



Werklocaties als motor voor brede welvaart in Apeldoorn

**Programma Werklocaties
9 september 2024**



Apeldoorn



Inhoudsopgave

Voorwoord	05
1. Inleiding	07
1.1 Aanleiding	07
1.2 Kaders en context	08
1.3 Leeswijzer	09
2. Werklocaties	10
2.1 Definities en afbakening	10
2.2 Ontwikkeling werkgelegenheid	11
3. Strategie	12
3.1 Apeldoornse ambitie	12
3.2 Toekomstbestendig maken bestaande locaties	12
3.3 Ontwikkelen van nieuwe locaties	16
4. (Ruimtelijk) Programma	19
4.1 Adaptieve ruimtelijke uitgangspunten	19
4.2 Aanpak op bestaande locaties	21
4.3 Aanpak op nieuwe locaties	23

5. Instrumentarium	28
5.1 Samenwerken aan toekomstbestendige werklocaties	28
5.2 Inzet instrumentarium gebiedsontwikkeling	29
5.3 Inzet van gemeente en parkmanagement	30
5.4 Financiële paragraaf	32
Bijlage A - Gebiedsprofielen	35
A.1 Bedrijventerreinen	38
A.2 Gemengde werklocaties	46
A.3 Kantoorlocaties	48

Voorwoord

Transitie naar een nieuwe economie: werklocaties als motor voor Brede Welvaart

Apeldoorn, de groene en royale hoofdstad van de Veluwe, groeit de komende jaren naar minimaal 180.000 inwoners in 2040. Dat vraagt niet alleen om meer woningen en voorzieningen. Het betekent ook dat er bedrijven en mensen nodig zijn om bijbehorende werkzaamheden uit te voeren en dat nieuwe inwoners kans hebben op werk om in hun levensonderhoud te voorzien. En dat betekent weer dat er de komende jaren ongeveer 10.000 banen bij moeten komen in onze gemeente.

Het jaar 2040 lijkt ver, maar voor je het weet is het zover. Het behouden en creëren van nieuwe banen is dan ook een enorme uitdaging. Als gemeente moeten we daarom scherpe keuzes maken, zodat nieuwe banen profiteren van groene groei en bijdragen aan de brede welvaart. Dit doen we met de Economische Koers, als programma onder de Omgevingsvisie.

Een belangrijke uitdaging waar we voor aan de lat staan, is het stimuleren van nieuwe werklocaties en het toekomstbestendig maken van de bestaande werklocaties. Op die werklocaties zit het verdienvermogen van onze gemeente, er ontstaan innovaties en wij geven er vorm aan onze ambities voor omgevingskwaliteit, leefbaarheid, sociale cohesie en groen.

Werklocaties zijn fysieke clusters waar bedrijven zich kunnen vestigen en waar zij opereren. De huidige werklocaties hebben een omvang van 720 hectare bruto bedrijventerrein, 610.000 m² verhuurbaar vloeroppervlak aan kantoren en er zijn meerdere gemengde gebieden (wonen en werken gecombineerd). Bij elkaar zijn deze werklocatievormen goed voor ongeveer 51.200 banen. Aangezien dat al bijna de helft van alle banen in Apeldoorn is, snapt u waarom werklocaties voor onze gemeente zo belangrijk zijn. Om deze fysieke clusters van werk en banen te behouden en uit te breiden, hebben we als uitwerking van de Economische Koers, een Adaptief Programma Werklocaties opgesteld.

Met dit Adaptieve Programma Werklocaties zorgen we ervoor dat doorgroei of verplaatsing van, de voor Apeldoorn belangrijke lokaal gewortelde, bedrijven mogelijk blijft. Samen staan we voor de uitdaging te werken aan een slimme, duurzame en inclusieve groei met behoud van onze groene leefomgeving. In 2040 moet Apeldoorn bekend staan als gemeente waar gewerkt wordt aan innovaties op het gebied van (digitale) veiligheid, innovatieve sport & zorg en de slimme



en duurzame industrie. Apeldoorn wil bedrijven en talenten aantrekken die hierbij passen. Daarbij houden we rekening met de transitie van een lineaire naar een circulaire economie, de energietransitie, verduurzaming in brede zin (klimaatambities), robotisering en digitalisering.

Apeldoorn heeft ontzettend veel potentie en barst van de mogelijkheden. Daarom willen we voldoende, kwalitatieve en duurzame ruimte voor economische groei geven. Een goed ruimtelijk-economisch toekomstbeeld is daarvoor onmisbaar en het borgen van dat toekomstbeeld in een werklocatiebeleid een belangrijke voorwaarde. Met het Programma Werklocaties geven wij duidelijkheid aan zowel onze eigen ondernemers als onze toekomstige ondernemers, zodat zij met een gerust hart kunnen investeren in hun eigen toekomst en in die van Apeldoorn.

Ik ben ontzettend trots op onze ondernemers en bedrijven. Samen pakken we de uitdagingen aan. Handen uit de mouwen en aan de slag!

Nick Derks
wethouder Economie, Brede Welvaart en Veiligheid

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Transitie naar een nieuwe economie: werklocaties als motor voor brede welvaart

Werklocaties brengen gemeente Apeldoorn veel welvaart en economische vooruitgang. Werklocaties zijn cruciale pijlers onder de huidige economie en samenleving in gemeente Apeldoorn. In de afgelopen jaren was er enorm veel investeringsdynamiek op werklocaties. Dit leidt tot nieuwe ruimtevraag en de druk op werklocaties in Apeldoorn loopt verder op in het kader van de verstedelijkingsopgave. Zo hebben vier binnenstedelijke bedrijventerreinen in de Omgevingsvisie een label 'verkenning transformatie'.

De economie en samenleving zijn daarnaast onderhevig aan flinke veranderingen, vaak aangeduid als (systeem) transitie. Denk aan de omslag van een lineaire naar een circulaire economie, de energietransitie, verduurzaming in brede zin (klimaatambities) en robotisering en digitalisering. Bedrijventerreinen zijn vaak versteend en weinig klimaatbestendig. Wateroverlast (bij piekbuien/hevige neerslag) en hittestress komt vaak voor. In de strijd om arbeidskrachten is een prettige en gezonde werkomgeving steeds belangrijker. Ook voor kantoren is well-working en well-being van belang: de inrichting, de locatiekwaliteiten (zoals ligging) en duurzaamheid van kantoren moeten daarop aansluiten. In de transitie naar een nieuwe economie staat de welvaart en het welzijn van mensen voorop: iedereen moet kunnen meedoen en meeprofiteren.

Strategie werklocaties niet meer actueel: aan de slag met een nieuwe generatie werklocaties

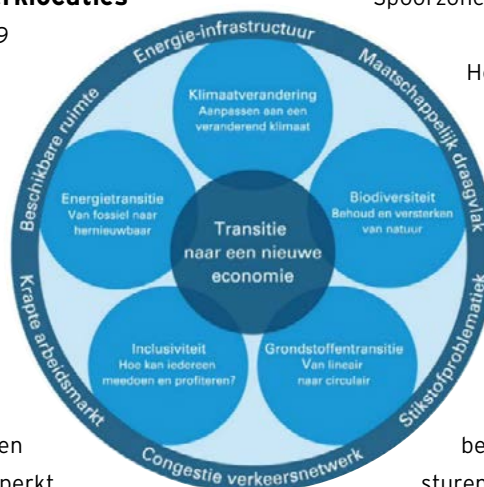
De huidige strategie werklocaties uit 2019 is niet meer actueel. Om de verstedelijkingsopgave in Apeldoorn te realiseren is in de Omgevingsvisie de keuze gemaakt om te verkennen of een aantal binnenstedelijke bedrijventerreinen getransformeerd kunnen worden naar wonen. Extra ruimte voor bedrijvigheid wordt gezocht aan de randen van de stad. Daarnaast zorgen de hoge ruimtevraag en zeer lage leegstand, opgaven in de transitie naar een nieuwe economie en knelpunten zoals beperkt beschikbare ruimte, netcongestie, stikstofproblematiek, congestie verkeersnetwerk, maatschappelijk draagvlak en een krappe arbeidsmarkt ervoor dat het de hoogste tijd is voor een nieuwe generatie werklocaties. Een volgende

stap in de (her)-ontwikkeling van werklocaties die nodig is voor de gezondheid en het welzijn van mensen (werkgevers, werknemers, omwonenden) en voor het veranderende klimaat.

Situatie vraagt om een (handelings)perspectief en een adaptief Programma Werklocaties

De situatie in Apeldoorn vraagt om een (handelings) perspectief. Apeldoorn groeit naar minimaal 180.000 inwoners en wil verduurzamen en vergroenen. De gemeente wil voorkomen dat 'nee' verkocht moet worden bij de doorgroei of verplaatsing van lokaal gewortelde bedrijven. Dit geldt overigens ook voor bedrijven (van buiten de gemeente) die goed passen bij het economisch profiel van Apeldoorn en de regio. Het gewenste toekomstbeeld van de gemeente Apeldoorn is dat zij in 2040 een groene en innovatieve economie heeft die bouwt aan de brede welvaart van Apeldoorn en de regio. Waarbij de gemeente specifiek in wil zetten op drie innovatieve ecosystemen binnen de missiegedreven clusters: energietransitie & techniek, welzijn & zorg en veiligheid & digitalisering.

De gemeente wil voldoende kwalitatief passende ruimte voor bedrijven en economie borgen. Op bestaande bedrijventerreinen liggen kansen voor intensivering van het ruimtegebruik en het optimaliseren van de benutting van de milieuruimte. Deze kansen gaan hand in hand het toekomstbestendig maken van de bestaande terreinen. Daarnaast wil de gemeente voorzien in de ontwikkeling van nieuwe terreinen (zachte plannen), mede om de zo gewenste schuifruimte te bieden om bestaande binnenstedelijke bedrijventerreinen te (kunnen) transformeren naar gemengde gebieden, zoals in het BSK-gebied (Binnenstad, Spoorzone en Kanaalzone).



Het is belangrijk dat het nieuwe Programma Werklocaties recht doet aan de brede waarde die de Apeldoornse werklocaties vertegenwoordigen en kan meebewegen met actuele ontwikkelingen. Dit maakt dat de gemeente wil werken met een adaptief programma. Op die manier kan de gemeente flexibel en toekomstbestendig opereren door vooraf ontwikkelpaden en -strategieën te bepalen, kantelpunten te monitoren en bij te sturen wanneer nodig.

1.2 Kaders en context

Omgevingsvisie

Het Programma Werklocaties bouwt voort op de Omgevingsvisie 'Woest Aantrekkelijk Apeldoorn' (vastgesteld op 24 februari 2022). Het Programma Werklocaties wordt ingezet om de doelstellingen uit de Omgevingsvisie ten aanzien van werklocaties en het thema economie verder uit te werken. Het betreft een vrijwillig programma in het kader van de Omgevingswet. We zien het Programma Werklocaties als uitvoeringsstrategie van de Omgevingsvisie.

Economische Koers 2040

De Economische Koers 2040 is een programma onder de Omgevingsvisie. In februari 2022 is de Koersnotitie 2040 vastgesteld als startpunt voor het ontwikkelen van een Economische Koers 2040. We willen de Economische Koers 2040 gelijktijdig laten vaststellen met het Programma Werklocaties.

De Economische Koers 2040 'Een groene en innovatieve economie: Apeldoorn bouwt verder aan brede welvaart' gaat in de kern over het thema economie, maar heeft sterke verbanden met onder andere de arbeidsmarkt, woningbouw, de energietransitie, klimaat, biodiversiteit, werklocaties en bereikbaarheid. De Economische Koers 2040 beschrijft de 'economische spelregels' voor de doorontwikkeling van de economie in de gemeente.

In de Economische Koers 2040 maakt gemeente Apeldoorn keuzes voor haar toekomstige economische ontwikkeling. In algemene zin richt de koers zich op brede welvaart. Er is aandacht voor het bevorderen van het menselijk kapitaal, fysiek kapitaal, kennis kapitaal en financieel kapitaal. De Economische Koers focust zich op een groeipad naar een groene en innovatieve economie. Er zijn drie missiegedreven clusters met stuwende sectoren en clusterkracht waaraan gewerkt wordt. Dit zijn: (1) Veiligheid en digitalisering, (2) Energietransitie en techniek en (3) Welzijn en zorg. Want in Apeldoorn hebben we een combinatie van ingrediënten waardoor we een grote bijdrage kunnen leveren aan deze maatschappelijke opgaven, zowel lokaal als landelijk. In Apeldoorn worden economische kansen van transities benut en maken we het verschil met onze missiegedreven clusters.

Om het gewenste toekomstbeeld te realiseren hanteert de gemeente vier strategielijnen waarin zij beschrijft welke randvoorwaarden er gecreëerd moeten worden voor het economisch groeipad en de doelen die zij samen met bedrijven, maatschappelijke- culturele organisaties, onderwijs- en kennisinstellingen moeten realiseren om te komen tot een groene en innovatieve economie. Dit zijn: (1) aantrekkelijk

Apeldoorn, (2) ruimte voor werk, (3) ondernemersklimaat en (4) brede economische vernieuwing en clusterkracht.

Het Programma Werklocaties geeft concreet uitwerking aan de strategielijn 'ruimte voor werk'. Het hoofddoel van deze lijn is: onze werklocaties zijn toekomstbestendig, voorzien in de behoefte van bedrijven en bieden plek voor werk, innovatie en duurzame ambities.

Impact energietransitie op werklocaties

De energietransitie is in volle gang. Bedrijven willen in toenemende mate verduurzamen om een bijdrage te leveren aan de energietransitie én om te kunnen blijven opereren en mogelijk kosten te besparen. Denk hierbij aan het verminderen of een efficiënter energiegebruik, maar in veel gevallen gaat het om elektrificatie van bedrijfspand, bedrijfsprocessen en duurzame mobiliteit en transport (wagenpark). In 2050 wordt er in Apeldoorn geen aardgas meer gebruikt voor verwarmen van gebouwen. De gefaseerde en buurtgewijze aanpak om dat te realiseren staat beschreven in de in 2021 door de raad vastgestelde Transitievisie Warmte. Ook bedrijven krijgen daarmee te maken. Vooral op bedrijventerreinen kunnen huidige beperkingen in capaciteit op het elektriciteitsnet (tijdelijk) invloed hebben op zowel de vraag naar uitbreiding als de mogelijkheden voor verduurzaming van bedrijven en de bedrijventerreinen. Vanwege netcongestie krijgen bedrijven niet altijd meer de aansluiting die ze nodig hebben en het terugleveren van opgewekte energie aan het net is niet altijd mogelijk. De beperkingen voor nieuwe of wijzigingen aan bestaande grootverbruikersaansluitingen duren volgens TenneT tot 2029. Deze beperkingen gelden voorlopig nog niet voor aansluitingen tot 3 x 80 A. Bedrijven lijken hierdoor regelmatig gedwongen om verduurzamingsplannen in de ijskast te zetten. Dit zet een (tijdelijke) rem op verdere economische ontwikkeling en daarmee ook op het faciliteren van ruimtevraag van bedrijven. Het oplossen van netcapaciteitsproblemen is urgent. Op bestaande bedrijventerreinen liggen kansen in de mogelijkheden van een (collectieve) smart energiehub en samenwerking tussen bedrijven (netcongestiemanagement). In de praktijk zijn Smart Energy Hubs in de FGU-regio (Flevopolder - Gelderland - Utrecht) voorlopig maatwerk, zodat zij zowel het regionale alsook het hoogspanningsnet niet overbelasten. Voor nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen zullen in goed overleg tussen gemeente, netbeheerder en bedrijven innovatieve oplossingen bedacht moeten worden, maar er moet wel rekening mee worden gehouden dat zeker tot 2029 niet alle wensen vervuld kunnen worden.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 start met een overzicht van de werklocaties in gemeente Apeldoorn. Hierna gaan we in op drie kernelementen en -vragen van het Programma Werklocaties:

- Strategie - Wat gaan we doen?
- Programma - Waar gaan we dat doen?
- Instrumentarium - Hoe gaan we dat doen?

Kernelementen Programma Werklocaties



Hoofdstuk 3 beschrijft de Apeldoorns ambitie voor werklocaties en de strategische beleidslijnen om die ambitie te bereiken (wat gaan we doen?). Hoofdstuk 4 beschrijft de aanpak op bestaande en nieuwe werklocaties (waar gaan we dat doen?). Hoofdstuk 5 geeft inzicht in de wijze waarop de gemeente uitvoering en sturing wil geven.

Bijlagerapport met achtergronden en bevindingen

Het bijlagerapport schetst achtergronden en bevindingen die relevant zijn voor de keuzes die voorgesteld worden, geeft inzicht in de uitgangssituatie en opgaves op de bedrijventerreinen & de kantorenmarkt en uitkomsten en conclusies van analyses. Ook zijn relevante trends en ontwikkelingen met betrekking tot werklocaties in beeld gebracht en zijn relevante beleidskaders beschreven.

2. Werklocaties

Het Programma Werklocaties heeft betrekking op alle formele werklocaties van de gemeente Apeldoorn. We starten met een korte definitie en afbakening van de werklocaties. We geven de ligging weer aan de hand van een overzichtskaart. Daarnaast schetsen we de ontwikkeling van de werkgelegenheid in de gemeente Apeldoorn.

2.1 Definities en afbakening

We onderscheiden drie soorten werklocaties: bedrijventerreinen, kantoorlocaties en gemengde werklocaties. De werklocaties definiëren we als volgt:

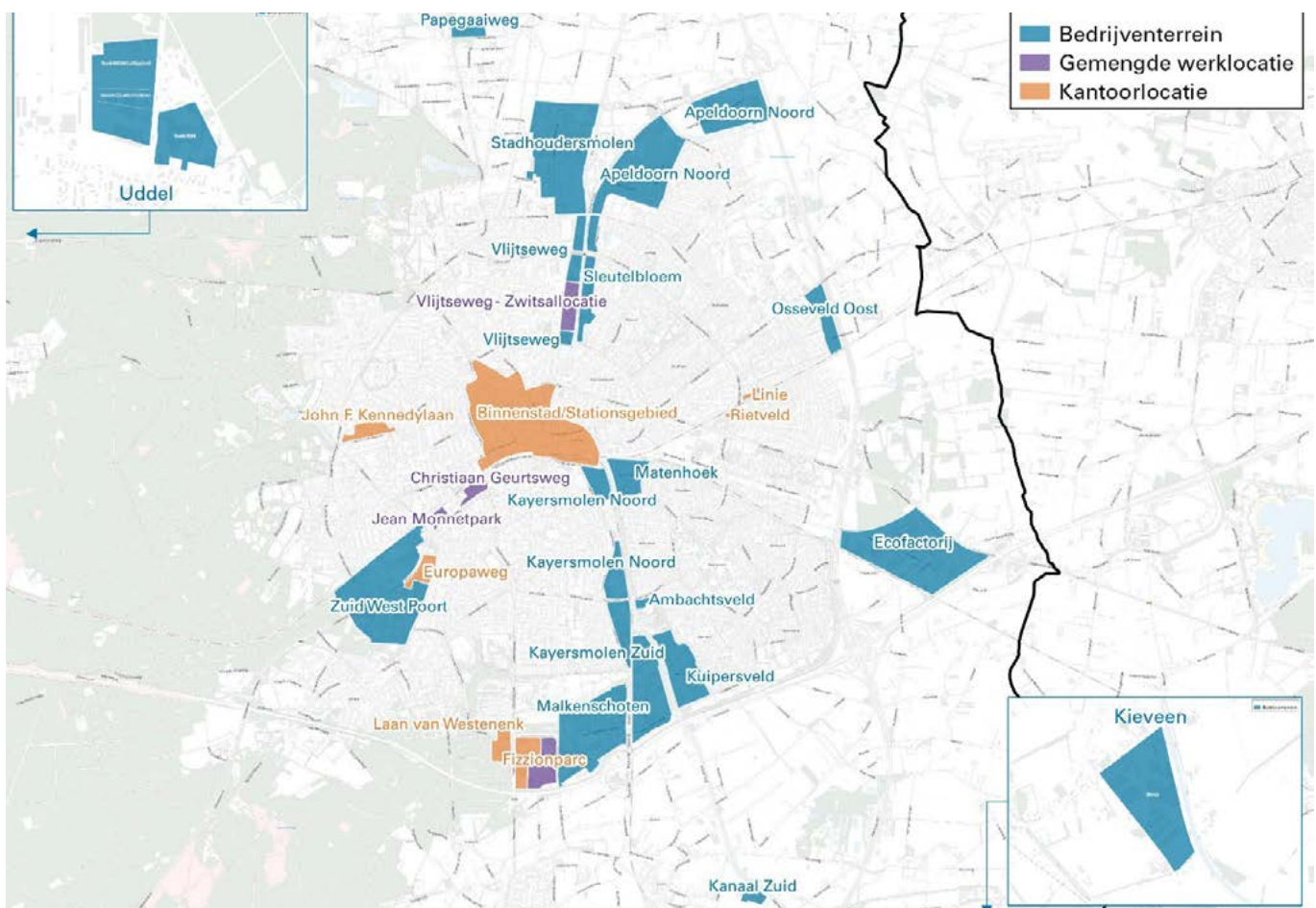
- Bedrijventerrein: een locatie waar doorgaans de meer traditionele bedrijfsruimtegebruikers zijn gevestigd. Dit type bedrijvigheid is doorgaans actief in de sectoren handel, industrie, bouw en logistiek.
- Kantoorlocatie: een plek waar voornamelijk kantoorverzamelgebouwen en individuele kantoorpanden aanwezig zijn. Bedrijven zijn voornamelijk actief in de zakelijke,

commerciële en financiële dienstverlening.

- Gemengde werklocatie: Dit zijn terreinen waar de meer traditionele bedrijfsruimtegebruikers gemixt zijn met de aanwezigheid van kantoorpanden.

De bedrijventerreinen, kantoorlocaties en gemengde werkgebieden in de gemeente Apeldoorn zijn belangrijke economische hotspots. Deze gebieden huisvesten de meerderheid van de werkgelegenheid in de gemeente, grote bedrijven, kantoren, start-ups en scale-ups. Circa 51.200 banen (bijna de helft van alle banen in de gemeente Apeldoorn) bevinden zich op deze formele werklocaties. Werklocaties zijn de plekken waar het verdienvermogen van de gemeente zich bevindt, innovaties ontstaan en waar Apeldoorn mede vorm kan geven aan haar ambities voor omgevingskwaliteit, leefbaarheid, sociale cohesie en groen.

Figuur 2: Huidige werklocaties Apeldoorn



Bron: Stec Groep (2023) op basis van IBIS (2023) en ruimtelijkeplannen.nl (2023).

Naast de formele werklocaties onderkennen we dat ook de binnenstad, (wijk)winkelcentra en de kleinschalige werklocaties (solitaire locaties en wijkeconomie) een belangrijk aandeel vormen van de Apeldoornse economie. Specifiek de retail- en horecafunctie valt buiten de scope van dit Programma Werklocaties.

2.2 Ontwikkeling werkgelegenheid

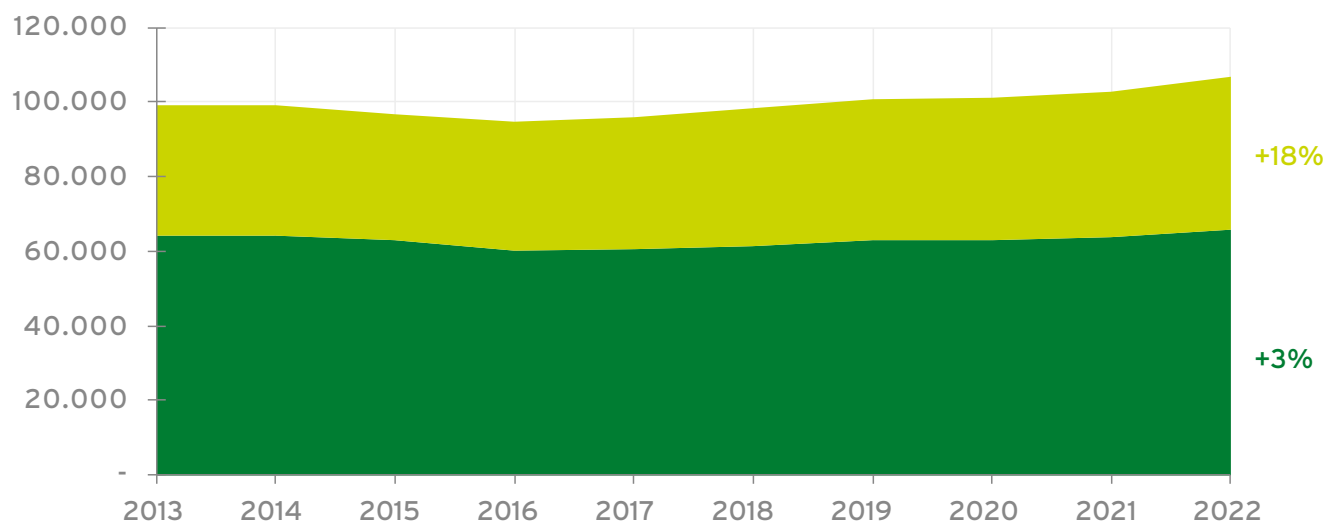
Werklocaties dé ruimtelijke hotspots voor werkgelegenheid

Een belangrijk deel van de banen in onze gemeente bevindt zich op de bedrijventerreinen. De bedrijventerreinen zijn goed voor zo'n 41.150 banen. Daarmee huisvesten de terreinen circa 39% van de totale werkgelegenheid in de gemeente Apeldoorn. Bedrijventerreinen zijn daarmee belangrijke pijlers voor de economie in Apeldoorn. Op onze formele kantoorlocaties werken ongeveer 16.550 mensen. Zie bijlage C in het bijlagerapport voor kenmerken van de Apeldoornse werklocaties.

Groei werkgelegenheid met name op bedrijventerreinen

De groei van werkgelegenheid in de gemeente Apeldoorn heeft in de afgelopen jaren voornamelijk plaatsgevonden op bedrijventerreinen. We constateren dat het totaal aantal banen op bedrijventerreinen tussen 2013 en 2022 met circa 6.150 toenam, een groei van zo'n 18%. De groei van werkgelegenheid in de gemeente Apeldoorn is in dezelfde periode met 8% gegroeid, circa 7.900 banen. Het aantal banen buiten bedrijventerreinen nam met circa 1.700 toe, een toename van zo'n 3%.

Figuur 3: Ontwikkeling werkgelegenheid gemeente Apeldoorn tussen 2013 en 2022



Bron: PWE (2013 t/m 2022), bewerking Stec Groep (2023).

3. Strategie

De strategie bevat de strategische beleidslijnen voor het gemeentelijk beleid met betrekking tot werklocaties. Deze strategische beleidslijnen geven inzicht in de ambities die de gemeente heeft op het gebied van werklocaties en geeft het gemeentelijk beleid weer inclusief randvoorwaarden voor ingrepen op de werklocaties.

Strategie
-
Wat gaan we doen?

(Ruimtelijk) Programma
-
Waar gaan we dat doen?

Instrumentarium
-
Hoe gaan we dat doen?

3.1 Apeldoornse ambitie

De Apeldoornse ambitie in relatie tot werklocaties luidt als volgt:

“De ambitie is het (door)ontwikkelen van een toekomstbestendige portefeuille werklocaties, die kwantitatief en kwalitatief aansluit bij de huidige en toekomstige behoefte van ondernemers en als motor fungeert voor brede welvaart in de gemeente”

Om deze ambitie te bereiken zetten we in op het toekomstbestendig maken van bestaande locaties. Dit doen we door:

1. Investeren in brede welvaart
2. Optimaal benutten van ruimte
3. Versterken kennis en innovatie-ecosystemen met een primaire focus op onze missiegedreven clusters
4. Creëren van gemengde gebieden

Om deze ambitie te bereiken zetten we in op het ontwikkelen van nieuwe locaties. Dit doen we aan de hand van de volgende strategische beleidslijnen:

5. (Schuif)ruimte creëren door nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen
6. Regionale afstemming over ruimtebehoefte bedrijventerreinen
7. Toets aan economische en maatschappelijke meerwaarde
8. Nieuwe kantoren toevoegen op toplocaties in de stad

Hieronder gaan we in op de **strategische beleidslijnen** voor bestaande en nieuwe locaties. Hiermee wordt uitwerking gegeven aan de ambitie.

3.2 Toekomstbestendig maken bestaande locaties

3.2.1 Investeren in brede welvaart

Bedrijven en organisaties leveren een belangrijke economische en maatschappelijke bijdrage aan de brede welvaart in de gemeente. Een economie gericht op brede welvaart biedt

werkgelegenheid en inkomen voor inwoners uit de gemeente en de regio. We zetten samen met ondernemers en vastgoedeigenaren in op investeringen in: organisatiekracht, kwaliteitsimpuls (revitalisering), vergroening en verduurzaming, ruimtelijke kwaliteit, een veilig en leefbaar werkklimaat, goede bereikbaarheid en flexibiliteit.

Dit vraagt om investeringen vanuit de overheid en het bedrijfsleven om de (ruimtelijke, economische en sociale) kwaliteit op werklocaties te waarborgen en versterken. Met name op de bedrijventerreinen is een investerings- en gebiedsgerichte aanpak nodig. In onze visie ligt de bal voor investeringen in vastgoed, revitalisering, vergroening en verduurzaming van bedrijventerreinen primair bij de ondernemers en eigenaren gevestigd op het terrein. Daarvoor moet wel de basis op orde zijn en is actieve hulp van overheden en ander partners - zoals netwerkbedrijven, financiers en omgevingsdienst - nodig, bijvoorbeeld om samen te werken aan een toekomstbestendige strategie voor het terrein.

Belangrijke onderwerpen voor toekomstbestendige werklocaties zijn:

- Organisatie, samenwerking en uitvoeringskracht
- Energie-infrastructuur (opslag, opwek & levering)
- Vergroening en verduurzaming
- Ruimtelijke kwaliteit
- Veilig en leefbaar
- Bereikbaarheid
- Flexibiliteit

Wat is onze ambitie?

- We willen de huidige, grote waarde van de bestaande werklocaties in Apeldoorn behouden en versterken. Samen met ondernemers, vastgoedeigenaren, nutsbedrijven en investeerders gaan we investeren in het toekomstbestendig maken van werklocaties, zodat locaties zo optimaal mogelijk aansluiten bij huidige en toekomstige behoefte van werknemers en bedrijven/organisaties.

Hoe gaan we dit bereiken?

Organisatie en uitvoeringkracht

- Samen met het (georganiseerd) bedrijfsleven een gemeentebrede parkmanagementorganisatie opzetten voor de Apeldoornse bedrijventerreinen. Deze uitvoerende organisatievorm moet een (kwaliteits)impuls geven aan het ondernemersklimaat.
- We gaan werken aan meer gedeeld eigenaarschap op gebiedsniveau. We stimuleren bedrijventerreinen (en/of deelgebieden) zonder organisatiegraad om een kopgroep van bedrijven, vereniging, coöperatie, stichting of BIZ op te zetten.
- We stellen een vorm van organisatiegraad¹ voor een werklocatie of een deelgebied als gemeentelijke basisvoorwaarde voor grootschalige investeringen in de revitalisering (of herstructurering) of verduurzaming van een bestaand bedrijventerrein.

Energie-infrastructuur (opslag, opwek & levering)

- We stimuleren energiebesparing en ontwikkelen smart grids (lokale uitwisseling van energie en energieopslag), zoals ook opgenomen in het Programma Energietransitie 2023 - 2030.
- We denken mee in oplossingen voor de energietransitie. We zetten hiervoor het Energiepunt voor Ondernemers in en helpen ondernemers met meer inzicht krijgen in hun energiehuishouding en de mogelijkheden om te verduurzamen. Hiervoor wordt o.a. een zogenaamd spoorboekje ontwikkeld dat bedrijven helpt bij het verduurzamen van de eigen bedrijfsvoering.
- We onderzoeken de potentie voor opslag van energie (batterij en warmte opslag). Dit zal onderdeel zijn van de nieuwe zonstrategie.

Vergroening en verduurzaming

- Inzetten op een klimaatadaptieve inrichting van werklocaties en het verminderen van verstening (door bijvoorbeeld half/openverharding, bijvoorbeeld op de overgang van privaat en publiek terrein).
- Inzetten op het vergroten van de biodiversiteit en samen optrekken in de aanleg van schaduwrijke lunchwandelroutes.
- Meedenken in oplossingen voor gescheiden afvoer van regenwater (bijvoorbeeld een afkoppelproject) en het mogelijk delen en herbenutten van grijswater.
- Meedenken in oplossingen voor de transitie naar een circulaire economie.

Ruimtelijke kwaliteit

- Inzetten op het vergroten van de gebruikswaarde (bruikbaarheid en functionaliteit), toekomstwaarde (aanpasbaarheid, duurzaamheid en beheerbaarheid) en belevingswaarde (representativiteit en diversiteit).

Veilig en leefbaar

- Inzetten op een verbetering van verkeersveiligheid op het terrein (denk aan het ontbreken van een stoep of fietspad, maar ook te hoge verkeersintensiteit, onoverzichtelijke situaties door parkeren, onveilige kruisingen of hardrijders), een gezonde werkomgeving en voorkomen en oplossen van (ondermijnende) criminaliteit en oneigenlijk gebruik.
- De inzet van collectieve camerabeveiliging kan de veiligheid en leefbaarheid versterken.

Bereikbaarheid

- (Mee)werken aan een goede bereikbaarheid en duurzame en toekomstbestendige infrastructuur (verkeer, energie, digitaal, groen/blauw) als randvoorwaarde voor bedrijven. Zeker in relatie tot het feit dat de gemeente Apeldoorn de komende vijftien jaar de binnenstad autoluw wil maken.
- De duurzame interne bereikbaarheid van werklocaties binnen de stad en gemeente heeft prioriteit. Daarbij is aandacht voor de voetganger, fietser en het openbaar vervoer.

Flexibiliteit

- Kunnen aanpassen aan wensen en behoeften die spelen bij ondernemers/vastgoedeigenaren. Om dit tijdig te signaleren willen we doorlopend in gesprek te zijn over kansen en opgaven, actuele trends en ontwikkelingen en behoeften van werknemers en bedrijven/organisaties.

3.2.2 Optimaal benutten van ruimte

De gemeente wil haar verantwoordelijkheid nemen in het optimaliseren van ruimtegebruik door stappen te zetten in het beter benutten van ruimte. Dat is een kwestie van maatwerk. We vinden het bijvoorbeeld logisch om op de meest kostbare grond van de gemeente - nabij de binnenstad en de spoorzone - een hogere dichtheid na te streven dan op locaties die aan de rand van de stad liggen. Bovendien huisvesten we op sommige locaties functies die van zichzelf ruimte-extensiever zijn, zoals logistiek of circulaire industrie. Het gaat er dus om dat iedere werklocatie binnen de mogelijkheden en het gekozen profiel optimaal wordt gebruikt. We streven naar behoud en een verantwoorde benutting van (milieu)ruimte voor bedrijven in een hogere milieucategorie, omdat dergelijke bedrijven een belangrijke schakel vormen in de economische structuur en deze ruimte belangrijk is in de transitie naar een circulaire economie.

1 Kopgroep van bedrijven, vereniging, stichting, coöperatie of BedrijvenInvesteringszone (BIZ).

Dit is mogelijk door:

- Juiste bedrijf op de juiste plek
 - Sturing en regie op type activiteiten
 - Beschermen van milieuruimte
- Intensief en meervoudig ruimtegebruik
 - Aanpassen bebouwingsmogelijkheden
- **Wat is onze ambitie?**
- We willen onze werklocaties zo optimaal mogelijk gebruiken. Hierdoor is de ruimtebenutting op werklocaties efficiënter en is in de toekomst minder nieuw areaal nodig.

Hoe gaan we dit bereiken?

Juiste bedrijf op de juiste plek

- Bedrijven/organisaties wijzen we op de kenmerken van onze werklocaties, zodat de ondernemer met een ruimtevraag kan bepalen op welke locatie zijn bedrijf het beste past. Nieuw te vestigen bedrijven/organisaties worden passend binnen de ruimtelijke structuur gevestigd:
 - Op lokale (kerngebonden of stadsgebonden) bedrijventerreinen en gemengde werklocaties willen we ruimte bieden aan kleinschalige mkb bedrijven (kavelomvang in principe maximaal 0,5 hectare, maar er zijn uitzonderingen) passend binnen de ruimtelijke structuur en ontsluiting.
 - Op grootschalige (regionale) bedrijventerreinen met een goede ontsluiting naar de snelweg, zoals Ecofactorij, Apeldoorn Noord, Zuid West Poort en bedrijventerreinencluster Apeldoorn Zuid willen we eveneens grotere bedrijven kunnen faciliteren omdat deze hier qua ruimtelijke structuur, ontsluiting en grootte voor geschikt zijn.
 - Op onze kantoorlocaties willen we kantoorhoudende bedrijven/organisaties huisvesten. In de huidige situatie zijn de kantoren verspreid over Apeldoorn. Een betere kantoorstructuur en clustering van kantoren kan hieraan bijdragen.

Juiste bedrijf op de juiste plek: sturing en regie op type activiteiten

- Via de gebiedsprofielen maken we inzichtelijk welke locaties voor welke doelgroepen beoogd zijn.
- We willen meer sturing geven aan toekomstige ontwikkelingen op bestaande bedrijventerreinen. Daarvoor is op korte termijn antwoord nodig op de volgende onderzoeksvragen:
 - Wat is de impact van grootschalige logistiek en opslag

(L tot XXL) op herontwikkelingslocaties ('brownfield locaties')? Dit om te bepalen in hoeverre we regie willen voeren op dit segment².

- Wat is de impact van de opkomst van kleinschalige bedrijfs- en opslagunits (w.o. garageboxen, self-storage³)? Dit om te bepalen in hoeverre we regie moeten voeren op dit segment^{5F6F}
- Welke sturingsmogelijkheden zijn er om lichte bedrijfsfuncties een alternatieve plek in de stad te bieden? Denk aan de binnenstad of gemengde gebieden.
- Wat is de correlatie tussen automotieve-bedrijven en ondermijnende criminaliteit (dit op basis van bijvoorbeeld politierapportages)?
- Met de uitkomsten op de onderzoeksvragen willen we publiekrechtelijke maatregelen nemen via het Omgevingsplan (omzetten van bestemmingsplannen naar Omgevingsplan), waarbij met meer regie gestuurd wordt op plekken waar welke functies mogelijk zijn en/of onder welke voorwaarden.

Juiste bedrijven op de juiste plek: beschermen van milieuruimte

- Via de gebiedsprofielen maken we inzichtelijk op welke bedrijventerreinen we milieuruimte behouden. Het principe van het 'juiste bedrijf op de juiste plek' is daarin relevant. Het is in de basis ongewenst als lichte bedrijfsfuncties zijn gevestigd op plekken waar in theorie veel milieuruimte is. Deze milieuruimte willen we graag behouden om ervoor te zorgen dat we de transitie kunnen maken naar een circulaire economie.

Intensief en meervoudig ruimtegebruik

- Bedrijven uitdagen om altijd eerst na te denken over het optimale gebruik van de bestaande kavel, voordat nieuwbouw elders in de gemeente aan de orde is. Vanuit het principe 'bestaand voor nieuw' is er samenwerking en integrale afweging binnen de gemeente enerzijds en de initiatiefnemer/ondernemer/ontwikkelaar anderzijds.
- Aanjagen en faciliteren van intensivering/verdichten van de bestaande voorraad. Dit is een aanpak voor de langere termijn⁴. De aanpak vraagt om tijd/inzet bij gemeente en bewustwording bij ondernemer en vastgoedeigenaren. Met de Beter Benutten Indicator analyse hebben we een scherp inzicht in kavels waar ruimtewinst te behalen is.
- Meervoudig ruimtegebruik stimuleren mits dit bijdraagt aan intensief ruimtegebruik op het bedrijventerrein, duurzaam

- 2 Het herontwikkelen van (grote) locaties ten behoeve van logistiek en opslag kan ongewenst zijn vanwege het specifieke profiel (doelgroep) dat wordt nastreeft, het relatief beperkte aantal arbeidsplaatsen per hectare en de ligging van de locatie (ongeschikt voor veel/zwaar vrachtverkeer).
- 3 Het gebruik van opslagunits en garageboxen door particulieren kan ongewenst zijn, onder meer vanwege de lage leegstand, de hoge marktdruk en negatieve effecten (risico op ondermijning).
- 4 Ondernemers zullen vooral bij een uitbreidingswens de mogelijkheden tot intensivering verkennen. Bij herontwikkeling (van verouderd) vastgoed op bedrijventerreinen en andere investeringen in vastgoed kan intensivering een belangrijke rol spelen. De ruimtewinst is mogelijk door de planologische ruimte te benutten.

ruimtegebruik (denk aan zon op dak), een verhoging van het aantal banen én wanneer het ruimtelijk-economisch voordelen oplevert.

Intensief en meervoudig ruimtegebruik: aanpassen bebouwingmogelijkheden

- Op een aantal bedrijventerreinen gaan we de planologische gebruiksmogelijkheden verruimen of een ondergrens (minimale bouwhoogte/minimaal bebouwingspercentage) hanteren. Het gaat met name om locaties waar de huidige gebruiksmogelijkheden niet marktconform zijn.
- Bij individuele initiatieven van ondernemers denken we mee in kansen voor het optimaliseren van de planologische gebruiksmogelijkheden. Bij een PPI-verzoek (principe plan initiatief) wegen we naast het economische belang ook diverse andere belangen af, waaronder het behoud van het open landschap, groen en belangen van omwonenden. Bij het afwijken van het Omgevingsplan kunnen we aanvullende voorwaarden stellen. Denk aan investeringen in klimaatadaptieve maatregelen (groen, waterberging), multifunctioneel ruimtegebruik en het realiseren van voldoende parkeervoorzieningen.

3.2.3 Versterken kennis en innovatie-ecosystemen met een primaire focus op onze missiegedreven clusters

We vinden het belangrijk om in te zetten op het verder versterken van de aanwezige kennis en innovatie-ecosystemen. Ecosystemen waar overheid, kennisinstellingen en bedrijven kennis uitwisselen en samenwerken zijn belangrijk voor het behalen van de ambities. Voor de innovatieve ecosystemen binnen de drie missiegedreven clusters creëren we letterlijk fysieke ruimte. Denk aan veiligheid (Spoorzone), sport en gezondheid (Omnisport, FSG campus, Gelre ziekenhuis), energie, klimaat en circulair (lokale en regionale bedrijventerreinen) en ontmoeten, leren, techniek en innovatie (NewTechPark, Zwitsal). Niet ieder ecosysteem is volwassen, daarom zijn gerichte acties nodig in samenspraak met bedrijfsleven, economische partners en onderwijs (opleidingen en praktijkgericht onderzoek).

Wat is onze ambitie?

- We willen bestaande kennis en innovatie-ecosystemen met een primaire focus op onze missiegedreven clusters versterken en ruimtelijk faciliteren, waarbij impact maken op maatschappelijke opgaven en groene transitie centraal staat.

Hoe gaan we dit bereiken?

- Samen met partnerorganisaties, onderwijs en bedrijven een gezamenlijk ambitieprofiel opstellen voor de ontwikkeling van een kennis en innovatiehub op het gebied van Digitale Veiligheid van landelijke allure in het lerend district in de Spoorzone. Met inzicht in de belangrijkste randvoorwaarden (zoals vestigingsvoorwaarden) om dit profiel te bereiken en hoe de gemeente hier samen met haar partners in kan voorzien.
- Samen met de economische partners en het onderwijs die betrokken zijn bij bestaande kennis en innovatie-ecosystemen een compacte ruimtelijke ontwikkelagenda (zoals voor Vlijtseweg - Zwitsal Buitenstad) opstellen om te komen tot stabilisatie, opschaling of doorontwikkeling. We maken daarbij verbinding tussen de verschillende ecosystemen om van elkaar te leren.

3.2.4 Creëren van gemengde gebieden

Multifunctionele gebieden⁵ brengen stedelijke dynamiek, verkleinen de woon-werkafstand, bevorderen OV- en fietsgebruik, vergroten de sociale veiligheid en zijn daarmee over het geheel vaak 'duurzamer'. We zien de meerwaarde van aantrekkelijke gemengde woonwerkmilieus. We zetten in op de transformatie van enkele binnenstedelijke bedrijventerreinen naar gemengde gebieden. Ook wil de gemeente ruimte geven aan economische functies in wijken, waar dit bijdraagt aan kansgelijkheid, leefbaarheid en inclusiviteit van en in een wijk. In deze gebieden willen we voldoende ruimte voor economie borgen. Dit maakt dat we binnenstedelijke bedrijventerreinen en overige werklocaties scherp herdefiniëren.

Overigens betekent dit niet dat we overal gemengde gebieden willen creëren. Er zijn immers ook veel bedrijven die qua activiteiten niet passen in een gemengd woonwerkmilieu, terwijl ze wel belangrijk zijn voor de regionale structuur, een belangrijke werkgelegenheidsfunctie vervullen en/of centraal staan in de energietransitie of de transitie naar een circulaire economie. Locaties die hier een aantrekkelijke propositie voor bieden kunnen op die manier een belangrijke regionale economische rol vervullen, complementair aan de functie van de centrumstad die Apeldoorn samen met Deventer en Zutphen binnen de Stedendriehoek is.

Wat is onze ambitie?

- We willen ruimte bieden voor werk in wijken en aantrekkelijke gemengde woonwerkmilieus realiseren op binnenstedelijke bedrijventerreinen. Daarbij moet aandacht zijn voor fasering in programma's. Ook moeten locaties onderscheidend en waar mogelijk complementair aan elkaar zijn.

5 Denk aan de binnenstad, een ambachtelijke/creatieve woonwerkomgeving, (kennis)campuslocaties met een sterke functiemix, stationsgebied of (binnenstedelijk, voormalig) industriegebied waar wonen, werken en leisure samenkomen. Maar denk ook aan informele werklocaties, zoals 'werken aan huis', wat voornamelijk in de dienstverlenende sectoren voorkomt.

Hoe gaan we dit bereiken?

- We gaan werken in de wijk stimuleren. Het gaat om functies die bijdragen aan de economische vitaliteit, kansengelijkheid, leefbaarheid en inclusiviteit van en in een wijk.
- We stellen eisen voor het behoud van ruimte voor economie bij transformaties van binnenstedelijke bedrijventerreinen: in concepten/DNA (gebouw/gebiedsconcepten), functiemix, ruimte voor niet-commerciële voorzieningen, ruimte voor creatieve beroepen en ambachten (kleinschalige kunst-, cultuur- en maakbedrijven), parkeren/logistiek en vergroening/klimaatadaptatie, etc. In de programma's is aandacht voor de betaalbaarheid en functionaliteit voor bedrijven (van zzp-ers tot start- en scale-ups).

3.3 Ontwikkelen van nieuwe locaties

3.3.1 (Schuif)ruimte creëren met nieuwe bedrijventerreinen

Om in de toekomstige ruimtevraag naar bedrijventerreinen te voorzien én voldoende schuifruimte te creëren, is de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen op 'greenfields' noodzakelijk. We maken hierbij de afweging welk type bedrijventerrein er ontwikkeld wordt (denk aan regulier-gemengd, logistiek of ruimte voor bedrijven met een hogere milieucategorie). We willen zowel nieuwe ruimte ontwikkelen voor de doorgroei van lokale bedrijven als voor middelgrote- tot grote (regionale) bedrijvigheid.

Schuifruimte is randvoorwaardelijk om verschillende doelen te bereiken, waaronder woningen bouwen op binnenstedelijke bedrijventerreinen (transformatie), bestaande bedrijventerreinen beter te benutten (optimaal en efficiënt ruimtegebruik) en om systeemtransities mogelijk te maken (zoals circulaire economie, energietransitie en vergroening).

Voor onze nieuwe bedrijventerreinen zetten we in op optimale ruimtebenutting. Dit vraagt om regels die voorzien in minimale bebouwingspercentages en bouwhoogtes. Voor specifieke doelgroepen (industrie en logistiek) en lokaal gewortelde bedrijven bieden we maatwerk en flexibiliteit.

Wat is onze ambitie?

- We willen beschikken over voldoende kwantitatieve en kwalitatieve ruimte voor bedrijven. Mede om in de ruimtevraag te voorzien, de transformatie van bestaande bedrijventerreinen mogelijk te maken, bestaande

bedrijventerreinen beter te benutten en ruimte vrij te spelen die benodigd is voor systeemtransities zetten we volop in op de ontwikkeling van nieuwe toekomstbestendige bedrijventerreinen.

Hoe gaan we dit bereiken?

- Nieuwe bedrijventerreinen ontwikkelen. Hierbij is water en bodem sturend bij locatiekeuze en inrichting. Een goede ontsluiting naar de snelweg (A1/A50) is voor grootschalige (regionale) bedrijventerreinen een belangrijke randvoorwaarde. Voor grootschalige bedrijventerreinen maximaliseren we de kavelomvang op in principe 3 hectare (uitgangspunt Economische Koers 2040⁶).
- We beogen een helder profiel op nieuwe locaties. Het labelen van een nieuw bedrijventerrein (bijvoorbeeld maximale/minimale kavelomvang, milieucategorie, type bedrijfsactiviteiten), passend bij de doelgroep is zinvol. Waar nodig maken we onderscheid in deelgebieden om verschillende typen ruimtevraag te kunnen faciliteren. Op nieuwe bedrijventerreinen faciliteren we geen bedrijven met de laagste milieucategorieën. Deze bedrijvigheid kan immers prima landen in gemengde gebieden (Uitgangspunt Economische Koers 2040).
- We zetten in op bedrijfsfuncties die passend zijn en elkaar kunnen versterken. Hiermee willen we overlast tussen functies voorkomen of minimaliseren, de ruimte optimaal benutten en de milieuruimte op het terrein inzetten voor bedrijven die behoefte hebben aan deze hinderruimte.
- We willen de onbenutte open buitenruimte op private kavels beperken door te kiezen voor het toepassen van passende en marktconforme planologische mogelijkheden, zoals bestemming/gebruik, milieuruimte, een minimaal bebouwingspercentage en/of bouwhoogte⁷.
- Bedrijven moeten voorzien in voldoende ruimte voor parkeren op eigen kavel (op maaiveld of binnen of op het bedrijfspand) of via een gezamenlijke parkeervoorziening.
- We willen maatwerk en flexibiliteit bieden aan lokaal gewortelde bedrijven in de dorpen⁸, alleen wanneer dit passend is bij de aard en omvang van de locatie.
- Ruimte voor kwalitatief hoogwaardige en biodiverse groen- en blauwstructuren in het openbaar gebied en de beeldkwaliteit van de gebouwen verankeren we in een beeldkwaliteitsplan.
- We gaan een Apeldoornse uitgiftestrategie voor bedrijventerreinen opstellen. Dit geldt enkel bij gemeentelijke gronduitgifte. Bij gronduitgifte of

6 Bedrijven die aantoonbare lokale of regionale toegevoegde waarde creëren en verbonden zijn aan gemeente Apeldoorn kunnen meer ruimte krijgen, tot maximaal 5 hectare. Bij hoge uitzondering bieden we meer ruimte als bedrijven van aanzienlijke maatschappelijke en economische meerwaarde zijn.

7 We houden rekening met ruimte voor industrie (waaronder hogere milieucategorie bedrijven) en logistiek en groothandel. Dergelijke bedrijven hebben ruimte nodig voor (buiten)opslag, interne logistiek en parkeerruimte op de bedrijfskavel.

8 Ondernemers die lokaal willen uitbreiden vinden beschikbare kavels elders in de gemeente vaak geen realistisch alternatief. De lokale gebondenheid van het personeelsbestand, leveranciers en de afzetmarkt kan hierbij van invloed zijn. De geografische 'inwisselbaarheid' van de beschikbaarheid van uitgeefbare locaties voor specifiek lokale uitbreidingsvraag kent zijn beperkingen.

vergunningverlening willen we toetsen op economische en maatschappelijke meerwaarde (zie 3.3.3).

- Bij nieuwe ontwikkelingen grenzend aan een van onze buurgemeenten zoals Voorst en Epe zoeken we actief het contact met onze buurgemeente om de ontwikkelingen af te stemmen en daarin waar mogelijk en gewenst samen op te trekken.
- In de periferie van nieuwe bedrijventerreinen zoeken we naar huisvestingsmogelijkheden van kermisexploitanten.

3.3.2 Regionaal afstemmen ruimtebehoefte bedrijventerreinen

- De ruimtebehoefte naar bedrijventerreinen in de regio Stedendriehoek is groot. Tot en met 2030 bedraagt de regionale behoefte aan bedrijventerreinen circa 37 tot 106 hectare. Ook in de periode hierna is er sprake van een hoge ruimtevraag. De ruimtebehoefte bedraagt tot en met 2040 circa 136 tot 252 hectare. De opgave zit met name in het (lokale) reguliere en logistieke segment.
- Indien de regio alle ruimtevraag wil faciliteren, dan zijn nieuwe locaties nodig. Het is dus van groot belang om regionaal af te stemmen welke ruimtebehoefte de regiogemeenten willen faciliteren op nieuwe locaties, welke ruimtevraag niet gefaciliteerd wordt en welke ruimtevraag mogelijk op bestaande locaties gerealiseerd kan worden. Ook is afstemming nodig over de ruimtelijk-economische visie, regionale ambities, de integrale (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen, het verzilveren van economische kansen en de koppeling met de ruimtelijke puzzel/andere ruimtevragers.
- Nieuwe bedrijventerreinen moeten voldoen aan de Duurzame Principes die regionaal zijn vastgesteld (uitwerking RPW 2019-2030).

Wat is onze ambitie?

- Een evenwichtige vraag-aanbodverhouding van werklocaties in de regio waar aandacht is voor regionale ambities, integrale (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen en het verzilveren van economische kansen.

Hoe gaan we dit bereiken?

- We laten in 2024 een nieuw Regionaal Programma Werklocaties (RPW) regio Stedendriehoek opstellen en vaststellen, waarin we samen met onze buurgemeenten afspraken maken over de (door)ontwikkeling van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen in de regio.

3.3.3 Toets aan economische en maatschappelijke meerwaarde

Er is een tekort aan ruimte op onze bedrijventerreinen. Dit maakt dat we selectief moeten zijn bij nieuwe vestigers en bij bedrijfsverplaatsing. Bij gemeentelijke gronduitgifte

gaan we daarom afwegen en toetsen aan meerwaarde. Een afwegingskader zal onderdeel zijn van een Apeldoornse uitgiftestrategie op bedrijven-terreinen. We zullen onderscheid maken in kavelomvang. Hoe groter de ruimteclaim in kavelomvang hoe groter de meerwaarde moet zijn voor de gemeente Apeldoorn. De meerwaarde van een bedrijfsvestiging kent in onze optiek twee componenten: de mate van lokale/regionale toegevoegde waarde en binding én de mate van economische en maatschappelijke meerwaarde. Als er geen sprake is van meerwaarde, dan wordt de ruimte-vraag niet gefaciliteerd. In de andere gevallen gaat de focus uit naar het verhogen van de meerwaarde. Daarbij hebben we aandacht voor de opgave rondom arbeidsmigranten. We kijken hoe we deze kunnen meenemen bij de gronduitgifte en hoe we deze kunnen vertalen in onze uitgiftestrategie.

Wat is onze ambitie?

- We willen toetsen op economische en maatschappelijke meerwaarde. Daarnaast zetten we in op optimale ruimtebenutting.
- **Hoe gaan we dit bereiken?**
- We stellen een afwegingskader op om te sturen/te toetsen op economische en maatschappelijke meerwaarde. De beoordelingsaspecten werken we uit in onze uitgiftestrategie.

3.3.4 Nieuwe kantoren toevoegen op toplocaties in de stad

De kantorenmarkt is landelijk - en in Apeldoorn - in transitie. Er is sprake van een steeds groter wordende tweekoppigheid tussen type locaties. Enerzijds zijn er kansrijke locaties - centrummilieu / OV-knooppunt die goed aansluiten bij de vraag van eindgebruikers, waar veel transacties plaatsvinden, de leegstand afneemt, huurprijzen stijgen en waar wordt geïnvesteerd. Anderzijds zijn er kansarme locaties - met name kantoren langs snelwegen en uitvalswegen, kantoren in woonwijken en kantoren op bedrijventerreinen - die matig aansluiten bij de vraag van eindgebruikers, waar slechts beperkt transacties plaatsvinden, de leegstand bovengemiddeld is en huurprijzen dalen en waar investeringen weinig of geen rendement opleveren. Aanvullend zorgen ook de snel veranderende eisen van eindgebruikers (o.a. type ruimte, zoals mogelijkheden tot thuiswerken en hybride werkvormen, flexconcepten en mixed-use, gezonde werk- en leefomgeving en duurzaamheidseisen pand) er voor dat de polarisatie tussen incurante en courante kantoren verder wordt vergroot. De toekomstige behoefte aan kantooruimte verandert van traditioneel naar nieuwe type omgeving, gebouwen en concepten. Dit is het gevolg van onder meer technologische ontwikkelingen, gelimiteerde tijd (en daarmee de voorkeur voor een mix van functies en ontzorging) en het feit dat het welzijn

van werknemers steeds belangrijker wordt voor werkgevers gaan kantoorhoudende organisaties steeds meer nadenken over hun locatievoorkeur. Wat ons betreft wordt de norm dat werkruimtes goed toegankelijk zijn.

We willen inspelen op het tekort aan kantoren in het centrummilieu / OV-knooppunt, door nieuwe kantoren toe te voegen in de Spoorzone en binnenstad (onze toplocatie in Apeldoorn). Hier dreigt een tekort aan kantoorruimtes. Randvoorwaarde voor de kantorenontwikkeling in de spoorzone is een goede bereikbaarheid via het spoor. Daarentegen ontstaat er in 2030 een overaanbod van kantoorruimtes op het locatietype snelweg en uitvalswegen, kantoren op bedrijventerreinen en in mindere mate kantoren op overige OV-knopen en het overige centrummilieu. Hier willen we kantoorruimtes aan het aanbod onttrekken.

Wat is onze ambitie?

- We streven naar een evenwichtige en gezonde vraag-aanbodverhouding van kantoren in de stad zonder kwalitatieve mismatch.

Hoe gaan we dit bereiken?

- Bij het opstellen van een kantorennota wijzen we in de Spoorzone en binnenstad concrete gebieden aan waar we in de periode t/m 2040 kantoorprogramma realiseren. Naast toevoegingen willen we ook kantoorvoorraad onttrekken. In het programma staat op welke locaties we kantoorruimtes aan de voorraad willen onttrekken. Ook geven we aan onder welke voorwaarden kantoorlocaties op termijn mogen transformeren naar een andere functie.

4. (Ruimtelijk) Programma

In dit hoofdstuk beschrijven we de adaptieve uitgangspunten die aan de basis liggen van het (ruimtelijk) programma en onze aanpak op bestaande en nieuwe werklocaties. Welke aanpak kiezen we voor onze bestaande locaties en hoe gaan we aan de slag met het ontwikkelen van nieuwe locaties?

Strategie

Wat gaan we doen?

(Ruimtelijk) Programma

Waar gaan we dat doen?

Instrumentarium

Hoe gaan we dat doen?

4.1 Adaptieve ruimtelijke uitgangspunten

Een programma werklocaties met adaptief vermogen

Het Programma Werklocaties moet flexibel kunnen inspelen op veranderingen in de economie, ruimtebehoefte en wensen van bedrijven en ontwikkelingen in de bestaande voorraad. Met andere woorden: het programma moet beschikken over adaptief vermogen, zodat deze flexibel kan inspelen op veranderingen op de werklocatiemarkt. We constateren dat de economie een steeds snellere 'omloopsnelheid' heeft en werklocaties – de bedrijventerreinen in het bijzonder – tegen grenzen aanlopen.

Door dergelijke uitdagingen en trends en ontwikkelingen die elkaar in hoog tempo opvolgen wordt het steeds moeilijker om de toekomst te voorspellen. We kunnen wel een aantal uitgangspunten beschrijven, waarbij we nadrukkelijk de notie maken dat er ruimte moet zijn om deze te herzien mocht de situatie op de werklocatiemarkt daarom vragen. Een jaarlijkse monitoring geeft inzicht en aangrijpingspunten waarmee het Programma Werklocaties kan worden bijgesteld of geactualiseerd.

Monitoring als sturingsinstrument

Monitoring is belangrijk om goed in te kunnen spelen op wijzigingen in de marktdynamiek en te anticiperen op trends en ontwikkelingen. Monitoring kan op de volgende onderwerpen: courantheid vastgoedvoorraad en leegstand, het functioneren/presteren van de werklocaties, vraag en aanbod van bedrijventerreinen en kantoren, optimaal ruimtegebruik, herontwikkelings- en transformatieplekken van de toekomst. De monitoring zetten we in als sturingsinstrument. We kijken naar programma-indicatoren (voortgang Programma Werklocaties) en prestatie-indicatoren (voortgang op Apeldoornse ambities).

De adaptieve ruimtelijke uitgangspunten voor het Programma Werklocaties zijn:

- Selectiviteit bij nieuwe ontwikkelingen: toets economische en maatschappelijke meerwaarde
- Intensiveren en herontwikkelen om ruimtevrage deels op te vangen in bestaande voorraad
- Gemengde woonwerkmilieus op binnenstedelijke locaties ten behoeve woonopgave
- Nieuwe ruimte voor kantoorhoudende organisaties in de binnenstad/spoorzone
- Nieuwe ruimte voor bedrijven op Ecofactorij II, de Kar en Apeldoorn Noord
- Aanvullende ruimte in dorpen op basis van aantoonbare ruimtebehoefte

We werken bovengenoemde ruimtelijke uitgangspunten hieronder kort uit.

Selectiviteit bij nieuwe ontwikkelingen: toets economische en maatschappelijke meerwaarde

Voor Apeldoorn geldt 'niet alles kan en niet alles moet'. We staan voor een ingrijpende transitie naar een toekomstbestendige, energie neutrale, klimaatadaptieve en gezonde en natuurinclusieve samenleving en leefomgeving. Dit vraagt om een zekere mate van selectiviteit.

Op bestaande bedrijventerreinen borgen we dit door selectiever te zijn in het toestaan van functies die beter op een andere plek kunnen landen. Het instrument hiervoor is het Omgevingsplan. Zie hiervoor het hoofdstuk instrumentarium. Bij nieuwe ontwikkelingen waar we als gemeente zelf aan het stuur zitten bij uitgifte van grond toetsen we bij de uitgifte van bedrijfskavels in hoeverre er sprake is van lokale of regionale meerwaarde. Deze meerwaarde kent twee componenten: de mate van lokale en/of regionale toegevoegde waarde en

binding en de mate van maatschappelijke en economische meerwaarde. We maken hierbij gebruik van privaatrechtelijk instrumentarium in (afwegingskader uitgiftestrategie).

Intensiveren en herontwikkelen om ruimtevraag deels op te vangen in bestaande voorraad

Zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte is een belangrijk uitgangspunt. Onder meer de behoefte aan woningbouw, bedrijfs- en kantoorruimte en de energietransitie moeten allemaal in de gemeente een plek krijgen. Tegelijkertijd hebben we aandacht voor behoud van onze groene omgeving (een van de kernkwaliteiten van onze gemeente).

We willen daarom op bestaande en nieuwe bedrijventerreinen onze verantwoordelijkheid nemen en zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik stimuleren door stappen te zetten in het beter en optimaler benutten van de ruimte. We maken gebruik van publiekrechtelijk instrumentarium in combinatie met duurzame economische stimulering.

Gemengde woonwerkmilieus op binnenstedelijk locaties ten behoeve van de woonopgave

Op drie locaties werken we aan gemengde woon-werkmilieus. Dit zijn: Kayersmolen Noord 'I en II', Vlijtseweg (waaronder het Zwitsal Buitenstad terrein) en Sleutelbloemstraat. Dit zijn gebieden met een eigen typologie die van invloed is op het ontwikkelpotentieel. Door functiemenging kan een deel van de woonopgave een plek vinden in samenhang met (bestaande) economie. Belangrijk ruimtelijk-economisch uitgangspunt is dat de totale gebiedsintensiteit van de gebieden omhoog gaat. Met andere woorden: na transformatie of herontwikkeling wordt in een gemengd gebied een programma gerealiseerd met meer vierkante meters (wonen en werken) op hetzelfde vloeroppervlak als voor transformatie.

Als gemeente geven we naast een visie, duidelijke ontwikkelkaders mee in relatie tot het te realiseren economische programma in een gemengd milieu. We stellen ambitieuze eisen bij binnenstedelijke transformatiegebieden: in concepten/ DNA, functiemix, ruimte voor economie (waaronder creatieve beroepen en ambachten), ruimte voor niet-commerciële voorzieningen, parkeren/logistiek en vergroening/ klimaatadaptatie.

Nieuwe ruimte voor kantoorhoudende organisaties in de binnenstad en spoorzone

Op de kantorenmarkt is sprake van kwalitatieve behoefte aan duurzame kantoren op de juiste plek. We voorzien ruimte voor nieuwe kantoren in de binnenstad en spoorzone. De spoorzone is daarbij onze toplocatie voor nieuwe kantoren. De binnenstad

en spoorzone maken onderdeel uit van het BSK-gebied. In dit gebied wil de gemeente ook circa 2/3 van het woonprogramma faciliteren.

De spoorzone heeft een centrale ligging, dichtbij het centraal station. Het programma in dit gebied bestaat uit een mix van ruimte voor wonen, werken en opleiden. We houden rekening met een hoge dichtheid met hoogteaccenten en in het gebied werken we aan nieuwe verbindingen tussen de noord- en zuidzijde van het station. Het vergroten van de verblijfskwaliteit en de verbinding tussen het station en de binnenstad zijn daarbij doelstellingen.

Nieuwe ruimte voor bedrijven op Ecofactorij II, de Kar en Apeldoorn Noord

Om in de behoefte aan ruimte voor bedrijven te voorzien, kijken we naar ruimte voor bedrijvigheid aan zowel de zuidzijde als de noordzijde van de stad. De gemeenteraad heeft een ontwikkelplan vastgesteld voor Ecofactorij II. We verkennen daarnaast de ontwikkeling van nieuwe ruimte voor bedrijven op de Kar en onderzoeken de mogelijkheid voor uitbreiding van bedrijventerrein in het noorden van Apeldoorn. De bedrijventerreinen in het zuiden van Apeldoorn maken onderdeel uit van de Zuidrand. Eén van de drie prioritaire gebieden in de gemeente.

Het profiel op Ecofactorij II en de Kar is vergelijkbaar aan elkaar. Hier zetten we in op regionale bedrijvigheid. Denk hierbij aan groothandel en logistiek - waaronder een beperkt aandeel lokaal gebonden grootschalige logistiek⁹ - en productiebedrijven die behoefte hebben aan hogere milieucategorie. Door schuifruimte te creëren geven we ook ruimte aan de ontwikkeling van het BSK-gebied (een ander prioritair gebied in de gemeente). De minimale kavelomvang op deze locaties is groter dan 1 hectare. De maximale kavelomvang is 3 hectare. Alleen wanneer een bedrijf een aantoonbare economische of maatschappelijke meerwaarde heeft is een grotere kavelomvang mogelijk. Dit zal ook enig effect hebben op het faciliteren van de ruimtebehoefte. Het beoogde profiel van een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein in Apeldoorn Noord is reguliere bedrijvigheid, met name middelgrote mkb bedrijven.

Aanvullende ruimte in dorpen op basis van aantoonbare ruimtebehoefte

Om de groei van lokale bedrijvigheid een plek te geven staan we open voor aanvullende ruimte voor bedrijvigheid in de dorpen. Denk hierbij aan uitbreidingsruimte in Loenen (Kieveen) en Uddel. We zetten in op beperkte ruimte, waarbij sprake is van een afronding van een bestaand bedrijventerrein. De ruimtelijke kwaliteit op de terreinen moet aantoonbaar

9 In het RPW 2019-2030 is maximaal 50.000 m² vloeroppervlakte afgesproken. In de uitwerking van het Omgevingsplan willen we de maximum kavelomvang terugbrengen naar maximaal 5 hectare.

verbeteren. In de kernen willen we enkel lokale behoefte faciliteren. Grote ruimtevragers vinden we in principe niet passend. Grotere kavels bieden we op de bedrijventerreinen in/ rond Apeldoorn.

4.2 Aanpak op bestaande locaties

Toekomstbeeld en vitaliteitsagenda per bestaande werklocatie

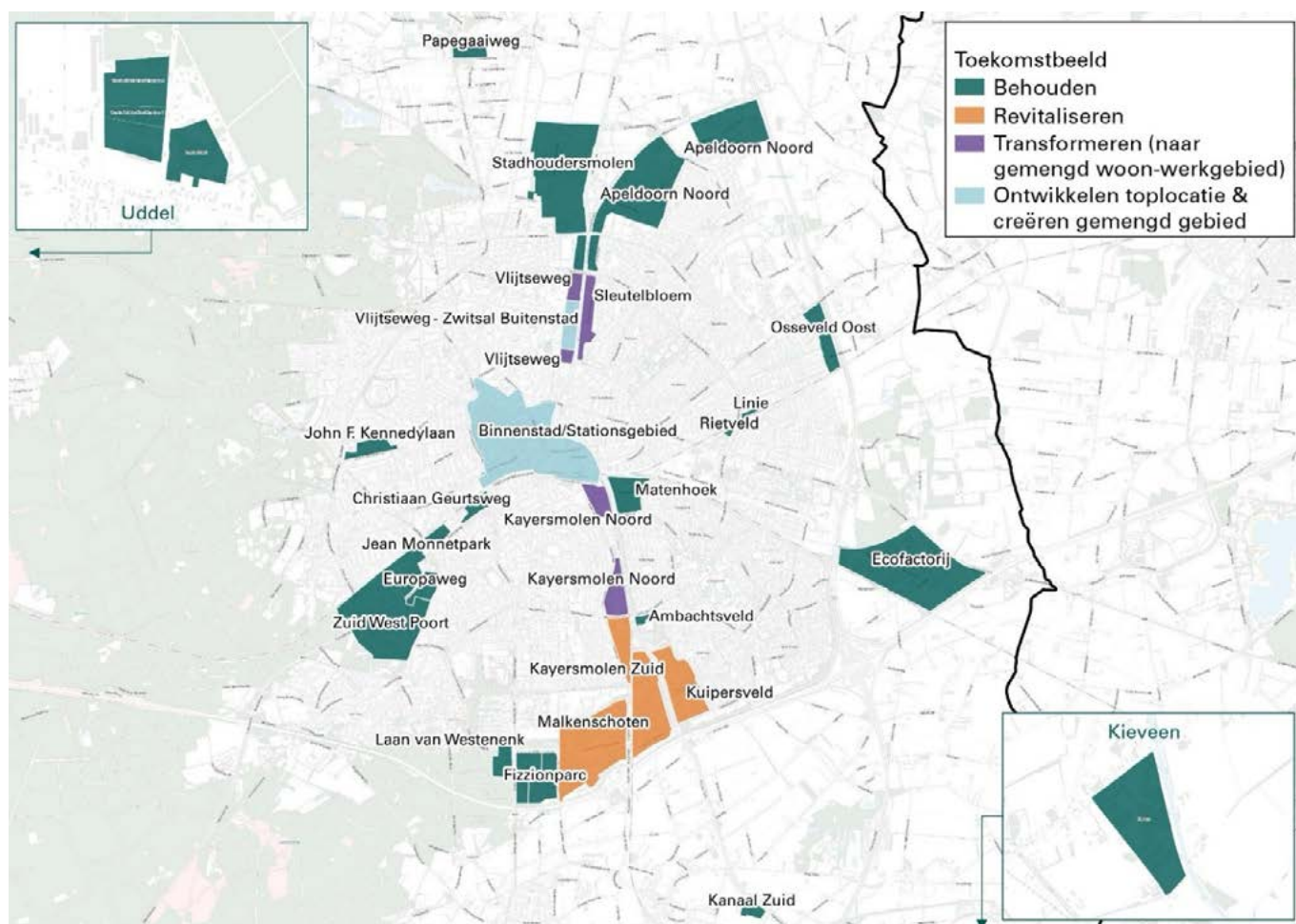
Per werklocatie schetsen we het profiel, het toekomstbeeld en de vitaliteitsagenda. We verwijzen hiervoor naar [bijlage A: Gebiedsprofilen](#). In de gebiedsprofilen komen verschillende toekomstbeelden terug. Op hoofdlijnen betekent ieder toekomstbeeld het volgende:

- **Behouden** - Dit houdt in dat deze werklocatie in principe naar behoren functioneert maar sluit niet uit dat er opgaven zijn om de werklocatie te verbeteren. Op bijna iedere werklocatie kunnen bijvoorbeeld verduurzamings- of intensiveringsmaatregelen getroffen worden.
- **Revitaliseren** - Er zijn een aantal werklocaties waar het kwaliteitsniveau écht een trede hoger getild moet worden om toekomstbestendig te worden en de economische potentie maximaal te kunnen realiseren. De prioritaire plekken voor verbetering wijzen we aan met het label 'revitaliseren'.

- **Transformeren (naar gemengd woon-werkgebied)** - Een aantal locaties missen een dussdanige toekomstbestendigheid als werklocatie en zijn qua locatie niet geschikt om in de huidige functie te blijven functioneren, bijvoorbeeld vanwege de nabije ligging van woonwijken door de ontwikkeling van de stad. Deze locaties zijn veelal in de Omgevingsvisie al aangeduid met het label 'verkenning transformatie'.
- **Ontwikkelen toplocatie & creëren gemengd gebied** - Op de toplocaties willen we inzetten op een hoge ruimtelijke kwaliteit en een veelzijdig functieaanbod. Daarnaast willen we door het aantrekken bedrijvigheid passend bij het kennis en innovatie-ecosysteem een extra impuls kunnen geven aan de economie.

Ook brengen we de vitaliteitsagenda per terrein in beeld. We schetsen de opgaven die van toepassing zijn op het desbetreffende terrein. De opgaven komen voort uit de strategische beleidslijnen.

Figuur 4 Toekomstbeeld per werklocatie



4.2.1 Investeren in brede welvaart

We zijn voornemens om de komende jaren fors te investeren in de brede welvaart van werklocaties. Dit doen we op twee manieren:

1. Het oprichten van een gemeentebreed parkmanagement (zie paragraaf 5.1)
2. Kwaliteitsimpuls (revitalisering), starten met een toekomstplan en uitvoeringsprogramma voor bedrijventerreinen Zuidflank Apeldoorn

Toekomstplan en uitvoeringsprogramma bedrijventerreinen Zuidflank Apeldoorn

We starten met een revitaliseringsaanpak voor de bedrijventerreinen in de Zuidflank van Apeldoorn. Uit de MEERwaarde analyse¹⁰ blijkt dat de bedrijventerreinen Kuipersveld, Kayersmolen-Zuid en Malkenschoten economisch en sociaal-maatschappelijk van grote waarde zijn, maar er kansen liggen op het gebied van onder andere optimaal ruimtegebruik en verduurzaming.

Voor het toekomstbestendig maken van bedrijventerreinen zetten we in op een gebiedsgerichte aanpak. Dit traject willen we samen vormgeven met Bedrijvenkring Apeldoorn (BKA) Zuid. Dit houdt concreet in dat we de organisatie en samenwerking willen versterken met een gebiedsteam, willen investeren in de brede waarde (vergroening en verduurzaming en de ruimtelijke kwaliteit) en de ruimte optimaal willen benutten. We stellen samen een toekomstplan op met een uitvoeringsprogramma met concrete publieke en private acties.

Kwaliteitsimpuls overige werklocaties

Op middellange termijn (na 2028) is budget nodig om ook andere werklocaties een kwaliteitsslag te geven. In de aanpak nemen we de ervaringen mee die zijn opgedaan in de Zuidflank van Apeldoorn.

4.2.2 Optimaal benutten van ruimte

We willen gewenste ontwikkelingen faciliteren en ongewenste ontwikkelingen voorkomen. Hiervoor starten we met de uitwerking van enkele onderzoeksvragen. Vervolgens willen we planologisch instrumentarium inzetten. We focussen ons daarbij op:

- Juiste bedrijf op de juiste plek
- Intensief en meervoudig ruimtegebruik

Inzet (ruimtelijk) instrumentarium

Het gaat veelal om publiekrechtelijk ruimtelijk instrumentarium dat we generiek op onze werklocaties (bedrijventerreinen in het bijzonder) willen inzetten. Voorbeelden zijn:

- Ongewenste doelgroepen planologisch uitsluiten, zoals de herontwikkeling van grootschalige logistiek (op 'brownfield

locaties) en kleinschalige bedrijfs- en opslagunits. Dit om het mkb te beschermen. Onderzoek moet uitwijzen voor welke bestaande bedrijventerreinen dit zinvol is.

- Betere benutting van milieuruimte. Denk aan een minimale milieuhindercategorie. Onderzoek moet uitwijzen voor welke bedrijventerreinen dit zinvol is. Een eerste globale denkrichting is het langzaam uitfasen van de huidige milieucategorie 1 en 2 op bedrijventerreinen waar momenteel al hogere milieuhindercategorieën (tot categorie 4) zijn toegestaan.
- Op Kuipersveld en Stadhoudersmolen (het gebied ten westen van de Stadhoudersmolenweg en het gebied ten noorden van de Lage Brink) willen we de planologische bebouwingsmogelijkheden verruimen, op die plekken waar dit vanuit een evenwichtige toedeling passend is.
- Op een aantal bedrijventerreinen kunnen we een ondergrens gaan hanteren (minimale bouwhoogte/minimaal bebouwingspercentage).

Voor een nadere toelichting op instrumentarium zie paragraaf 5.2 en bijlage H van het bijlagenrapport.

4.2.3 Versterken kennis- en innovatie-ecosystemen met een primaire focus op onze missiegedreven clusters

Samen met partnerorganisaties, onderwijs en bedrijven willen we bestaande kennis en innovatie-ecosystemen versterken en ruimtelijk faciliteren. We gaan aan de slag met:

- Het opstellen van een ambitieprofiel en (ruimtelijke) ontwikkelagenda voor het lerend district in de Spoorzone als ontmoetings- en ontwikkelplek met opleidingsfaciliteiten die garant staan voor doorlopende leerlijnen en nieuwe onderwijsvormen. Clusters van bedrijven, startende ondernemers en kennisinstellingen die elkaar wat te bieden hebben.
- Het opstellen van een (ruimtelijke) ontwikkelagenda voor Vlijtseweg - Zwitsal Buitenstad.

Voor een nadere toelichting per locatie zie bijlage A onderaan. Voor een korte toelichting op een ambitieprofiel en ontwikkelagenda zie bijlage H van het bijlagenrapport.

4.2.4 Creëren van gemengde gebieden

We willen aantrekkelijke gemengde woonwerkmilieus realiseren op de locaties:

- Kayersmolen Noord
- Sleutelbloem
- Vlijtseweg

Borgen ruimte voor economie

Een aantal binnenstedelijke bedrijventerreinen mogen

10 Maatschappelijk en Economische Effect Rapportage (MEERwaarde), zie Bijlage F - Bijlagenrapport.

transformeren naar gemengde woonwerkgebieden. Voor Kayersmolen Noord "I en II", Vlijtseweg (waaronder Zwitsal Buitenstad) en Sleutelbloemstraat zetten we in op het realiseren van een aantrekkelijk gemengd gebied. De aandacht gaat daarbij uit naar het borgen van ruimte voor economie. Hierbij hanteren we als uitgangspunt dat voldoende bedrijvigheid behouden blijft. Dit vraagt om hogere dichtheden (bebouwing) en ruimte voor bedrijfsfuncties die mengbaar zijn met wonen.

We stellen eisen voor het behoud van ruimte voor economie. In programma's moet de focus gaan naar kleinschalige, flexibele en betaalbare (sociale) bedrijfsruimte die voldoet aan de kwalitatieve en kwantitatieve vestigingswensen van de beoogde doelgroep.

4.3 Aanpak op nieuwe locaties

4.3.1 (Schuif)ruimte creëren met nieuwe bedrijventerreinen

Het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen is een kwantitatieve en kwalitatieve planningsopgave. In de programmering van bedrijventerreinen kijken we langjarig vooruit. Dit doen we voor de periode tot en met 2040. De verwachte ruimtebehoefte voor de periode 2023 tot en met 2040 is weergegeven in onderstaande tabel. Het is een uitdaging om voldoende kwantitatieve en kwalitatieve ruimte voor bedrijven te realiseren.

Tabel 1: Apeldoornse ruimtebehoefte naar bedrijventerrein (netto)

Tijdperiode	EIB11 Laag	EIB Hoog
Uitbreidingsvraag 2023 t/m 2040	45 ha	93 ha
Vervangingsvraag - voorzien ¹²	27 ha	27 ha
Totale ruimtevraag	72 ha	120 ha
Huidig planaanbod	5 ha	5 ha
Ruimtebehoefte	67 ha	115 ha

Bron: Ruimtevrage naar bedrijventerreinen in regio Stedendriehoek (2023), bewerking Stec Groep (2023)

*Afgerond op hele getallen.

Voor de periode 2023 tot en met 2040 verwachten we een totale ruimtevrage van circa 72 tot 120 hectare. Het gaat om ruimte die nodig is voor het faciliteren van de autonome dynamiek (groei, krimp) van bedrijven op bedrijventerreinen in gemeente Apeldoorn.

Aanvullend zoekt (boven)regionale ruimtevrage een plek in de regio. Het aandeel van gemeente Apeldoorn is opgenomen in de uitbreidingsvraag. Regionale ruimtevrage heeft een wat bredere oriëntatie en is vooral afkomstig van bedrijven binnen het grootschalig distributie of het grootschalig productie werkmilieu:

- Grootschalige distributie: in regionaal verband (Regio Stedendriehoek) is afgesproken dat specifiek de clustering van grootschalige logistiek plaatsvindt in de A1-zone (A1 Corridor).
- Grootschalige productie: in regionaal verband zijn (nog) geen afspraken gemaakt over het huisvesten van grootschalige productiebedrijven (veelal met een hogere milieucategorie).

Er kan nog additionele ruimtevrage optreden. Dit is ruimtevrage 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 ruimtevrage uitoefenden. In dit verband en specifiek voor gemeente Apeldoorn denken we bijvoorbeeld aan de ruimtevrage als overloop vanuit omliggende regio's (voor zover dergelijke bovenregionale locatiedynamiek vanuit grootschalige ruimtevragers nog niet in de historische cijfers/verplaatsingen waarneembaar is).
- Energie-infrastructuur: in gemeente Apeldoorn zijn (nu) op bedrijventerreinen geen initiatieven bekend voor bijvoorbeeld de realisatie van een transformatorstation of mega batterijopslag. In de gemeente spelen verschillende initiatieven voor de realisatie van Smart Energy Hubs, kleinschalige batterijopslag en de realisatie van laadinfrastructuur. Wat de exacte ruimtelijke impact gaat zijn, is nog niet bekend. Een continue monitoring is noodzaak om hier meer grip op te krijgen.

We concluderen dat het nodig is om nieuwe duurzame bedrijventerreinen te ontwikkelen om lokale en regionale ruimtevrage een geschikte vestigingslocatie - en daarmee toekomstperspectief - te bieden.

Niet alle grootschalige ruimtevrage zal zondermeer gefaciliteerd worden. Het uitgangspunt is dat grote kavels (> 3 hectare) alleen uitgegeven worden aan bedrijven met economische en maatschappelijke meerwaarde. Dit stimuleert tevens het gesprek over een optimale benutting van ruimte. Daarnaast kan optimaal ruimtegebruik van bestaande

11 Voor de toekomstige werkgelegenheidsontwikkeling maken we gebruik van de scenario's hoog en laag van de actualisatie en regionalisering bedrijfstakramingen opgesteld door het Economisch Instituut voor de Bouw (2022)

12 Dit is de som van de verwachte vervangingsvraag voor transformatielocaties Kayersmolen Noord (deelgebied I en II), Vlijtseweg en Sleutelbloemstraat. We gaan ervan uit dat Zuid West Poort behouden blijft als bedrijventerrein.

bedrijventerreinen kan invulling geven aan de ruimtebehoefte van bedrijven. Hier hebben we aandacht voor op bestaande bedrijventerreinen (paragraaf 4.2).

Ontwikkeling en fasering nieuwe bedrijventerreinen

We zetten de komende jaren in op het realiseren van nieuwe lokale en regionale bedrijventerreinen.

Tot 2030 zetten we in op:

- Het faciliteren van lokale ruimtevrage. Het gaat om de locaties: Kieveen (Loenen), Uddel, Kameleon (Apeldoorn), Piramide (Apeldoorn). We staan aanvullende uitbreidingen toe wanneer een plan nadrukkelijk voorziet in een actuele lokale behoefte.
- Het faciliteren van grootschalige/regionale ruimtevrage. In de zuidrand van Apeldoorn willen we de locaties Ecofactorij II en De Kar tot ontwikkeling brengen. We starten met Ecofactorij II, daarna volgt De Kar. De bedrijventerreinen maken onderdeel uit van Stadsrand Zuid. Een van de prioritaire gebieden in Apeldoorn.

Vanaf 2030 zetten we in op:

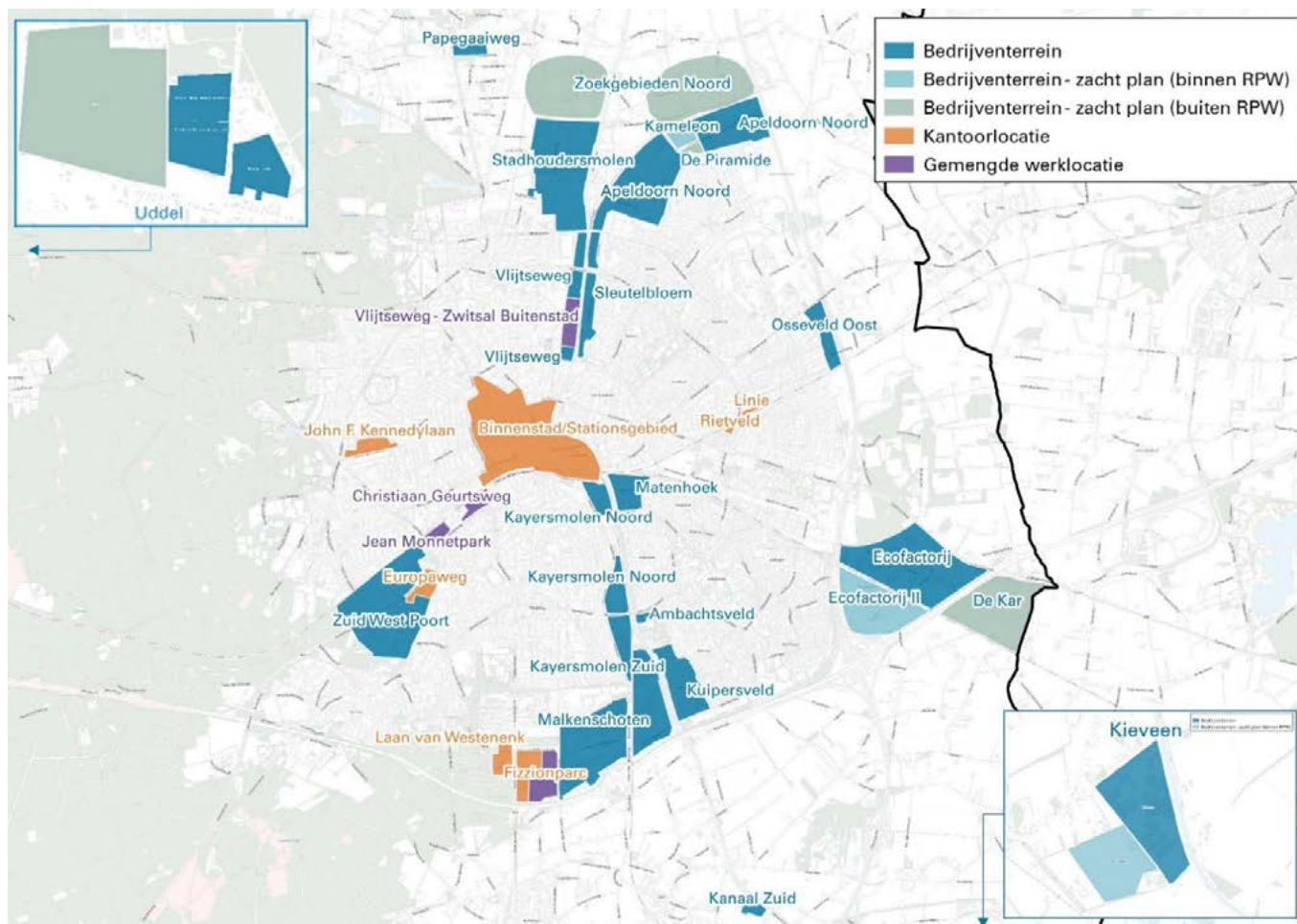
Het faciliteren van lokale/regionale ruimtevrage.

- Hiervoor beogen we in de noordrand van Apeldoorn een nieuw bedrijventerrein tot ontwikkeling brengen voor reguliere bedrijfsruimtegebruikers.
- We zijn bereid om aanvullende uitbreidingen in kernen toe te staan wanneer een plan nadrukkelijk voorziet in een actuele lokale behoefte.

Programmering bedrijventerreinen

In tabel 2 is de programmering van bedrijventerreinen opgenomen. De programmering is opgebouwd uit plannen waarvan we vinden dat deze de behoefte aan bedrijventerreinen op een goede en duurzame manier kunnen invullen. We werken aan toekomstbestendige ontwikkelingen die bijdragen aan het realiseren van onze economische ambities.

Figuur 5: Huidige werklocaties inclusief zachte plannen in de gemeente Apeldoorn



Bron: IBIS Gelderland, informatie Gemeente Apeldoorn, bewerking Stec Groep, 2024

Tabel 2: Programmering bedrijventerreinen gemeente Apeldoorn

Locatie	Beoogd profiel	Fasering	Status	Omvang netto
Kieveen uitbreiding	Lokaal regulier mkb	Tot 2030	Ontwerp bestemmingsplan. Als zacht plan opgenomen in RPW 2019-2030	Ca. 4 ha
Uddel III	Lokaal regulier mkb	Tot 2030	Verkenning. Wet voorkeurrecht gemeenten gevestigd op gronden zoekgebied. Nog niet opgenomen in RPW	Ca. 6 ha
Kameleon	Lokaal tot regionaal regulier mkb	Tot 2030	Ontwerp bestemmingsplan. Als zacht plan opgenomen in RPW 2019-2030	Ca. 7 ha
Piramide	Lokaal tot regionaal regulier mkb	Tot 2030	Nog geen planontwikkeling. Nog niet opgenomen in RPW	Ca. 2 ha
Ecofactorij II	Grootschalige logistiek, grootschalige productie en regionaal regulier mkb	Tot 2030	Planontwikkeling. Stedenbouwkundig plan en ontwikkelplan opgesteld. Als zacht plan opgenomen in RPW 2019-2030. De locatie wordt mogelijk in twee fasen ontwikkeld.	Ca. 31 ha
De Kar	Grootschalige logistiek, grootschalige productie en regionaal regulier mkb (kavelomvang maximaal 5 ha)	Tot 2030	Planontwikkeling gestart. Nog niet opgenomen in RPW	Ca. 40 ha
Noordrand Apeldoorn	Lokaal tot regionaal regulier mkb	Vanaf 2030	Zoekgebied. Nog niet opgenomen in RPW	Ca. 30 à 40 ha
Totaal				120 - 130 ha

Bron: IBIS Gelderland, informatie Gemeente Apeldoorn, bewerking Stec Groep, 2024

Ruimtelijke puzzel op gemeenteniveau sluitend

Met bovenstaande programmering is de ruimtelijke puzzel in relatie tot bedrijventerreinen op gemeenteniveau sluitend in het EIB laag scenario en EIB hoog scenario. De ontwikkeling van een bedrijventerrein in noordrand van Apeldoorn is vanwege gebiedskenmerken geen sinecure. Mocht een bedrijventerreinontwikkeling in de noordrand van Apeldoorn niet haalbaar blijken, dan kan er een tekort ontstaan van circa 25 hectare in scenario EIB hoog.

Apeldoornse uitgiftestrategie

We gaan een Apeldoornse uitgiftestrategie voor nieuwe bedrijventerreinen opstellen voor locaties die we zelf tot ontwikkeling brengen en uitgeven. Voor de locaties die we als gemeente zelf ontwikkelen zullen we bij de uitgifte sturen op maximale lokale en regionale toegevoegde waarde. We willen aan de voorkant al hoge duurzaamheidseisen stellen voor bedrijven die zich willen vestigen. Waar mogelijk borgen we dit in het omgevingsplan. Bij nieuwe ontwikkelingen waar we als gemeente zelf aan het stuur zitten maken we ook gebruik van een uitgifteprotocol.

Bij de uitgifte van grond toetsen we of er sprake is van lokale of regionale meerwaarde van vestiging. Zie paragraaf 4.3.3 voor een eerste uitwerking.

4.3.2 Regionaal afstemmen ruimtebehoefte bedrijventerreinen

Gemeente Apeldoorn zal bovenstaande plannen voor nieuwe bedrijventerreinen inbrengen in de regionale afstemming in het kader van het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) van Regio Stedendriehoek. Het RPW is het afsprakenkader over de planning, programmering en verduurzaming van bedrijventerreinen. De Duurzame Principes bij nieuwe bedrijventerreinontwikkeling maken daar onderdeel van uit.

Een aantal plannen die staan opgenomen in tabel 2 zijn al in een eerder stadium regionaal afgestemd en akkoord bevonden in het vigerende RPW 2019-2030. In 2024 is het traject gestart om te komen tot een nieuw RPW voor de regio. De (zachte) plannen die nog geen onderdeel zijn van het RPW zullen op de regionale tafel besproken en afgestemd worden.

Tabel 3: Eerste aanzet aspecten afwegingskader meerwaarde

Lokale/regionale toegevoegde waarde en binding	Maatschappelijke en economische meerwaarde
<p><u>Verbonden:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Bedrijf is opgericht en gevestigd in de gemeente of directe regio• Bedrijf biedt werkgelegenheid aan werknemers die in de regio wonen• Bedrijf is een belangrijke toeleverancier of afnemer van een ander bedrijf uit de regio• Bedrijf is actief in een sector die sterk aansluit bij de ambities/transities/opgaven van de regio en gemeente ('groen en innovatief') <p><u>Of binding:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Gebruik van regionale faciliteiten, zoals haven, spoor, buis, binnenvaart.• Logistieke operatie die ge- of verbonden is met een regionaal gevestigd productiebedrijf of hoofdkantoor.• Samenwerking met regionale kennisinstelling of deelname in regionale innovatieprojecten.	<p>Bedrijf wil lokaal/regionaal personeel inzetten</p> <ul style="list-style-type: none">• Bedrijf creëert banen voor kwetsbare groepen uit de samenleving en werkt toe naar een inclusieve arbeidsmarkt• Levert substantiële bijdrage aan het realiseren van een circulaire economie• Bedrijf investeert in grote systeemtransities (automatisering/digitalisering, robotisering, energietransitie, of circulaire economie)• Bedrijf werkt aan (sociale) innovatieprojecten.• Bedrijf is bereid om samen te werken met onderwijsinstellingen en overheid in relatie tot arbeidsmarkt- & onderwijsprojecten• Bedrijf levert bijdrage aan klimaatopgave en/of -energietransitie (bijvoorbeeld in de vorm van circulair bouwen, BREEAM-certificering, Smart grid, etc.)• De wijze van benutting schaarse ruimte en landschappelijke inpassing• Bedrijf levert bijdrage aan werkgelegenheid• Bedrijf levert bijdrage aan ecosysteem

Bron: Stec Groep, 2023

4.3.3 Toets aan economische en maatschappelijke meerwaarde

Onderdeel van de Apeldoornse uitgiftestrategie is een toets aan economische en maatschappelijke meerwaarde. Een afwegingskader (als onderdeel van de uitgiftestrategie) maakt de meerwaarde inzichtelijk. Dit bestaat in ieder geval uit twee componenten: de mate van lokale en/of regionale toegevoegde waarde en binding en de mate van maatschappelijke en economische meerwaarde.

In tabel 3 geven we een eerste aanzet van aspecten. Let wel: afhankelijk van de situatie, kenmerken, ambities en opgaven kan de weging van de verschillende criteria verschillen. Ook is dit overzicht niet bedoeld als uitputtend overzicht. Nieuwe en andere aspecten/criteria kunnen per type ontwikkeling (en beoogde doelgroep) een rol spelen. Het moeten toetsbare selectiecriteria zijn.

4.3.4 Nieuwe kantoren toevoegen op toplocaties in de stad

Kantorennota

We gaan een kantorennota opstellen, waarin wordt opgenomen op welke concrete plekken nieuwe kantoren worden toegevoegd. We willen nieuw planaanbod realiseren in de Spoorzone/binnenstad en op het Zwitsal Buitenstad terrein. Het is niet eenvoudig om ontwikkeling van nieuwe kantoren in Apeldoorn van de grond te laten komen, maar daarom niet minder belangrijk. Momenteel is voor projectontwikkelaars de ontwikkeling van andere functies, waaronder wonen, lucratiever dan kantoorruimte. Consequentie hiervan is dat

er geen kantoorruimte in deze plannen komt, tenzij we hier expliciet in beleid en gebiedsontwikkeling op sturen.

Kantoren op plekken met weinig toekomstpotentieel komen voor grote uitdagingen te staan. Het gaat om verouderde panden met lage energie labels, inflexibele grote verdiepingsoppervlakten in klassieke etagebouwen en locaties ver van het centrum van de stad. Op korte termijn zijn kantoren op solitaire locaties, bedrijventerreinen en formele kantoorlocaties in woonwijken (John F. Kennedylaan, Linie en Rietveld) het meest kansrijk zijn voor transformatie. De kantorennota moet beschrijven op welke plekken kantoren onttrokken kunnen worden en onder welke voorwaarden bestaande kantoorlocaties mogen transformeren van functie.

In gebiedsontwikkeling is functiemix voorwaardelijk

Kantoren gaan we toevoegen in het BSK-gebied. Dit gebied biedt een goede functiemix tussen kantoren, wonen en voorzieningen zoals horeca, cultuur, ontspanning en ruimte voor ontmoeting. Voor kantoren groeit de nadruk op 'well-working' en welzijn. Dit betekent dat de inrichting, locatiekwaliteiten (zoals de ligging, maar ook voldoende parkeermogelijkheden) en duurzaamheid van kantoren hierop moeten aansluiten. Wat ons betreft wordt de norm dat werkruimtes goed toegankelijk zijn. Vooral eindgebruikers in de zakelijke dienstverlening zullen naast duurzaam vastgoed ook een goede autobereikbaarheid waarderen. We sluiten bij nieuwbouw aan bij kwalitatieve behoefte. Dit betekent kleiner, flexibeler, energieneutraal, in gemengde gebouwen en in levendig, multifunctioneel en (OV)ontsloten gebied.

Profilering op IT, veiligheid en digitalisering

Voor de Apeldoornse IT liggen er specifieke kansen om meer samen te werken op het gebied van huisvesting.

Grote kantoorhoudende organisaties in de gemeente zijn het Kadaster, Centraal Beheer en de Belastingdienst. Deze organisaties zijn ook betrokken bij Apeldoorn IT. Belangrijk thema binnen Apeldoorn IT is het centrum voor Digitale Veiligheid en Digitalisering. In de Spoorzone zien we voor deze doelgroep veel kansen. Een gemeenschappelijke locatie kan dienen als ontmoetingsruimte en interessante faciliteiten (hybride werkplek, ontmoetingsruimte, vergaderruimte, presentatie- of congresruimte, etc.) bieden om Apeldoorn sterker te profileren op IT, veiligheid en digitalisering.

Een eigen plek in de Spoorzone kan dienen als huiskamer voor samenwerking tussen overheid, kennisinstellingen en bedrijfsleven.

5. Instrumentarium

In dit hoofdstuk beschrijven we op welke wijze de gemeente uitvoering en sturing wil geven aan het Programma Werklocaties. We gaan achtereenvolgens in op instrumentarium gekoppeld aan organisatie, samenwerking en organisatiekracht en de inzet van instrumentarium gekoppeld aan gebiedsontwikkeling. Dit samen geeft inzicht in de inzet van de gemeente en parkmanagement. Uiteraard bevat dit ook een financiële doorvertaling.

Strategie
-
Wat gaan we doen?

(Ruimtelijk) Programma
-
Waar gaan we dat doen?

Instrumentarium
-
Hoe gaan we dat doen?

5.1 Samenwerken aan toekomstbestendige werklocaties

Op een aantal werklocaties (in het bijzonder de bedrijventerreinen) is een kwaliteitsimpuls nodig om toekomstbestendig te worden en de economische potentie optimaal te benutten. Revitalisering van een bedrijventerrein of gebied is een middel om de locatie een zetje in de goede richting te geven en om de economische, maatschappelijke, sociale en ecologische waarde meer in balans te brengen.

Organisatie en samenwerking

Een basisvoorwaarde voor een succesvolle revitalisering is het versterken van de 'organisatie en samenwerking' op een terrein. Een goede organisatiegraad kan zorgen voor kostenbesparing als bepaalde voorzieningen (zoals beveiliging en afvalverwerking) gedeeld kunnen worden. Ook kunnen bedrijven door verbeterde samenwerking elkaars producten en diensten makkelijk gebruiken, wat positief is voor de eigen bedrijfsontwikkeling. Maar ook het imago en uitstraling van het bedrijventerrein kan verbeteren, wanneer ondernemers samen investeren in bijvoorbeeld parkeergelegenheid of vergroening/verduurzaming. Ook de gemeente kan hierin bijdragen door duidelijke kaders te schetsen, samen met ondernemers heldere doelen en ambities te formuleren en door middel van duurzame economische stimulering. Een gezamenlijke inzet is dus hard nodig voor het realiseren van gemeenschappelijke doelen en gedeelde uitdagingen/opgaven. Tijdens het werkatelier is aan de hand van stellingen uitvoerig gesproken over het onderwerp organisatie en samenwerking (zie bijlage G van het bijlagenrapport: uitkomsten interactief werkatelier).

Uitvoeringskracht

Om ondernemers en vastgoedeigenaren te ondersteunen wil de gemeente werken aan de uitvoeringskracht op bedrijventerreinen. De organisatie(kracht) en slagkracht van bedrijventerreinen kan relatief eenvoudig versterkt worden door professioneel parkmanagement op te richten. Het is wenselijk dat een bedrijventerrein - voor zover nog niet het geval - zich verenigen en een bestuur vormen om het parkmanagement te kunnen aansturen. Parkmanagement is een goed instrument om acties uit een toekomstplan en uitvoeringsprogramma uit te voeren. Daarnaast is parkmanagement een goed middel om de organisatiegraad op een bedrijventerrein te vergroten.

Niet op ieder bedrijventerrein in de gemeente is op dit moment een (formele) organisatievorm aanwezig. Er zijn verschillende vormen van organisatie en samenwerking mogelijk. Onderstaande tabel geeft een compact overzicht van de organisatievormen en belangrijkste kenmerken.

Tabel 4: Organisatievormen en mate van slagkracht

Ondernemersvereniging / vereniging van eigenaren	Coöperatie	Ondernemersfonds	Bedrijveninvesteringszone (BIZ)	Parkmanagementorganisatie (uitvoering)
<p>Veelal in de vorm van een jaarlijkse contributie.</p> <p>VVE: alleen eigenaren kunnen lid worden (koopcontract)</p>	<p>Coöperatie heeft net als een vereniging leden, maar mag winstuitkering uitbetalen</p>	<p>Alle ondernemers dragen verplicht financieel bij via opslag op OZB</p> <p>Leids model: voor een gemeente als geheel</p>	<p>Gebiedsgericht voor 5 jaar. Alle ondernemers en/of eigenaren betalen mee.</p> <p>Voorwaarde: 50% respons en 2/3 is voor.</p>	<p>Gericht op beheer en uitvoering. Vaak divers: gemeenschappelijke voorzieningen, veiligheid, arbeidsmarkt, marketing, collectieve projecten etc.</p> <p>Ontzorging op thema's, zoals:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Profilering • Verduurzaming • Energietransitie • Veiligheid • Bereikbaarheid • Mobiliteit • Onderwijs • Arbeidsmarkt • Collectieve inkoop • Kennisdelen

Bron: Stec Groep, 2023

Oprichten gemeentebreed parkmanagement

De organisatie(kracht) en slagkracht van de bedrijventerreinen kan versterkt worden door professioneel parkmanagement op te richten. De gemeente wil in de aanloopfase (2025 en 2026) investeren in het opzetten van professioneel gemeentebreed parkmanagement. In de jaren daarna zal de bekostiging ook deels voor rekening komen van het bedrijfsleven. Voor het oprichten en bekostigen van gemeentebreed parkmanagement zal de gemeente in overleg treden met provincie Gelderland. Naar verwachting kan minimaal gebruik gemaakt worden van een provinciale subsidie die het proces naar een toekomstbestendig bedrijventerrein ondersteunt¹³.

Het gemeentebreed parkmanagement kan faciliteren, ontzorgen, adviseren en informeren. Daarnaast voert het parkmanagement hele praktische zaken uit voor ondernemers. Het is een uitvoerende organisatievorm die een (kwaliteits) impuls geeft aan het ondernemersklimaat.

Verantwoordelijkheid bedrijfsleven

Cruciaal voor een sterke aanpak op terreinniveau is op de hoogte zijn wat bij bedrijven leeft, waar ze tegenaan lopen en om te signaleren wat de belangrijkste kansen en opgaven zijn. Voor een succesvolle aanpak is een zekere organisatiegraad en organisatiekracht op de bedrijventerreinen nodig om zaken in gang te zetten en uitvoering te geven aan collectieve projecten. Een parkmanagementorganisatie moet aangestuurd worden. Helaas is een organisatievorm nog niet op ieder

terrein aanwezig.

Bedrijven(terreinen) die willen profiteren van de diensten van parkmanagement moeten aan de slag met het oprichten van een ondernemerscollectief. Denk hierbij aan een kopgroep van bedrijven (geen juridische entiteit), vereniging, coöperatie, stichting of BIZ. Juist op terreinen waar dit nu niet aanwezig is, stimuleren we het bedrijfsleven dat hier aan gewerkt wordt. Door met knelpunten of kansen aan de slag te gaan wordt de noodzaak en meerwaarde van organisatie en samenwerking direct inzichtelijk voor ondernemers en vastgoedeigenaren.

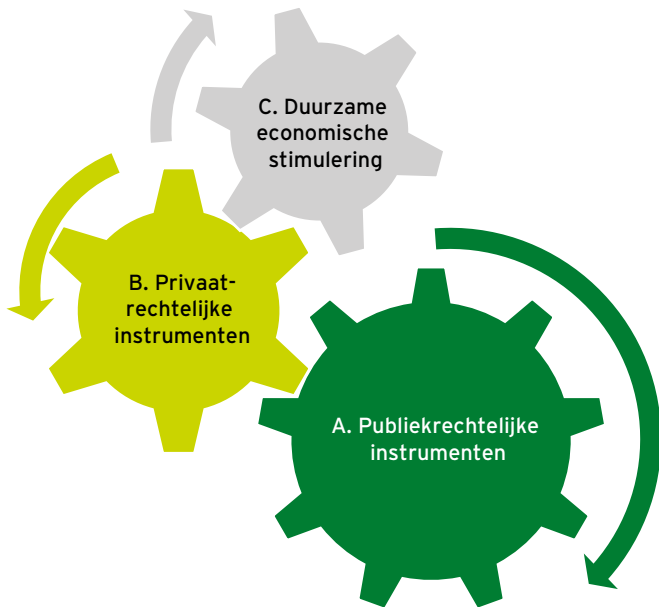
5.2 Inzet instrumentarium gebiedsontwikkeling

Gebiedsontwikkeling is een belangrijk vehikel om concreet in te spelen op het verwezenlijken van vernieuwing, innovatie en een slimme, duurzame en inclusieve doorontwikkeling of groei. We kunnen sturing geven via instrumenten uit het publiekrechtelijk spoor (o.a. het omgevingsplan), dan wel via instrumenten uit het privaatrechtelijk spoor (o.a. uitgiftestrategie, anterieure overeenkomst), of via regionale afstemming/duurzame economische stimulering.

13 <https://www.gelderland.nl/subsidies/toekomstbestendige-bedrijventerreinen-procesondersteuning>

We spreken van een drietrap. Een efficiënte sturing is een samenspel hiertussen. De verschillende instrumenten moeten elkaar versterken. De instrumenten zijn uitgewerkt in tabelvorm, waarbij per instrument is beschreven hoe deze bijdraagt aan het toekomstbestendig maken van bestaande locaties of het ontwikkelen van nieuwe locaties.

Figuur 6: Publiek- en privaatrechtelijke instrumenten en stimuleringsmaatregelen



Bron: Stec Groep, 2023

Onderstaand figuur laat per strategische beleidslijn de verschillende type publiek- en privaatrechtelijke instrumenten en stimuleringsmaatregelen zien. De verschillende instrumenten lichten we verder toe in bijlage H van het bijlagenrapport: Uitwerking instrumentarium.

5.3 Inzet van gemeente en parkmanagement

Rollen gemeente en parkmanagement

Het is belangrijk om de ontwikkelingen op de werklocaties in Apeldoorn te monitoren en goed in de gaten te houden of de inzet van instrumenten leidt tot de gewenste resultaten. Hierdoor wordt duidelijk waarop extra inzet gepleegd moet worden. De houding (rol) die betrokken partijen (gemeente en parkmanagement) moeten nemen is cruciaal voor succesvol (door)ontwikkelen van een toekomstbestendige portefeuille werklocaties. In onderstaande tabel beschrijven we - in meer algemene zin - de (combinatie van) rollen we als gemeente en (op te richten) gemeentebrede parkmanagementorganisatie kunnen inzetten.

Figuur 7: Strategische beleidslijnen gekoppeld aan instrumentenkoffer

	Publiekrechtelijk	Privaatrechtelijk	Stimulering
Toekomstbestendig maken bestaande locaties	Investeren in brede welvaart		X
	Optimaal benutten van de ruimte	X	X
	Versterken kennis en innovatie-ecosystemen		X
	Creëren van gemengde gebieden	X	X
Ontwikkelen van nieuwe locaties	(schuif)ruimte creëren met nieuwe bedrijventerreinen	X	X
	Regionaal afstemmen ruimtebehoefte bedrijventerreinen	X	
	Toets aan economische en maatschappelijke meerwaarde		X
	Nieuwe kantoren toevoegen op toplocaties in de stad	X	

Bron: Stec Groep, 2023

Rol	Toelichting gemeente	Toelichting parkmanagement
Kadersteller (reguleren en toetsen)	De gemeente vervult een kaderstellende rol door sturing te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen in Apeldoorn, vanuit de Omgevingsvisie 2040, de Economische Koers 2040 en Programma Werklocaties, vigerende omgevingsplan(nen) en beleid/regelingen. De gemeente is hierin de planopsteller, informatieverstrekker en kan reguleren. En ook een toetsende rol in de vorm van vergunningverlening, toezicht en handhaving (VTH).	Parkmanagement kan als partij geen kaders stellen, maar wel de gemeente bewegen om kaders te stellen of te wijzigen en in gesprek te zijn met de gemeente over bijvoorbeeld een VTH-aanpak.
Verbinder (samenwerken en enthousiasmeren)	De gemeente vervult een verbindende rol door met bedrijven en het georganiseerd bedrijfsleven in contact te zijn (en ondernemers en vastgoedeigenaren met elkaar in contact te brengen). Dit om te komen tot een gezamenlijk toekomstplan (met uitvoeringsprogramma), ambitieprofiel of ontwikkelagenda. Hierbij moet oog zijn voor ieders belang. In deze rol is de gemeente de regisseur, maar voor de planvorming en resultaten sterk afhankelijk van de samenwerking, kwaliteit en inbreng van het (georganiseerd) bedrijfsleven.	Parkmanagement heeft intensief contact met ondernemers en eigenaren en vervult een zeer belangrijke rol in de bewustwording bij private partijen over intensief ruimtegebruik en duurzame investeringen en de betekenis daarvan in economische en maatschappelijke waarde. Parkmanagement kan ondernemers en vastgoedeigenaren enthousiasmeren bij het ontwikkelen/delen van kennis en verleiden om aan een actie of project deel te nemen en daar het nut van in te zien.
Aanjager (actief stimuleren en mee-investeren) ¹⁴	De gemeente vervult een aanjagende rol als investeerder. Dit kan door een actie of project actief te stimuleren (bijvoorbeeld met een subsidie of een co-financiering) of publiek te investeren. Het gaat om actieve deelname. In deze rol is het een uitdaging om met slimme (financiële) arrangementen belemmeringen bij ondernemers en vastgoedeigenaren weg te nemen.	Parkmanagement kan ondersteunen bij het oprichten van een organisatievorm. Dit heeft als voordeel een collectieve aanpak (waarbij in de meeste gevallen collectieve middelen worden vrijgespeeld) ten behoeve van een toekomstbestendig bedrijventerrein.

Inzet van (proces)capaciteit

Cruciaal voor een sterke aanpak op bestaande en nieuwe werklocaties is op de hoogte zijn wat bij bedrijven leeft. Het is belangrijk dat we kennis, expertise, capaciteit en middelen organiseren om met werklocaties aan de slag te gaan. De gemeente zal (proces)capaciteit inzetten voor coaching,

advisering, het inzetten van instrumenten, gebiedsprocessen te begeleiden en projecten verder te brengen. De huidige capaciteit bij de afdeling Economische Zaken is ontoereikend om actief aan de slag te gaan met alle instrumenten die de gemeente kan inzetten om te werken aan toekomstbestendige werklocaties.

Tabel 5: Voor- en nadelen inzet (proces)capaciteit

Voordelen	Nadelen
<ul style="list-style-type: none"> Brengt nieuwe kennis en expertise in huis Resultaatgericht en de interne organisatie kan zich focussen op kerntaken Snellere implementatie van verandering / transities op de werklocaties Flexibiliteit bij afgebakende projecten Geeft input voor beleid 	<ul style="list-style-type: none"> Kost tijd en geld Tijdelijkheid bij afgebakende projecten Het aantrekken en inwerken van nieuwe medewerkers kan een verhoogde tijdelijke belasting zijn voor de interne organisatie Gevaar dat voortgang en continuïteit stagneert bij beëindiging inzet

Bron: Stec Groep, 2023

5.4 Financiële paragraaf

Het Programma Werklocaties schetst de kaders en ontwikkelopgaven om de ontwikkeling van gemeente Apeldoorn de komende jaren ruimtelijk-economisch in goede banen te leiden. Op basis van de analyses, interne en externe consultatie en lopende ontwikkelingen komen we tot de volgende prioriteiten en financieringsbehoefte voor de periode 2025 t/m 2028. Als er niets is ingevuld (-), dan vinden activiteiten plaats vanuit bestaande capaciteit (reguliere personeelsformatie) of budget uit een ander programma of andere afdeling. Om aan een aantal activiteiten direct op te pakken maken we gebruik van al toegewezen budget voor 2024. Het gaat veelal om activiteiten die op korte termijn om uitwerking vragen, zoals de parkmanagement organisatie, toekomstplan met uitvoeringsprogramma, onderzoeksvragen, uitgiftestrategie (protocol) en de kantorennota.

5.4.1 Aanpak op bestaande locaties

Strategische beleidslijn	Activiteit	2024	2025	2026	2027	2028
Investeren in brede welvaart ¹⁵	Parkmanagement organisatie	€ 30.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 125.000	€ 125.000
	Toekomstplan met uitvoeringsprogramma - bedrijventerreinen Zuidflank Apeldoorn	€ 50.000		€ 2.000.000 + PM		
Optimaal benutten van ruimte ¹⁶	Onderzoeksvragen	€ 25.000			-	
	Inzet instrumentarium - Juiste bedrijf op de juiste plek	-		€ 1.000.000		
	Inzet instrumentarium - Intensief en meervoudig ruimtegebruik	-		€ 200.000		
Versterken kennis- en innovatie-ecosystemen	Opstellen ambitieprofiel en ontwikkelagenda - Binnenstad / Spoorzone	-	€ 50.000	-	-	-
	Opstellen ontwikkelagenda - Vlijtseweg - Zwitsal Buitenstad	-	-	€ 50.000	-	-
Creëren van gemengde gebieden	Borgen ruimte voor economie - Kayersmolen Noord	-	€ 25.000	-	-	-
	Borgen ruimte voor economie - Sleutelbloem	-	-	-	€ 25.000	-
	Borgen ruimte voor economie - Vlijtseweg	-	-	€ 25.000	-	-
Totaal		€ 105.000	€ 1.125.000	€ 1.125.000	€ 950.000	€ 925.000

15 Budget wordt benut voor het onderzoeken, oprichten, inrichten en uitvoeren van een gemeentebreed parkmanagement. Voor bedrijventerreinen Zuidflank Apeldoorn wordt eerst gestart met het opstellen van een toekomstplan. Dit gebeurt samen met ondernemers en vastgoedeigenaren. Voor het uitvoeringsprogramma is € 2.000.000 uitvoeringsgeld beschikbaar voor een gebiedsgerichte en integrale aanpak. In de revitalisering ligt de focus primair op optimaal ruimtegebruik en verduurzaming. Het toekomstplan geeft een nadere uitwerking. Op basis hiervan kan blijken dat er mogelijk extra investeringen nodig zijn (PM post).

16 Budgetten worden ingezet voor de inzet van publiekrechtelijke instrumenten, privaatrechtelijke instrumenten en duurzame economische stimulering. Zie bijlage H van het bijlagenrapport.

5.4.2 Aanpak op nieuwe locaties

Strategische beleidslijn	Activiteit	2024	2025	2026	2027	2028
(Schuif)ruimte creëren met nieuwe bedrijventerreinen	Omgevingsplan (voorkeursrecht)	-			-	
	Omgevingsplan (profiel)	-			-	
	Beeldkwaliteitsplan	-			-	
	Uitgiftestrategie (protocol)	€ 40.000			-	
Regionaal afstemmen ruimtebehoefte bedrijventerreinen	Regionaal Programma Werklocaties	-			-	
	Duurzame principes	-			-	
Toets aan economische en maatschappelijke meerwaarde	Afwegingskader (als onderdeel van uitgiftestrategie)	-			-	
Nieuwe kantoren toevoegen op toplocaties in de stad	Kantorennota	€ 40.000			-	
	Regionale afstemming (kantoorplannen)	-			-	
	Omgevingsplan (plancapaciteit)	-			-	
Totaal		€ 80.000	-	-	-	-

5.4.3 Inzet van (proces)capaciteit

Naast middelen voor de aanpak op bestaande en nieuwe locaties is ook (proces)capaciteit nodig. Dit is nodig om plannen en projecten verder te brengen tot uitvoering (actie) over te gaan, drempels weg te nemen, partijen bij elkaar te brengen, een brugfunctie te vervullen tussen diverse ambtelijke afdelingen en te schakelen en verbinden met specifieke marktpartijen. Daarnaast willen we onze inzet prioriteren, zodat we capaciteit en middelen effectief inzetten.

Het gaat daarbij onder andere om de volgende inzet:

- Accountmanagement (relatiemanagers) en/of een 'oliermanneling' om zaken in gang te zetten;
- Beleidsondersteuning bij het ontwikkelen van een plannen voor bestaande en nieuwe locaties;
- Expertise op specifieke onderwerpen, zoals op wet- en regelgeving en planeconomie;
- Projectoptimalisatie, bijvoorbeeld door specifiek advies en/of verdiepend onderzoek;
- Ondersteuning gemeentelijke projectteams die werken aan een specifiek project.

(proces)capaciteit	Strategische beleidslijn	2024	2025	2026	2027	2028
Aanvullend op reguliere personeelsformatie	Overkoepelend (coördinator programma)		0,5 FTE	0,5 FTE	0,5 FTE	0,5 FTE
	Projectleider Zuid		0,5 FTE	0,5 FTE	0,5 FTE	0,5 FTE
	Investeren in brede welvaart	1 FTE	1 FTE	0,75 FTE	0,75 FTE	0,75 FTE
	Optimaal benutten van ruimte		0,75 FTE	0,75 FTE	0,75 FTE	0,75 FTE
	Versterken kennis- en innovatieecosystemen		0,5 FTE	0,5 FTE	0,5 FTE	0,5 FTE
	Creëren van gemengde gebieden		0,5 FTE	0,5 FTE	0,5 FTE	0,5 FTE
	(Schuif)ruimte creëren met nieuwe bedrijventerreinen		0,5 FTE	0,5 FTE	0,5 FTE	0,5 FTE
	Regionaal afstemmen ruimtebehoefte bedrijventerreinen		-	-	-	-
	Toets aan economische en maatschappelijke meerwaarde		-	-	-	-
	Nieuwe kantoren toevoegen op toplocaties in de stad		0,5 FTE	0,5 FTE	0,5 FTE	0,5 FTE
Totaal			3,75 FTE	4,5 FTE	4,5 FTE	4,5 FTE
Totaal (€)		1 FTE	€ 375.000	€ 450.000	€ 450.000	€ 450.000

In bovenstaande tabel is een inschatting gemaakt op basis van een voltijdsfunctie. Er is aanvulling nodig op de reguliere personeelsformatie om goed uitvoering te kunnen geven aan de strategische beleidslijnen die zijn opgenomen in het Programma Werklocaties. In de Meerjarenbegroting (MPB) 2024-2027 van de gemeente Apeldoorn is ruimte opgenomen voor *1 FTE voor 2024 en 2025 (cursief weergegeven)*. Dit maakt dat aanvullend 3,75 FTE nodig is voor 2025. Voor de jaren 2026 t/m 2028 is 4,5 FTE nodig. Omgerekend naar kosten voor (proces)capaciteit gaat het indicatief om circa € 100.000 per FTE.

5.4.4 Totaal

De totale financieringsbudget voor de periode 2025 t/m 2028 wordt geraamd op **€ 5.850.000**.

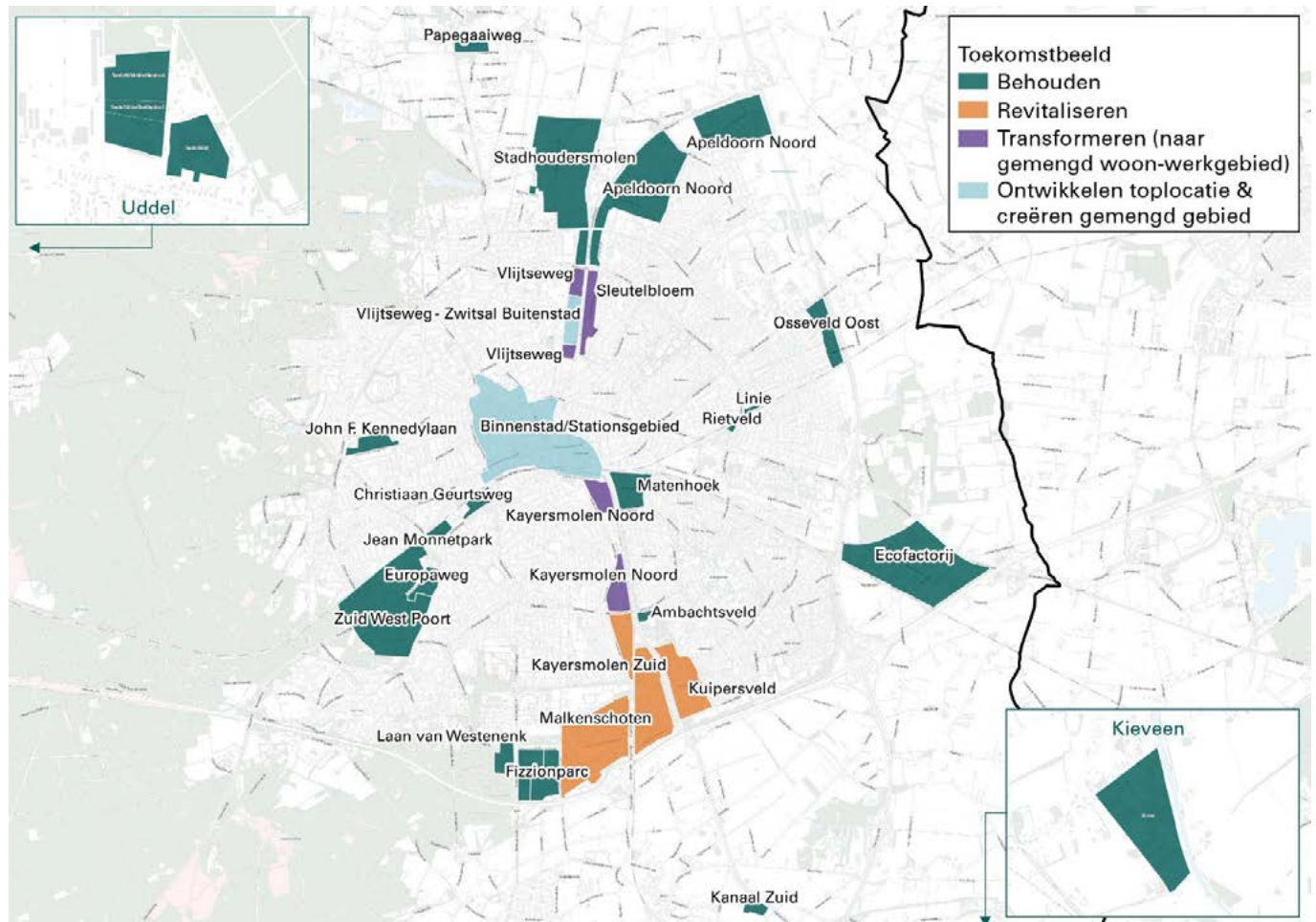
Activiteit	2024	2025	2026	2027	2028
Aanpak op bestaande locaties	€ 105.000	€ 1.125.000	€ 1.125.000	€ 950.000	€ 925.000
Aanpak op nieuw locaties	€ 80.000	-	-	-	-
Inzet van (proces)capaciteit	1 FTE	€ 375.000 <i>1 FTE</i>	€ 450.000	€ 450.000	€ 450.000
Totaal	€ 185.000	€ 1.500.000	€ 1.575.000	€ 1.400.000	€ 1.375.000

Bijlage A – Gebiedsprofielen

Gebiedsprofielen per bestaande werklocaties

Onderstaande figuur laat het toekomstbeeld per bestaande werklocatie zien.

Figuur 8: Toekomstbeeld per werklocatie



Vitaliteitsagenda per bestaande werklocatie

In het gebiedsprofiel brengen we de vitaliteitsagenda per werklocatie in beeld. Hierin schetsen we de opgaven die van toepassing zijn op het desbetreffende terrein. De opgaven komen voort uit de strategische beleidslijnen. Een deel van de opgaven zal op ieder terrein in zekere mate aan de orde zijn. Desalniettemin schetsen we belangrijkste opgaven per werklocatie.

Op hoofdlijnen gaat het om de volgende opgaven:

Strategische beleidslijn		Opgave	Toelichting
A. Investeren in brede welvaart	A1	Organisatie, samenwerking en uitvoeringskracht	Inzetten op organiseren en samenwerking op bedrijventerreinen. Werken aan meer gedeeld eigenaarschap en daarmee uitvoeringskracht op gebiedsniveau.
	A2	Energie-infrastructuur	Inzetten op een toekomstbestendige duurzame energie-infrastructuur op werklocaties.
	A3	Vergroening en verduurzaming	Inzetten op klimaatadaptieve inrichting van werklocaties en verminderen van verstening. Aandacht voor biodiversiteit en de transitie naar circulaire economie.
	A4	Ruimtelijke kwaliteit	Inzetten op het vergroten van de gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde.
	A5	Veilig en leefbaar	Inzetten op voor verkeersveiligheid op het terrein en voorkomen van criminaliteit en oneigenlijk gebruik.
	A6	Bereikbaarheid	Inzetten op een goede bereikbaarheid en duurzame en toekomstbestendige infrastructuur
	A7	Flexibiliteit	Inzetten op kunnen aanpassen aan wensen en behoeften die spelen bij ondernemers/ vastgoedeigenaren
B. Optimaal benutten van ruimte	B1	Juiste bedrijf op de juiste plek	Sturing en regie op type activiteiten en het beschermen van milieuruimte op de plekken waar dat nodig is
	B2	Intensief en meervoudig ruimtegebruik	Aanjagen en faciliteren van intensiveren en verdichting. Waar nodig passen we bebouwingsmogelijkheden aan om in bij te dragen aan de mogelijkheden voor intensiveren en verdichten.
C. Versterken kennis en innovatie-ecosysteem	C1	Ambitieprofiel en ontwikkelagenda	Opstellen ambitieprofiel op het gebied van Digitale Veiligheid (in de Spoorzone) met inzicht in randvoorwaarden. En opstellen van een ontwikkelagenda voor Vlijtseweg - Zwitsal Buitenstad
D. Creëren van gemengde gebieden	D1	Borgen ruimte voor economie	Borgen van ruimte voor economie in wijken en gemengde woon-werkgebieden met als doel dat werklocaties onderscheiden en waar mogelijk complementair aan elkaar zijn.

Onderstaande tabel laat de opgaven per bestaande werklocatie zien. Deze lichten we verder toe in de gebiedsprofielen (zie bijlage A).

Type	Werklocatie	Investeren in brede welvaart							Optimaal benutten van ruimte		Versterken kennis en innovatie-ecosysteem	Creëren van gemengde gebieden
		A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	B1	B2		
Bedrijventerrein	Ambachtsveld			●								
	Apeldoorn Noord		●		●	●	●		●			
	Ecofactorij		●	●	●	●						
	Kanaal Zuid									●		
	Kayersmolen Noord											●
	Kayersmolen Zuid	●	●	●	●		●			●		
	Kieveen			●						●		
	Kuipersveld	●	●	●					●	●		
	Malkenschoten	●	●	●	●		●		●	●		
	Matenhoek			●		●			●			
	Osseveld Oost			●			●					
	Papegaaieweg							●				
	Sleutelbloem						●					●
	Stadhoudersmolen	●	●	●			●			●		
	Terrein Uddel I en II											
	Vlijtseweg											●
Zuid West Poort		●	●	●					●			
Gemengde werklocatie	Christiaan Geurtsweg							●				
	Fizzionparc - gemengde werklocatie											
	Jean Monetpark							●				
	Vlijtseweg - Zwitsal Buitenstad									●		●
Kantoorlocatie	Binnenstad / Spoorzone									●		●
	Europaweg			●								
	Fizzionparc			●								
	John F. Kennedylaan							●				
	Laan van Westenenk			●								
	Linie							●				
	Rietveld			●				●				

Onderstaande tabellen laten de gebiedsprofielen per bestaande werklocatie zien. Achtereenvolgens gaat het om de bestaande bedrijventerreinen, gemengde werklocaties en kantoorlocaties.

A.1 Bedrijventerreinen

Ambachtsveld



Profiel	Kleinschalig terrein bestaande uit twee kavels met autobedrijven. De doelgroep betreft vooral lokale bedrijvigheid.
Toekomstbeeld	<u>Behouden</u> ; het gebied functioneert goed en er is geen reden om van het huidige profiel af te wijken.
Vitaliteitsagenda	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Vergroening en verduurzaming</u> - Het terrein is relatief versteend. Op de relatief grote oppervlakte die gebruikt wordt voor parkeerplaatsen - passend bij de bedrijvigheid - kan halfverharding en biodivers groen bijdragen aan een klimaatadaptieve inrichting en het tegengaan van hittestress.

Apeldoorn Noord



Profiel	Apeldoorn Noord is een grootschalig (regionaal) bedrijventerrein. Het terrein wordt gekenmerkt door relatief veel bedrijvigheid in de sector ICT, zakelijke en overige dienstverlening. Passend bij dit type bedrijvigheid bevindt zich op het terrein relatief veel kantoorvastgoed. Het terrein huisvest een groot aandeel van werkgelegenheid is daarmee van groot sociaaleconomisch belang.
Toekomstbeeld	<u>Behouden</u> ; het gebied functioneert goed en er is geen reden om van het huidige profiel af te wijken.
Vitaliteitsagenda	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Juiste bedrijf op de juiste plek</u> - Verspreid over het terrein maar zeker in het zuidelijk deel van het terrein bevindt zich relatief veel 'lichtere bedrijvigheid'. We streven naar een zo optimaal mogelijke benutting van de milieuruimte. Lichte bedrijfsfuncties en kantoorfuncties vinden we over het algemeen niet passend op Apeldoorn Noord. Op het terrein bevinden zich locaties met een kantoor aanduiding. Die nemen we mee in de kantorennota • <u>Ruimtelijke kwaliteit</u> - Het terrein is relatief jong en de ruimtelijke kwaliteit is relatief hoog. Tussen Laan van de Leeuw en Laan van het Omniversum worden - naar verwachting - op termijn De Kameleon en De Piramide ontwikkeld. Deze ontwikkeling biedt de kans om het terrein ook ruimtelijk gezien als één geheel in te richten. • <u>Veilig en leefbaar & bereikbaarheid</u> - De verkeersveiligheid en bereikbaarheid op het terrein staat onder druk (met name door opstoppingen en ongelukken op de Oost Veluweweg). We onderzoeken de mogelijkheden voor de verbetering van de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid. • <u>Energie-infrastructuur</u> - We streven naar een toekomstbestendige energie-infrastructuur op het terrein. We bouwen verder op het initiatief van de ondernemersvereniging die onderzoek doet naar een smart grid. We werken toe naar de ambitie een smart grid voor het opwekken en opslaan van energie te realiseren op Apeldoorn Noord.

Ecofactorij



Profiel	Ecofactorij is een grootschalig (regionaal) bedrijventerrein. Het terrein is het nieuwste grootschalige terrein in de gemeente Apeldoorn.
Toekomstbeeld	<u>Behouden</u> ; het gebied functioneert goed en er is geen reden om van het huidige profiel af te wijken.
Vitaliteitsagenda	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Veilig en leefbaar</u> - De verkeersveiligheid op het terrein staat onder druk. De gemeente investeert - samen met de provincie Gelderland - daarom in het Project Vrijliggende Fietspaden. • <u>Ruimtelijke kwaliteit</u> - Ook zet de gemeente zich in voor het faciliteren van de mogelijkheden voor een lunchwandeling om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. • <u>Vergroening en verduurzaming</u> - Bij de ontwikkeling van Ecofactorij stond duurzaamheid en toekomstbestendigheid hoog in het vaandel. Momenteel wordt met het Project Water Singel gewerkt aan het beperken van hittestress, het bevorderen van de biodiversiteit en het beter benutten van de watersingel door verdere vergroening (beleefbaar groen) op het bedrijventerrein. • <u>Energie-infrastructuur</u> - Op het terrein bevindt zich een privaat energienetwerk. De stroomafname wordt beïnvloed door een smart grid oplossing. We delen de kennis en ervaringen van het energienetwerk op Ecofactorij ter inspiratie voor andere werklocaties.

Kanaal Zuid



Profiel	Relatief kleinschalig terrein in Lieren, gekenmerkt door relatief veel buitenopslag. De doelgroep betreft vooral lokale bedrijvigheid.
Toekomstbeeld	<u>Behouden</u> ; het gebied functioneert goed en er is geen reden om van het huidige profiel af te wijken.
Vitaliteitsagenda	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Intensief en meervoudig ruimtegebruik</u> - Het terrein wordt momenteel relatief extensief gebruikt. Gezien de hoge druk op de ruimte in de gemeente kijken we naar oplossingen om de ruimte zo goed mogelijk te benutten. • <u>Vergroening en verduurzaming</u> - Het terrein is relatief versteend. Halfverharding draagt bij aan een klimaatadaptieve inrichting en het tegengaan van hittestress.

Kayersmolen Noord



Profiel	Het terrein heeft een centrale ligging nabij het station aan het kanaal. De doelgroep betreft vooral lokale bedrijvigheid. Het terrein bestaat uit twee deelgebieden: Kayersmolen Noord I en Kayersmolen Noord II. Het middenstuk daartussen is getransformeerd naar wonen.
Toekomstbeeld	<u>Gedeeltelijk transformeren (naar gemengd woon-werkgebied)</u> ; we transformeren het deelgebied Kayersmolen Noord I naar een gemengd woon-werkgebied. Wat betreft het deelgebied Kayersmolen Noord II (het zuidelijk deel met als zuidelijke gebiedsgrens de Marchantstraat) verkennen we de mogelijkheden voor de transformatie naar een gemengd woon-werkgebied.
Vitaliteitsagenda	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Borgen ruimte voor economie</u> - We zetten ons in om ruimte voor economie te borgen in het toekomstige woon-werkgebied. Bovendien draagt de mix van functies bij aan de levendigheid in het toekomstige gebied.

Kayersmolen Zuid



Profiel	Kayersmolen Zuid is een lokaal/regionaal bedrijventerrein. Het terrein maakt onderdeel uit van het bedrijventerreinencluster Apeldoorn Zuid. Het terrein bevindt zich - logischerwijs - ten zuiden van Kayersmolen Noord. Het terrein wordt gekenmerkt door een breed scala aan type bedrijvigheid, zowel groot- als kleinschalig.
Toekomstbeeld	Revitaliseren; De ligging van het terrein is gunstig voor de aanwezige bedrijvigheid maar er is veel ruimte voor verbetering. Hiermee wordt de toekomstbestendigheid verhoogd om de economische potentie maximaal te kunnen realiseren.
Vitaliteitsagenda	<ul style="list-style-type: none"> • Ruimtelijke kwaliteit - Er is een kwaliteitsimpuls nodig om veroudering en verloedering op het terrein tegen te gaan. De verouderde uitstraling en inrichting van dit bedrijventerrein voldoet niet aan de eisen van een modern bedrijventerrein. • Vergroening en verduurzaming - Het vastgoed op Kayersmolen Zuid is relatief verouderd wat kansen biedt voor verduurzaming. Ondanks de vergroeningsinitiatieven is er op het gebied van circulariteit en verduurzaming nog veel onbenutte potentie. • Intensief en meervoudig ruimtegebruik - Het terrein wordt momenteel relatief extensief gebruikt. Gezien de hoge druk op de ruimte in de gemeente kijken we naar oplossingen om de ruimte zo goed mogelijk te benutten. • Organisatie, samenwerking en uitvoeringskracht - Ongeveer een kwart van de ondernemers op het terrein is aangesloten bij de ondernemersvereniging. We zetten ons in om de organisatiegraad, samenwerking en uitvoeringskracht in Apeldoorn Zuid te verhogen. • Energie-infrastructuur - We streven naar een toekomstbestendige duurzame energie-infrastructuur op het terrein. We hebben een informerende en faciliterende rol voor bijvoorbeeld het ontwikkelen van een smart grid. • Bereikbaarheid - Het terrein heeft regelmatig te maken met filevorming en vertraging door laad- en losproblematiek. We zetten daarom in op de verbetering van de bereikbaarheid op het terrein.

Kieveen



Profiel	Kieveen is een relatief kleinschalig terrein in Loenen, gekenmerkt door een aantal grootschalige transportbedrijven. De doelgroep betreft vooral lokale bedrijvigheid.
Toekomstbeeld	Behouden; het terrein is van belangrijke waarde in Loenen. In de toekomst is revitalisatie gewenst om de toekomstbestendigheid te verhogen en de economische potentie maximaal te kunnen realiseren.
Vitaliteitsagenda	<ul style="list-style-type: none"> • Vergroening en verduurzaming - Het vastgoed op Kieveen is relatief verouderd waardoor verduurzaming noodzakelijk is. Ook is er op het gebied van circulariteit en de energietransitie nog veel onbenutte potentie. • Intensief en meervoudig ruimtegebruik - Het terrein wordt momenteel zowel ruimtelijk als economie relatief extensief gebruikt. Gezien de hoge druk op de ruimte in de gemeente kijken we naar oplossingen om de ruimte zo goed mogelijk te benutten.

Kuipersveld



Profiel

Kuipersveld is een lokaal/regionaal bedrijventerrein. Het terrein is onderdeel van het bedrijventerreinencluster Apeldoorn Zuid. Het is een functioneel bedrijventerrein met een mix van bedrijvigheid. Zo bevinden zich zowel bedrijven in een relatief hoge milieucategorie op het terrein als meer kantoorachtige bedrijvigheid.

Toekomstbeeld

Revitaliseren; Het gebied functioneert relatief goed maar er is zeker ruimte voor verbetering. Hiermee wordt de toekomstbestendigheid verhoogd om de economische potentie maximaal te kunnen realiseren.

Vitaliteitsagenda

- Intensief en meervoudig ruimtegebruik - Het terrein wordt gekenmerkt door veel laagbouw. De maximale bouwhoogte is voor een groot deel van het terrein 8 meter. Door de bestemmingsplanmogelijkheden t.a.v. de bouwhoogte te verruimen
- Vergroening en verduurzaming - Het vastgoed op Kuipersveld is op delen op het terrein verouderd wat kansen biedt voor verduurzaming. Ook zetten we ons in voor een klimaatadaptieve inrichting van het terrein met biodivers groen.
- Juiste bedrijf op de juiste plek - Verspreid over het terrein maar zeker in het zuidelijk deel van het terrein bevindt zich relatief veel kantoorachtige bedrijvigheid. We zetten in op het behoud van Kuipersveld als bedrijventerrein dat voornamelijk ruimte biedt aan bedrijvigheid die door hun milieucontour ook op een bedrijventerreinen gevestigd moeten zijn. We zetten ons actief in om de kantoorachtige bedrijvigheid zoveel mogelijk te clusteren op de gedefinieerde kantorenlocaties.
- Organisatie, samenwerking en uitvoeringskracht - Ongeveer een kwart van de ondernemers op het terrein is aangesloten bij de ondernemersvereniging. We zetten ons in om de organisatiegraad, samenwerking en uitvoeringskracht in Apeldoorn Zuid te verhogen.
- Energie-infrastructuur - We streven naar een toekomstbestendige duurzame energie-infrastructuur op het terrein. We hebben een informerende en faciliterende rol voor bijvoorbeeld het ontwikkelen van een smart grid.

Malkenschoten



Profiel

Malkenschoten is onderdeel van het bedrijventerreinencluster Apeldoorn Zuid. Het is een relatief grootschalig terrein met een mix aan verschillende typen bedrijvigheid. Het terrein huisvest relatief veel werkgelegenheid is daarmee van groot sociaaleconomisch belang.

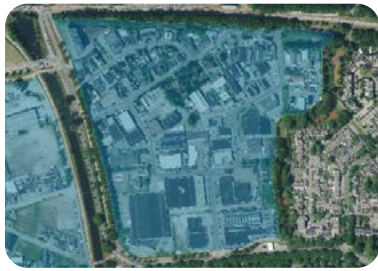
Toekomstbeeld

Revitaliseren; Het gebied functioneert relatief goed maar er is zeker ruimte voor verbetering. Hiermee wordt de toekomstbestendigheid verhoogd om de economische potentie maximaal te kunnen realiseren.

Vitaliteitsagenda

- Vergroening en verduurzaming - Er zijn kansen om het vastgoed op Malkenschoten te verduurzamen. Momenteel wordt het terrein op diverse locaties vergroend. We stimuleren deze ontwikkeling en zetten ons in voor een toekomstbestendige en klimaatadaptieve inrichting van het terrein.
- Ruimtelijke kwaliteit - Delen van het terrein zijn versteend. Onder andere door de vergroeningsprojecten worden stappen gezet om de ruimtelijke kwaliteit op het terrein te verhogen.
- Juiste bedrijf op de juiste plek - Op verschillende plekken op het terrein bevindt zich 'lichtere bedrijvigheid' op plekken waar ook milieucategorie 3 is toegestaan. Deze ruimte wordt dus economisch gezien onderbenut.
- Intensief en meervoudig ruimtegebruik - Het terrein wordt momenteel zowel qua bouwvlak als qua bouwhoogte relatief onderbenut. Gezien de hoge druk op de ruimte in de gemeente kijken we naar oplossingen om de ruimte zo goed mogelijk te benutten.
- Organisatie, samenwerking en uitvoeringskracht - Ongeveer een kwart van de ondernemers op het terrein is aangesloten bij de ondernemersvereniging. We zetten ons in om de organisatiegraad, samenwerking en uitvoeringskracht in Apeldoorn Zuid te verhogen.
- Energie-infrastructuur - We streven naar een toekomstbestendige duurzame energie-infrastructuur op het terrein. We hebben een informerende en faciliterende rol voor bijvoorbeeld het ontwikkelen van een smart grid.
- Bereikbaarheid - We zetten in op het verbeteren van de bereikbaarheid van het terrein, zeker in relatie tot de ontwikkeling van Beekbergse Broek.

Matenhoek



Profiel	Matenhoek is een zeer divers bedrijventerreinen. In het noorden van het terrein bevinden zich veel woonfuncties en kleinschalige bedrijvigheid. In het zuiden van het terrein is wat grotere bedrijvigheid gevestigd. De doelgroep betreft vooral lokale bedrijvigheid.
Toekomstbeeld	<u>Behouden</u> ; het gebied functioneert goed en er is geen reden om van het huidige profiel af te wijken.
Vitaliteitsagenda	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Vergroening en verduurzaming</u> - Met name in het noorden van het terrein is het vastgoed op Matenhoek relatief verouderd. Dit biedt kansen voor verduurzaming. Ook is met name het zuidelijk deel van het terrein relatief versteend. Vergroening (met biodivers groen) draagt bij aan de toekomstbestendigheid van het terrein en gaat hittestress tegen. • <u>Juiste bedrijf op de juiste plek</u> - Zeker in het zuidelijk deel van het terrein bevindt zich relatief veel 'lichtere bedrijvigheid' op plekken waar ook milieucategorie 3 is toegestaan. Deze ruimte wordt dus economisch gezien onderbenut. Door de ligging van het terrein is het potentieel interessant om last-mile stadslogistiek te huisvesten. Zeker gezien de gemeente Apeldoorn de komende vijftien jaar de binnenstad autoluw wil maken. • <u>Veilig en leefbaar</u> - Op Matenhoek bevinden zich verschillende woon- en bedrijfsfuncties. We zetten in op een veilig en leefbaar gebied waarin deze functies goed samengaan en elkaar waar mogelijk versterken.

Osseveld Oost



Profiel	Het terrein bevindt zich aan de oostkant van Apeldoorn. Het terrein is deels door de gemeente en deels privaat ontwikkeld. Het gebied huisvest verschillende type bedrijven, waaronder een aantal autobedrijven. De doelgroep betreft vooral lokale bedrijvigheid.
Toekomstbeeld	<u>Behouden</u> ; het gebied functioneert goed en er is geen reden om van het huidige profiel af te wijken.
Vitaliteitsagenda	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Bereikbaarheid</u> - Het terrein wordt via de naastgelegen woonwijk ontsloten. Hierdoor staat de bereikbaarheid van het terrein onder druk. Aandachtspunt is de verbinding tussen het noordelijk en zuidelijk deel van het terrein. • <u>Vergroening en verduurzaming</u> - Met name rondom de autobedrijven is het gebied is relatief versteend. Op de relatief grote oppervlakte die gebruikt wordt voor parkeerplaatsen - passend bij de bedrijvigheid - kan halfverharding en biodivers groen bijdragen aan een klimaatadaptieve inrichting en het tegengaan van hittestress.

Papegaaieweg



Profiel	Het terrein Papegaaieweg bestaat uit een enkele solitaire bedrijfsgebouwen. Het terrein bevindt zich ten noorden van Apeldoorn. De doelgroep betreft vooral lokale bedrijvigheid.
Toekomstbeeld	<u>Voorlopig behouden en mogelijk op termijn transformeren</u> ; Door de ligging en de beperkte bereikbaarheid is het gebied interessant om te bezien welke functie een goed toekomstperspectief biedt.
Vitaliteitsagenda	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Flexibiliteit</u> - We zijn alert en kunnen ons aanpassen aan wensen en behoeften die spelen bij ondernemers/ vastgoedeigenaren. We kijken waar kansen liggen.

Sleutelbloem



Profiel

Het terrein Sleutelbloem bevindt zich aan het kanaal. Op het terrein hebben de afgelopen jaren verschillende herontwikkelingen plaatsgevonden. De doelgroep betreft vooral lokale bedrijvigheid.

Toekomstbeeld

Grotendeels transformeren (naar gemengd woon-werkgebied); we transformeren het bedrijventerrein Sleutelbloem op termijn naar een gemengd woon-werkgebied. De transformatie betreft enkel het deel ten zuiden van de Laan van Zevenhuizen. Het deel ten noorden van de Laan van Zevenhuizen behouden we als bedrijventerrein.

Vitaliteitsagenda

- Borgen ruimte voor economie - We zetten ons in om ruimte voor economie te borgen in het toekomstige woon-werkgebied Sleutelbloem. Hiermee bieden we ruimte aan lichte bedrijfsfuncties in de stad. Bovendien draagt de mix van functie bij aan de levendigheid in het toekomstige gebied.
- Veilig en leefbaar - De gemeente zet zich actief in om ondermijning in het gebied Sleutelbloem straat tegen te gaan.

Stadhoudersmolen



Profiel

Het terrein Stadhoudersmolen bevindt zich in het noorden van de gemeente Apeldoorn. Het terrein huisvest een mix van klein- tot grootschalige bedrijvigheid. De doelgroep betreft vooral lokale bedrijvigheid.

Toekomstbeeld

Behouden; het nieuwere deel van het terrein (noorden) functioneert goed en er is geen reden om van het huidige profiel af te wijken. Revitaliseren; Het oudere deel van het terrein (zuiden) vervult economische gezien een belangrijke rol als werklocatie in Apeldoorn door de aanwezige bedrijvigheid maar er is ruimtelijk veel ruimte voor verbetering.

Vitaliteitsagenda

- Vergroening en verduurzaming - De groenstructuren op het terrein zijn, in vergelijking met de overige terreinen in de gemeente, relatief beperkt. Het terrein is dan ook relatief versteend. Vergroening, met biodivers groen, draagt bij aan de toekomstbestendigheid van het terrein en gaat hittestress tegen.
- Intensief en meervoudig ruimtegebruik - Het terrein wordt momenteel zowel qua bouwvlak als qua bouwhoogte relatief onderbenut. Gezien de hoge druk op de ruimte in de gemeente kijken we naar oplossingen om de ruimte zo goed mogelijk te benutten. Specifiek voor het gebied ten westen van de Stadhoudersmolenweg en het gebied ten noorden van de Lage Brink geldt dat de mogelijkheden in het bestemmingsplan t.a.v. de bouwhoogte relatief beperkt zijn.
- Organisatie, samenwerking en uitvoeringskracht - Ongeveer een kwart van de ondernemers op het terrein is aangesloten bij de ondernemersvereniging. Dit belemmert de samenwerking en uitvoeringskracht op het terrein. We zetten ons daarom in om de organisatiegraad te verhogen.
- Veilig en leefbaar - We zetten ons in om ondermijning op het terrein tegen te gaan.
- Energie-infrastructuur - We streven naar een toekomstbestendige duurzame energie-infrastructuur op het terrein. We hebben een informerende en faciliterende rol voor bijvoorbeeld het ontwikkelen van een smart grid.

Terrein Uddel I en II



Profiel	Het terrein Uddel I en II bevindt zich in de kern Uddel. Het terrein bestaat uit een enkele solitaire bedrijfslocaties en is privaat ontwikkeld. De doelgroep betreft vooral lokale bedrijvigheid.
Toekomstbeeld	<u>Behouden</u> ; het gebied functioneert goed en er is geen reden om van het huidige profiel af te wijken. Belangrijk dat het vastgoed aan blijft sluiten bij de behoefte van de ondernemers in Uddel.
Vitaliteitsagenda	-

Vlijtseweg



Profiel	Het terrein Vlijtseweg bevindt zich langs het kanaal. Het terrein wordt gekenmerkt door relatief veel bedrijven in de dienstverlening. De doelgroep betreft vooral lokale bedrijvigheid.
Toekomstbeeld	<u>Grotendeels transformeren (naar gemengd woon-werkgebied)</u> ; we transformeren het bedrijventerrein Vlijtseweg naar een gemengd woon-werkgebied. Verschillende deelgebieden van het (deels voormalige) bedrijventerrein Vlijtseweg zijn inmiddels getransformeerd naar wonen en gemengde functies, zoals op het terrein van Zwitsal Buitenstad. De transformatie betreft enkel de deelgebieden ten zuiden van de Laan van Zevenhuizen. Het deel ten noorden van de Laan van Zevenhuizen behouden we als bedrijventerrein.
Vitaliteitsagenda	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Borgen ruimte voor economie</u> - We zetten ons in om ruimte voor economie te borgen in het toekomstige woon-werkgebied Vlijtseweg. Hiermee bieden we ruimte aan lichte bedrijfsfuncties in de stad. Bovendien draagt de mix van functie bij aan de levendigheid in het toekomstige gebied.

Zuid West Poort



Profiel	Zuid West Poort kenmerkt zich door zeer diverse bedrijfsruimtegebruikers. Zo bevinden zich op het terrein verschillende grootschalige bedrijven, mkb en kantoorachtige bedrijvigheid.
Toekomstbeeld	<u>Behouden</u> ; het grootste deel van het terrein functioneert goed en er is geen reden om van het huidige profiel af te wijken. Voor het deelgebied bij Ugchelen (Bedrijvenpark Ugchelen) is in de toekomst revitalisatie gewenst om de toekomstbestendigheid te verhogen en de economische potentie maximaal te kunnen realiseren.
Vitaliteitsagenda	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Vergroening en verduurzaming</u> - Het vastgoed op Zuid West Poort is op delen op het terrein verouderd wat kansen biedt voor verduurzaming. Ook is het terrein relatief versteend. We zetten daarom in op een klimaatadaptieve inrichting (met biodivers groen) van het terrein. Aan de zuidkant van het terrein is een beekzone aangelegd waardoor een groene wandelroute is ontstaan. De beekzone wordt in de toekomst mogelijk verder uitgebreid. • <u>Intensief en meervoudig ruimtegebruik</u> - Het terrein wordt momenteel zowel qua bouwvlak als qua bouwhoogte relatief onderbenut. Gezien de hoge druk op de ruimte in de gemeente kijken we naar oplossingen om de ruimte zo goed mogelijk te benutten. • <u>Veilig en leefbaar</u> - In het deelgebied Ugchelen is de kwaliteit van de openbare ruimte beperkt en de weg slecht onderhouden. Een kwaliteitsslag draagt bij aan de veiligheid en leefbaarheid in het gebied. • <u>Energie-infrastructuur</u> - We streven naar een toekomstbestendige duurzame energie-infrastructuur op het terrein. We hebben een informerende en faciliterende rol voor bijvoorbeeld het ontwikkelen van een smart grid.

A.2 Gemengde werklocaties

Christiaan Geurtsweg



Profiel	Het gebied Christiaan Geurtsweg kent geen duidelijk profiel. Er zitten allerlei verschillende type bedrijfsruimtegebruikers gevestigd, waaronder ook kantoorruimtegebruikers.
Toekomstbeeld	<u>Behouden</u> ; het gebied functioneert goed en er is geen reden om van het huidige profiel af te wijken.
Vitaliteitsagenda	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Flexibiliteit</u> - We zijn alert en kunnen ons aanpassen aan wensen en behoeften die spelen bij ondernemers/ vastgoedeigenaren. Met name door de ligging van het gemengde werkgebied en het onduidelijke profiel is het gebied potentieel interessant om te transformeren naar een gemengd woon-werkgebied. Behoud van de economische functie staat daarbij voorop.

Fizzionparc - gemengde werklocatie



Profiel	De gemengde werklocatie kenmerkt zich deels door kantoorruimtegebruikers en deels door meer 'reguliere' bedrijfsruimtegebruikers. Het deelgebied dat we als kantoorlocatie bestempelen wordt logischerwijs sec gebruikt door kantoorruimtegebruikers.
Toekomstbeeld	<u>Behouden</u> ; het gebied functioneert goed en er is geen reden om van het huidige profiel af te wijken.
Vitaliteitsagenda	-

Jean Monetpark



Profiel	Het gebied huisvest diverse soorten bedrijfsruimtegebruikers. In het gebied bevindt zich een relatief groot aandeel kantoorruimtegebruikers.
Toekomstbeeld	<u>Behouden</u> ; het gebied functioneert goed en er is geen reden om van het huidige profiel af te wijken.
Vitaliteitsagenda	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Flexibiliteit</u> - We zijn alert en kunnen ons aanpassen aan wensen en behoeften die spelen bij ondernemers/ vastgoedeigenaren. Met name door de ligging en het type bedrijvigheid is het gebied potentieel interessant om te transformeren naar een gemengd woon-werkgebied. Behoud van de economische functie staat daarbij voorop.

Vlijtseweg - Zwitsal Buitenstad



Profiel	Op Zwitsal Buitenstad bevindt zich een mix aan functies, waaronder bedrijvigheid, horeca, cultuur en maatschappelijke functies. Het gebied is in ontwikkeling naar een gemengd woon-werkgebied.
Toekomst-beeld	<u>Ontwikkelen toplocatie & creëren gemengd gebied</u> ; We zetten de transformatie van het Zwitsal Buitenstad terrein naar een gemengd woon-werkgebied voort. We zetten in op een hoge ruimtelijke kwaliteit en een veelzijdig functieaanbod. We ontwikkelen een toplocatie en trekken we bedrijvigheid aan passend bij het kennis en innovatie-ecosysteem.
Vitaliteits-agenda	<ul style="list-style-type: none">• <u>Borgen ruimte voor economie</u> - We blijven ons inzetten om ruimte voor economie te borgen in het gemengde woon-werkgebied.. Hiermee bieden we ruimte aan lichte bedrijfsfuncties in de stad. Bovendien draagt de mix van functie bij aan de levendigheid in het toekomstige gebied.• <u>Ontwikkelagenda</u> - We stimuleren en faciliteren de Kanaalzone/ Zwitsal met onder andere het NewTechPark en Technohub Inclusieve Technologie (TINT).

A.3 Kantoorlocaties

Binnenstad/Spoorzone



Profiel	De locatie Binnenstad / Spoorzone voorziet in een breed scala aan functies. De kantorenlocatie Spoorzone heeft geen duidelijk afgebakende contour. Rondom het stations bevinden zich enkele solitaire kantoren. Ook zijn er diverse onderwijsfuncties in het gebied gevestigd.
Toekomstbeeld	<u>Ontwikkelen toplocatie & creëren gemengd gebied</u> ; We zetten in de Binnenstad/ Spoorzone in op een hoge ruimtelijke kwaliteit en een veelzijdig functieaanbod. In de Spoorzone ontwikkelen we een toplocatie en trekken we bedrijvigheid aan passend bij het kennis en innovatie-ecosysteem.
Vitaliteitsagenda	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Ambitieprofiel en ontwikkelagenda</u> - Samen met partnerorganisaties, onderwijs en bedrijven stellen we een gezamenlijk ambitieprofiel en ontwikkelagenda op voor de ontwikkeling van een kennis en innovatiehub op het gebied van Digitale Veiligheid van landelijke allure in de Spoorzone. We geven inzicht in de belangrijkste randvoorwaarden (zoals vestigingsvoorwaarden) om dit profiel te bereiken en hoe de gemeente hier samen met haar partners in kan voorzien. • <u>Ruimtelijke kwaliteit</u> - We verbeteren de ruimtelijke kwaliteit van de Spoorzone als kennis en innovatie-ecosysteem. Hierbij is de mix van functies van cruciaal belang voor de aantrekkelijkheid en levendigheid in het gebied. • <u>Bereikbaarheid</u> - We werken aan een goede bereikbaarheid duurzame en toekomstbestendige infrastructuur, zeker in relatie de autoluwe binnenstad.

Europaweg



Profiel	De locatie Europaweg bevond zich formeel binnen de contour van bedrijventerrein Zuid West Poort. We onderscheiden het als een specifiek kantoreengebied met relatief jong en courant vastgoed. In het gebied zijn verschillende gebruikers gevestigd die zich in de (semi)overheidssector bevinden.
Toekomstbeeld	<u>Behouden</u> ; het gebied functioneert goed en er is geen reden om van het huidige profiel af te wijken.
Vitaliteitsagenda	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Vergroening en verduurzaming</u> - Ondanks het feit dat de groenvoorziening relatief op peil is, zijn er met name kansen om de parkeerplaatsen te voorzien van halfverharding. Hiermee dragen we bij aan een klimaatadaptieve inrichting en het tegengaan van hittestress.

Fizzionparc



Profiel	Fizzionparc is een groen kantoreengebied nabij de A1. Het is een ruim opgezet gebied met veel open ruimte tussen de kantoren. Fizzionparc is de kantorenlocatie met de meeste kantormeters. Achmea is de grootste kantoorgebruiker in dit gebied.
Toekomstbeeld	<u>Behouden</u> ; het gebied functioneert goed en er is geen reden om van het huidige profiel af te wijken.
Vitaliteitsagenda	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Vergroening en verduurzaming</u> - Ondanks het feit dat de groenvoorziening goed op peil is, zijn er met name kansen om de parkeerplaatsen te voorzien van halfverharding. Hiermee dragen we bij aan een klimaatadaptieve inrichting en het tegengaan van hittestress.

John F. Kennedylaan



Profiel	De kantorenlocatie John F. Kennedylaan bestaat uit verschillende grootschalige solitaire kantoorgebouwen. In het gebied is onder andere de Belastingdienst gevestigd.
Toekomst-beeld	<u>Behouden maar doorkijk naar (gedeeltelijke) transformatie</u> ; het gebied functioneert prima en er is voorlopig geen reden om van het huidige profiel af te wijken. Op termijn is het potentieel interessant een deel van het gebied te transformeren naar andere functie.
Vitaliteits-agenda	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Flexibiliteit</u> - We zijn alert en kunnen ons aanpassen aan wensen en behoeften die spelen bij ondernemers/ vastgoedeigenaren. Met name door de ligging van de kantorenlocatie is (een deel van) het gebied potentieel op termijn interessant om te transformeren naar een gemengd woon-werkgebied. Het gaat hierbij met name om de relatief oude kantoorpanden in het westen van het gebied. Met name de relatief grote omvang maakt het lastig nieuwe gebruikers aan te trekken.

Laan van Westenek



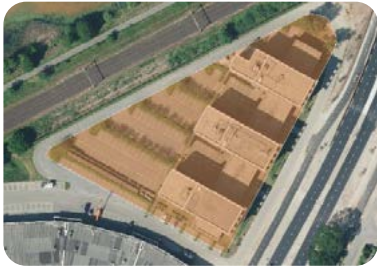
Profiel	Het kantoreengebied Laan van Westenek is te typeren als een groen kantoreengebied nabij de A1. Het bestaat uit enkele grootschalige kantoren. De grootste gebruikers bevinden zich in de (semi) overheidssector (Kadaster en Belastingdienst)
Toekomst-beeld	<u>Behouden</u> ; het gebied functioneert goed en er is geen reden om van het huidige profiel af te wijken.
Vitaliteits-agenda	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Vergroening en verduurzaming</u> - Ondanks het feit dat de groenvoorziening goed op peil is, zijn er met name kansen om de parkeerplaatsen te voorzien van halfverharding. Hiermee dragen we bij aan een klimaatadaptieve inrichting en het tegengaan van hittestress.

Linie



Profiel	De kantorenlocatie Linie bestaat uit diverse solitaire kantoorgebouwen. Het gebied bevindt zich nabij het station Apeldoorn Osseveld. De kantoorgebruikers in het gebied bevinden zich grotendeels in de zorgsector. In het gebied staan een aantal kantoorpanden (structureel) leeg.
Toekomst-beeld	<u>Behouden maar doorkijk naar (gedeeltelijke) transformatie</u> ; het gebied functioneert prima en er is voorlopig geen reden om van het huidige profiel af te wijken. Op termijn is het potentieel interessant een deel van het gebied te transformeren naar andere functie.
Vitaliteits-agenda	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Flexibiliteit</u> - We zijn alert en kunnen ons aanpassen aan wensen en behoeften die spelen bij ondernemers/ vastgoedeigenaren. Met name door de ligging van de kantorenlocatie en het relatief hoge aandeel langdurige leegstand is het gebied potentieel interessant om te transformeren naar een gemengd woon-werkgebied.

Rietveld



Profiel	De kantorenlocatie Rietveld bestaat uit een relatief kleinschalige kantorenstrip met onder andere gebruikers in de (semi)overheidssector. Het gebied beschikt over voldoende parkeerplaatsen en ook is de groenvoorziening relatief op peil.
Toekomstbeeld	Behouden maar doorijk naar (gedeeltelijke) transformatie; het gebied functioneert prima en er is voorlopig geen reden om van het huidige profiel af te wijken. Op termijn is het potentieel interessant een deel van het gebied te transformeren naar andere functie.
Vitaliteitsagenda	<ul style="list-style-type: none">• <u>Vergroening en verduurzaming</u> - Ondanks het feit dat de groenvoorziening relatief op peil is, zijn er met name kansen om de parkeerplaatsen te voorzien van halfverharding. Hiermee dragen we bij aan een klimaatadaptieve inrichting en het tegengaan van hittestress.• <u>Flexibiliteit</u> - We zijn alert en kunnen ons aanpassen aan wensen en behoeften die spelen bij ondernemers/ vastgoedeigenaren. Met name door de ligging van de kantorenlocatie is het gebied potentieel op termijn interessant om te transformeren naar een gemengd woon-werkgebied.

