maakt het borgen van voldoende kwalitatieve ruimte voor economie essentieel. Hierdoor staat de EHPZ-regio voor een complexe ruimtelijke puzzel. Een passende én evenwichtige ruimtelijke ordening (en optimale balans tussen wonen en werken) is cruciaal voor de sterke regionale economie van de toekomst; een regionale economie waarin bedrijven voldoende ruimte hebben om te ondernemen, groeien en innoveren.

Vanuit economisch perspectief en de huidige transitie (energietransitie, de circulaire transitie en digitalisering) is er behoefte aan veel ruimte. Zo benadrukt het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) via hun studie Ruimte voor circulaire economie (2023) dat de circulaire economie meer ruimte vraagt, vooral op bedrijventerreinen. Die vraag wordt onder meer gestuurd door nieuwe circulaire activiteiten (in brede zin; dus niet alleen reparatie en recycling maar bijvoorbeeld ook opslag, logistiek, productie/verwerking), prefabfabrieken, andere nieuwe businessmodellen rondom reststromen en behoefte aan experimenteerruimte. Een toenemende ruimtevraag is eveneens het gevolg van de energietransitie. Op bedrijventerreinen zal meer ruimte nodig zijn voor energie-infrastructuur, energieopwek, (batterij)opslag en ontstaan bedrijfsactiviteiten en businessmodellen gericht op hernieuwbare energie. Daarnaast vragen deze transitie (circulair, energie en digitaal) om aanpassingen in de bedrijfsvoering en mobiliteit van bedrijven. Om de economie klaar te stomen voor de toekomst dient de EHPZ-regio deze transitie op ruimtelijk vlak te faciliteren, passend bij de specifieke kenmerken van de regio. Dat is een forse uitdaging in de toch al complexe 'ruimtelijke puzzel'.

De opgave is niet enkel kwantitatief. Voor de concurrentiekracht van de regio is de kwaliteit en toekomstbestendigheid van bedrijventerreinen van groot belang. Dit zijn immers dé plekken waar de economische en maatschappelijke transitie vorm krijgen. Tegelijkertijd zijn het plekken waarbij de balans tussen mens, natuur en economie vaak (nog) niet goed is. Er is een wereld te winnen door samen met het bedrijfsleven te werken aan voldoende ruimte voor groen- en

waterstructuren, duurzaam en circulair materiaalgebruik, efficiënt ruimtegebruik, optimale (zelfvoorzienende) energie-infrastructuur en georganiseerde samenwerking.

1.2 Afbakening

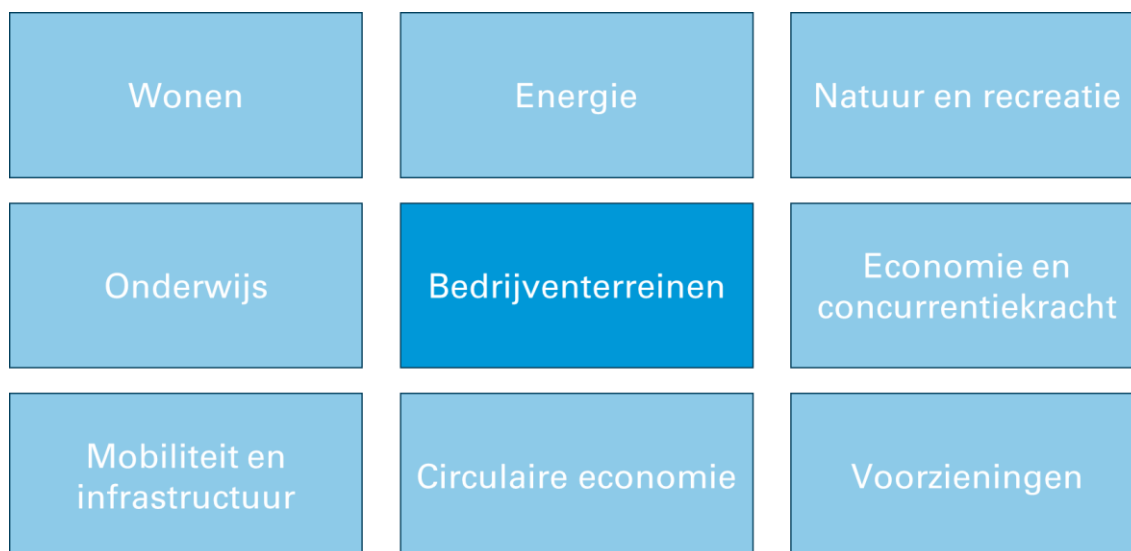
Dit RPW is opgesteld in opdracht van de EHPZ-regio (gemeenten Ermelo, Harderwijk, Putten en Zeewolde) voor periode 2025 tot en met 2028, maar we maken in relatie tot ruimtebehoefte een doorkijk tot en met 2040. De focus ligt op de formele bedrijventerreinen. Daarmee bedoelen we de formele bedrijventerreinen zoals in de IBIS-database¹ opgenomen bedrijventerreinen. Andere werkgebieden, zoals kantoorlocaties, (vrijkomende) agrarische erven, centrumgebieden en informele werklocaties, vallen buiten de scope van dit RPW. We hebben wel oog voor de samenhang (trends en ontwikkelingen) tussen bedrijventerreinen en overige werkgebieden. Op deze manier borgen we de integraliteit omtrent ruimte voor economie.

In het RPW willen we passende antwoorden geven op de hoge ruimtevraag van bedrijven (zowel door uitbreidingsvraag als vervangingsvraag), de veranderende economie en toenemende druk op de ruimte in de regio.

1.3 Integraal perspectief

We maken kwantitatieve en kwalitatieve programmeringsafspraken voor bedrijventerreinen in de EHPZ-regio. Deze afspraken zijn niet enkel (ruimtelijk-)economisch van aard; in dit RPW staan we stil bij de rol van bedrijventerreinen vanuit een integraal perspectief. Dit vraagt om samenhang met andere onderwerpen waarbij opgaven op gebied van onder andere wonen, onderwijs, mobiliteit, duurzaamheid, natuur en recreatie meewegen in de keuzes. Veel onderwerpen en opgaven hebben invloed op elkaar. De integrale afweging met andere opgaven voeren we niet separaat op, omdat deze impliciet meegenomen worden bij elke afweging.

Figuur 2: Samenhang bedrijventerreinen met andere onderwerpen



Bron: Stec Groep, 2024

¹ Integraal Bedrijventerrein Informatie Systeem (IBIS)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zetten we de provinciale kaders uiteen en lichten de betekenis en kenmerken van dit RPW toe. In hoofdstuk 3 staan we stil bij de uitgangspositie van de bedrijventerrein in de EHPZ-regio. Hier gaan we dieper in op de ruimtelijke-economische structuur en brengen de kenmerken van de bedrijventerreinen in beeld via cijfermatige analyses. De opgaven die op de bedrijventerreinen afkomen staan centraal in hoofdstuk 4. Dit zijn opgaven die we in regioverband willen oppakken en waarover we afspraken maken. Tot slot presenteren we in hoofdstuk 5 de programmeringsafspraken voor de periode 2025 tot en met 2028. In de bijlage lichten we de ruimtebehoefte toe en delen we het verslag van twee marktpanelen.

2. Wat is het RPW?

In dit hoofdstuk beschrijven we de betekenis van dit RPW. We hebben aandacht voor de provinciale kaders vanuit de provincie Gelderland en Flevoland.

2.1 Regionaal afsprakenkader

Het RPW vormt het regionaal afsprakenkader voor toekomstbestendige bedrijventerreinen in de EHPZ-regio. De provincie Gelderland vraagt de gemeentebesturen samen met de Gedeputeerde Staten een regionaal programma werklocaties (RPW) op te stellen. Een RPW wordt minimaal eenmaal in de vier jaar geactualiseerd. Eerder kan als gewijzigde omstandigheden daar aanleiding toe geven.

In het kort staan we stil bij de verschillende rollen bij de totstandkoming en uitvoering van het RPW:

- Provincies²: bieden het beleidskader en zijn partner bij het opstellen van het RPW. Aanvullend stelt de provincie Gelderland eisen aan het RPW. De provincies bewaken ook de balans tussen vraag en aanbod van werklocaties op provinciaal niveau. De Gedeputeerde Staten van Gelderland stelt het RPW vast. De Gedeputeerde Staten van Flevoland onderschrijft de inhoud van het RPW.
- Regio: heeft de taak om een RPW op te stellen. Het doel van het RPW is om te zorgen voor een goed afgestemde en efficiënte (door)ontwikkeling van werklocaties. Naast regionale samenwerking moet het RPW bijdragen aan ruimtelijke planning, economische ontwikkeling en de verduurzaming van bedrijventerreinen. Ontwikkelingen op bedrijventerreinen met regionale betekenis zijn relevant en de regio zoekt daarbij aansluiting op de provinciale kaders (paragraaf 2.2). De regio toetst initiatieven en ontwikkelingen aan de programmeringsafspraken.
- Gemeenten: Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de uitvoering en doorontwikkeling op gemeenteniveau, inclusief beleid en planvorming. De colleges van B&W stemmen in met het RPW. Het RPW kan daarnaast ter informatie, opiniërend of ter vaststelling worden doorgeleid naar de gemeenteraden. Dit is vormvrij.

Het RPW staat niet op zichzelf. Het RPW is het regionale afsprakenkader voor toekomstbestendige bedrijventerreinen in de EHPZ-regio. Daarmee is het RPW een belangrijke regionale ruimtelijk-economische bouwsteen voor de ruimtelijke puzzel in de regio. Het RPW is een middel om samen te werken aan sterke regionale economie. Doel van het RPW 2025 tot en met 2028 is het bevorderen van regionale samenwerking en afstemming over de (door)ontwikkeling van bedrijventerreinen.

2.2 Provinciale kaders

Het RPW bouwt voort op overkoepelende (beleids)kaders die voor de komende jaren zijn vastgesteld door de provincies Gelderland en Flevoland. Leidend zijn:

- Omgevingsverordening Gelderland, provincie Gelderland
- Ruimte voor Economie (beleidskader en Gelders Programma Economie), provincie Gelderland
- Economische Visie 2030, provincie Flevoland

² In de EHPZ-regio gaat het om twee provincies: Gelderland en Flevoland.

- Economisch Programma 2023-2028 (deel 2), provincie Flevoland
- RO Visie Werklocaties 2015 Provincie Flevoland
- Strategische Agenda Flevoland, provincie Flevoland

Hieronder zijn de belangrijkste elementen in relatie tot de inhoud in dit RPW uiteengezet.

Kaders provincie Gelderland

De provincie Gelderland heeft als randvoorwaarde voor het RPW meegegeven dat de inhoud moet voldoen aan de Omgevingsverordening. Vigerend is de omgevingsverordening van 1 mei 2024. Zie paragraaf 5.7.2 werklocaties en artikel 5.68 (regionaal programma werklocaties). Het RPW moet worden vastgesteld door de gemeentebesturen en Gedeputeerde Staten (GS). Het bevat in ieder geval:

- 1 Een visie op a) gewenst economisch profiel van de regio, b) het juiste bedrijf op de juiste plek en c) toekomstbestendig maken van de bestaande voorraad en de ontwikkeling van nieuwe werklocaties.
- 2 Afspraken over a) het toekomstbestendig maken van de bestaande voorraad aan werklocaties, b) de gewenste toevoegingen aan de bestaande voorraad werklocaties, c) het in evenwicht houden van vraag naar en aanbod van werklocaties, d) de randvoorwaarden waaronder nieuwe initiatieven kunnen worden ontwikkeld, met in ieder geval de volgende uitgangspunten: 1. De ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in paragraaf 5.1.5.4 van het Besluit kwaliteit leefomgeving 2. het juiste bedrijf op de juiste plek en 3. een, met name wat betreft duurzaamheid, toekomstbestendige inrichting van het terrein; e) de rolverdeling en procedure bij besluitvorming over nieuwe initiatieven en f) de monitoring.

In het RPW moet aandacht zijn voor transformatie. De provincie beoogt dat transformatie niet vrijblijvend kan plaatsvinden. Voldoende ruimte behouden voor economie is het uitgangspunt. Voor met name moeilijk te vervangen ruimte zoals watergebonden kavels of ruimte voor hogere milieucategorieën is een visie wenselijk.

De missie van het economisch beleid van Gelderland is: een vitale en innovatieve economie als basis van onze brede welvaart nu en later. De provinciale rol concentreert zich op het behouden en verbeteren van de randvoorwaarden voor bedrijven, werklocaties, ondernemers, starters, werkenden en werkzoekenden in Gelderse economie. Dit is gefundeerd op drie vlakken:

- 1 Ruimte maken voor de economie van de toekomst
- 2 Investeren in een aantrekkelijk vestigingsklimaat
- 3 Investeren in vitaliteit en innovatiekracht

Het Gelders Programma Economie richt zich op drie strategische langetermijndoelen: 1) de concurrentiepositie van de Gelderse ondernemers is verstevigd, 2) het fysieke vestigingsklimaat en werklocaties voor Gelderse bedrijven zijn versterkt (zowel kwalitatief als kwantitatief), 3) mens en bedrijf in Gelderland zijn klaar voor het werk van de toekomst.

Kaders provincie Flevoland

In de Economische Visie 2030 staan de economische ambities en doelen van provincie Flevoland. Op basis van deze visie is het economisch programma 2023-2028 opgesteld. Onder het Economisch Programma 2023-2028 valt de programmaliijn ruimtelijk-economische ontwikkeling.

Recent is deze programmalijn vastgesteld (17 juli jl.). In het programma ruimtelijke-economische ontwikkeling zijn onder provinciale inzet de volgende ambities opgenomen:

- 1 Toekomstbestendig maken en houden van werklocaties
- 2 Zorgvuldig en beter benutten van werklocaties
- 3 Selectieve en gerichte ontwikkeling van nieuwe werklocaties

Bij uitgifte van bedrijventerreinen wil de provincie meer focus op regionale meerwaarde. Denk aan een bijdrage aan 1) brede welvaart, 2) verduurzaming van de economie en/of 3) specialisaties in de deelregio. De provincie streeft naar een gelijk speelveld tussen gemeenten. Met behulp van regionale afspraken gaat de provincie samen met gemeenten de opgaven voor herstructurering en nieuwe werklocatieontwikkeling vastleggen.

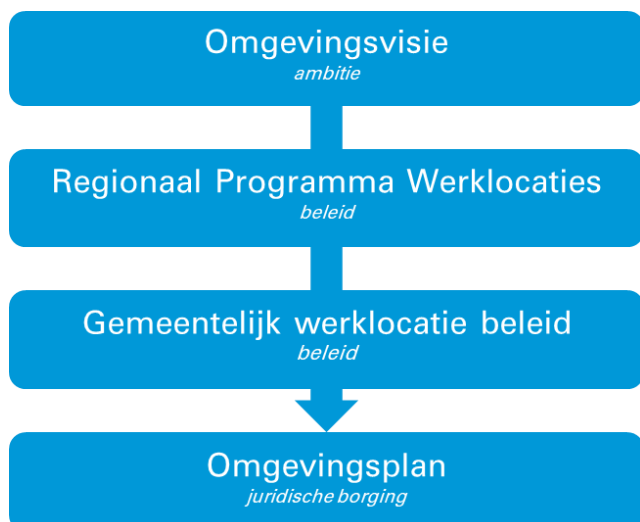
De provincie kondigt daarnaast aan dat zij een aanpassing en verbetering wil doorvoeren in het ruimtelijk-economisch beleid. Momenteel is de RO Visie Werklocaties 2015 het vigerend beleidsdocument, maar de marktomstandigheden zijn sterk veranderd. In RO Visie Werklocaties 2015 staat de Ladder voor duurzame verstedelijking centraal, zodat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van nieuwe stedelijke ontwikkelingen kan worden gekomen.

In het nieuwe beleid wil de provincie inzetten op:

- bescherming van de bestaande voorraad;
- koppeling bestaande bedrijventerreinen aan nieuwe bedrijventerreinen;
- regionale programmeringsafspraken;
- regionale meerwaarde;
- versterking van interprovinciale en regionale samenwerking op het gebied van ruimtelijke economie.

2.3 Positie Regionaal Programma Werklocaties onder de nieuwe Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de nieuwe Omgevingswet ingegaan. Het Regionaal Programma Werklocaties is een beleidsinstrument onder de Omgevingswet. Het helpt economische doelen, programmering en ambities omtrent verduurzaming en kwaliteit te realiseren binnen de kaders van de fysieke leefomgeving. Het programma is de brug tussen de brede ambities vanuit de verschillende omgevingsvisies en regionale uitgangspunten enerzijds, en gemeentelijk beleid en de juridische borging in het omgevingsplan anderzijds.



3. Uitgangssituatie en kenmerken van de bedrijventerreinen

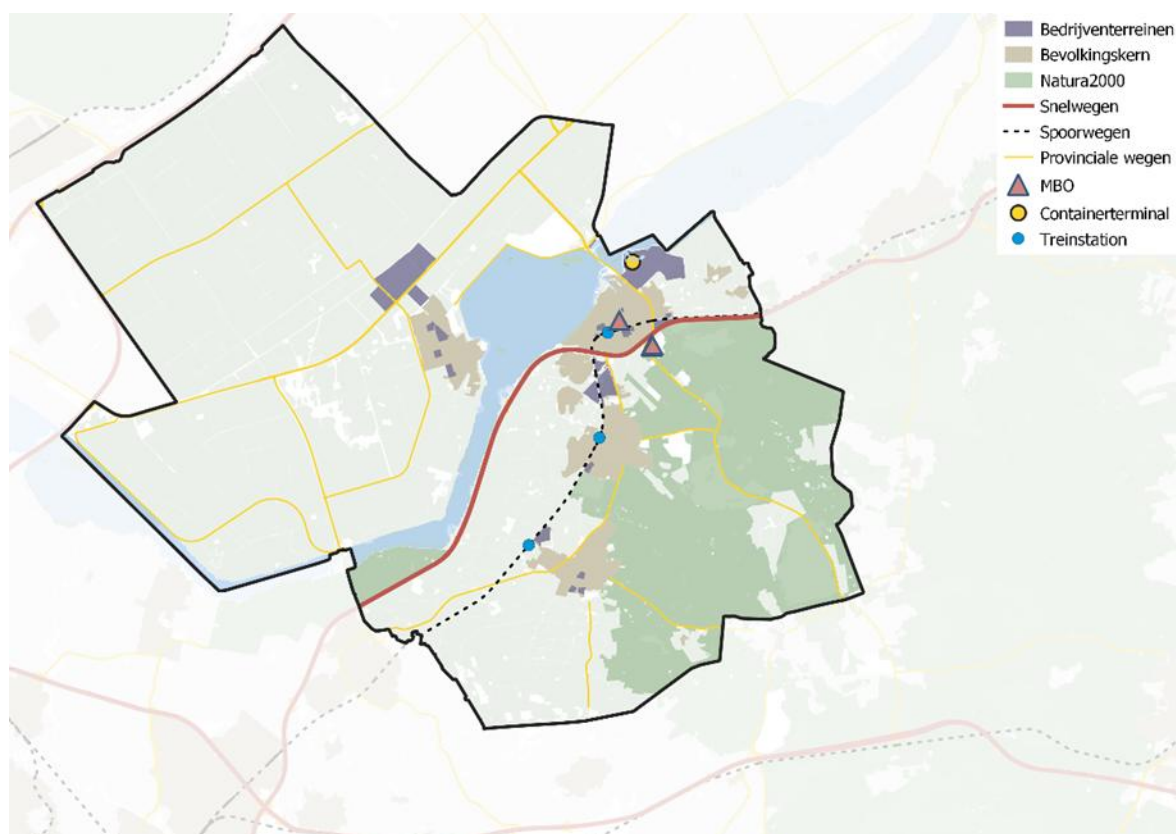
In dit hoofdstuk beschrijven we de uitgangssituatie van de regio en de kenmerken van de bedrijventerreinen. We staan stil bij de complementariteit tussen de gemeenten en gaan in op de belangrijkste overeenkomsten. We hebben aandacht voor de ruimtelijk-economische structuur, de arbeidsmarkt/beroepsbevolking, het Daily Urban System (DUS) en de economie op bedrijventerreinen.

3.1 Uitgangssituatie

Ruimtelijk-economische structuur EHPZ-regio

Hieronder gaan we beknopt in op de ruimtelijk-economische structuur van de EHPZ-regio. We gaan achtereenvolgens in op de aspecten: infrastructuur, onderwijs, natuur, bevolkingskernen en bedrijventerreinen.

Figuur 3: Kaartbeeld EHPZ-regio



Bron: IBIS Gelderland en Flevoland, bewerking Stec Groep, 2024

Infrastructuur

Bereikbaarheid is belangrijk voor het functioneren van de lokale economie in brede zin. Ermelo, Harderwijk en Putten zijn goed verbonden op de hoofdinfrastructuur met zowel het ov (treinstation) als de auto. Deze drie gemeenten zijn zowel per spoor als autosnelweg (A28) direct verbonden met Amersfoort/Utrecht en Zwolle. Gemeente Harderwijk heeft de ambitie om sneller en directer per openbaar vervoer bereikbaar te zijn (bron: Regioarrangement, 2023). Vanuit Zeewolde is de A28, A6 (richting Amsterdam) en eveneens de A27 per N-weg binnen circa tien à vijftien minuten te bereiken, maar een treinverbinding ontbreekt. Daardoor zijn de inwoners van Zeewolde wat betreft ov aangewezen op buslijnen. Die lijnen verbinden Zeewolde direct met onder meer Harderwijk, Almere en Nijkerk.

Onderwijs

De regio omarmt het MBO en het jong talent dat de arbeidsmarkt betreedt. De regio huisvest in Harderwijk een MBO-onderwijsinstelling. In de omliggende regio is verder in Nijkerk en Barneveld MBO-onderwijs aanwezig. Studenten met een HBO- of WO-opleidingsbehoefte studeren buiten de regio, bijvoorbeeld in nabijgelegen steden Almere, Amersfoort, Utrecht of Zwolle.

Natuur

Het aandeel natuur en groen/blauwe landschapkenmerken in de regio is groot. De regio kenmerkt zich als natuurrijke omgeving met het groen van de Veluwe en het blauw van de randmeren. Alle gemeenten beschikken over Natura2000-gebied. In Harderwijk, Ermelo en Putten behoort een aanzienlijk deel van het grondgebied tot de Veluwe. Tegelijkertijd is het agrarisch buitengebied van Putten en Zeewolde omvangrijk.

Bevolkingskernen

De EHPZ-gemeenten kenmerken zich door aaneengesloten bevolkingskernen. Er is geen sprake van solitair gelegen (dorps)kernen. Wonen, werken en recreatie bevindt zich voor het overgrote deel in of grenst aan deze kernen. De bevolkingskernen worden omringd door natuur en landelijk gebied. In het buitengebied is ruimte voor solitair gelegen woningen en bedrijven.

Door stedelijke ontwikkeling zijn enkele bedrijventerreinen, zoals Kerkdennen (Ermelo) en Ambachtstraat (Putten), door de jaren heen omringd door woningen. Andere bedrijventerreinen, zoals Schepenveld (Zeewolde), zijn ongeveer gelijktijdig met woningbouw ontwikkeld en bieden deels ruimte aan consument aantrekkende functies (zoals o.a. bouwmarkten, autogarages en tuincentra). Grotere bedrijventerreinen voor zwaardere bedrijvigheid bevinden zich aan de randen van de bevolkingskernen.

Bedrijventerreinen

De bedrijventerreinen in de regio zijn veelal bereikbaar per N-weg, alsook via een lokale ontsluitingsweg. De kleinschalige bedrijventerrein bevinden zich voornamelijk in het stedelijk weefsel, denk aan bedrijventerrein Hoge Eng (Putten), Kerkdennen (Ermelo), Gildenveld, Krachtenveld, Planetenveld en Schepenveld (Zeewolde) en De Sypel en Handelsweg (Harderwijk). De grotere bedrijventerreinen met een bredere regionale functie, zoals Veldzicht (Ermelo), Lorentz (Harderwijk) en Trekkersveld (Zeewolde), liggen aan de randen van of buiten de bevolkingscentra.

Harderwijk heeft een binnenhaven (Lorentzhaven, bedrijventerrein Lorentz) en een barge terminal voor containervervoer (Container Terminal Harderwijk). Het bedrijventerrein is per binnenvaart (vaarklasse IV) te bereiken en kent watergebonden bedrijvigheid. Via het binnenvaartnetwerk zijn onder meer de IJsselmeerclusters, Port of Zwolle en Port of Amsterdam te bereiken.

Arbeidsmarkt/beroepsbevolking

In de EHPZ-regio zijn ongeveer 720 banen per 1.000 inwoners tussen de 15 en 74 jaar, net boven het Nederlands gemiddelde. De werkloosheid in de regio bedraagt slechts 2,9% en ligt onder het Nederlands gemiddelde. Veel arbeidspotentieel wordt benut. In het marktpanel werd benoemd dat de arbeidsmarkt krap is. Bedrijven hebben moeite om goed en gemotiveerd personeel te vinden om hun economische potentie te realiseren.

De EHPZ-regio kenmerkt zich door een groot aanbod van arbeidsplaatsen waarbij een praktisch tot middelbaar opleidingsniveau wenselijk is, zeker op bedrijventerreinen. Dat past in de basis goed bij de opleidingsachtergrond van de beroepsbevolking. Veel inwoners uit de EHPZ-regio en daarbuiten met verscheidene opleidingsachtergronden vinden hun werk op deze plekken.

De regio is sterk verweven en functioneert als een eigen Daily Urban System

De EHPZ-regio functioneert op dit moment als een Daily Urban System (DUS)³, dat ook sterk verweven is met omliggende regio's. In de EHPZ-regio pendelen inwoners dagelijks tussen de verschillende gemeenten en verhuizen bedrijven van de ene naar de andere plek in de regio.

Er is onderlinge 'uitwisseling' van arbeid. De grootste pendelsinteractie in de EHPZ-regio vindt plaats tussen Ermelo en Harderwijk, en andersom. Vanuit deze gemeenten pendelen ruim 1.500 inwoners richting werk in de andere gemeente. Tussen Putten en Zeewolde is de onderlinge interactie het minst. Zo'n honderd inwoners pendelen dagelijks voor werk tussen deze gemeenten.

De EHPZ-regio is geen eiland. Het ligt centraal in een bredere regio (Amersfoort, Apeldoorn, Almere en Zwolle). Vanzelfsprekend pendelen inwoners van de EHPZ-regio naar plekken hierbuiten; vaak in de nabije omgeving van EHPZ. Van de totale beroepsbevolking in EHPZ werkt zo'n 25% buiten de regio. Vanuit Harderwijk is een duidelijke interactie zichtbaar tussen de Regio Zwolle, gemeente Amersfoort, Apeldoorn en Arnhem.

De grootste uitgaande stromen vanuit Putten gaan richting gemeente Amersfoort, Nijkerk en Barneveld. Dit zijn voor een deel ook gemeenten waar inwoners van Ermelo werken. Verder zien we vanuit Ermelo een relatief grote uitgaande pendelstroom naar gemeente Apeldoorn. Inwoners van Zeewolde pendelen met name richting de gemeente Almere, Lelystad, Dronten, Amersfoort en Nijkerk. De uitgaande stromen vanuit Harderwijk gaan richting de gemeenten Utrecht, Amersfoort, Zwolle en Apeldoorn.

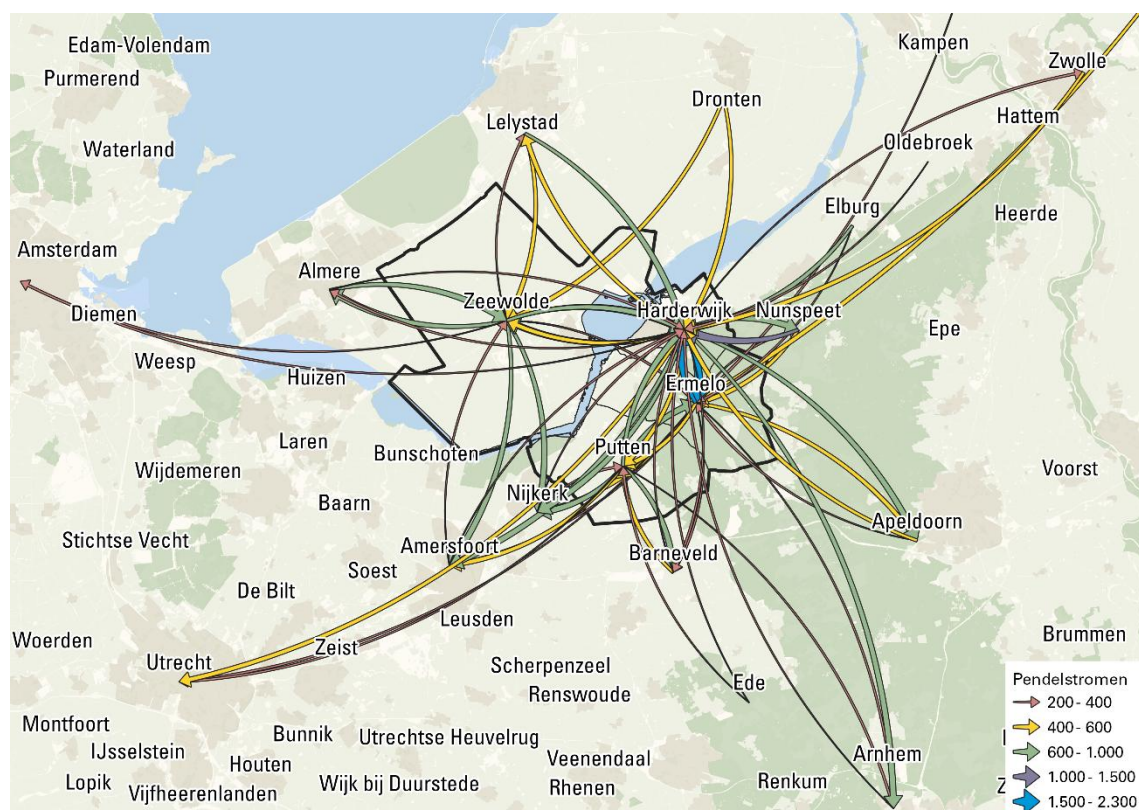
Tabel 1: Uitgaande en inkomende pendelstromen

Gemeente	Uitgaand	Inkomend	Saldo
Ermelo	6.600	9.000	2.400
Harderwijk	13.900	13.800	-100
Putten	6.500	3.800	-2.700
Zeewolde	8.800	5.400	-3.400

Bron: CBS, 2022. Bewerking Stec Groep, 2024

³ Het gebied waarin mensen zich dagelijks verplaatsen. Het gaat daarbij vaak over woon-werkverkeer, maar ook verplaatsingen voor onderwijs, recreatie, sport, boodschappen, etc.

Figuur 4: Pendelstromen EHPZ-regio



Bron: CBS, 2022, bewerking Stec Groep, 2024

3.2 Kenmerken van de bedrijventerreinen

Minimaal één vijfde van werkgelegenheid bevindt zich op bedrijventerreinen

Het economisch belang van bedrijventerreinen in de EHPZ-regio is groot. De regio telt momenteel dertig bedrijventerreinen. In totaal huisvesten deze bedrijventerreinen zo'n 1.865 bedrijven en circa 23.650 banen (zie tabel 2). Dit is ruim een derde van de totale werkgelegenheid in de regio (circa 35% van het totaal). In totaal huisvesten de bedrijventerreinen zo'n 13% van alle bedrijfsvestigingen. Daaruit is op te maken dat de arbeidsintensiteit (ofwel: het aantal werkzame personen per vestiging) relatief hoog is ter vergelijking met plekken buiten de bedrijventerreinen. Qua ruimtebeslag nemen de bedrijventerreinen zo'n 2% van het landoppervlak in de regio in.

De bedrijventerreinen zijn daarmee van groot belang voor de economie in de regio. Naast deze directe banen zorgen de bedrijven ook voor spin-off en indirecte werkgelegenheid. Denk hierbij bijvoorbeeld aan dienstverlening zoals catering, schoonmaak, accountancy, onderhoud of beveiliging. Inclusief indirecte banen is de impact die (bedrijven op) de bedrijventerreinen in de regio hebben nog veel groter.

Het aantal banen op bedrijventerreinen in de EHPZ-gemeenten verschilt onderling, zowel in absolute als relatieve zin. De bedrijventerreinen in Harderwijk huisvesten in absolute termen de meeste banen in de EHPZ-regio. In Zeewolde is meer dan de helft van de gemeentelijke werkgelegenheid geconcentreerd op bedrijventerreinen.

Tabel 2: Ruimtelijk-economisch belang bedrijventerreinen EHPZ-regio

Gemeente	Vestigingen 	Banen 	Oppervlakte 
Ermelo	310 11% van totaal	3.456 23% van totaal	118 bruto hectare (102 netto hectare) 1% van totaal
Harderwijk	675 14% van totaal	10.319 38% van totaal	300 bruto hectare (240 netto hectare) 8% van totaal
Putten	200 7% van totaal	2.387 23% van totaal	78 bruto hectare (66 netto hectare) 1% van totaal
Zeewolde	675 21% van totaal	7.484 53% van totaal	397 bruto hectare (238 netto hectare) 2% van totaal
EHPZ	1.865 13% van totaal	23.646 35% van totaal	893 bruto hectare (646 netto hectare) 2% van totaal

Bron: IBIS (2023), LISA (2024) en PWE (2024). Bewerking Stec Groep (2024)

* De absolute aantallen geven het aantal vestigingen, banen en het totale oppervlakte van de bedrijventerreinen weer. De relatieve waarde toont de verhouding tussen de hierboven genoemde absolute aantallen ten opzichte van het gemeentelijke totaal.

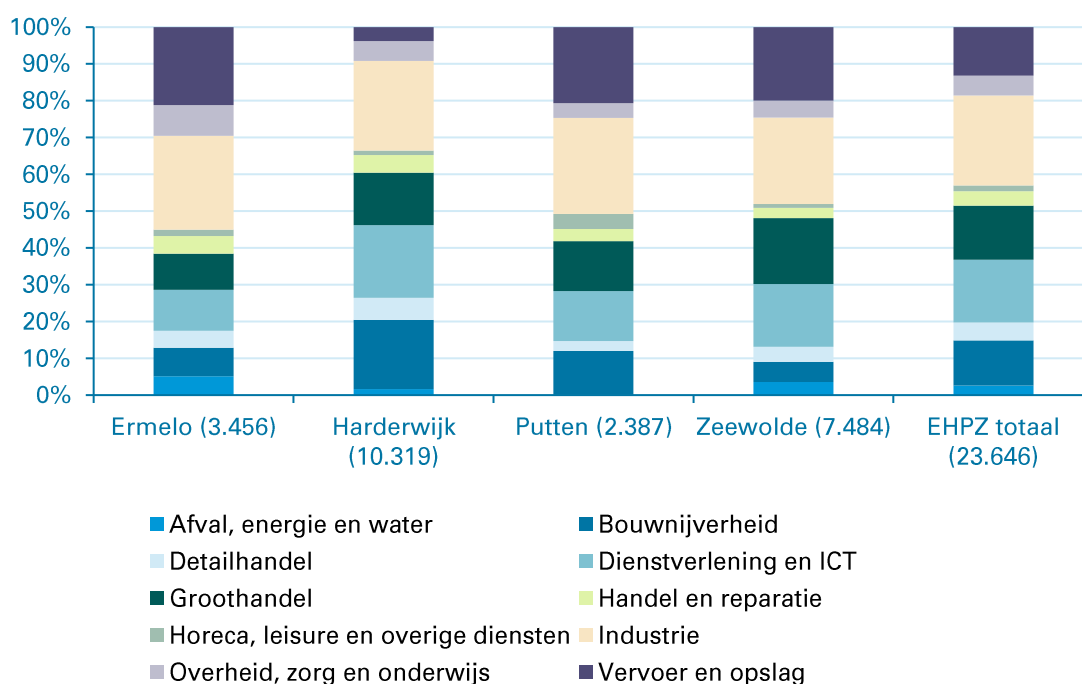
** In bijlage 2 staat een compleet bedrijventerreinenoverzicht per gemeente.

Diversiteit aan sectoren: sterk fundament voor veerkrachtige economie

Diverse industrieën, zoals de voedselmiddelen- en maakindustrie, zijn beeldbepalende sectoren (o.b.v. aantal banen) op bedrijventerreinen in de EHPZ-regio. Dit zijn industrieën die hier van oudsher passen en mede vanwege de ligging nabij agrarisch gebied door hebben kunnen groeien. Met name in gemeente Putten is relatief veel werkgelegenheid in de voedingsmiddelenindustrie. In gemeente Harderwijk zijn de maakindustrie en bouw dominant. Over het algemeen is de sectoropbouw per gemeente divers. Hierdoor is de regionale economie minder kwetsbaar bij economische tegenwind.

Gemeente	Sterke sectoren
Ermelo	Ermelo's identiteit is gediversifieerd met een sterke aanwezigheid van mkb, zorg en recreatie (niet op bedrijventerrein). Vooral de zakelijke dienstverlening bloeit. De aanwezigheid van diverse foodbedrijven benadrukt de veelzijdigheid. Dit is van oudsher organisch gegroeid, zonder gericht economisch beleid.
Harderwijk	De economie van Harderwijk is zeer divers, met onder meer focus op circulaire activiteiten (onder meer op bedrijventerreinen), recreatie en toerisme (voornamelijk buiten de bedrijventerreinen). Tegelijkertijd huisvest Harderwijk veel innovatieve (startende) bedrijven.
Putten	Putten heeft een economie met een aantal dominante activiteiten, dat zijn: agrarische diensten, bouw, techniek, food, transport en leisure. Het mkb is lokaal sterk verankerd. Ook zorg (niet op bedrijventerreinen) is sterk vertegenwoordigd.
Zeewolde	Zeewolde is recentelijk doorontwikkeld als logistieke hotspot. Naast logistiek bevinden aanverwante bedrijven, zoals de food- en maakindustrie, zich eveneens in Zeewolde. Datzelfde geldt voor het (lokaal) breed-mkb.

Figuur 5: Sectorverdeling banen per gemeente (op bedrijventerreinen)



Bedrijventerreinen huisvesten 'stuwende' bedrijvigheid

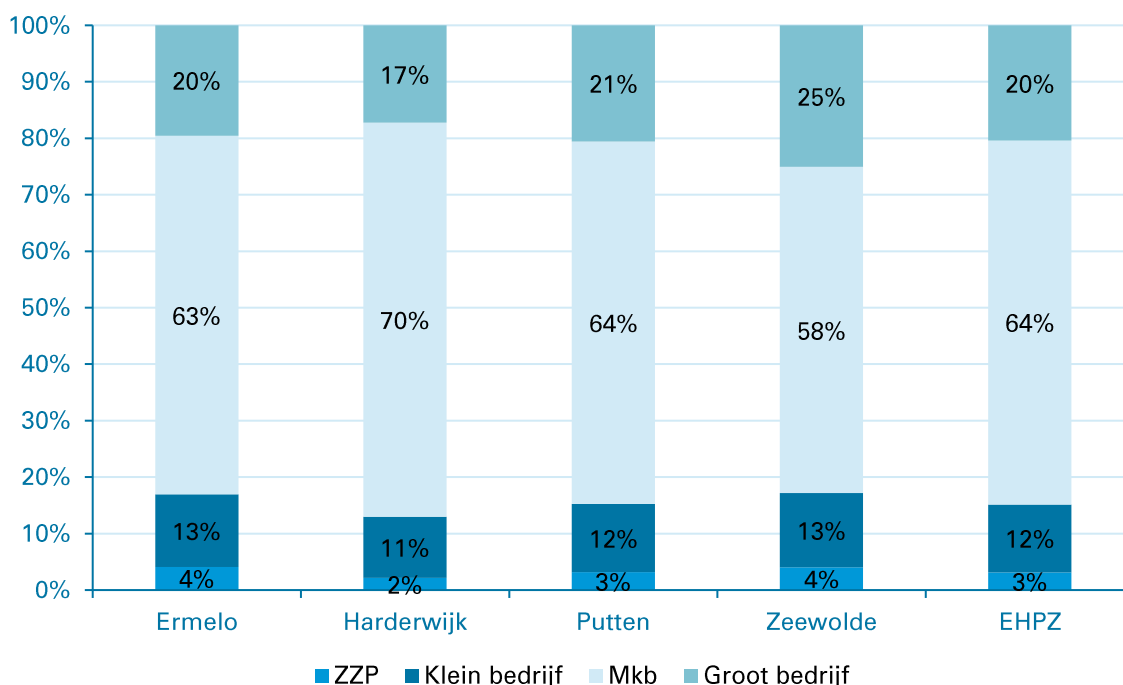
De bedrijventerreinen in EHPZ huisvesten vooral 'stuwende' bedrijvigheid. Dit zijn de motoren van economische groei. Zij zijn in belangrijke mate verantwoordelijk voor de economische waardedoetoevoeging aan de regionale economie en dragen bij aan de innovatiekracht van de regio. Het is bedrijvigheid waarop de economische transitie (energietransitie, de circulaire transitie en digitalisering) veel invloed hebben.

Bedrijventerreinen onderscheiden zich daarmee ten opzichte van andere werkgebieden. Zo is de zorg- en horeca- en leisuresector sterk aanwezig buiten de bedrijventerreinen. Deze sectoren zijn tevens beeldbepalend voor de economie in EHPZ, maar dit zijn als het ware meer 'volgende en ondersteunende' activiteiten. De bijdrage van deze activiteiten aan de economische transitie, concurrentiekracht en robuuste, toekomstbestendige economie is minder groot.

Het lokaal mkb is dé banenmotor op bedrijventerreinen in de regio

Het lokale midden- en kleinbedrijf is voor de EHPZ-regio een ontzettend belangrijke groep bedrijven. Deze doelgroep vormt de belangrijkste werkgever van de regio. Circa 64% van de werkgelegenheid bevindt zich bij middelgrote mkb-bedrijven (tien tot 250 werknemers) en nog zo'n 12% bij het klein mkb (microbedrijven van twee tot tien werknemers). Het mkb vertegenwoordigt een grote maatschappelijke waarde in de regio. Door bijvoorbeeld sponsoring van evenementen, sportteams en culturele activiteiten. Het voorziet daarnaast in vrijwilligers, bijvoorbeeld voor de lokale brandweer. Bovendien herbergt dit mkb veel innovatief vernuft en het biedt mooie baan- en opleidingskansen voor (jonge) werknemers; daar staat het in de regio om bekend.

Tabel 3: Mkb belangrijke doelgroep op bedrijventerreinen *



Bron: IBIS (2023), LISA (2024) en PWE (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

*ZZP tot één werknemer, klein bedrijf twee tot en met negen werknemers. Mkb tien tot en met 249 werknemers, groot bedrijf >249 werknemers

Veel innovatieve bedrijven in de regio

Dat de bedrijventerreinen in de EHPZ-regio innovatieve bedrijven huisvesten blijkt ook uit data van Innovatiespotter⁴. In totaal zijn op bedrijventerrein zo'n 220 innovatieve bedrijven actief. Het merendeel van deze bedrijven (zestig) is innovatief op het thema Agrifood.

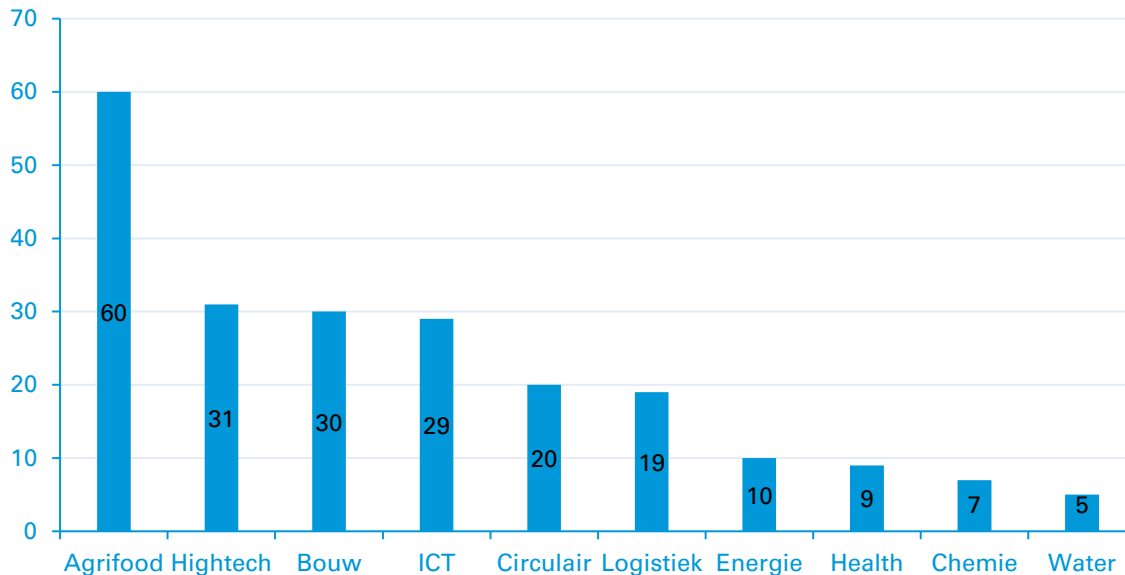
Verder is bedrijvigheid in de EHPZ-regio actief op het innovatiethema Hightech (31), Bouw (30) en ICT (29). Dat de EHPZ-regio veel innovatieve bedrijven huisvest is niets nieuw onder de zon. Wél is het van waarde dat veel van deze bedrijven als 'innovatief' bestempeld zijn.

Tabel 4: Aandeel innovatieve bedrijven op bedrijventerreinen

Gemeente	Aantal innovatieve bedrijven op bedrijventerrein	% van totaal aantal bedrijven op bedrijventerrein
Ermelo	38	12%
Harderwijk	76	11%
Putten	43	20%
Zeewolde	63	9%
EHPZ-regio	220	12%

Bron: Innovatiespotter, 2024. Bewerking Stec Groep, 2024

Figuur 6: Aantal innovatieve bedrijven in EHPZ-regio naar innovatie thema



Bron: Innovatiespotter (2024). Bewerking Stec Groep (2024)

⁴ Innovatiespotter identificeert met behulp van artificial intelligence (AI) bedrijven op de bedrijventerreinen die actief zijn op het gebied van innovatie, technologie en duurzaamheid. Het resultaat is een longlist aan innovatieve bedrijven. Via AI wordt 'ruis' in dataverzameling zoveel als mogelijk beperkt, maar volledige uitsluiting ervan is in de praktijk vaak niet geheel mogelijk. Een verdere inhoudelijke verdieping is nodig om meer uitspraken te doen over het innovatieve bedrijvenlandschap in de EHPZ-regio.

4. Opgaven vanuit ruimtelijk-economisch perspectief

In dit hoofdstuk beschrijven we de opgaven waar de EHPZ-regio voor staat in relatie tot het RPW vanuit ruimtelijk-economisch perspectief. Deze opgaven zijn: ruimte voor ondernemerschap, sterke en bereikbare regionale economie en toekomstbestendigheid.

4.1 Ruimte voor ondernemerschap

Vraag naar bedrijventerreinen overstijgt hard planaanbod, wel zachte plannen in pijplijn

De ruimtevraag bestaat uit drie componenten: (1) uitbreidingsvraag, (2) vervangingsvraag en (3) additionele vraag. Via de vastgestelde (2023) Prognose werklocaties provincie Gelderland en het (eind)concept (december 2024) Behoefteraming bedrijventerreinen Flevoland bepalen we de uitbreidingsvraag in EHPZ. De vervangingsvraag delen regiogemeenten in kader van dit RPW. De additionele vraag duiden we enkel kwalitatief. Zie bijlage 1 voor volledige uiteenzetting van de ruimtebehoefte en toelichting op de methodiek.

Forse uitbreidingsvraag in EHPZ-regio

De ruimtevraag vanuit groeiende ondernemers is fors in de EHPZ-regio. Voor de periode tot en met 2040 verwachten we een netto uitbreidingsvraag van circa 89 tot 152 hectare. Dat is ruimte die nodig is voor de autonome dynamiek en groei van bedrijven op bedrijventerreinen in de regio. De vertaling van de provinciale prognoses naar het gemeentelijk schaalniveau geeft een indicatieve verdeling van de ruimtevraag in de EHPZ-regio. Het zwaartepunt van de uitbreidingsvraag is afkomstig van bedrijven gevestigd in de gemeenten Harderwijk en Zeewolde (zie tabel 5). Dat komt voornamelijk doordat de totale omvang in werkgelegenheid en vestigingen op bedrijventerreinen in beide gemeenten omvangrijker is dan in Ermelo en Putten.

Tabel 5: Indicatieve verdeling uitbreidingsvraag in netto hectare naar gemeente (Laag tot Hoog scenario)

Gemeente	2024 t/m 2030	2031 t/m 2040	2024 t/m 2040
Ermelo	6 tot 9	5 tot 11	11 tot 20
Harderwijk	15 tot 24	14 tot 38	29 tot 62
Putten	4 tot 6	3 tot 9	7 tot 15
Zeewolde	16 tot 21	26 tot 34	42 tot 55
Regio EHPZ	41 tot 60	48 tot 92	89 tot 152

Bron: Behoefteraming werklocaties Gelderland (2023) en Behoefteraming werklocaties Flevoland (2024, concept).
Bewerking Stec Groep (2024)

Enkel in Ermelo en Putten is sprake van vervangingsvraag

Door transformatie van bestaande bedrijventerreinen staat de ruimte voor economie onder druk. In de EHPZ staan drie binnenstedelijke bedrijventerreinen aan de vooravond van transformatie naar woningen, namelijk: bedrijventerrein Kerkdennen (gemeente Ermelo), Ambachtstraat en Sligro-/Emtéterrein (gemeente Putten). De vervangingsvraag die gaat ontstaan vanuit bedrijventerrein Ambachtstraat beoogt de gemeente Putten op te vangen op het nieuwe bedrijventerreinen Henslare. Het ligt sterk voor de hand dat de vervangingsvraag vanuit de Ambachtstraat in de periode t/m 2030 concreet merkbaar wordt vanwege de aanstaande uitgifte van bedrijventerrein Henslare. De gemeente Ermelo beoogt met de ontwikkeling van Ecopark A28 eveneens de vervangingsvraag op te vangen. In de EHPZ-regio verwachten we – op basis van huidig beschikbare plannen – een totale vervangingsvraag van circa 20 hectare in de periode 2024 tot en met 2040. De huidige vervangingsvraag weerspiegelt een momentopname van bestaande transformatieplannen. Deze kan in de toekomst verder toenemen, bijvoorbeeld door nieuwe dynamiek na de ontwikkeling van een bedrijventerrein.

Tabel 6: Vervangingsvraag in EHPZ in hectare

Gemeente	Bedrijventerrein	Vervangingsvraag in ha.
Ermelo	Kerkdennen	10
Harderwijk	-	-
Putten	Ambachtstraat	3
	Sligro-/Emtéterrein	7
Zeewolde	-	-
Totaal		20

Bron: gemeenten Ermelo, Harderwijk, Putten en Zeewolde, 2024

Het huidige aanbod is niet toereikend

Het huidige harde planaanbod (bestaande voorraad en uitgeefbare kavels) kan niet voorzien in de vraag. In de periode tot 2040 verwachten we een tekort aan ruimte voor bedrijven op bedrijventerreinen. In totaal is er nog zo'n 42 hectare hard planaanbod in de EHPZ-regio, maar dit aanbod is niet volledig direct uitgeefbaar of al in optie bij bedrijven (zie bijlage 1). Enkel in de gemeente Zeewolde is in Q1 van 2024 nog ongeveer 11 hectare aan harde plannen direct beschikbaar. Naast harde plannen bestaat de zachte planvoorraad in de EHPZ-regio uit circa 52,7 tot 122,7 hectare. De zachte plannen zijn (voor zo ver bekend): Trekkersveld IV (circa 35 ha), Ecopark A28 (circa 10 tot 80 ha) en Zandlaan (circa 7,7 ha). Dat roept de fundamentele vraag op: willen én kunnen we nieuwe ruimte voor economie ontwikkelen en onder welke voorwaarden?

Ruimtebehoefte bedraagt circa 130 ha. in het hoge scenario in de EHPZ-regio tot 2040

De ruimtevraag (uitbreidingsvraag + vervangingsvraag) bedraagt circa 109 tot 172 hectare tot en met 2040. Tegenover deze vraag staat een hard planaanbod van 42 hectare (zie bijlage 1). Dat betekent dat, indien de regio de volledige uitbreidingsvraag wil faciliteren, er in het hoge scenario nog zo'n 130 hectare (ruimte vraag minus hard planaanbod) aan extra bedrijventerrein ontwikkeld moet worden. Hierbij is het van belang rekening te houden met de kwalitatieve kenmerken van de ruimte vraag. Het is de verwachting dat de additionele vraag de vraagkant verder zal vergroten.

Vanuit sec economisch perspectief staan de seinen voor een nieuwe ontwikkeling op groen; de ruimtebehoefte is fors, de leegstand is zeer laag (circa 1,6% op peildatum H1 2024) en de transitie naar een nieuwe economie vraagt om meer ruimte en een toekomstbestendige inrichting van de ruimte. Bovendien verwachten we een stijging van het aantal inwoners in de EHPZ-regio in de komende jaren als gevolg van grootschalige woningbouwprojecten en daardoor een toename

van het arbeidspotentieel (beroepsbevolking). Voor een goede woon-werkbalans dient de werkgelegenheid (evenredig) mee te groeien. Dat is niet alleen goed voor baankansen in de regio, maar voorkomt daarnaast een (sterke) toename van uitgaande pendelstromen (woon-werkverkeer), verkeerscongestie en verloren reistijd. Maar eenvoudig is het niet, want er zijn knellende factoren zoals beschikbare (fysieke) ruimte, beschikbare capaciteit op het elektriciteitsnet (netcongestie), stikstof- en andere milieuproblematiek, congestie op het verkeersnetwerk en maatschappelijk draagvlak.

Ondernemerschap de ruimte bieden is een regionale opgave

In welke mate de ruimtevraag is te faciliteren hangt sterk af van (gemeentelijke) beleidsambities, de ruimtedruk op bedrijventerreinen en ruimtelijke (on)mogelijkheden. Zo loopt de gemeente Harderwijk tegen haar fysieke grenzen aan. Uitbreiding van bedrijventerreinen is binnen de gemeentegrenzen vrijwel onmogelijk vanwege de beperkte uitbreidingsmogelijkheden en de ruimtevraag van andere opgaven, zoals woningbouw.

Als de EHPZ-regio ruimte wil bieden aan een sterke regionale economie, dan moet elders in de regio ruimte zijn om de ruimtevraag van bedrijven gevestigd in Harderwijk te faciliteren. Dit is dan bij uitstek een regionale opgave. Dat geldt in het vervolg eveneens voor het prioriteren, profileren en faseren van ontwikkellocaties; dat vraagt om (beleids)keuzes en afstemming in de regio. Door samen te werken kunnen doelgroepen op de bedrijventerreinenmarkt gefaciliteerd worden en werkt de regio aan een optimale woon-werkbalans, goede arbeidsmarkt, ruimte voor transitie (energietransitie, de circulaire transitie en digitalisering) en groene en klimaatadaptieve ruimten. In essentie is het van belang dat de regionale economie op de beste (en goed bereikbare) plekken in EHPZ kan (door)groeien. Daar plukt de hele regio de vruchten van. Als basis dient de EHPZ-regio in dit RPW uitspraken te doen over de omvang van de ruimtevraag (ofwel: laag of hoog scenario) die de regio beoogt te faciliteren. Ter illustratie, Stec Groep adviseerde (2023) de provincie Gelderland dat het hoge scenario van de ruimtevraag het meest realistische scenario is.

Ruimtedruk en transformatie vraagt om optimaal ruimtegebruik en schuifruimte

De druk op de ruimte is fors. Er komt een groot aantal woningen bij, door economische groei stijgt de ruimtevraag vanuit bedrijven en om meer groene energie op te wekken en op te slaan is in de regio ruimte nodig voor windmolens, zonnepanelen, energie-infrastructuur en grootschalige batterijen. Daarnaast is blijvend ruimte nodig voor natuur, recreatie en landbouw. Bovendien willen overheden water en bodem sturend als leidraad hanteren en dient de regio bij een ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met de stikstofdepositie. De verschillende opgaven en richtlijnen maken de ruimtelijke puzzel complex, zeker ten aanzien van uitbreiding.

Beter benutten bestaande bedrijventerreinen nieuwe (beleids)koers

Door ruimtedruk en transformatie staat (groei)ruimte voor economie onder druk. Het Rijk zet in het Programma Ruimte voor Economie en in (het voorontwerp van) de Nota Ruimte dan ook steeds meer in op het beter benutten en beschermen van bestaande (milieu)ruimte. Ook in de beleidskaders van de provincies Gelderland en Flevoland wordt ingezet op het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen. Op veel plekken zijn bedrijventerreinen namelijk vanuit ruimtelijk en economisch perspectief momenteel onvolledig benut. Bedrijven zitten niet altijd op de juiste plek en omgevingsregels (omtrek bouwhoogte, te bebouwen oppervlak en milieuruimte) worden onvoldoende benut of juist overschreden.

Onvoldoende grip op ruimtewinst; breng kansen in beeld

Voor doeltreffend beleid is inzicht noodzaak. Het in beeld brengen van kansen voor beter benutten op de bedrijventerreinen in de EHPZ-regio is waardevol. Dit biedt niet alleen inzicht in

kwantitatieve data (hoeveel vierkante meter is beter te benutten), maar geeft ook meer zicht op de positionering van gebieden ten opzichte van elkaar (waar is de opgave het meest urgent). Onder meer op bedrijventerrein Keizerswoert (gem. Putten) is een inventarisatie uitgevoerd in opdracht van de provincie Gelderland naar de intensiveringspotentie. Momenteel (december 2024) vindt een vergelijkbaar onderzoek plaats op bedrijventerrein Lorentz I (gem. Harderwijk).

Schuifruimte randvoorwaardelijk

Schuifruimte is randvoorwaardelijk om het beter benutten op gang te krijgen. De uitgangssituatie in de EHPZ-regio is positief omdat de regio beschikt over zachte plannen. Dit potentiële aanbod kan naast autonome groeiruimte belangrijk zijn als schuifruimte, waardoor naast transformatie op bestaande plekken ook herontwikkeling en intensivering op bestaande bedrijventerreinen kan plaatsvinden. Voor een doeltreffende aanpak is het zaak dat de EHPZ-regio op korte termijn kansrijke plekken voor (her)ontwikkeling en intensivering opspoot en serieus werk maakt van de beter benutten-opgave. Ook vanuit duurzaamheidsperspectief is dit een toekomstbestendigere koers, waarbij optimaal gebruik van ruimte centraal staat.

4.2 Sterke, bereikbare regionale economie

Economie van de toekomst

Uitbreiding van bedrijventerreinen is niet eindeloos mogelijk. Grenzen op het vlak van ecologie, stikstof, energie, water en simpelweg ruimte zijn bereikt of komen nabij. Dat dwingt de EHPZ-regio om na te denken over welke bedrijven (ofwel: ruimtevraag) de regio wel en niet wil/kan faciliteren en onder welke voorwaarden. Dat vraagt om visie op het toekomstig verdienvermogen van de regio: hoe ziet de regionale economie van de toekomst eruit, waar kunnen gebieden in de regio elkaar op versterken, welke bedrijfsactiviteiten horen daarbij, waar specialiseert de regio zich in en hoe gaat de regio daarvoor de randvoorwaarden scheppen? Het gaat in essentie om het uitdragen van de kracht van de EHPZ-regio en sturen op ontwikkelingen die de (regionale) economie versterken, of in andere woorden: van regionale meerwaarde zijn.

Baankansen in EHPZ: onbekend maakt onbemind?

De EHPZ-regio kent een dagelijks stroom woon-werkverkeer naar steden buiten de regio. Daarbij heerst het sentiment dat het voor veel inwoners onbekend is dat de EHPZ-regio en haar bedrijven veel te bieden hebben voor de eigen inwoners (beroepsbevolking uit de regio). In de regio zijn veel innovatieve koplopers gevestigd. Er liggen mooie carrièrekansen binnen fietsafstand, ook voor theoretisch opgeleiden. Voor deze waardevolle, innovatieve bedrijven is het een uitdaging om arbeidspotentieel te behouden en te werven. Voor de arbeidsmarkt geldt: onbekend maakt onbemind. De bedrijven en de EHPZ-regio kunnen zichzelf beter profileren. Dit vraagt om afstemming en samenwerking tussen de bedrijvenkringen en de gemeenten.

Verzadiging A28, pendelbewegingen beperken

Rijkswaterstaat heeft in 2021 de Integrale Mobiliteitsanalyse uitgevoerd. In deze analyse is op basis van de capaciteit van het hoofdwegennet, op dat moment geplande investeringen vanuit de MIRT-agenda's (Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport) en verwachte economische ontwikkeling op basis van WLO-scenario's in beeld gebracht welke mobiliteitsopgaven worden verwacht voor het hoofdwegennet. Voor de A28 ligt het gevaar van verzadiging op de loer. Als de economie en het aantal banen in de EHPZ-regio niet meegroeit met de beroepsbevolking, dan volgt naar verwachting een verdere toename in het aantal pendelbewegingen naar buiten de regio. Daarmee groeit de druk op het hoofdwegennet alsmaar verder. Voldoende ruimte voor economie in de EHPZ-regio kan pendel beperken.

Verwevenheid vergt naar toekomst toe goede fysieke verbindingen

Nu al zien we veel onderlinge interactie door woon-werkverkeer en is het bekend dat dagelijks honderden scholieren van Zeewolde naar Harderwijk en Ermelo gaan en weer terug. Het ligt sterk voor de hand dat de intensiteit van deze bewegingen richting de toekomst verder toeneemt. De belangrijkste redenen hiervoor zijn de groei van het aantal huishoudens en de beroepsbevolking (door de woningbouwopgave), en de daarmee samenhangende economische groei.

Een toenemende interactie geeft meer druk op de bestaande infrastructuur. Een soepele doorstroming en korte(re) verbindingen zijn wenselijk voor een goed functionerend Daily Urban System in de EHPZ-regio. Dat is van meerwaarde op de (subjectieve) bereikbaarheid van banen, winkels en onderwijslocaties in de EHPZ-regio en verkleint barrières zoals het Nulder Nauw. Een goede bereikbaarheid heeft een positief effect op de aantrekkingskracht van de regio. Daardoor kunnen bedrijven bijvoorbeeld putten uit een grotere pool van potentiële werknemers en omgekeerd geldt dit ook voor werkzoekenden. Het vernieuwen en/of uitbreiden van infrastructurele verbindingen in de EHPZ-regio, zoals het aanleggen van een fietsbrug over het Nulder Nauw in combinatie met een ov-brug (die niet toegankelijk is voor regulier verkeer), is belangrijk voor een sterke regionale economie.

4.3 Werken aan toekomstbestendigheid

Bedrijventerreinen kennen grote kwalitatieve uitdagingen in toekomstbestendigheid. Denk bijvoorbeeld aan knelpunten in de capaciteit op het elektriciteitsnet, de noodzaak om het energieverbruik te beperken en het opwekken en uitwisselen van hernieuwbare energie, maar ook versteende omgevingen waardoor problemen bestaan met hittestress en wateropvang, een geringe biodiversiteit en een onaantrekkelijke werkomgeving in het algemeen. Dat zijn stuk voor stuk uitdagingen die een aanpak vergen op zowel bestaande als nieuwe bedrijventerreinen.

Netcongestie: van knelpunt, naar oplossing

Netcongestie zorgt er sinds 2022 voor dat grootgebruikers geen nieuwe of zwaardere aansluiting krijgen. Voor ondernemers kan dit een rem zetten op uitbreidingsambities en verhuisplannen. Ditzelfde geldt voor de ontwikkeling of uitbreiding van een nieuw bedrijventerrein. Dit is vanwege netcongestie een grote uitdaging. In toenemende mate wordt de beschikbaarheid van elektriciteit sturend in de ruimtelijke ordening van bedrijventerreinen. Op korte termijn kan ontwikkeling enkel plaatsvinden als aansluiting op bijvoorbeeld zonne- of windparken mogelijk is, of door te sturen op zelfvoorzienende bedrijvigheid. Op de lange termijn is het de verwachting dat er voldoende ruimte op het elektriciteitsnet is door uitbreiding van het net.

Eveneens remt netcongestie verduurzamingsplannen van ondernemers, en dat terwijl steeds meer ondernemers willen (en moeten) overstappen naar zero-emissie-voertuigen en zelf energie willen opwekken (vaak meer dan daadwerkelijk nodig). Het verhelpen van netcongestie of het omzeilen hiervan is niet eenvoudig, maar wel mogelijk. Voor de lange termijn is het verzwaren van het net de urgente opgave. Op korte termijn is het ontwikkelen van energiehubs kansrijk. Dit laatste zijn lokale initiatieven tussen meerdere partijen op het gebied van energie. Deze partijen stemmen energieopwekking, -opslag, -conversie en -verbruik op elkaar af. In de praktijk zijn dergelijke initiatieven al zichtbaar in de EHPZ-regio (zie onderstaande kaders voor meer toelichting).

Werken aan Smart Energy Hubs in de EHPZ-regio

Voor bedrijven is een goede energie-infrastructure een belangrijke vestigingsvoorwaarde, maar op steeds meer plekken is dit vanwege netcapaciteitsproblemen geen vanzelfsprekendheid meer. Dit maakt dat het bedrijfsleven andere manieren zoekt om (gezamenlijk) over voldoende stroom te beschikken. In de praktijk zien we dat het bedrijfsleven met relevante ervaring innoveert en de

schouders onder de aanleg van Smart Energy Hubs zet. Dergelijke hubs maken optimaal gebruik van lokale duurzame energie en zorgen voor slimme regie over de opwek, de opslag en het verbruik. Via een lokaal netwerk vindt uitwisseling (opwek en gebruik) plaats, waardoor het hoofdniet wordt omzeild. In de EHPZ-regio zien we diverse initiatieven terug:

De gemeente Ermelo heeft een intentieovereenkomst getekend met Bedrijvenkring Ermelo, energiecoöperatie Veluwe-Energie en ontwikkelaar Prowind voor de ontwikkeling van een Smart Energy Hub naast de A28. De gemeente Ermelo heeft de ambitie om naast de A28 een nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen. De Smart Energy Hub kan bestaan uit een zelfvoorzienende infrastructuur voor energie, waaronder een windpark ('Windpark Horst en Telgt'), zonnepanelen, een batterij en een waterstofelektrolyser. Er is vanuit het initiatief van het windpark al een contract met de netbeheerder voor de aansluiting op het elektriciteitsnet en er wordt een elektriciteitskabel aangelegd tussen windpark Horst en Telgt en onderstation Harderwijk. Dankzij een stroomcontract tussen het windpark, het bedrijventerrein Veldzicht en het toekomstige bedrijvenpark naast de A28 wordt het mogelijk om de lokaal opgewekte stroom tegen aantrekkelijke tarieven en voorwaarden te leveren. Vanwege de overbelasting van het huidige elektriciteitsnetwerk, dat volgens de planning pas na 2029 kan worden verlicht, is deze lokale energieoplossing cruciaal. Op 2 juli 2024 stelden de Provinciale Staten (PS) van Gelderland het inpassingsplan gewijzigd vast voor vijf windmolens. De PS acht een opstelling van vijf windmolen ruimtelijk en maatschappelijk aanvaardbaar.

- Pilot op bedrijventerrein Horsterparc-Trekkersveld: Bedrijventerrein Horsterparc-Trekkersveld is door de Energyboard van Flevoland geselecteerd voor deelname aan de pilot 'Smart Energyhubs, waarin bedrijven samenwerken om hun energieverbruik efficiënter te maken. Deze samenwerking omvat het afstemmen van energieverbruik, het opwekken van duurzame energie en het delen en opslaan van energie. In de pilot werken ondernemers, netbeheerders en de gemeente samen om een flexibel en efficiënt energiesysteem te ontwikkelen, met als doel om overbelasting van het elektriciteitsnet in de regio te verminderen.
- Smart Energy Hub Harderwijk: Op bedrijventerrein Lorentz III bundelen bedrijven, de Bedrijvenkring Harderwijk (BKH), de gemeente Harderwijk, de Provincie Gelderland en netbeheerder Liander de krachten om een smart energy hub te realiseren. Het bedrijventerrein Lorentz III maakt deel uit van het Living Lab Smart Energy Hubs Oost Nederland. Op Lorentz III ervaart het bedrijfsleven gevolgen van netcongestie; uitbreiding of nieuw bouwen kan niet. De smart energy hub moet bedrijven helpen om duurzame energie lokaal op te wekken, op te slaan en te verbruiken. Het elektriciteitsnet wordt daarmee omzeild.

Circulaire economie staat in EHPZ in kinderschoenen, Harderwijk voortvarend van start

In 2050 moet de volledige economie in Nederland circulair zijn en in 2030 moet het gebruik van niet-herbruikbare mineralen, metalen en fossiele grondstoffen al zijn gehalveerd. We moeten zuiniger en slimmer omgaan met de schaarse grondstoffen en producten die we hebben. Bedrijventerreinen hebben een hele belangrijke rol in de transitie van een lineaire naar een circulaire economie. Er moeten bijvoorbeeld producten uit elkaar gehaald worden, opgeslagen worden en vervoerd worden. Dit vraagt om (milieu)ruimte (HMC) en een goede bereikbaarheid. Ook de bedrijven op de bedrijventerreinen in EHPZ moeten meegaan in deze transitie. Zij zijn aanzet om te transformeren en/of nieuwe circulaire activiteiten op te pakken. Tegelijkertijd neemt het belang van circulair bouwen en materiaalgebruik toe, door aanscherping van wet- en regelgeving⁵ en vanuit nieuwe (circulaire) bedrijfsactiviteiten en businessmodellen.

De EHPZ-gemeenten hebben een belangrijke rol in het faciliteren van de juiste randvoorwaarden, waaronder ruimte voor circulaire activiteiten en het sturen op circulaire (her)ontwikkeling. Enkel

⁵ Het is de verwachting dat ook bij bedrijfspanden de MilieuPrestatieGebouwen (MPG) in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) wordt opgenomen.

de gemeente Harderwijk heeft tot dusver beleidsmatige aandacht voor circulaire werklocaties. De gemeenten Ermelo, Putten en Zeewolde en de EHPZ-regio als geheel hebben dit tot dusver niet.

Klimaatadaptieve bedrijventerreinen

Steeds vaker krijgen we te maken met extremen in weersomstandigheden. De kans op hittegolven met hogere maxima die langer duren neemt toe en zware regenbuien en langdurige droogte komen vaker voor. Dat heeft invloed op onze leef- en werkomgeving. Met name sterk versteende bedrijventerrein zijn kwetsbaar. Door verstening is de kans op hittestress groter, is opvang van water lastig, is de biodiversiteit gering en is de werkomgeving in het algemeen onaantrekkelijk.

Voor een toekomstbestendig en aantrekkelijk bedrijventerrein zijn investeringen nodig in de openbare ruimte, de private ruimte en het private vastgoed. Denk bijvoorbeeld aan het 'vergroenen' en 'verblauwen' van bedrijventerreinen. Niet alleen dragen bedrijventerreinen daarmee bij aan de bredere maatschappelijke opgaven van de regio, maar ook heeft het een positieve impact op de ruimtelijke kwaliteit, biodiversiteit, werknemersgezondheid, het aantrekken van talent, concurrentiekracht, vastgoedwaarden en financierbaarheid van ondernemingen.

5. Programmeringsafspraken

We staan voor de opgave om ruimte voor ondernemers te bieden, banen dichtbij huis te faciliteren, onze regionale economie te versterken, toekomstbestendig door te ontwikkelen en klimaatadaptieve bedrijventerreinen te realiseren. In dit hoofdstuk staan de regionale programmeringsafspraken voor de periode 2025 tot en met 2028 centraal. Met deze afspraken willen we de opgaven uit het voorgaande hoofdstuk aanpakken.

Het is goed te erkennen dat dit het eerste RPW van de EHPZ-regio is. Het aanpakken van de opgaven en het boeken van resultaten is een proces dat tijd en toewijding vereist, en niet van het ene op het andere moment is te realiseren; niet alles kan in de periode tot en met 2028. In dit RPW leggen we het fundament voor samenwerking en zetten we de koers uit. Gaandeweg ontdekken we wat te realiseren is en wat de effecten zijn van maatregelen die we de komende jaren nemen. In het hierop volgende RPW (na 2028) toetsen we wat behaald is en zetten we nieuwe acties uit.

Om de opgaven op te pakken maken we afspraken over drie onderwerpen:

- Regionale afstemming, samenwerking en meerwaarde
- Ruimte: bestaand en nieuw
- Kwaliteit en duurzaamheid

Het hoofddoel van programmeringsafspraken is het hebben en kunnen bieden van kwantitatief voldoende en kwalitatief de beste en meest toekomstbestendige bedrijventerreinen voor onze economie.

De onderstaande figuur toont de programmeringsafspraken en onderlinge samenhang. We beschouwen een goede samenwerkingsstructuur (horizontale balk) als randvoorwaarde om uitvoering te geven aan de opgaven ruimte en kwaliteit en duurzaamheid (verticale pijlers). Dit zijn de hoofdthema's. Onder deze hoofdthema's noemen we concrete afspraken waar we mee aan de slag gaan in de periode 2025 tot en met 2028. In de volgende paragrafen van dit hoofdstuk wordt elke afspraak nader toegelicht.

Figuur 7: Programmeringsafspraken 2025 tot en met 2028 EHPZ-regio

Regionale afstemming, samenwerking en meerwaarde:	
1. We zetten een periodieke ambtelijke en bestuurlijke overlegstructuur op, met oog voor regio en stakeholders 2. We ontwikkelen een afwegingskader Regionale Meerwaarde (ARM) 3. We zetten in op regio-promotie en binding van beroepsbevolking 4. We borgen en concretiseren afspraken uit dit RPW op lokaal schaalniveau in beleid 5. We ontwikkelen een Regionale Circulaire Economie Strategie (RCES)	
Ruimte: bestaand en nieuw:	Kwaliteit en duurzaamheid:
1. Elke gemeente inventariseert de 'Beter Benutten'-potentie op bestaande bedrijventerreinen en we delen relevante info (onderling) 2. We maken werk van optimaal ruimtegebruik bij herontwikkeling of volledig nieuwe ontwikkeling 3. We beschermen ruimte voor economie 4. We ontwikkelen nieuwe ruimte 5. We beoordelen zeer zorgvuldig in welke uitzonderlijke gevallen we ruimte bieden aan XXL bedrijvigheid. 6. We stellen een uitgifteprotocol op en passen dit toe bij nieuwe bedrijventerreinen 7. We stellen profielen op voor bedrijventerreinen 8. We onderzoeken de mogelijkheid om een statiegeldregeling toe te passen bij een nieuwe ontwikkeling	1. We voeren klimaatstresstesten uit en prioriteren knellende locaties 2. We stimuleren parkmanagement op bestaande terreinen en verplichten dit op nieuwe bedrijventerreinen 3. We managen netcapaciteit en stimuleren de ontwikkeling van Smart Energy Hubs 4. We verplichten het benutten van dakoppervlakken bij nieuwbouw 5. We hanteren op nieuwe bedrijventerreinen een bruto-netto-percentag tot 70% 6. We sturen aan op goede landschappelijke inpassing bij nieuwe bedrijventerreinen en herontwikkeling

5.1 Regionale afstemming, samenwerking en meerwaarde

Wat spreken we af:

- 1 We zetten een periodieke ambtelijke en bestuurlijke overlegstructuur op, met oog voor regio en stakeholders.
- 2 We ontwikkelen een Afwegingskader Regionale Meerwaarde (ARM).
- 3 We zetten in op regiopromotie en binding van beroepsbevolking.
- 4 We borgen en concretiseren afspraken uit dit RPW op lokaal schaalniveau in beleid.
- 5 We ontwikkelen een Regionale Circulaire Economie Strategie (RCES).

5.1.1 We zetten een periodieke ambtelijke en bestuurlijke overlegstructuur op, met oog voor regio en stakeholders

De EHPZ-regio onderschrijft het belang van regionaal samenwerken. We zijn als EHPZ namelijk één regio, die bestaat uit een verscheidenheid aan ruimtelijke en economische kwaliteiten, kenmerken en bedrijvigheid (zie hoofdstuk 3). We concurreren niet met elkaar, maar versterken elkaar. We trekken als gemeenten via de programmeringsafspraken gezamenlijk op omtrent het faciliteren van bedrijven en de randvoorwaarden die we daarbij hanteren, alsook de kwaliteit die we op de bedrijventerreinen nastreven. De EHPZ werkt bij uitvoering van dit RPW opgabegericht vanuit een integraal perspectief. We hechten daarbij veel waarde aan periodieke ambtelijke en bestuurlijke afstemming. Bij uitvoering van dit RPW hebben we ambtelijke en bestuurlijke aandacht voor de impact van keuzes en ambities op andere beleidsdomeinen (wonen, mobiliteit, duurzaamheid, onderwijs, arbeidsmarkt, natuur, recreatie).

We zetten een werkbare overlegstructuur op. Over het proces, de frequentie van overleggen en de inhoud spreken we het volgende af:

- 1 Vanuit de EHPZ-regio wordt een ambtelijke en bestuurlijke trekker aangewezen.
- 2 We werken met een ambtelijke werkgroep. Deze werkgroep bestaat uit (minimaal) één vertegenwoordiger van elke gemeente. Periodiek organiseren we een ambtelijk overleg (AO RPW). In beginsel gaan we eens in de zes weken formeel met elkaar in overleg. Tussentijds weten we elkaar ook (informeel) te vinden en kunnen desgewenst een extra AO RPW inplannen. De provincies Gelderland en Flevoland zijn agendalid van het AO RPW. In de basis neemt de ambtelijke werkgroep deel aan het AO RPW. Als de situatie erom vraagt, dan kunnen ook andere ambtelijke disciplines aanhaken bij het AO RPW. We wegen voorafgaand aan het AO RPW af welke ambtelijke disciplines nodig zijn om het juiste gesprek te voeren.
- 3 Naast het AO RPW vindt een bestuurlijk overleg (BO RPW) plaats. In de eerste fase nemen we een besluit over de frequentie van het BO RPW, maar we gaan in ieder geval uit van minimaal twee keer per jaar. Een extra (incidenteel) overleg kan plaatsvinden naargelang behoefte. De ambtelijke trekker sluit aan bij het BO RPW. De Gedeputeerden van Gelderland en Flevoland kunnen op verzoek van de regio aansluiten bij het bestuurlijk overleg.
- 4 We gaan minimaal één keer per jaar in gesprek met de bedrijvenkringen in de regio. In ieder geval de werkgroep van het AO RPW sluit aan bij dit overleg.
- 5 Concrete initiatieven die vragen om regionale bestuurlijke instemming worden voorbereid in het ambtelijk overleg (AO RPW) en komen vervolgens op de bestuurlijke tafel (BO RPW) terug. Regio-overstijgende ontwikkelingen stemmen we af met buurregio's. Te denken valt in ieder geval aan de regio's Kop van de Veluwe, Almere-Lelystad, Regio Stedendriehoek, Regio Foodvalley en Regio Amersfoort.

Statuur BO RPW

In het BO RPW hebben bestuurders een adviserende én controlerende rol bij ontwikkelingen op de RPW onderwerpen. We streven ernaar om een gezamenlijke koers te varen en deze zowel ambtelijk als bestuurlijk te omarmen. Het BO RPW heeft als doel een goede regionale

samenwerking en afstemming over het hoofdthema ruimte voor economie. Het BO RPW heeft daarentegen geen bevoegdheid tot besluitvorming over onderwerpen die de lokale gemeenteraad moeten passeren.

5.1.2 We ontwikkelen een Afwegingskader Regionale Meerwaarde

We stellen gezamenlijk een Afweegkader Regionale Meerwaarde (hierna: ARM) op. Het bepalen van de inhoudelijke koers, de statuur en het opstellen van het ARM krijgt prioriteit op korte termijn, na vaststelling van dit RPW. Het ARM dient als fundament voor het verder uitwerken en concretiseren van diverse afspraken. Het ARM geeft in essentie antwoord op de vraag: wat voor type economische activiteiten zijn van sociale en economische meerwaarde en willen we als EHPZ-regio faciliteren. Hiermee krijgen we grip op de ruimtelijke opgave die hieruit volgt. Het opstellen van het ARM is niet enkel een regionale aangelegenheid. Daarom werken we samen met de provincies en waar nodig consulteren we de buurregio's in dit proces. Bij het opstellen van het ARM leggen we de relatie met het sociale domein en economie op de volgende wijzen:

- Sociaal: het afweegkader stuurt op een goede woon-werkbalans, op type banen dat aansluit bij het opleidingsprofiel van de bewoners en dan met name aansluit bij de bewoners die de regio aantrekt met de extra woningbouw. Verder worden criteria opgenomen over de huisvesting van arbeidsmigranten (als daar sprake van is) en waar wenselijk binding met de gemeenschap/regio.
- Economie: het afweegkader stuurt op vestiging van bedrijfsactiviteiten die bijdragen aan de belangrijkste economische ambities en opgaven. We lichten toe hoe we omgaan met het lokale bedrijfsleven en (grootschalige) ruimtevragers van buiten de regio. Daarnaast staan we stil bij (nieuwe) ruimtevragers die ontstaan door de circulaire transitie en hoe we hier mee omgaan. Denk aan recycling voor uiteenlopende producten, grondstoffen en materialen en retour- en servicelogistiek.

Bij een nieuwe bedrijventerreinontwikkeling met kavels die groter zijn dan één hectare hanteren we altijd het Afweegkader Regionale Meerwaarde. Met dit afweegkader willen we bijdragen aan het realiseren van de opgave om de woon-werkbalans te waarborgen en aan een toekomstbestendige economie te werken. In het afweegkader hebben we daarnaast oog voor onderlinge verschillen. Een nieuw bedrijf moet zowel van regionale meerwaarde zijn als passen bij de lokale omstandigheden. Met dit afweegkader streven we naar passende ontwikkelingen op de beste plek in de EHPZ-regio. Dat doen we samen; we beconcurreren elkaar niet.

5.1.3 We zetten in op regiopromotie en binding van beroepsbevolking

We zijn trots op het innovatief vernuft, het arbeidsethos en de mooie baankansen bij bedrijven in de EHPZ-regio. Het is belangrijk om deze kwaliteiten onder de aandacht te brengen bij het arbeidspotentieel in de regio. Samen met de bedrijvenkringen zetten we de schouders onder het promoten van de carrièrekansen in de EHPZ-regio. Via de bedrijvenkringen zetten we het (lokale) mkb in de spotlights en tonen we onze economische kracht. Bij voorkeur zijn de bedrijvenkringen – na de opstartfase – in de lead voor verdere uitwerking en acties. Onze exacte werkwijze leggen we vast in het uitvoeringsprogramma. Bij uitvoering verkennen we in ieder geval de mogelijkheid om het bedrijfsleven, ondernemingsorganisaties, brancheorganisaties en het onderwijs te betrekken.

5.1.4 We borgen en concretiseren afspraken uit dit RPW op lokaal schaalniveau in beleid

Elke EHPZ-gemeente ontwikkelt afzonderlijk het RPW op gemeenteniveau door. Dat kan aan de hand van diverse beleidsdocumenten, zoals een Lokaal Programma Werklocaties (hierna: LPW), beleidsnota, themabeleid of economische visie. Waarom? Dit RPW bestaat uit diverse kwantitatieve en kwalitatieve afspraken. We doen uitspraken over de werkwijze, onderzoeksbehoeften, minimale richtlijnen die we nastreven en nieuw te ontwikkelen ruimte. Deze afspraken zijn tot op zekere hoogte abstract. In de lokale uitwerking van het RPW werken de

EHPZ-gemeenten diverse afspraken concreet uit. Dit geeft elke regiogemeente de ruimte om maatwerk toe te passen en aan te sluiten op de lokale beleidscontext en situatie, door bijvoorbeeld meer te doen dan het RPW voorschrijft. Minder doen dan het RPW voorschrijft is niet mogelijk. Een regiogemeente onderbouwt haar keuzes in het lokaal beleid en bespreekt deze in het AO RPW.

In de lokale uitwerking van het RPW komen in ieder geval de volgende kwantitatieve en kwalitatieve onderwerpen terug:

- inzicht in kwantitatieve en kwalitatieve beter benutten kansen
- nieuwe ruimte en het uitgifteprotocol
- kwaliteit en duurzaamheid

5.1.5 We ontwikkelen een Regionale Circulaire Economie Strategie

Door de transitie naar een circulaire economie verandert de ruimtelijke dynamiek op bedrijventerreinen. Bestaande bedrijfsactiviteiten blijven bestaan, veranderen of verdwijnen, en nieuwe bedrijfsactiviteiten komen op. In veel gevallen heeft dat effect op de kwantitatieve ruimtevrage van bedrijven en de kwalitatieve eisen die bedrijven aan hun omgeving stellen. De ruimtelijke impact is dan ook potentieel groot en daarmee ook de ruimtelijke beleidsopgave.

Als EHPZ-regio willen we anticiperen op de nieuwe (ruimtelijke) dynamiek en doeltreffend kunnen handelen. We stellen als EHPZ-regio gezamenlijk een Regionale Circulaire Economie Strategie (hierna: RCES) op. Hierin beschrijven we onze visie op het toekomstig verdienvermogen van de EHPZ-regio: hoe ziet de circulaire economie eruit, welke bedrijfsactiviteiten horen daarbij, waar specialiseren we ons in en welke rol pakken we? Aanvullend maken we kenbaar waar circulaire bedrijven zich kunnen vestigen en waar we groei ruimte bieden. De RCES stellen we gedurende de looptijd van dit RPW op.

5.2 Ruimte: bestaand en nieuw

Wat spreken we af:

- 1 Elke gemeente inventariseert de 'Beter Benutten'-potentie op bestaande bedrijventerreinen en we delen relevante info (onderling).
- 2 We maken werk van optimaal ruimtegebruik bij herontwikkeling of volledig nieuwe ontwikkeling.
- 3 We beschermen ruimte voor economie.
- 4 We ontwikkelen nieuwe ruimte.
- 5 We beoordelen zeer zorgvuldig in welke uitzonderlijke gevallen we ruimte bieden aan XXL bedrijvigheid.
- 6 We stellen een uitgifteprotocol op en passen dit toe bij nieuwe bedrijventerreinen.
- 7 We stellen profielen op voor bedrijventerreinen.
- 8 We onderzoeken de mogelijkheid om een statiegeldregeling toe te passen bij een nieuwe ontwikkeling.

5.2.1 Elke gemeente inventariseert de 'Beter Benutten'-potentie op bestaande bedrijventerreinen en we delen relevante info (onderling)

De regiogemeenten spreken af actief aan de slag te gaan met het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen. Elke gemeente start een onderzoek ofwel maakt kenbaar wat de beter benutten-potentie (vanuit economisch, ruimtelijk en duurzaamheidsperspectief, zie onderstaand kader) op bestaande bedrijventerreinen is en schat in op welke termijn intensivering (van delen van bedrijventerreinen) reëel is. Elke gemeente legt dit vast in lokaal beleid en communiceert hierover in het AO RPW. Om speculatie op kansrijke plekken te voorkomen zijn we zeer zorgvuldig (en waar nodig terughoudend) in het publiceren van (onderzoeks)uitkomsten richting het bedrijfsleven en andere (markt)partijen.

Definitie beter benutten

- **Ruimtelijk:** Het gaat hierbij om een intensievere benutting van bedrijventerreinen door de hoogte in te gaan, het bouwvlak maximaal te benutten of meervoudig ruimtegebruik (zoals parkeren op dak) toe te passen.
- **Economisch:** juiste bedrijf op de juiste plek. Hierbij gaat het erom dat bedrijventerreinen gebruikt worden voor de functie waarvoor ze bedoeld zijn (en dit willen we borgen in de planregels). Dit betekent bijvoorbeeld dat ruimte voor hogere milieucategorie niet wordt ingenomen door andersoortige economische functies of lichte bedrijfsfuncties en dat er geen droge bedrijven gehuisvest zijn op watergebonden kavels.
- **Duurzaam:** Op bedrijventerreinen liggen veel kansen dan wel mogelijkheden voor verduurzaming in brede zin. Om toekomstbestendig te zijn is op de terreinen veel meer ruimte nodig voor groen en water. Dit kan op gespannen voet staan met intensiever ruimtegebruik. Dit vraagt om slimme combinaties van intensivering en verduurzaming, zoals meer groen tegen hittestress, groene gevels, duurzame bedrijfspanden, duurzame bedrijfsvoering (beperken van energiegebruik, een circulair businessmodel) in combinatie met duurzame opwek van energie (bijv. zonne-energie op daken).

We analyseren alle bestaande bedrijventerreinen in de regio, zodat we een compleet beeld van de mogelijkheden voor verdichting hebben. Aanvullend brengen we in kaart in welke mate alternatieve locaties buiten de formele bedrijventerreinen beschikbaar zijn voor lichte bedrijfsfuncties. Andersom brengen we in kaart wat kwantitatief en kwalitatief goede plekken zijn voor zwaardere bedrijven met een hoge milieuzonering. Dit overzicht vormt het startpunt voor verdere prioritering en uitwerking van een actiegericht aanpak. We streven ernaar om dit overzicht snel na vaststelling van dit RPW te ontwikkelen.

Op basis van de uitkomsten van het bovenstaand onderzoek stelt elke gemeente een lijst op van locaties op bestaande bedrijventerreinen waar (een forse) verdichting te realiseren is en van groot strategisch belang zijn. Bijvoorbeeld door unieke locatiekwaliteiten. Aan de hand van dit overzicht formuleren we een beter benutten-doelstelling: hoeveel hectare ruimtevraag willen we op bestaande plekken laten landen?

In het verlengde zetten we als EHPZ-gemeenten in op:

- Het onderling delen van kennis en informatie.
- Het in beeld brengen van (aanstaande) subsidies omtrent verdichten en dit delen met onze ondernemers(kringen).
- Als EHPZ-regio lobbyen we bij de provincies voor herstructureringsgelden of een actieve rol van een (her)ontwikkelingsmaatschappij – zoals Oost NL en de Ontwikkelings- en Herstructureringsmaatschappij Gelderland (OHG) – om het beter benutten van bedrijventerreinen op gang te helpen. Een Gelders voorbeeld is de Regeling SteenGoed. Relevante subsidies en programma's brengen we onder de aandacht bij ondernemers.

5.2.2 We maken werk van optimaal ruimtegebruik bij herontwikkeling of volledig nieuwe ontwikkeling

Een optimale benutting van uitgeefbare ruimte op nieuwe bedrijventerreinen (vanuit economisch, ruimtelijk en duurzaamheidsperspectief) is het uitgangspunt. Na vaststelling van dit RPW operationaliseren we dit uitgangspunt gezamenlijk. We werken aan een gezamenlijke norm, maar hebben oog voor lokale omstandigheden. We stellen in ieder geval bij een nieuwe ontwikkeling regels op die voorzien in minimale bebouwingspercentages en bouwhoogtes. In specifieke

gevallen willen we maatwerk en flexibiliteit bieden, bijvoorbeeld bij bedrijven waarbij extensieve benutting van de kavel noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.

Op nieuwe bedrijventerreinen sturen we actief op het juiste bedrijf op de juiste plek. Lichte functies (met een lage milieuzonering) zoals bijvoorbeeld kantoor-, retail- en/of sportfuncties die niet op bedrijventerreinen behoren worden in principe geweerd van nieuwe bedrijventerreinen. Deze functies kunnen potentieel wel landen op verdiepingen bovenop bedrijfsruimtes, zolang deze geen beperkingen opleggen aan de bedrijven die de milieuruimte op bedrijventerreinen wel nodig hebben voor hun bedrijfsvoering.

Op bestaande bedrijventerreinen stellen we als individuele gemeente waar mogelijk, realistisch en haalbaar de planologische mogelijkheden op bestaande terreinen bij, zodat hier meer (passende) ruimtevraag is op te vangen. Dit gebeurt altijd met oog voor voldoende ruimte voor groen, blauw en ruimte voor verbetering van de klimaatadaptatie van het terrein. Water en bodem, de kwaliteiten en kenmerken van de ondergrond inclusief de ondergrondse infrastructuur (met name het riool) hanteren we bovengronds als vertrekpunt bij veranderingen. De exacte werkwijze en eventuele wijzigingen leggen we vast in lokaal beleid en delen we in het AO RPW.

5.2.3 We beschermen ruimte voor economie

In het bijzonder willen we plekken met unieke locatiekwaliteiten zoals waterbereikbaarheid en forse hinderruimte (hierna: HMC) optimaal benutten en transformatie hiervan sluiten we uit (tenzij dit vanuit economische en/of sociaalmaatschappelijk oogpunt noodzakelijk is). Indien er wel sprake is van transformatie van een bedrijventerrein met een hoge milieucategorie (HMC 4.1 en hoger), dan geldt planologische compensatie. Op een vervangende locatie dient dan dezelfde ruimte beschikbaar te komen voor HMC-bedrijven. Zodat HMC-ruimte per saldo niet afneemt.

Gemeenten zijn verplicht elke onttrekking van bedrijventerreinen door transformatie (bv. naar wonen) te compenseren. Compensatie vindt bij voorkeur plaats in de eigen gemeente. Als lokaal compenseren niet mogelijk is, dan vindt compensatie elders binnen de regio af. De nieuwe locaties beschouwen we als vervangingslocaties. Hierover vindt afstemming plaats in het AO RPW.

Omdat we ruimtegebrek hebben op bedrijventerreinen, kiezen we er in principe voor om geen woonfuncties toe te staan op (nieuwe) bedrijventerreinen. In gemengde gebieden stimuleren we juist de menging van woon- en lichte werkfuncties. Op nieuwe bedrijventerreinen kiezen we in ieder geval voor bedrijven die behoefte hebben aan enige milieuhinder. We willen op nieuwe locaties geen bedrijfsactiviteiten in een lage milieuhindercategorie (bijvoorbeeld 1 en 2).

5.2.4 We ontwikkelen nieuwe ruimte

Nieuwe (her)ontwikkelingen zijn noodzakelijk, maar zijn niet van de ene op de andere dag gerealiseerd; het duurt al snel zo'n tien jaar voordat een nieuw bedrijventerrein van tekentafel tot uitgifte komt. Het tijdig starten met planvorming is essentieel. Daarom werken we in de looptijd van dit RPW aan de (verdere) planvorming voor uitbreiding. We gaan hierbij uit van het hoge scenario voor de ruimtevraag (circa 150 ha. uitbreidingsvraag netto tot en met 2040), maar zijn ook selectief. We willen groeiruimte bieden aan (startende) bedrijven van regionale meerwaarde, inspelen op transitie én volop baankansen bieden voor onze inwoners om de woon-werkbalans op peil te houden. Elke gemeente maakt kenbaar in het kader van dit RPW in welke mate potentieel aanvullende ruimte beschikbaar is. Dat zetten we uit in de tijd. We gaan ervan uit dat in de aankomende jaren nieuwe ruimte gerealiseerd kan worden in Ermelo, Putten en Zeewolde. In Harderwijk is na de ontwikkeling van Lorentz III en bedrijventerrein Zandlaan geen ruimte voor uitbreiding voor handen. In beginsel streven we naar het lokaal faciliteren van de ruimtevraag. Tegelijk werken we vanuit het principe dat we de meest kansrijke en markttechnisch geschikte locaties tot ontwikkeling willen brengen; het moet immers geen knelpunten opleveren.

We hanteren een eenvoudige regionale systematiek waarbij we de status per nieuwe bedrijventerreinontwikkeling duiden met een stoplichtmodel. Hieronder is de programmering van nieuwe plannen opgenomen voor de komende jaren. Dit is een dynamisch overzicht, dat we halfjaarlijks bij het AO en BO RPW actualiseren. Op die manier hebben we een doorlopend overzicht van plannen die in de pijplijn zitten. Het overzicht bevat alle plannen die op 'oranje' en 'groen' staan. De kleurstatus heeft de volgende betekenis:

- **Groen:** Het plan heeft kwantitatief en kwalitatief bestuurlijke instemming verkregen en voorziet naar verwachting in een aantoonbare behoefte. De locatie van het plan is bekend en stuit niet op bezwaren vanuit ruimtelijke ordening. Bij plannen die op 'groen' staan is het bestemmings-/omgevingsplan voor deze ontwikkeling nog niet onherroepelijk. Op het moment dat het bestemmings-/omgevingsplan voor deze ontwikkeling onherroepelijk is, wordt een 'groen' plan overgeheveld naar de lijst van harde plannen.
- **Oranje:** Het plan heeft (eventueel onder voorwaarden) bestuurlijke instemming verkregen, maar het plan is nog onvoldoende concreet en/of stuit op bezwaren vanuit ruimtelijke ordening en/of past nu niet binnen de 'programmering', en/of de behoefte is (nog) niet aangetoond. Het plan kan een groene status krijgen als van bovenstaande punten geen sprake meer is. Tot die tijd wordt nog niet ingezet op ontwikkeling.

Tabel 7: Programmeringstabel EHPZ-regio – status groen

Gemeente	Plan	Omvang (netto ha.)	Termijn	Toelichting / voorwaarde
Zeewolde	Trekkersveld IV	35	Vanaf Q3 2024 vaststelling omgevingsplan	Profiel: regulier, grootschalig (tot 5 ha.); Voorwaarde: vaststelling omgevingsplan

Tabel 8: Programmeringstabel EHPZ-regio – status oranje

Gemeente	Plan	Omvang (netto ha.)	Termijn	Toelichting / voorwaarde
Ermelo	Ecopark A28	10 - 80	Onbekend	Profiel: nog te definiëren; Voorwaarde: haalbaarheids- en locatieonderzoek, ruimtelijke en financiële verkenning, vaststelling van het plangebied, vaststelling omgevingsplan.
Harderwijk	Zandlaan	7,7	Onbekend	Profiel: regulier

In de EHPZ-regio bespreken en monitoren we ontwikkelingen en uitbreidingen via het Ambtelijk Overleg, het Bestuurlijk Overleg en uiteindelijk aan de Bestuurlijk Integreerende Tafel (BIT). Hierbij blijft de autonomie van elke individuele gemeente gewaarborgd. Samen streven we naar een optimale ruimtelijke programmering.

5.2.5 We beoordelen zeer zorgvuldig in welke uitzonderlijke gevallen we ruimte bieden aan XXL bedrijvigheid

De EHPZ-regio faciliteert in de basis geen (footloose) XXL bedrijvigheid. Hoewel Zeewolde eerder ruimte bood aan dergelijke bedrijven, zijn daar intussen de grenzen van groei bereikt. Ook elders

in de EHPZ-regio zijn de bedrijventerreinen en de infrastructuur niet bedacht op het huisvesten van grootschalige bedrijven.

Bij hoge uitzondering staan we welwillend tegenover huisvesting van grootschalige bedrijvigheid, mits deze het lokale of regionale ecosysteem versterkt, aantoonbare regionale meerwaarde biedt of een lokale grondslag heeft, zoals een doorgroeidend bedrijf. Ons standpunt en werkwijze concretiseren we in het ARM. Voor (grootschalige) ruimtevragers die niet passen bij het aanbod van bedrijventerreinen binnen de EHPZ kijkt de regio naar buurregio's. Op dit thema vindt regionale en (inter)provinciale afstemming plaats.

Definitie grootschalige ruimtevraag in EHPZ-regio

In de EHPZ-regio wordt grootschalige ruimtevraag gedefinieerd als ruimtevraag van 4 hectare of meer.

5.2.6 We stellen een uitgifteprotocol op en passen dit toe bij nieuwe bedrijventerreinen

Voor de uitgifte van een nieuw bedrijventerrein stelt de betreffende gemeente een duurzaam uitgifteprotocol op. Het afweegkader regionale meerwaarde is een onderdeel in het gronduitgifteprotocol. Concreet spreken we af om selectiecriteria te hanteren die ingaan op:

- Strategisch economisch belang;
- Ruimtegebruik;
- Duurzaam en circulair bouwen;
- Klimaatadaptatie en biodiversiteit.

De selectiecriteria stelt de betreffende gemeente zelfstandig in lijn met dit RPW op. De gemeente maakt in het AO RPW kenbaar wat de selectiecriteria zijn en licht de operationalisatie hiervan toe. De selectiecriteria zijn criteria waarop een partij bij inschrijving punten kan scoren, waarmee deze partij meer kans maakt op toewijzing van de kavel. Wanneer meerdere partijen zich voor dezelfde kavel inschrijven, krijgt de partij met de meeste punten de eerste optie tot koop. Op die manier wijst de gemeente de kavels op een objectieve en transparante manier toe aan de partij met de beste propositie.

5.2.7 We stellen profielen op voor bestaande en nieuwe bedrijventerreinen

We willen de kwaliteit en toekomstbestendigheid van bestaande bedrijventerreinen verbeteren. Dat doen we door waar mogelijk en wenselijk een duidelijk profiel (bijvoorbeeld naar type werkmilieu, doelgroep, cluster, uitstraling, etc.) mee te geven aan bestaande bedrijventerreinen, dat goed past bij marktkansen, locatiemarkten en de (on)mogelijkheden vanuit bijvoorbeeld netcapaciteit of milieuruimte. Zo landen bedrijven met een ruimtevraag op een beter passende locatie, dit levert op den duur ruimtewinst op. De profilering leggen we vast in gemeentelijk beleid. In dit lokale beleid wordt onder andere beschreven hoe er wordt omgegaan met zittende bedrijven op het terrein die niet direct aansluiten bij het profiel. Dit beleid stemmen we af in de regio. Het profiel bestaat in ieder geval uit een beschrijving van de ruimtelijke kenmerken, zoals: omvang, omgevingsregels (bouwhoogte, milieucategorie, etc.), ligging, (digitale) infrastructuur, type werkmilieu en uitstraling. Aanvullend omvat het profiel economische kenmerken, zoals: het aantal werkzame personen en bedrijfsvestigingen.

Voor een nieuw bedrijventerrein stellen we al tijdens de planvormingsfase een profiel op. Voor een ontwikkeling groter dan drie hectare netto stemmen we het beoogde profiel regionaal af. Het ARM en het uitgifteprotocol bepalen in belangrijke mate het profiel. Dit profiel is leidend en dragen we uit richting de markt.

5.2.8 We onderzoeken de mogelijkheid om een statiegeldregeling toe te passen bij een nieuwe ontwikkeling

Op onze bestaande terreinen zien we opgaven voor klimaatadaptatie en beter benutten. Het oppakken van deze opgaven vergt onder meer inzet van middelen. In dat kader gaan we onderzoeken of onze aanpak voor beter benutten en klimaat en duurzaamheid te koppelen is aan onze aanpak voor nieuwbouw via een statiegeldregeling.

Via deze regeling draagt een marktpartij bij de koop van een bedrijfskavel op een nieuw bedrijventerrein een extra bedrag af bovenop de grondprijs. Dat bedrag is te storten in een fonds. Met gelden uit dit fonds is het (mee)financieren van herontwikkeling op andere (verouderde) bedrijventerreinen mogelijk. Denk bijvoorbeeld aan het investeren in groen, duurzaamheid en intensief ruimtegebruik.

We nemen pas een besluit over het toepassen van een statiegeldregeling en met name over hoe we omgaan met de opbrengsten en op welk schaalniveau (lokaal of regionaal) we opbrengsten verdelen, wanneer we een volledig overzicht van de mogelijkheden hebben.

5.3 Kwaliteit en duurzaamheid

Wat spreken we af:

- 1 We voeren klimaatstresstesten uit en prioriteren knellende locaties.
- 2 We stimuleren parkmanagement op bestaande terreinen en verplichten dit op nieuwe bedrijventerreinen.
- 3 We managen netcapaciteit en stimuleren de ontwikkeling van Smart Energy Hubs.
- 4 We verplichten het benutten van dakoppervlakken bij nieuwbouw.
- 5 We hanteren op nieuwe bedrijventerreinen een bruto-nettoprocentage tot 70%.
- 6 We sturen aan op goede landschappelijke inpassing bij nieuwe bedrijventerreinen en herontwikkeling.

5.3.1 We voeren klimaatstresstesten uit en prioriteren knellende locaties

Elke gemeente brengt op bestaande bedrijventerreinen de risicogebieden in beeld waarbij wateroverlast en hitte reële knelpunten zijn. Dit resulteert in een overzicht van noodzakelijke maatregelen, waarna de gemeente doelgericht aan de slag kan. We zijn voornemens om op alle bestaande bedrijventerreinen, of in ieder geval de terreinen met de grootste knelpunten, een aanpak op te stellen. Als onderdeel van de aanpak wordt een coherente groen- en blauwstructuur ontworpen met aandacht voor beweging, schaduw, verkoeling en leefbaarheid. We kijken onder meer naar de bestaande groen- en waterstructuur, het beter benutten van de bestaande groenstroken, de mogelijkheden tot het vervangen van verharding door halfverharding en het vergroenen van erfafscheidingen. Regiogemeenten stellen een dergelijke aanpak individueel op, maar delen onderling kennis en goede voorbeelden in het AO RPW of via informeel overleg.

5.3.2 We stimuleren parkmanagement op bestaande terreinen en verplichten dit op nieuwe bedrijventerreinen

Op alle bestaande, niet-georganiseerde bedrijventerreinen zetten de regiogemeenten zich actief in om parkmanagement te realiseren. Afhankelijk van de lokale situatie kan dit zowel op het niveau van een individueel bedrijventerrein zijn als een collectief van meerdere (kleinschaligere) bedrijventerreinen. Gezien het belang van parkmanagement op bestaande, niet-georganiseerde bedrijventerreinen, zetten regiogemeenten zich in financieel bij te dragen aan de kosten van parkmanagement in de opstartfase (de eerste twee jaar).

Op nieuwe bedrijventerreinen stellen we een organisatievorm verplicht vanaf de koop.

5.3.3 We managen netcapaciteit en stimuleren de ontwikkeling van Smart Energy Hubs

We verwachten dat het stroomtekort in ieder geval tot en met 2030 een actueel probleem blijft. Daarom zet de EHPZ-regio samen met de provincies bij de netbeheerders in op het zo snel mogelijk uitbreiden van de netcapaciteit, stimuleert en faciliteert ondernemersinitiatieven voor netcongestiemaatregelen (delen, opwek, opslag) en biedt ondersteuning bij het opzetten van innovatieve oplossingen, zoals Smart Energy Hubs. Daarvoor wordt per project gekeken naar een passende bijdrage van de gemeente in kennis, netwerk, capaciteit of financiën.

5.3.4 We verplichten het benutten van dakoppervlakken bij nieuwbouw

Op nieuwe bedrijventerreinen stellen we het benutten van het dakoppervlak voor een andere functie verplicht en stimuleren we ondernemers actief om de gevels van panden te benutten. De ondernemer is vrij te bepalen of het dak benut wordt voor zonnepanelen, voor vergroening (bijvoorbeeld met sedum), voor Energie Management Systemen, voor parkeren op het dak, voor recreatieve doeleinden of voor een combinatie van deze functies.

5.3.5 We hanteren op nieuwe bedrijventerreinen een bruto-nettoprocentage tot 70%

We hanteren op nieuwe bedrijventerreinen een bruto/netto verhouding tot 70%. Dit betekent dat maximaal 70% wordt uitgegeven. Zo bieden we meer ruimte voor groen en blauwstructuren in de openbare ruimte. Op deze manier behouden voor de lange termijn 'ademruimte' op bedrijventerreinen. Om dit goed vorm te geven ontwerpen we een coherente groen- en blauwstructuur, passend bij de locatietekenen en -kwaliteiten. We zijn ons ervan bewust dat dit resulteert in een lager netto te ontwikkelen aantal hectaren per bruto oppervlakte dan we gewend zijn. Dit compenseren we echter door stevig in te zetten op optimale benutting van de netto ruimte, zie afspraken 5.2.2 en 5.3.4. Op deze manier werken we aan hoogwaardige bedrijventerreinen. Bij het opstellen van de grondexploitatie houden we rekening met de nieuwe bruto/netto verhouding; dit kan resulteren in een hogere grondprijs dan voorheen.

5.3.6 We sturen aan op goede landschappelijke inpassing bij nieuwe bedrijventerreinen en herontwikkeling

Voor nieuwe bedrijventerreinen stellen we hogere eisen aan landschappelijke inpassing. Dit borgen we door af te spreken dat bij een bedrijventerreinontwikkeling van meer dan één hectare netto de gemeente een plan voor de landschappelijke inpassing opstelt en hier de andere regiogemeenten over informeert. Gemeenten borgen dit in beeldkwaliteitsplannen

Landschappelijke inpassing is weliswaar maatwerk per locatie, maar de gemeenten stellen gedurende de looptijd van dit RPW een set van minimale eisen op aan de landschappelijke inpassing van nieuwe bedrijventerreinen. De regio spreekt af deze minimeisen gezamenlijk te formuleren om een gelijk speelveld te realiseren.

Ook op bestaande bedrijventerreinen stellen we bij herontwikkeling hogere eisen aan landschappelijke inpassing indien sprake is van verruiming van huidige planologische kaders (bouwhoogte, bebouwingsintensiteit, bouwvlak en bouwvolume). Op bestaande terreinen gaan in de toekomst mogelijk hogere gebouwen verschijnen als gevolg van de opgave bestaande bedrijventerreinen beter te benutten.

Bijlage 1 Overzicht programmeringsafspraken

Met dit RPW maken we als de EHPZ-regio voor het eerst in dit verband kwantitatieve en kwalitatieve afspraken over werklocaties. In hoofdstuk 5 staan de kernafspraken waar we ons in dit RPW aan committeren. In de overzichten hieronder zijn de kernafspraken in meer detail uitgewerkt. Dit doet ons beseffen dat de opgaven groot zijn en dat we wellicht niet op alle thema's direct (ofwel: in de periode t/m 2028) resultaat kunnen boeken; we zijn immers pas net van start. Daarom monitoren we de gang van zaken gedurende de looptijd van dit RPW en herzien we (tijdens of in een volgende periode) deze afspraken als de toekomstige omstandigheden dat vereisen.

Tabel 9: Programmeringsafspraken: Regionale afstemming, samenwerking en meerwaarde

#	Toelichting
1	Vanuit de EHPZ-regio wordt een ambtelijk en bestuurlijk trekker aangewezen.
2	We werken met een ambtelijke werkgroep die periodiek (iedere zes weken) bij elkaar komt (AO RPW). Deze werkgroep bestaat uit (minimaal) één vertegenwoordiger van elke gemeente.
3	De provincies Gelderland en Flevoland zijn agendalid van het AO RPW.
4	Naast het AO RPW vindt een bestuurlijk overleg (BO RPW) plaats. In de eerste fase nemen we een besluit over de frequentie van het BO RPW, maar we gaan in ieder geval uit van minimaal twee keer per jaar.
5	We streven naar een structureel overleg met het (georganiseerd) bedrijfsleven uit de regio.
6	Initiatieven die vragen om regionale bestuurlijke instemming worden voorbereid door de ambtelijke werkgroep en komen vervolgens op de bestuurlijke tafel.
7	Iedere gemeente is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanleveren van informatie aan de desbetreffende provincie.
8	We dragen als vertegenwoordigers van de regiogemeenten de verantwoordelijkheid voor het tijdig afstemmen en/of informeren van onze collega's over keuzes in het RPW die mogelijk impact hebben op andere beleidsdomeinen.
9	We stellen een afweegkader regionale meerwaarde op. Het ARM geeft in essentie antwoord op de vraag: wat voor type economische activiteiten zijn van sociale- en economische meerwaarde en willen we als EHPZ-regio faciliteren.
10	Bij een nieuwe bedrijventerreinontwikkeling met kavels die groter zijn dan één hectare hanteren we altijd het afweegkader regionale meerwaarde.
11	We zetten in op regiopromotie en binding van beroepsbevolking. Samen met de bedrijvenkringen zetten we de schouders onder het promoten van de carrièrekansen in de

	EHPZ-regio. Bij voorkeur zijn de bedrijvenkringen – na de opstartfase – in de lead voor verdere uitwerking en acties.
12	We borgen en concretiseren afspraken uit dit RPW op lokaal schaalniveau in beleid. Dit biedt ruimte voor maatwerk. Minder doen dan het RPW voorschrijft is niet mogelijk.
13	We ontwikkelen een Regionale Circulaire Economie Strategie (RCES).

Tabel 10: Programmeringsafspraken: Bestaande en nieuwe ruimte

#	Toelichting
14	Elke gemeente onderzoekt en maakt kenbaar in welke mate potentieel aanvullende ruimte beschikbaar is voor bedrijventerreinen.
15	Elke gemeente stelt een lijst op van locaties op bestaande bedrijventerreinen waar (een forse) verdichting te realiseren is en die van groot strategisch belang zijn.
16	We wisselen kennis, informatie en succesvoorbeelden hieromtrent onderling in het AO én met de bedrijvenkringen uit.
17	Als EHPZ-regio lobbyen we bij de provincie voor herstructureringsgelden of een actieve rol van een (her)ontwikkelingsmaatschappij.
18	Onder ‘beter benutten’ van bedrijventerreinen verstaan we drie dimensies: Ruimtelijk, Economisch en Duurzaam.
19	We maken werk van optimaal ruimtegebruik bij herontwikkeling of volledig nieuwe ontwikkeling. Na vaststelling van dit RPW operationaliseren we dit uitgangspunt gezamenlijk.
20	We stellen in ieder geval bij een nieuwe ontwikkeling regels op die voorzien in minimale bebouwingspercentages en bouwhoogtes.
21	Op nieuwe bedrijventerreinen sturen we actief op het juiste bedrijf op de juiste plek. Lichte functies (met een lage milieuzonering) die niet op bedrijventerreinen behoren te zitten worden in principe geweerd van nieuwe bedrijventerreinen.
22	Op bestaande bedrijventerreinen stellen we als individuele gemeente waar mogelijk, realistisch en haalbaar de planologische mogelijkheden op bestaande terreinen bij. Dit gebeurt altijd met oog voor voldoende ruimte voor groen, blauw en ruimte voor verbetering van de klimaatadaptatie van het terrein.
23	Plekken met unieke locatiekwaliteiten zoals waterbereikbaarheid en forse hinderruimte (HMC) willen we optimaal benutten en transformatie hiervan sluiten we uit (tenzij dit vanuit economische en/of sociaalmaatschappelijk oogpunt noodzaak is).
24	Indien er wel sprake is van transformatie van een HMC-bedrijventerrein, dan geldt planologische compensatie met eenzelfde omvang als de transformatielocatie. Hierdoor neemt de HMC-ruimte per saldo niet af.
25	Gemeenten zijn verplicht elke onttrekking van bedrijventerreinen door transformatie (bv. naar wonen) te compenseren in de eigen gemeente of binnen de regio. Hierover vindt afstemming plaats in het AO RPW.
26	We kiezen er in principe voor om geen woonfuncties toe te staan op bedrijventerreinen.
27	In de looptijd van dit RPW werken we aan de (verdere) planvorming voor uitbreiding van onze bedrijventerreinenportefeuille.

28	Elke gemeente maakt kenbaar in het kader van dit RPW in welke mate potentieel aanvullende ruimte beschikbaar is. Dat zetten we uit in de tijd.
29	In beginsel faciliteren we de ruimtevraag lokaal. Tegelijk werken vanuit het principe dat we de meest kansrijke en markttechnisch geschikte locaties tot ontwikkeling willen brengen; we willen knelpunten voorkomen.
30	We bespreken en monitoren ontwikkelingen en uitbreidingen via het Ambtelijk Overleg, het Bestuurlijk Overleg en uiteindelijk aan de Bestuurlijk Integrerende Tafel (BIT). Wel behoudt elke individuele gemeente haar autonomie.
31	We hanteren een eenvoudige regionale systematiek waarbij we de status per nieuwe bedrijventerreinontwikkeling duiden met een stoplichtmodel.
32	We beoordelen zeer zorgvuldig in welke uitzonderlijke gevallen we ruimte bieden aan XXL bedrijvigheid. Bij hoge uitzondering staan we welwillend tegenover huisvesting van grootschalige bedrijvigheid, mits deze het lokale of regionale ecosysteem versterkt, aantoonbare regionale meerwaarde biedt of een lokale grondslag heeft, zoals een doorgroeïend bedrijf.
33	Het standpunt en werkwijze omtrent XXL concretiseren we in het ARM.
34	We hebben (inter)provinciaal en bovenregionaal overleg op het thema XXL.
35	We stellen een uitgifteprotocol op en passen dit toe bij nieuwe bedrijventerreinen. Het uitgifteprotocol omvat in ieder geval selectiecriteria die ingaan op: strategisch economisch belang, ruimtegebruik, duurzaam en circulair bouwen en klimaatadaptatie en biodiversiteit.
36	De selectiecriteria stelt de betreffende gemeente zelfstandig in lijn met dit RPW op. De gemeente maakt in het AO RPW kenbaar wat de selectiecriteria zijn en licht de operationalisatie hiervan toe.
37	We stellen profielen op voor bestaande en nieuwe bedrijventerreinen.
38	We onderzoeken de mogelijkheid om een statiegeldregeling toe te passen bij een nieuwe ontwikkeling

Tabel 11: Programmeringsafspraken: Kwaliteit en duurzaamheid

#	Toelichting
39	Elke gemeente brengt op bestaande bedrijventerreinen de risicogebieden in beeld waarbij wateroverlast en hitte reële knelpunten zijn.
40	We zijn voornemens om op alle bestaande bedrijventerreinen, of in ieder geval de terreinen met de grootste knelpunten, een aanpak op te stellen. Dat doet iedere gemeente individueel, maar deelt dit wel in het AO RPW.
41	We stimuleren parkmanagement op bestaande terreinen en verplichten dit op nieuwe bedrijventerreinen
42	We zetten de schouders onder uitbreiding van de netcapaciteit, stimuleren en faciliteren ondernemersinitiatieven voor netcongestiemaatregelen of Smart Energy Hubs.
43	We verplichten het benutten van dakoppervlakken bij nieuwbouw.
44	We hanteren op nieuwe bedrijventerreinen een bruto-nettoprocentage tot 70% (max. 70% wordt netto uitgegeven).

45 Voor nieuwe bedrijventerreinen stellen we hogere eisen aan landschappelijke inpassing.

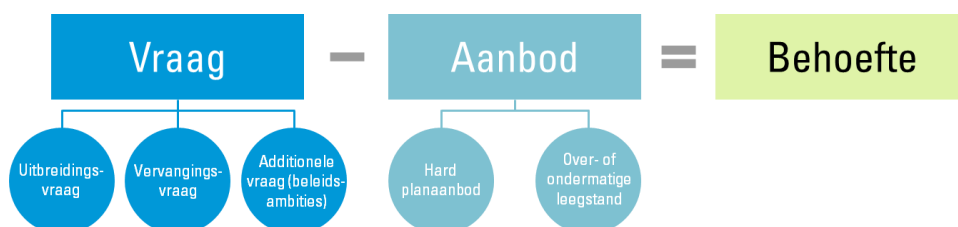
46 Ook op bestaande bedrijventerreinen stellen we bij herontwikkeling hogere eisen aan landschappelijke inpassing, indien sprake is van verruiming van huidige planologische kaders.

Bijlage 2 Ruimte- behoefte

Ruimtebehoefte bedrijventerreinen

We geven inzicht in de ruimtebehoefte naar bedrijventerreinen. We doen dit op basis van de bedrijventerreinenprognose van provincie Gelderland (2023, vastgesteld) en Flevoland (2024, concept). Deze prognoses vertalen we naar het niveau van de EHPZ-regio. We kijken hierbij naar de kwantitatieve en kwalitatieve ruimtevraag en het aanbod. We confronteren de ruimtevraag met aanbod om de ruimtebehoefte naar bedrijventerreinen in de EHPZ-regio in beeld te brengen.

Figuur 8: Ruimtebehoefte is vraag minus aanbod



Bron: Stec Groep, 2024

2.1 Vraag

Uitbreidingsvraag: circa 89 tot en met 152 hectare tot en met 2040

De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de komende zeven jaar (2024 tot en met 2030) en voor de periode daarna van 2031 tot en met 2040. De uitbreidingsvraag in de periode 2024 tot en met 2030 is circa 41 tot 60 hectare bedrijventerrein (zie tabel 3). Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 6 tot 9 hectare. In de periode 2031 tot en met 2040 verwachten we een uitbreidingsvraag van 47 tot 92 hectare in de EHPZ-regio. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 5 tot 9 hectare.

In de EHPZ-regio is sprake van een aanzienlijke ruimtevraag naar nieuw bedrijventerrein. Voor de periode tot en met 2040 verwachten we een netto uitbreidingsvraag van circa 89 tot 152 hectare. Deze ruimte is nodig voor de autonome dynamiek/groei van bedrijven op bedrijventerreinen in de regio.

Tabel 12: Uitbreidingsvraag EHPZ-regio in netto hectare

Tijdperiode ▼ Scenario ►	Laag	Hoog
2024 tot en met 2030	41	60
2031 tot en met 2040	48	92
2024 tot en met 2040	89	152

Bron: Behoefteraming werklocaties Gelderland (2023) en Behoefteraming werklocaties Flevoland (2024, concept).
Bewerking Stec Groep (2024)

De raming van de uitbreidingsvraag (met uitsplitsing per werkmilieu) is beleidsarm. Deze raming is nadrukkelijk geen planningsopgave, maar toont enkel de verwachte autonome groei.

Indicatieve verdeling uitbreidingsvraag naar gemeente

De uitbreidingsvraag in EHPZ bedraagt tot en met 2024 zo'n 89 tot 152 hectare netto bedrijventerrein. Dit is de autonome vraag die als het ware op de EHPZ-regio afkomt. Vanuit dit regionale perspectief is de uitbreidingsvraag te vertalen naar gemeentelijk schaalniveau. Dat geeft indicatief inzicht in de autonome uitbreidingsvraag per EHPZ-gemeente. De uitbreidingsvraag is op basis van een indicatieve verdeling verdeeld over de vier regiogemeenten. Deze verdeling is gebaseerd op basis van de economische structuur (aandeel van banen in groei- en krimpsectoren in de gemeente in vergelijking met de rest van de regio) van de gemeenten.

Tabel 13: Indicatieve verdeling uitbreidingsvraag in netto hectare naar gemeente (Laag tot Hoog)

Gemeente	2024 t/m 2030	2031 t/m 2040	2024 t/m 2040
Ermelo	6 tot 9	5 tot 11	11 tot 20
Harderwijk	15 tot 24	14 tot 38	29 tot 62
Putten	4 tot 6	3 tot 9	7 tot 15
Zeewolde	16 tot 21	26 tot 34	42 tot 55
Regio EHPZ	41 tot 60	48 tot 92	89 tot 152

Bron: Behoefteraming werklocaties Gelderland (2023) en Behoefteraming werklocaties Flevoland (2024, concept).
Bewerking Stec Groep (2024)

Verdieping vraag naar type werkmilieus

We vertalen de prognose naar vier typen werkmilieus. In de EHPZ-regio verwachten we dat meer dan de helft van de uitbreidingsvraag voorkeur heeft voor een regulier werkmilieu. Dit zijn de lokale en regionale maak- en mkb-bedrijven, voornamelijk in milieucategorie 3 en 4, met behoefte aan een kavelomvang tot circa 1 hectare en incidenteel tot enkele hectares. Dit type bedrijvigheid heeft doorgaans een sterke verbondenheid aan eigen kern en gemeente en vestigt zich dan ook het liefst nabij de huidige locatie. Ongeveer 10% van de uitbreidingsvraag heeft behoefte aan een gemengd/interactiemilieu. Circa 15 tot 20% van de ruimtevrage gaat naar verwachting uit naar grootschalige HMC-locaties en circa 15 tot 20% van de vraag doet zich voor in het XXL-logistieke milieu. Deze doorvertaling naar werkmilieus is niet per definitie een ruimtelijke opgave voor de EHPZ-regio. Integendeel, de EHPZ-regio kan sturen op gewenste ontwikkelingen passend bij haar economische ambities en deze faciliteren. Zo gaat de EHPZ-regio – conform dit RPW – in ieder geval zeer zorgvuldig om met de XXL-ruimtevrage. De EHPZ-regio beoordeelt wanneer zij dit wel of niet faciliteert.

Tabel 14: Uitbreidingsvraag naar type werkmilieu in netto hectare per scenario

Werkmilieu	2024 tot en met 2030 (laag/hoog)	2031 tot en met 2040 (laag/hoog)	2024 tot en met 2040 (laag/hoog)
Gemengd/interactie	3 tot 5	4 tot 10	7 tot 15
Regulier	24 tot 33	27 tot 50	51 tot 83
XXL-logistiek	8 tot 12	8 tot 15	16 tot 27
Grootschalig HMC	6 tot 10	9 tot 17	15 tot 27

Bron: Behoefteraming werklocaties Gelderland (2023) en Behoefteraming werklocaties Flevoland (2024, concept).
Bewerking Stec Groep (2024)

Circa 20 hectare vervangingsvraag in de EHPZ-regio tot en met 2040

In de EHPZ-regio is in ieder geval in Ermelo en Putten transformatie van een bedrijventerrein aan de orde. In de gemeente Ermelo is bedrijventerrein Kerkdennen (circa 10 ha. vervangingsvraag⁶) op het oog als mogelijke transformatielocatie naar de functie wonen. In de gemeente Putten wordt bedrijventerrein Ambachtstraat (circa 3 ha. vervangingsvraag, onderdeel van bestemmingsplan Henslare) en Sligro-/Emtéterrein (circa 7 ha. vervangingsvraag) getransformeerd. De vervangingsvraag die gaat ontstaan vanuit bedrijventerrein Ambachtstraat beoogt de gemeente Putten op te vangen op het nieuwe bedrijventerreinen Henslare. Gemeente Zeewolde en Harderwijk hebben (vooralsnog) geen concrete transformatieplannen. In de EHPZ-regio verwachten we – op basis van huidig beschikbare plannen – een totale vervangingsvraag van circa 13 hectare in de periode 2024 tot en met 2040.

Tabel 15: Vervangingsvraag in EHPZ in hectare

Gemeente	Bedrijventerrein	Vervangingsvraag in ha.
Ermelo	Kerkdennen	10
Harderwijk	-	-
Putten	Ambachtstraat	3
	Sligro-/Emtéterrein	7
Zeewolde	-	-
Totaal		20

Bron: gemeenten Ermelo, Harderwijk, Putten en Zeewolde, 2024

Additionele ruimtevraag

Er kan nog additionele ruimtevraag optreden. Dit is ruimtevraag die niet eenvoudig of lastig te voorspellen is. Denk aan grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen, maar bijvoorbeeld ook een ruimteclaim vanuit energie-infrastructuur die zich focust op een bedrijventerrein:

- **Nieuwe bedrijfsactiviteiten:** beleidsmatige keuzes en/of ontwikkelingen kunnen ertoe leiden dat er nieuwe activiteiten een plek zoeken op bedrijventerreinen, die voorheen geen ruimtevraag uitoefenden. In dit verband denken we bijvoorbeeld aan ruimtevraag vanuit circulaire activiteiten door een sterkere profilering (o.b.v. de RCES). Verder kan additionele ruimtevraag ontstaan als overloop vanuit omliggende regio's (voor zover dergelijke bovenregionale locatiedynamiek vanuit grootschalige ruimtevragers nog niet in de historische cijfers/verplaatsingen waarneembaar is). Ter illustratie: de regio Kop van de Veluwe (hierna: KvdV) stelt in het RPW dat zij geen ruimte kunnen bieden aan grootschalige bedrijven. Als gevolg daarvan ontstaat mogelijk een waterbedeffect naar omliggende regio's, waaronder in de EHPZ-regio.
- **Energie-infrastructuur:** het ligt sterk voor de hand dat de ruimtevraag naar bedrijventerreinen toeneemt vanwege de extra benodigde ruimte voor energie-infrastructuur. Nu al zien we in Ermelo plannen voor een Smart Energy Hub naast de A28. Het lokaal benutten van deze stroom – bijvoorbeeld op het beoogde bedrijventerrein Ecopark A28 – kan een extra ruimtevraag met zich mee brengen. In het algemeen verwachten we dat kleinschalige batterijopslag en realisatie van laadinfrastructuur in ieder geval druk uitoefent op de ruimtevraag. De exacte impact is vooralsnog onbekend. Een continue monitoring is noodzaak om hier meer grip op te krijgen.

⁶ 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).

2.2 Aanbod

Verdieping hard planaanbod in de regio

In totaal is er nog zo'n 42 hectare hard planaanbod in de EHPZ-regio. Dit aanbod splitsen we uit naar direct uitgeefbaar, niet direct uitgeefbaar en in optie. Binnen de regio is er nog nauwelijks aanbod van bedrijventerreinen direct uitgeefbaar. Enkel in Zeewolde is in het eerste kwartaal van 2024 nog zo'n 11 hectare aan harde plannen direct beschikbaar. Elders in de regio bevindt zich zo'n 26 hectare niet direct uitgeefbaar aanbod. Dit zijn plannen die al wel zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen. Aanvullend is zo'n 5 hectare in optie.

Tabel 16: Hard planaanbod in de regio in netto hectare (peilmoment Q1 2024)

Gemeente	Bedrijventerrein	Werk- milieu (schatting)	Omvang			Totaal
			Direct uitgeefbaar	Niet direct uitgeefbaar	In optie	
Ermelo	Veldzicht-Noord fase IV	Regulier	0,0	0,0	1,4	1,4
	Werklandschap Veldzicht	Regulier	0,0	3,6	0,0	3,6
Harderwijk	Bedrijvenpark Tonsel	Regulier	0,0	0,8	0,3	2,1
	De Sytel (Werkgebied Sytel)	Regulier	0,0	0,2	0,2	0,4
	Lorentz Haven	Regulier (specifiek watersport-gebonden)	0,0	0,5	2,4	2,9
	Lorentz I		0,0	0,0	0,0	0,4
	Lorentz III	Regulier/H MC	0,0	12	1	13
	Werklandschap Groene Zoom		0,0	0	0,0	0
Putten	Henslare*	Regulier	0,0	3,0	0,0	3,0
Zeewolde	Gildenveld II	Regulier	0,3	0,0	0,0	0,3
	Horsterparc	Regulier	8,8	0,0	0,0	8,8
	Trekkersveld III	Regulier	2,1	0,0	0,0	2,1
	Vestingveld	Regulier	0,0	5,5	0,0	5,5
Totaal EHPZ-regio			11,2	25,6	5,3	42,1

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

* Het aanbod op bedrijventerrein Henslare (gemeente Putten) dient als opvanglocatie voor de transformatievraag (3 ha.) vanuit de Ambachtstraat.

Situatie in Putten uniek

Gemeente Putten heeft al sinds 2001 geen substantieel stuk grond uit kunnen geven, terwijl er vanaf dat moment wel concrete ruimtevraag is vastgesteld in de provinciale prognose(s); zeker in de afgelopen recente jaren. Het nieuwe bedrijventerrein Henslare moest dit gat tussen vraag en aanbod vullen. Dit blijkt ook uit het Regionaal Programma Werklocaties 2019. In dat RPW staat vermeld dat de behoefte aan Henslare is onderbouwd (juli 2019), maar het is de verwachting dat de aanleg van Henslare pas eind 2026 start. Dat maakt de situatie in Putten uniek in de EHPZ-regio; er is al jarenlang vraag vanuit de economie, maar geen aanbod. Om bovenstaande reden tellen we de omvang van Henslare (7 ha.) niet volledig mee als aanbod voor deze periode. Alleen het deel dat bestemd is voor de opvang voor de vervangingsvraag (3 ha.) vanuit de Ambachtstraat wordt meegerekend als aanbod. Deze vraag is al eerder voorzien en daarom opgenomen in het bestemmingsplan voor Henslare. In de aankomende periode gaat deze vervangingsvraag zich hoogstwaarschijnlijk manifesteren vanwege de aanstaande uitgifte van bedrijventerrein Henslare.

Zachte plannen

Naast harde plannen onderscheiden we ook zachte plannen. Dit zijn plannen waarvan het plan nog niet onherroepelijk is opgenomen in het Omgevingsplan, maar in ideefase, (voor)ontwerp status of alleen is vastgesteld door de gemeenteraad (zonder onherroepelijke status). In totaal heeft de EHPZ-regio zo'n 52,7 tot 122,7 hectare netto aan zachte planvoorraad (Trekkersveld IV ca. 35 ha., Ecopark A28 ca. 10 tot 80 ha. en Zandlaan ca. 7,7 ha.).

Tabel 17: Zachte plannen

Gemeente	Bedrijventerrein	Beoogde omvang in ha.
Ermelo	Ecopark A28	10 - 80
Harderwijk	Zandlaan	7,7
Putten	-	-
Zeewolde	Trekkersveld IV	35
EHPZ		52,7 - 122,7

Bron: gemeenten Ermelo, Harderwijk, Putten en Zeewolde, 2024

Leegstand op bedrijventerreinen

Het aanbod in de bestaande voorraad is zeer beperkt. De totale leegstand bedraagt slechts circa 1,6% in de EHPZ-regio en ligt daarmee ver onder een gezond frictieniveau (5%). Er wordt nauwelijks tot geen courant bedrijfsvastgoed aangeboden. De bedrijventerreinenmarkt zit op slot, doordat bedrijven maar zeer beperkt de mogelijkheid hebben om lokaal door te groeien of te starten.

Tabel 18: Leegstand op bedrijventerreinen

Gemeente	m ²	%
Ermelo	1.513	0,4%
Harderwijk	21.610	2,1%
Putten	1.948	0,9%
Zeewolde	13.478	1,5%
EHPZ	38.549	1,6%

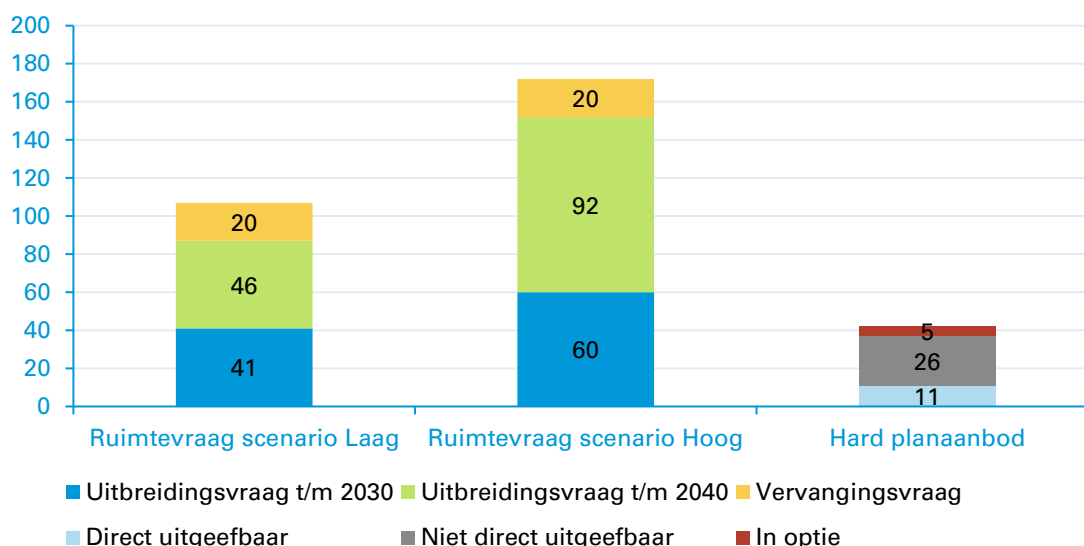
Bron: Stec Groep (2024) o.b.v. Funda in Business. Peildatum H1 2024

2.3 Behoefte

Confrontatie

Op basis van de analyse van de ruimtevraag en de kenmerken van het (harde) aanbod in de EHPZ-regio concluderen we dat er een behoefte is aan bedrijventerreinen. Tegenover de uitbreidingsvraag van 152 hectare in het hoge scenario tot en met 2040 staat een hard planaanbod van 42 hectare. Dat betekent dat, indien de regio de volledige uitbreidingsvraag wil faciliteren, er nog 110 hectare aan extra bedrijventerrein ontwikkeld moet worden. Hierbij is het van belang rekening te houden met de kwalitatieve kenmerken van de ruimtevraag. Vervangingsvraag en additionele vraag zullen de vraagkant verder vergroten. De in 2024 (peildatum) voorziene vervangingsvraag bedraagt circa 20 hectare.

Figuur 9: Vraag-aanbod in EHPZ in netto hectare



Bron: Behoefteraming werklocaties Gelderland (2023) en Behoefteraming werklocaties Flevoland (2024, concept).
Bewerking Stec Groep (2024)

Conclusie ten aanzien van ontwikkeling van zachte plannen

De omvang van het zachte plan Ecopark A28 (10 tot 80 ha.) bepaalt in welke mate de huidige zachte plannen (voor zo ver bekend) kwantitatief kunnen voorzien in de resterende (netto) uitbreidingsvraag in de EHPZ-regio. Bij een ontwikkeling van circa 10 hectare resteert een forse uitbreidingsvraag. Als de ontwikkeling circa 80 hectare omvat, dan voorzien de zachte plannen voor een groot deel in de resterende (netto) uitbreidingsvraag.

Bijlage 3 Overzicht bedrijventerreinen

Tabel 19: Overzicht bedrijventerreinen in EHPZ-regio per gemeente

Gemeente	Bedrijventerrein	Bruto omvang in ha.	Netto omvang in ha.
Ermelo	Kerkdennen	9,9	8,9
	De Driehoek (woon-werk-landschap)	25,6	18,2
	Veldzicht I	31,3	28,5
	Veldzicht Noord	13,1	11,4
	Veldzicht IV	3,9	3,6
	Tonselse Veld	20,9	20,9
	Ten Hove	4,5	4,5
Harderwijk	Bedrijvenpark Tonsel	13,9	10,4
	Bedrijventerrein Zandlaan	15,1	15,1
	De Sypel (Werkgebied Sypel)	10,2	8,5
	De Sypel (Wittenhagen Noordwest)	2,3	2,3
	Handelsweg (Stadsdennen)	1,7	1,6
	Lorentz Haven	20,7	16,6
	Lorentz I	100,4	84,1
	Lorentz II	51,6	43,6
	Lorentz III	67,9	45,2
	Overveld (Walstein)	3,0	2,6
	Weiburg	9,8	8,7
	Werklandschap Groene Zoom	2,8	2,8
Putten	Keizerswoert	20,1	17,3
	Keizerswoert Noord	5,7	5,7
	Henslare	9,8	7
	Hoge Eng west (fase 2)	5,6	4,4
	Hoge Eng Oost (fase 1)	5,9	4,7

	Ambachtstraat	6,3	6,1
	Sligro/Emteterrein	8,6	7
Zeewolde	Trekkersveld I en II	160,1	92,2
	Trekkersveld III	67,1	51,9
	Trekkersveld IV	36,8	30,0
	Horsterparc	49,8	28,8
	Gildenveld	12,4	7,2
	Schepenveld	18,6	11,1
	Planetenveld	8,2	4,4
	Krachtenveld	7,7	2,5
	Vestingveld	10,2	7,3

Bijlage 4 Verslagen marktpanel

Tijdens het opstellen van dit RPW hebben we twee keer een beroep gedaan op het marktpanel. In de eerste plaats lag de focus op het ophalen van relevante thema's, inzichten, knelpunten en kansen. Daarbij is onder meer aandacht besteed aan hoe het marktpanel aankijkt tegen de regionale economie in de EHPZ-regio, welke type werklocaties nodig zijn, wat zij missen en welke eisen aan bestaande en nieuwe locaties moeten worden gesteld. Dit marktpanel vond plaats in de fase waarin 'verkennen' centraal stond. Het tweede marktpanel is benut om conceptafspraken te toetsen en/of aan te scherpen. De input vanuit de twee marktpanelen is zorgvuldig gewogen en tot op zekere hoogte opgenomen in dit RPW.

Noot: tijdens beide marktpanelen waren ondernemerskringen, parkmanagers, (lokale) bedrijven en ambtelijk trekkers van dit RPW aanwezig. In totaal bestond het marktpanel uit zo'n vijftien tot twintig personen. De samenstelling van beide marktpanelen verschilde en de vertegenwoordiging van deelnemers was niet gelijk verdeeld over de EHPZ gemeenten. Hierdoor was de discussie in het tweede marktpanel geen vervolg op het eerste. Daarnaast is het goed te onderkennen dat het marktpanel geen mandaat had, maar enkel input leverde voor advies en/of overweging.

4.1 Verslag marktpanel 15 april 2024

Samenvattend beeld:

- In 2040 floreert EHPZ economisch op een breed scala aan sectoren passend bij de huidige economische structuur. Dat wil zeggen, in EHPZ zijn logistiek, hoogwaardige maakindustrie, zakelijke dienstverleners, foodindustrie en circulaire activiteiten beeldbepalend. Daarbij is oog voor (on)mogelijkheden omtrent milieuzonering; niet alles kan overal. We moeten onder meer rekening houden met de nabijheid van woningen en natuur.
- Het in stand houden van de woon-werkbalans vraagt om meer ruimte voor economie. Dat is te realiseren door zowel uit- als inbreiding van bedrijventerrein. Het accent legt het marktpanel op de 'schuifpuzzel'. Schuifruimte is randvoorwaardelijk om te kunnen intensiveren. Aanvullend geeft het marktpanel aan dat investeringen en strategieën omtrent woningbouw samen moeten gaan met werklocatiebeleid.
- Het marktpanel onderschrijft het belang van optimaal ruimtegebruik op bestaande (en nieuwe) bedrijventerreinen. Bij de ontwikkeling van een bestaand bedrijventerrein moet verdichting / het intensiever benutten van de kavel het uitgangspunt zijn. Het merendeel is ook van mening dat de ruimte op bedrijventerreinen beschikbaar moet blijven voor bedrijven die daar voor vestiging van afhankelijk zijn.
- Het omgevingsplan moet passen bij de ambities voor intensief ruimtegebruik. Dat vraagt heren der om een herziening, en het oprekken van bebouwingsmogelijkheden. Tegelijkertijd roept het marktpanel op voor functiestapeling (denk aan parkeren, werken, groen en energieopwekking), alternatieven bieden voor de auto (bv. de fiets of ov) en krachten te bundelen (organisatiegraad verhogen/inzetten).
- Het lokaal faciliteren van een lokale ruimtevraag is geen harde must, aldus het marktpanel. Plekken elders in de regio, maar wel op fietsafstand, kunnen een goed alternatief zijn voor bedrijven. Het marktpanel is daarnaast van mening dat de EHPZ-regio niet alle vraag (waaronder grootschalig) moet faciliteren. Simpelweg omdat de ruimte hiervoor ontbreekt en kwaliteit boven kwantiteit gaat.

- Wel vindt het marktpanel dat de (ruimte)behoefte vanuit de circulaire economie voorrang moet krijgen ten opzichte van lineaire activiteiten.
- De EHPZ-regio mag wat betreft het marktpanel kritisch zijn op nieuwvestigers. Het sturen op regionale meerwaarde vindt het marktpanel belangrijk. Onder regionale meerwaarde verstaat het marktpanel onder meer: werknemers komen uit EHPZ-regio, toeleveranciers komen uit EHPZ-regio, afnemers komen uit EHPZ-regio, het bedrijf is maatschappelijk betrokken en maakt deel uit van de lokale samenleving, het bedrijf past in regionale ketens (complementair) en sluit aan bij de beroepsbevolking in de EHPZ-regio.

4.2 Verslag marktpanel 4 november 2024

Samenvattend beeld:

- Het marktpanel vraagt aandacht voor het profiel van de regio; wat is kenmerkend voor de regio? Momenteel is geen eenduidig profiel van de EHPZ-regio te schetsen - er springt niets uit. In dat kader licht het RPW de afspraak toe dat de verdere doorontwikkeling en profilering van de regio aandacht vereist. In de basis kiest de regio voor 'eenheid in verscheidenheid', waarin we als gemeenten complementair zijn aan elkaar en samen werken aan een sterke en concurrerende regionale economie.
- De ruimtevraag in de EHPZ-regio is fors. Het marktpanel herkent en onderstreept dit beeld. Andersom is het aanbod van ruimte op bedrijventerreinen in de regio schaars. Dat de EHPZ-regio zorgvuldig en selectief wil omgaan met de ruimte en uitgifte kan op steun van het marktpanel rekenen. Datzelfde geldt voor het sturen op regionale waarde. Dit wordt gezien als alles wat bijdraagt aan verbetering van de woon-werkbalans en aan de vermindering van pendelbewegingen. Wel legt het marktpanel de nadruk op het lokale bedrijfsleven. Sturen op regionale meerwaarde en selectiviteit moet niet tot verdringing van het lokale bedrijfsleven leiden. De lokale ondernemer eerst is de boodschap die het marktpanel meegeeft.
- Het marktpanel vraagt aandacht voor bedrijven met een hoog terreinquotiënt, en voor bedrijven van een mix van functies op mbo- en hbo-niveau. De niveauontwikkeling naar hbo is belangrijk. Voldoende aandacht daarvoor kan bijdragen aan het behoud van onze regionale beroepsbevolking en preventie van de leegloop van de regio.
- Het RPW zegt glashelder: 'bedrijventerreinen zijn bestemd voor de bedrijven die vanwege omvang en hinder niet elders zijn te huisvesten'. Dat sluit bepaalde functies die elders in het stedelijk netwerk passen op bedrijventerreinen uit. Het marktpanel kiest in lijn met het RPW voor de afwijzing van woonfuncties op bedrijventerreinen. Wel heeft het marktpanel de voorkeur om kantoorfuncties (separaat of in verzamelgebouwen) toe te staan, al dan niet in zones op het bedrijventerrein.
- Het marktpanel heeft voorkeur voor lokale uitbreiding van bedrijventerreinen, vanwege de plaatsgebondenheid van het bedrijfsleven. Bij regionalisering en verplaatsingen op regionale schaal verwacht men personeel kwijt te raken. Deze lokale blik op ontwikkeling is niet in lijn met het concept RPW. De werkwijze in het RPW gaat uit van het principe dat de regio de meest kansrijke en markttechnisch geschikte locaties tot ontwikkeling wil brengen.
- Bij 'beter benutten' wordt een duidelijk voorbehoud gemaakt. Herhaald wordt dat het afhankelijk is van hoe er met 'schuifpuzzels' wordt gewerkt en of dat resultaat oplevert. Het is daarnaast afhankelijk van private inzet en bereidheid. Beter benutten vormt een mooi doel en prioriteit, maar het marktpanel twijfelt of de daadwerkelijke realisatie veel ruimtewinst oplevert.
- Het marktpanel deelt de noodzaak om parkmanagement op nieuwe bedrijventerreinen te verplichten.
- Het marktpanel staat kritischer tegenover een bruto-nettoverhouding van 60%. Dat is ambitieus. In de openbare ruimte geeft dat vele kansen, maar het effect op grondprijzen en de economische benutting van ruimte moet niet onderschat worden.

Colofon

Datum: 31 maart 2025

Projectnummer: 23.442

Opdrachtgever: EHPZ-regio

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Jorik van der Wiel & Wim Eringfeld

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl