

RAPPORT

Locatiestudie nieuw bedrijventerrein

Gemeente Voorst

10 april 2025



HASKONINGDHV NEDERLAND B.V.

Koggelaan 21
8017 JN Zwolle
Netherlands
Mobility & Infrastructure
Trade register number: 56515154

Telefoon: +31 88 348 65 00
Email: info@rhdhv.com
Website: royalhaskoningdhv.com

Titel document:	Locatiestudie nieuw bedrijventerrein
Klant:	Gemeente Voorst
Referentie:	BJ6186-101-101-RHD-XX-XX-RP-X-0004
Uw kenmerk	-
Status:	Definitief/01
Datum:	10 april 2025
Projectnaam:	Locatiestudie bedrijventerrein Voorst
Projectnummer:	BJ6186-101-101
Auteur(s):	CtC, JO

Opgesteld door: CtC, JO

Gecontroleerd door: AtB

Datum: 10 april 2025

Goedgekeurd door: AtB

Datum: 10 april 2025

Classificatie: Projectgerelateerd

Behoudens andersluidende afspraken met de Opdrachtgever, mag niets uit dit document worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt of worden gebruikt voor een ander doel dan waarvoor het document is vervaardigd. HaskoningDHV Nederland B.V. aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor dit document, anders dan jegens de Opdrachtgever.

Let op: dit document bevat mogelijk persoonsgegevens van medewerkers van HaskoningDHV Nederland B.V.. Voordat publicatie plaatsvindt (of anderszins openbaarmaking), dient dit document te worden geanonimiseerd of dient toestemming te worden verkregen om dit document met persoonsgegevens te publiceren. Dit hoeft niet als wet- of regelgeving anonimiseren niet toestaat.

Inhoud

1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Doel	2
1.3	De opgave	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Aanpak	4
2.1	Werkwijze	4
2.2	Criteria	5
3	Ontwikkeling bepalende kaders	7
3.1	Nationaal beleid	7
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Regionaal beleid	8
3.4	Gemeentelijk beleid	9
4	Analyse	13
4.1	Landschap, cultuurhistorie en natuur	13
4.2	Zoekzones nader beschouwd	15
4.3	Geschikte locaties	16
5	Voorkeurslocatie	19
6	Het vervolg	21

Bijlagen

Bijlage 1 Ruimtevrage bedrijven, gemeente Voorst

Bijlage 2 Analyse

Afkortingen- en begrippenlijst

RPW	Regionaal Programma Werklocaties
EIB	Economisch Instituut voor de Bouw
EIB scenario	Werkgelegenheidsprognoses opgesteld door het EIB
Bruto bedrijventerrein	De omvang van een bedrijventerrein inclusief bedrijfskavels, infrastructuur, waterberging, landschappelijke inpassing, (openbaar) groen, etc.
Netto bedrijventerrein	De omvang van enkel de bedrijfskavels op een bedrijventerrein
Laadvermogen	De mate van bedrijventerreinontwikkeling dat passend is in een gebied ten opzichte van het landschap en de omgeving
REB	Ruimtelijk-Economische Bouwstenen
HMC locatie	Hoge Milieu Categorie locatie

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het coalitieakkoord 'Samen beter 2022-2026' is opgenomen dat de gemeente Voorst voor de toekomst kijkt naar ruimte voor nieuwe bedrijvigheid, om startende en bestaande ondernemers ruimte te bieden. De noodzaak voor nieuwe ontwikkelruimte voor bedrijvigheid komt mede voort uit het feit dat de afgelopen 10 jaar geen bedrijfskavels meer zijn uitgegeven op bedrijventerreinen. Dit heeft geleid tot een ongelijkheid tussen de beschikbare ruimte voor bedrijven en de behoefte van ondernemers. Deze ongelijkheid is zichtbaar in de leegstand op de bedrijventerreinen. Een zogeheten frictieleegstand van ongeveer 5% is gewenst om enige schuifruimte te bieden aan ruimtezoekende bedrijven. De afgelopen jaren is het leegstandsniveau op de bedrijventerreinen in Voorst ver onder de frictieleegstand van 5% gedoken, waarmee aantoonbaar is dat de druk op de bedrijfsruimte erg hoog is (Stec Groep, 2023). Er is dus onvoldoende schuifruimte voor ruimtezoekende bedrijven. Een nieuwe locatie voor een bedrijventerrein dient primair om de druk op de bedrijfsruimte te verlagen en de balans tussen de ruimtebehoefte en de beschikbare ruimte voor bedrijven weer op een gezond niveau te krijgen.

1.2 Doel

Het doel van deze locatiestudie is om aan te geven waar in de gemeente Voorst op een verantwoorde en toekomstbestendige locatie een nieuw bedrijventerrein kan worden ontwikkeld, rekening houdend met de landschappelijke waarden en karakteristieken van het gebied en de wisselwerking tussen het beoogde bedrijventerrein en de omgeving. De uitkomst geldt als basis voor de verdere planuitwerking voor een nieuw bedrijventerrein.

1.3 De opgave

Bij aanvang van de locatiestudie zijn uitgangspunten gedefinieerd als afbakening van de zoekopdracht. De prognose uit 2023 voor de uitbreidingsvraag in de gemeente Voorst laat een ruimtevraag zien tussen de 5 en 9 hectare netto bedrijventerrein tot 2030, welke oploopt naar 8 tot 15 hectare netto bedrijventerrein tot 2040 (Stec Groep, 2023). In deze prognose ontbreekt een eventuele ruimtevraag vanuit de vervanging of de herontwikkeling van bedrijfslocaties elders in de gemeente. Voor de omvang van een nieuw bedrijventerrein is de prognose van 8 tot 15 hectare aangehouden als uitgangspunt. Dit uitgangspunt is aangescherpt tot 15 hectare netto bedrijventerrein tot 2040 om enerzijds aan te sluiten bij de uitkomst van het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) van de regio Stedendriehoek en anderzijds bij de lokale situatie van de gemeente Voorst. Het RPW gaat namelijk uit van het hoge EIB scenario. Binnen het hoge scenario wordt de mogelijkheid gezien om ruimte te reserveren voor het opvangen van transformatielocaties binnen de gemeente, voor het faciliteren van de doorgroei van lokale MKB-bedrijven tot maximaal 2 hectare en voor eventuele regionale economische opgaven.

- Zoekgebied: gemeente Voorst
- Omvang: 15 hectare netto bedrijventerrein, bij voorkeur aaneengesloten
- Fasering: tot 2040
- Type bedrijvigheid gericht op lokale MKB-bedrijven en regulier werkmilieu met een milieucategorie tot en met 4.1 met een maximale kavelgrootte van 1 hectare, maar met maatwerk voor grotere lokale bedrijven

Uiteindelijk wordt bij de ontwikkeling van een bedrijventerrein gekeken naar het laadvermogen van de uiteindelijke voorkeurslocatie en een passende fasering met bijbehorende grondstrategie. Een goede landschappelijke inpassing, maar ook mogelijke koppelkansen met natuurontwikkeling, (recreatieve) infrastructuur en andere ruimtelijke opgaves, zijn afhankelijk van de mogelijkheden van de voorkeurslocatie en de uiteindelijk te verkrijgen gronden. In het RPW is een bruto/netto verhouding opgenomen van maximaal 70%. Dit betekent dat in principe minimaal 30% van de locatie voor een nieuw bedrijventerrein wordt gebruikt voor de benodigde infrastructuur, het openbaar groen en de afwatering en waterberging. Als groene hart van de Stedendriehoek is een bandbreedte gehanteerd, die start bij een

bruto/netto verhouding van 50%. Daarmee is de ambitie uitgesproken om de mogelijkheid te houden meer dan 30% van de locatie te benutten voor bijvoorbeeld de versterking van het landschap of andere opgaves. De uitwerking blijft afhankelijk van de mogelijkheden die de voorkeurslocatie met zich meebrengt en de uiteindelijk te verkrijgen gronden. Het uitgangspunt is een haalbare gebiedsontwikkeling met bijbehorende grondexploitatie voor de voorkeurslocatie.

- Op basis van de bandbreedte bruto/netto verhouding (50% of 70% netto bedrijventerrein) geldt een bandbreedte van minimaal 21,5 en maximaal 30 hectare bruto bedrijventerrein

1.4 Leeswijzer

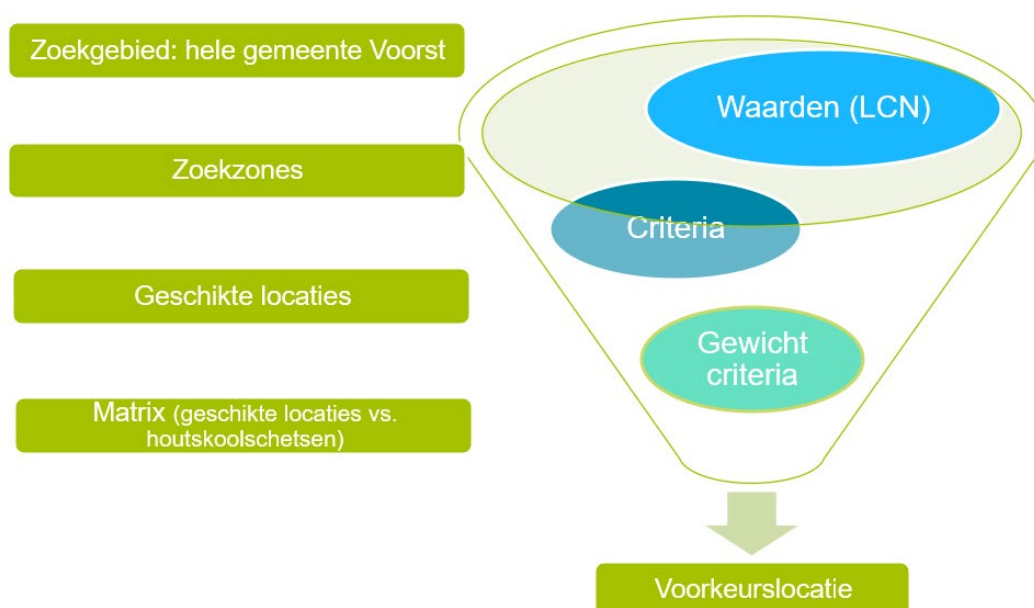
In hoofdstuk 2 is de aanpak van de locatiestudie beschreven met een toelichting van de criteria om tot een voorkeurslocatie te komen. Hoofdstuk 3 bevat relevant beleid en regelgeving op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 staat de inhoudelijke afweging om tot potentiële zoekgebieden te komen. Deze potentiële zoekgebieden zijn vervolgens nader beschouwd. In hoofdstuk 5 is gekomen tot een voorkeurslocatie. Ook bevat dit hoofdstuk een doorkijk naar het vervolg.

2 Aanpak

2.1 Werkwijze

Bij aanvang van de locatiestudie is de opgave gedefinieerd en zijn de beoordelingscriteria vastgesteld om de locatie op te toetsen. In het ruimtelijke beleid van de gemeente Voorst is de Voorster identiteit leidend (Ruimtelijke Toekomstvisie, 2017). Daarbij doelt de gemeente Voorst op de diversiteit en kwaliteit van de landschappen in Voorst, de bijzondere monumenten en cultuurhistorie, de dorpse schaal van kernen, de menselijke maat en de krachtige sociale samenhang. Om die reden houdt de locatiestudie rekening met de (landschappelijke) waarden en karakteristieken van het gebied en de wisselwerking tussen het boogde bedrijventerrein en de (directe) omgeving. Daarom zijn de waarden op het gebied van landschap, cultuurhistorie en natuur in beeld gebracht. Het gebied is geanalyseerd aan de hand van relevante planvormingsaspecten, die zijn uitgewerkt in criteria, waarbij voornamelijk gebruik is gemaakt van openbare data van de provincie Gelderland en de gemeente Voorst.

Het inzicht in de waarden op het gebied van landschap, cultuurhistorie en natuur, resulteerde in een kaart met gebieden in de gemeente Voorst, die zijn uitgesloten voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein. De gebieden, waar deze uitsluiting niet voor geldt, zijn nader beschouwd op basis van vastgestelde criteria (relevante planvormingsaspecten). Deze beschouwing heeft geleid tot twee geschikte locaties, die nader zijn uitgewerkt in een 'houtskoolschets'. Deze schetsen zijn indicatieve uitwerkingen, puur en alleen om te bepalen welke locatie het meest geschikt is voor een verdere planuitwerking. De concrete uitwerking van een ruimtelijk plan is onderdeel van een volgende fase. De houtskoolschets en de beoordeling daarvan hebben geleid tot een voorkeurslocatie voor de ontwikkeling van een nieuwe bedrijventerrein in de gemeente Voorst.



Figuur 1 Werkwijze om tot een voorkeurslocatie te komen

2.2 Criteria

In onderstaande tabel zijn relevante planvormingsaspecten vertaald naar criteria, die gebruikt zijn om tot een geschikte locatie voor een nieuw bedrijventerrein te komen.

Criterium	Toelichting
Omvang	De locatie biedt voldoende ruimte voor minimaal 21,5 en maximaal 30 hectare bruto bedrijventerrein.
Landschap, Cultuurhistorie en Natuur	- De mate waarin een nieuw bedrijventerrein impact heeft op het landschap, de natuur en cultuurhistorische waarden nabij de locatie of de mogelijkheden die er zijn om het landschap, de natuur en cultuurhistorische waarden nabij de locatie te versterken. - De mate waarin de locatie aansluit bij het principe water en bodem sturend.
Karakteristiek van het gebied	De mate waarin een nieuw bedrijventerrein op de locatie passend is bij karakteristiek (maat en schaal) van het gebied.
Milieuaspecten	De mate waarin een nieuw bedrijventerrein impact heeft op bestaande (woon)objecten in of nabij de locatie.
Verkeer en bereikbaarheid	- De mate waarin de locatie aansluit op bestaande bedrijfsbebouwing of -terrein en in nabijheid is van potentiële werknemers. - De mate waarin de locatie aansluit op de bestaande hoofdinfrastructuur voor (vracht)auto, fiets en openbaar vervoer.
Beleid	De mate waarin de locatie aansluit op het vigerend ruimtelijk beleid.
Kosten	De mate waarin de locatie bestaande objecten (bijvoorbeeld woningen en bedrijven) en/of financieel bepalende aspecten bevat.

Naast de criteria zijn er aandachtspunten en koppelkansen benoemd voor bijvoorbeeld natuurontwikkeling, (recreatieve) infrastructuur en andere ruimtelijke opgaven. De aandachtspunten vragen een nadere uitwerking in een volgende fase en de koppelkansen zijn benoemd om in het vervolgtraject indien mogelijk te verzilveren.

Aandachtspunten

- Mobiliteit:
 - Mobiliteitshubs, aansluiting op fietsnetwerk en openbaar vervoer bevorderen het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer bij woon-werkverkeer.
 - Veiligheid en gescheiden verkeersstromen: gemotoriseerd (vracht)verkeer bij voorkeur scheiden van fietsverkeer.
 - Verbetering van de verbinding tussen bestaande en nieuwe bedrijventerreinen met treinstations.
- Infrastructuur:
 - Hoogspanningsleidingen en ondergrondse kabels en leidingen zijn ruimtereserveringen, belemmeringen en/of investeringen in geval van verplaatsing.
 - De beschikbaarheid van water (drinkwater, proceswater) is tegenwoordig niet meer vanzelfsprekend. Dat geldt ook voor de energievoorziening.

- Realisatie:
 - Het aantal eigenaren of eventuele grondafspraken zoals pachtovereenkomsten kunnen bepalend zijn voor de haalbaarheid of snelheid om tot realisatie van een nieuw bedrijventerrein te komen.

Koppelkansen

- Landschap en omgeving:
 - Nieuw bedrijventerrein combineren met een stevig landschappelijk casco en regenwateropvang (80mm/m²).
 - De groen-blauwe structuur op het bedrijventerrein laten aansluiten op of onderdeel laten zijn van bestaande landschapselementen.
 - Naast de ontwikkeling van bedrijventerrein ook een bijdrage leveren aan de versterking van het landschap volgens één van de uitgangspunten van het in ontwikkeling zijnde Programma Landelijk Gebied 'Groen, Groener, Groenst'.
- Bijdrage aan recreatieve voorziening of netwerk:
 - Wandel- en fietspadenstructuur laten aansluiten op het recreatief netwerk.
- Collectieve voorzieningen op het gebied van parkeren (parkeerterrein of parkeergebouw) of op het gebied van energie.

3 Ontwikkeling bepallende kaders

Een te ontwikkelen bedrijventerrein staat niet op zichzelf. Het heeft een nauwe relatie met andere ontwikkelingen binnen de gemeente en de regio. In dit hoofdstuk worden relevant beleid en ontwikkelingen beschreven die raakvlak hebben met de locatiestudie.

3.1 Nationaal beleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwenteling wordt voorkomen.

Ladder voor duurzame verstedelijking (LVDV)

Om de schaarse ruimte zorgvuldig te benutten kent de Omgevingswet de zogeheten 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De Ladder is een motiveringsvereiste bij een stedelijke ontwikkeling, zoals bijvoorbeeld een bedrijventerrein. Het doel is een zorgvuldige afweging bij ruimtelijke besluiten die zorgt voor zuinig ruimtegebruik en het tegengaan van overprogrammering of leegstand. Er dient sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wanneer het besluit een ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan moet gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De Ladder is kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke besluiten van decentrale overheden.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De provincie Gelderland streeft in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland naar een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Daar wordt richting aan gegeven vanuit zeven ambities, waaronder de ambitie voor een duurzaam, dynamisch en toegankelijk vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat. Het gaat daarbij om een economie in balans met haar sociale, ecologische en ruimtelijke omgeving met de voorkeur om activiteiten te concentreren en te combineren, boven versnippering door de hele provincie. Het omvormen van bestaande en leegstaande bedrijfslocaties heeft de voorkeur, boven de aanleg van nieuwe terreinen. Pas als er geen andere mogelijkheden zijn, is uitbreiding aan de randen van steden of dorpen aan de orde. De provincie kijkt daarbij naar een zo duurzaam mogelijke inrichting van de Gelderse werklocaties.

Omgevingsverordening

In de omgevingsverordening van de provincie Gelderland staan alle regels voor de leefomgeving in Gelderland. Er zijn regels die speciaal bedoeld zijn voor gemeenten of waterschappen. Die regels gaan vooral over ruimtelijke plannen, water, bodem en verkeer. Zo zijn regels opgenomen voor de instandhouding en versterking van de landschappelijke diversiteit en kwaliteiten. Voor de gemeente Voorst is het Nationaal Landschap Veluwe relevant, waarbij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden alleen mogelijk zijn als de kernkwaliteiten van het landschap behouden blijven of doorontwikkeld worden. De provincie is verantwoordelijk voor het aanhouden van de grenzen en de kernkwaliteiten.

Daarnaast zijn voor de IJsselvallei kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen vastgesteld met in onderstaande tabel de meest relevante kwaliteiten en ontwikkeldoelen voor de gemeente Voorst.

Kwaliteit	Ontwikkeldoel
In het midden van de IJsselvallei – het groene hart van de stedendriehoek (Apeldoorn, Zutphen en Deventer (OV) – een parkachtig landschap: afwisseling van landgoederen, waterlopen, recreatiegebieden, natuurterreinen, landbouwgebieden, kleine dorpen en infrastructuur	Voorkomend dat dit middengebiet door mogelijk conflicterende, ruimtelijke ontwikkelingen verrommeld door te sturen op ruimtelijke kwaliteit en in te zetten op aantrekkelijke landschapsbouw. Zorgvuldige ruimtelijke ordening en ruimtelijke kwaliteit van ontwikkelingen langs rijksinfrastructuur en opheffen barrièrewerking
Polder Nijbroek: markante veertiende-eeuwse verkavelings- en slotenpatroon (slangenverkaveling)	Zorgvuldig omgaan met deze historische verkaveling. Het vergroten van de historische afleesbaarheid

3.3 Regionaal beleid

Ruimtelijk-Economische Bouwstenen en het Regionaal Programma Werklocaties

Tijdens het opstellen van deze locatiestudie was de status van de documenten 'Ruimtelijk-Economische Bouwstenen' (REB) en het 'Regionaal Programma Werklocaties' (RPW) nog *concept-definitief*.

De totale ruimtevraag voor bedrijventerreinen voor de periode tot en met 2040 beslaat maximaal 236 hectare netto. Om aan die ruimtevraag te voldoen is er een te programmeren opgave van ruim 200 hectare. Dit getal ligt lager dan de ruimtevraag, vanwege bestaande plannen die al een deel van deze ruimtevraag op gaan vangen. In het REB wordt daarbij aangegeven dat circa 40% van de ruimtevraag uitgaat naar regulier werkmilieu (mkb), circa 15% uitgaat naar grootschalige HMC-locaties en ruim 40% uitgaat naar XXL-logistieke centra. Tot slot gaat ongeveer 5% uit naar stedelijk gemengd werkmilieu of een campus- of innovatiemilieu.

In het concept REB en RPW worden de volgende strategische keuzes voorgesteld:

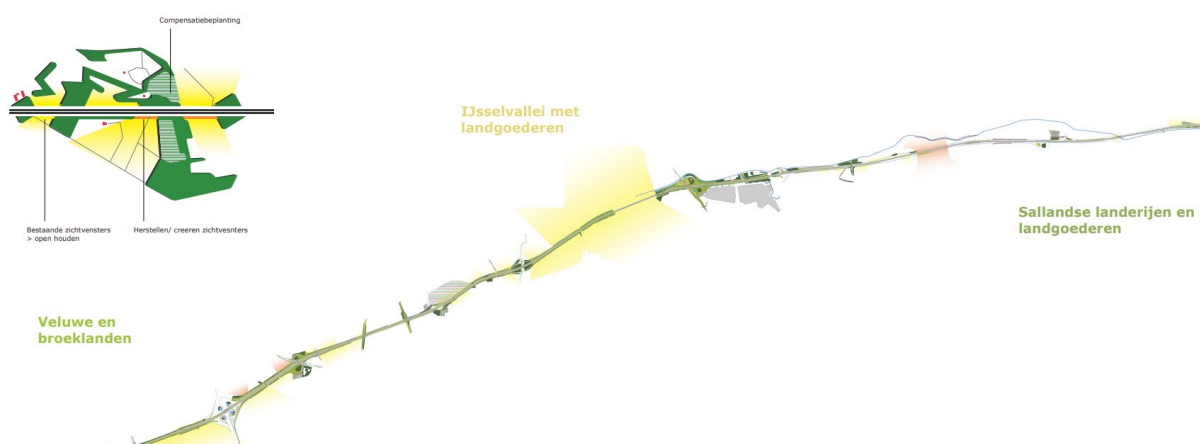
- We leggen de focus op maakindustrie met ruimte voor hoogwaardige kenniseconomie;
- We maken werk van het doorlopen van transities;
- We richten ons primair op de lokale en regionale economie;
- We faciliteren grootschalige ruimtevraag op goed bereikbare plekken;
- We beschermen ruimte voor werk, economie en inkomen: economische ontwikkeling moet gelijk opgaan met de groei van het aantal inwoners;
- Extra ruimte voor economie biedt kans voor kwaliteit en betere leefbaarheid.

In het RPW worden afspraken gemaakt voor de programmering van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen in de regio Stedendriehoek. Een belangrijk onderdeel bij nieuwe bedrijventerreinen is dat er expliciet aandacht is voor duurzaamheid, collectieve voorzieningen en landschappelijke inpassing. Daarnaast worden daken meervoudig gebruikt, bestaat 5% van het bruto oppervlak uit groen, is de grondprijs marktconform en geldt een maximale bruto-netto verhouding van 70%.

Het aandeel nieuw bedrijventerrein voor de gemeente Voorst in de programmering van de regio bedraagt 15 hectare netto bedrijventerrein voor regulier mkb en (grootschalige) productie en is in lijn met de lokale behoefte (zie paragraaf 1.3), de regionale behoefte en de reactie van de Voorster gemeenteraad op de 'Contourenschets 2050 – Verstedelijking in Balans' waarin kansen voor kleinschalige werkgelegenheid en maakindustrie zijn benoemd en gekwantificeerd (zie paragraaf 3.4). De uitbreiding van het bedrijventerrein Teuge, het Regionaal Vliegveld Teuge, betreft enkel luchtvaart gebonden bedrijvigheid.

Landschapsplan A1

De A1 is ontworpen als een 'landschappelijke snelweg', beter bekend als 'parkway' en staat bekend om zijn landschappelijke uitstraling, waarbij meerdere kenmerkende landschapstypen worden doorsneden. Ondanks verstedelijking nabij de A1 in de afgelopen decennia is de weg nog steeds zo te typeren. Kenmerkend voor parkways zijn brede midden- en/of buitenbermen, maar ook het benadrukken en zichtbaar maken van de kruisende landschapstypen om zo het landschap beter te ervaren (zogenaamde 'kijkdoosprincipe'). Door de afwisseling van openheid en beplanting ontstaan 'zichtvensters' voor een afwisselend beeld op landgoederen, landerijen en boscomplexen. Ter hoogte van de gemeente Voorst is het landschap IJsselvallei met landgoederen gedefinieerd.



Figuur 2 Zichtvensters in kenmerkende landschappen langs de A1 (bron: Landschapsplan A1, mei 2018)

3.4 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke Toekomstvisie

De gemeente Voorst wordt gezien als het groene hart van de Stedendriehoek. De steden Apeldoorn, Deventer en Zutphen liggen vlakbij. Voorst wordt vooral gekenmerkt door haar landelijke ligging, de rust en stilte in een uitgestrekt landelijk gebied. In de Ruimtelijke Toekomstvisie heeft de gemeente strategische beleidskeuzes geformuleerd, gericht op het behouden en versterken van haar identiteit. De gemeente onderscheidt vier elementen die tezamen haar identiteit vormen:

- De kwaliteit van het landschap;
- De bijzondere cultuurhistorie;
- De dorpse schaal van de kernen;
- De krachtige sociale samenhang in de gemeente.

Bovenstaande elementen leveren een profiel dat de gemeente wil behouden en versterken. Nieuwe ontwikkelingen moeten daarop aansluiten. Een vijfde element is in de Ruimtelijke Toekomstvisie toegevoegd:

- Duurzaamheid: de wens en de noodzaak om de ruimtelijke, economische en sociale kwaliteiten toekomstbestendig te maken.

Deze identiteit van de gemeente Voorst is het vertrekpunt bij lokale en regionale opgaven. Het vraagt om een balans en een verhouding tussen de steden, kernen en het landelijk gebied, waarbij ontwikkelingen niet ten koste moeten gaan van landschappelijke structuren en het cultureel erfgoed, zoals de landgoederenzone. Hiervoor is in beginsel de eerder genoemde ladder van duurzame verstedelijking van toepassing, als goede verantwoording van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Coalitieakkoord 'Samen beter'

Er is een bijzondere balans in de gemeente Voorst: de beroepsbevolking is ongeveer even groot als het aantal banen. Dit zorgt voor een sterke economie met veel werkgelegenheid. Voorst heeft grote én kleine bedrijven, boerenbedrijven en een sterke recreatiesector. Voorst zet in op het behouden van bedrijven en het versterken van het werkklimaat. Onder andere door het creëren van vitale en aantrekkelijke

bedrijventerreinen en de toekomstbestendigheid van bestaande bedrijventerreinen te onderzoeken. Voorst kijkt naar ruimte voor nieuwe bedrijvigheid, om startende en bestaande ondernemers de ruimte te bieden. Daarbij werkt Voorst aan de ontwikkeling richting de circulaire economie.

Contourennotitie raad

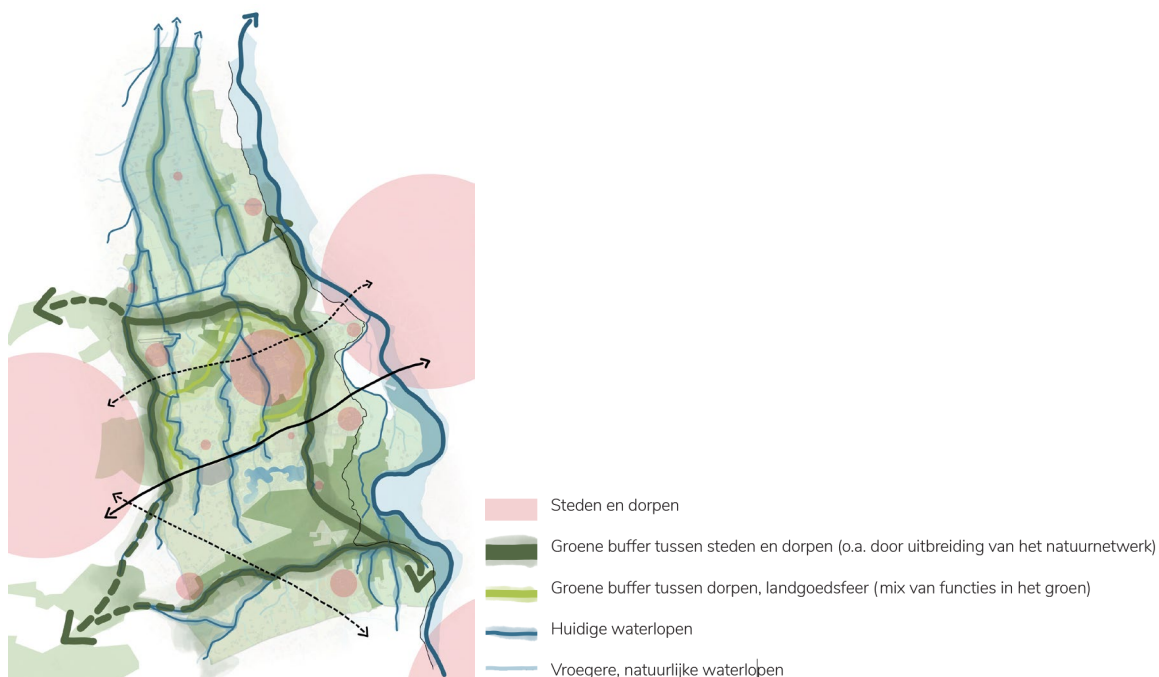
Op 19 juni 2024 heeft het Rijk het voorontwerp Nota Ruimte vrijgegeven. Hierin wordt de Regio Stedendriehoek als één van de zoekgebieden voor grootschalige woningbouw aangemerkt. Het nieuwe kabinet heeft de ambitie om rond de zomer van 2025 de richting te bepalen in het ontwerp Nota Ruimte. Om als regio input te kunnen geven aan die richting in de Nota Ruimte is de 'Contourenschets 2050 – Verstedelijking in Balans' vastgesteld. De gemeenteraad van Voorst deelt in een contourennotitie de kracht en de bijdrage van de gemeente Voorst aan de verdere schaa sprong in de Regio Stedendriehoek. De identiteit van Voorst, zoals ook verwoord in de Ruimtelijke Toekomstvisie, vormen het vertrekpunt. Daarnaast zijn de volgende kansen benoemd:

- Landschapsversterking: bij de verstedelijkingsopgave is de voorwaarde gesteld: 'meer stad, meer landschap'. In lijn met het waardevolle landschap, hoort daar ook het behoud van cultureel erfgoed bij. Bij een gebiedsgerichte aanpak ziet de gemeente kansen voor het versterken van de groenblauwe dooradering.
- Woningbouw: de gemeente ziet een passende rol in de regionale woningbouwopgave en wil onderzoeken hoe een extra woonopgave van 2.000 tot 4.000 woningen toegevoegd kan worden. Daarbij wordt rekening gehouden met het versterken van het landschap.
- Mobiliteit: er zijn mogelijkheden voor duurzame en vernieuwende vormen van mobiliteit. Kansen worden gezien door de fietser op 1 te zetten, de spoorinfrastructuur te versterken en stationsgebieden (beter) te benutten.
- Kleinschalige werkgelegenheid en maakindustrie: het versterken van de lokale economie is een middel om de leefbaarheid in de kernen en het landelijk gebied te behouden en te versterken. Dit is ook noodzakelijk om de balans tussen wonen en werken te behouden. Kwantitatief uit zich dit in een uitbreidingsopgave tussen 24 en 31 hectare netto bedrijventerrein (het bedrijventerrein van 15 hectare netto, waarvoor deze locatiestudie is uitgevoerd, maakt hier onderdeel van uit). Deze ruimte is vooral nodig voor de doorontwikkeling en de omvang van lokale en regionale bedrijven en niet voor grootschalige bedrijvigheid (XXL-logistiek/distributie). Het toevoegen van grootschalige bedrijvigheid past niet in de gemeente Voorst, vanwege het karakteristieke en cultuurhistorische landschap en het dorpse karakter.

Programma Landelijk gebied

Tijdens het opstellen van deze locatiestudie was de status van het Programma Landelijk Gebied Voorst nog niet definitief, maar is in december 2024 wel het concept gedeeld. Het concept bevat 10 uitgangspunten om de gemeente Voorst als groene hart waar te maken, onder de noemer: 'Groen, Groener, Groenst'. De 10 uitgangspunten geven aan waar de gemeente en partners aan moeten werken:

1. Verbeteren diversiteit van de Voorster landschappen.
2. De logica van de bodem en het water is de basis voor ons denken.
3. Steden en dorpen groeien niet aan elkaar maar hebben een duidelijke groene overgang.
4. Beleving van het landelijk gebied versterkt onze positie als groene hart.
5. Zorgen voor het goed samengaan van landbouw en natuur.
6. Woningbouw clusteren in en rond de dorpen.
7. Woningbouw als middel om de leefbaarheid van dorpen te verbeteren.
8. Elke ontwikkeling draagt ook bij aan Voorst als groene hart.
9. Ondersteuning duurzame initiatieven met meerwaarde voor landschap en gemeenschap.
10. Lokale regie waar dat kan.



Figuur 3 Groene-blauwe dooradering gemeente Voorst (concept PLG, december 2024)

Gebiedsvisie De Kar

Recent stelde de gemeenteraad van Voorst de Gebiedsvisie De Kar vast. Deze gebiedsvisie geeft uitgangspunten over de ontwikkeling van het grensgebied tussen Apeldoorn en Voorst, nabij buurtschap De Kar. Voor een deel van het gebied is een verbeelding opgesteld, waarin zo'n 8 hectare ontwikkelruimte voor bedrijven is opgenomen. Als tegenhanger van een bedrijfsontwikkeling geldt de voorwaarde te investeren in het landschap in het gebied. Daarmee kan het gebied zich ontwikkelen met een goede balans tussen wonen, werken en natuur en landschap.



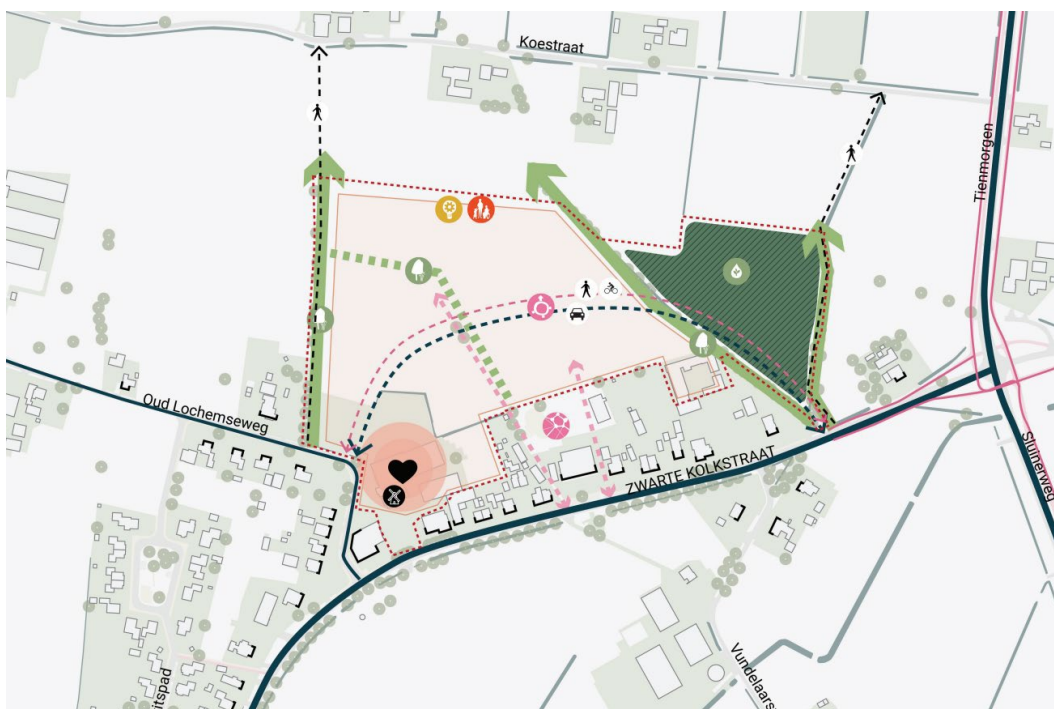
Figuur 4 Verbeelding Gebiedsvisie De Kar

Woningbouw

Naast relevant lokaal beleid zijn er ook lokale ontwikkelingen die van invloed zijn op de locatiemogelijkheden voor nieuw bedrijventerrein. De ontwikkeling van bedrijvigheid nabij De Kar is daar een voorbeeld van, maar ook woningbouwplannen van enige omvang die zich nog in de plan- of ontwikkelfase bevinden. Het betreffen de woningbouw in Twello Noord en de woningbouw in Wilp-Achterhoek. Deze locaties zijn daarmee uitgesloten voor een nieuw bedrijventerrein en hebben invloed op de mogelijkheid voor het ontwikkelen van een bedrijventerrein in de nabije omgeving.



Figuur 5: Woningbouwontwikkeling Twello Noord



Figuur 6: Woningbouwontwikkeling Wilp-Achterhoek

4 Analyse

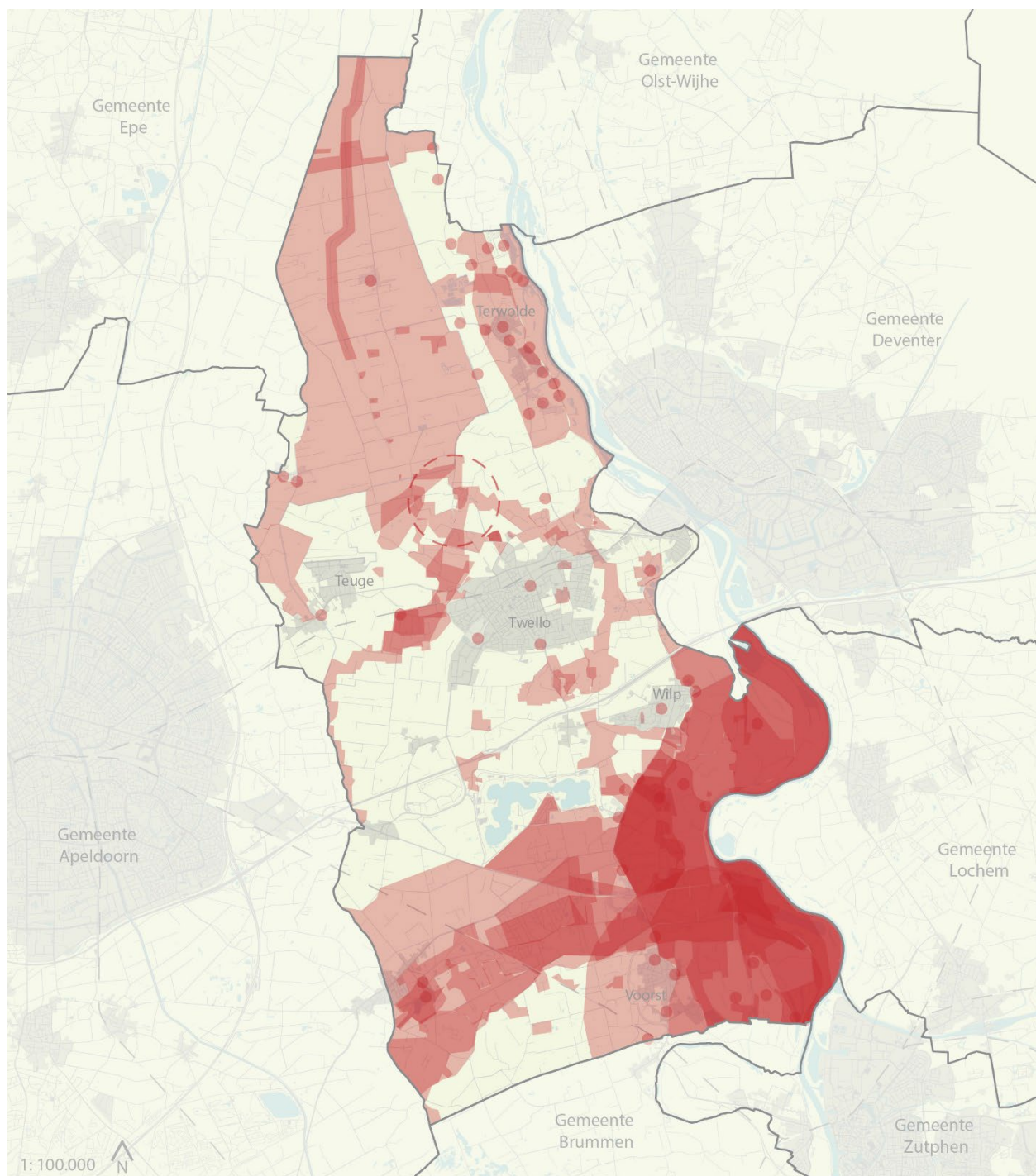
Om tot een locatie voor een nieuw bedrijventerrein te komen, zijn allereerst de specifieke kenmerken en waarden van het gebied in beeld gebracht. Dit zijn aanwezige waarden, milieu-planologische belemmeringen en beleidskaders die beperkingen opleggen. Op basis van deze informatie vallen grote delen van de gemeente af als potentieel ontwikkelgebied voor nieuw bedrijventerrein. De zoekzones die overblijven, zijn beoordeeld aan de hand van de gedefinieerde criteria. De meest kansrijke ontwikkelgebieden die overblijven, zijn vervolgens nader beschouwd. Dit resulteert in een voorkeurslocatie.

4.1 Landschap, cultuurhistorie en natuur

De gemeente Voorst wordt ook wel 'het groene hart van de Stedendriehoek' genoemd. De gemeente kent een afwisselend landschap, doordat het op de overgang ligt van het 'hoge zand' van de Veluwe naar de IJsselvallei. In het westen zijn nog restanten van de oude woeste gronden aanwezig, doorsneden door beken en sprengen die zich een weg zoeken naar de lagergelegen IJssel. In het noorden laat het 'slagenlandschap' in de polder van Nijbroek zien hoe mensen in de Middeleeuwen een leven probeerden op te bouwen door het land te ontginnen en via een stelsel van dijken en weteringen te ontwateren. In het oosten wordt het landschap gedomineerd door de uiterwaarden en de stroomruggen van de IJssel. De bosrijke en breed uitwaaiende landgoederenzone (ook wel het Groene Carré genoemd) met monumentale gebouwen in een parkachtig landschap dankt de gemeente aan vermogende families uit de omliggende steden, die in de 18^e en 19^e eeuw stukken land kochten om er landhuizen en buitenplaatsen te bouwen. De gemeente was en is nog steeds voornamelijk agrarisch gebied. Verspreid in de gemeente staan historische, karakteristieke en monumentale boerderijen (Ruimtelijke Toekomstvisie, 2017).

Om recht te doen aan het behoud van de identiteit van de gemeente Voorst en de hierboven beschreven landschappelijke-, cultuurhistorische- en natuurwaarden, zijn grote delen van het Voorster grondgebied afgevallen in de zoektocht naar een geschikte locatie voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein van enige omvang. Daarvoor is verschillend kaartmateriaal over de waarden van de natuur, het landschap en de cultuurhistorie over elkaar heen gelegd. Sommige waarden hebben ook een wettelijke bescherming. De gebruikte kaarten zijn opgenomen in bijlage 2.

Figuur 7 laat het resultaat zien van deze eerste analyse met in het rood de gebieden, die zijn uitgesloten op basis van hun landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. Naast deze gebieden maken ook recreatiegebied Bussloo, de bebouwde dorpskernen en de gebieden waarvoor al (woningbouw)planvorming in ontwikkeling is (zie paragraaf 3.4) geen onderdeel uit van het zoekgebied voor een nieuw bedrijventerrein.



Figuur 7 Grondgebied dat vanwege landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden is uitgesloten (roodgekleurde gebieden)

4.2 Zoekzones nader beschouwd

Met inachtneming van de uitgesloten grondgebieden is het grondgebied van de gemeente Voorst nader beschouwd op basis van de vooraf gestelde criteria, waar een locatie voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein aan moet voldoen.

Omvang van het gebied

De locatie moet voldoende ruimte bieden voor de opgave, namelijk minimaal 21,5 en maximaal 30 hectare bruto bedrijventerrein.

Landschap, cultuurhistorie en natuur

In de opgave voor de locatiestudie is de omvang van de zoeklocatie zodanig gedefinieerd, dat er ruimte is voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing en klimaat adaptieve inrichting. Dit draagt niet alleen bij aan de beleving van het bedrijventerrein vanuit de omgeving en aan een aantrekkelijk werkklimaat, maar biedt ook kansen voor het behoud en de versterking van het landschap, de cultuurhistorie en de natuur. Afhankelijk van het landschapstype en de (nabijheid van de) natuurwaarden, verschilt de wijze waarop de landschappelijke inpassing vorm krijgt. Wel is een belangrijke onderdeel van dit criterium dat gekeken wordt naar de logica van de ondergrond (water en bodem sturend).

Karakteristiek van het gebied

Voor het behoud van de karakteristiek van het gebied is een passende maat en schaal tussen de ontwikkeling van het bedrijventerrein in relatie tot de kenmerken van het gebied van belang. Dit betekent dat een ontwikkeling midden in het landelijk gebied niet wenselijk is, maar moet aansluiten bij een bestaande kern of bedrijfsbebouwing. Een ontwikkeling grenzend aan de snelweg A1 is eveneens niet wenselijk, omdat in het Landschapsplan A1 (paragraaf 3.3) is gesteld dat de landschappelijke uitstraling en beleving centraal staan. Ook zijn de maat en schaal van een gebied bepalend. Een nieuw bedrijventerrein met de gestelde omvang is lastig in te passen in een kleinschalig landschap. Ook dient het nieuwe bedrijventerrein qua omvang in balans te zijn met de bestaande bebouwing of woonkern in het gebied. Dorpen dienen een duidelijke groene, landschappelijke overgang te behouden en groeien niet aan elkaar.

Milieuaspecten

Een nieuw bedrijventerrein heeft invloed op de leefomgeving van omwonenden. Een nieuwe locatie grenst bij voorkeur niet direct aan een woonwijk of woningen, mits er voldoende ruimte beschikbaar is voor een zorgvuldige inpassing en rekening houdend met beleving en het voorkomen van overlast door milieukundige aspecten zoals geluid. Hoogspanningsleidingen, ondergrondse kabels en leidingen zijn ruimtereserveringen, belemmeringen en/of investeringen in geval van verplaatsing. Aanwezigheid van deze leidingen leidt niet direct tot uitsluiting, maar er dient wel rekening mee gehouden te worden.

Verkeer en bereikbaarheid

Een nieuw bedrijventerrein leidt tot extra verkeersbewegingen. Om hinder zoveel mogelijk te voorkomen, dient een nieuwe locatie goed aan te sluiten op de bestaande hoofdwegenstructuur. Extra verkeersdruk in de kernen dient zoveel mogelijk beperkt te blijven en de voorkeur gaat uit naar aansluiting op bestaande bedrijfsbebouwing of -terreinen. Met als uitgangspunt 'fietser op 1' is de aansluiting op of aanwezigheid van fietsroutes een pré, evenals de nabijheid van openbaar vervoer. Gelet op het feit dat het bedrijventerrein gericht is op de lokale MKB-bedrijven en het reguliere werkmilieu, is een locatie centraal in de gemeente wenselijk. Dat maakt het aantrekkelijker voor potentiële werknemers om de fiets te gebruiken voor woon-werkverkeer.

Beleid

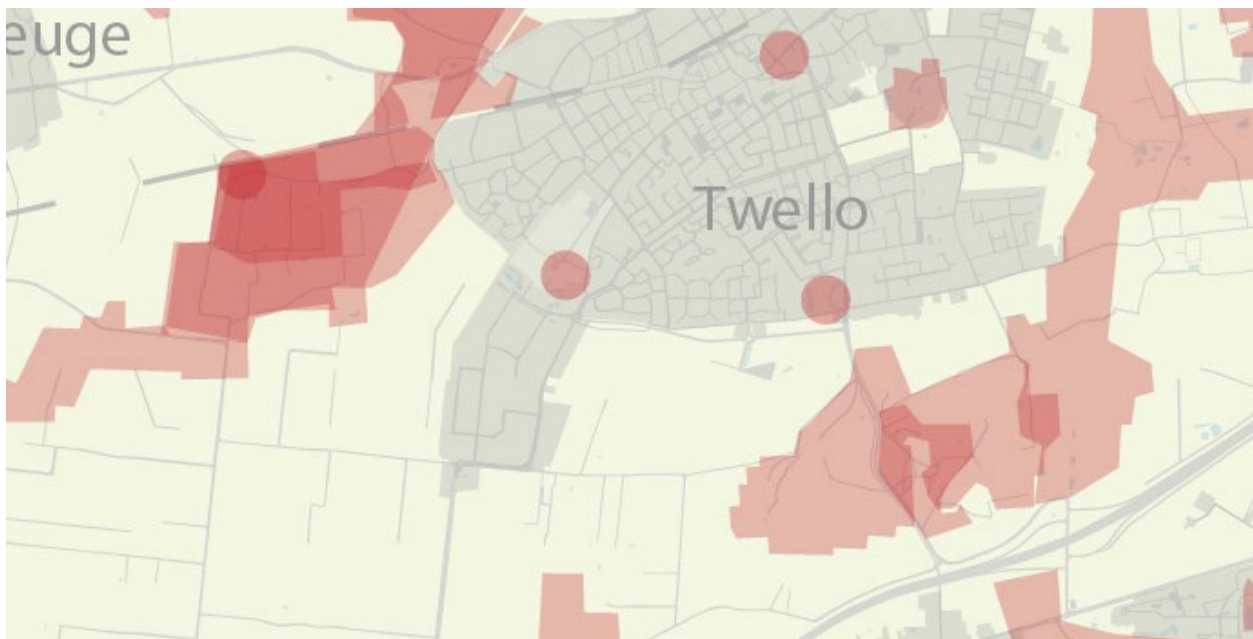
De locatie voor de ontwikkeling past binnen het vigerend beleid (zie hoofdstuk 3).

Kosten

Bij voorkeur zijn er zo min mogelijk financieel bepalende aspecten aanwezig in het gebied, zoals bijvoorbeeld bestaande woningen of bedrijven.

4.3 Geschikte locaties

Op basis van de analyse naar landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden en de nadere beschouwing van de resterende zoekzones, komt het gebied ten zuiden van Twello, grenzend aan de oost- en westzijde van bestaand bedrijventerrein Engelenburg, als meest geschikt naar voren. Deze locaties staan andere ruimtelijke ontwikkelingen niet in de weg, zijn goed ontsloten en grenzend aan bestaand bedrijventerrein. Dat biedt kansen voor samenwerking of onderlinge relaties tussen bedrijven op bestaand en nieuw bedrijventerrein.

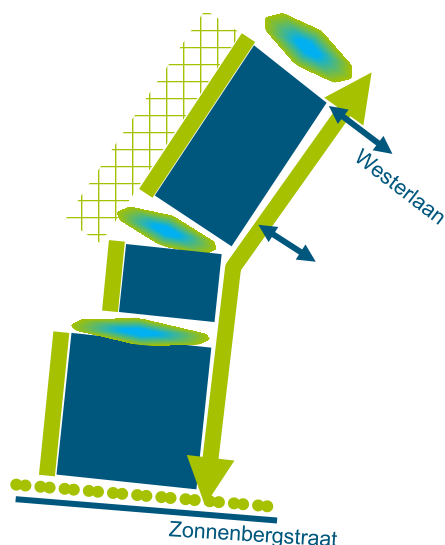


Figuur 8 Geschikte locaties ten oosten en westen van bedrijventerrein Engelenburg in Twello

Om tot een voorkeurslocatie te komen, is voor de locatie ten oosten en westen van Engelenburg een zogeheten 'houtschoolschets' gemaakt. Deze schets geeft meer gevoel bij het uitgeefbare oppervlak, de wijze waarop de ontsluiting mogelijk is en hoe de landschappelijke inpassing kan worden vormgegeven. Het gaat om globale schetsen, zonder status, die inzicht geven in welke locatie meer ontwikkelpotentie heeft dan de andere.

Locatie Engelenburg West

De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door de kern Twello, aan de westzijde door landgoed 't Hartelaar, aan de zuidzijde door de Zonnenbergstraat en aan de oostzijde door bestaand bedrijventerrein Engelenburg. Langs de westzijde van het bedrijventerrein Engelenburg loopt een fietspad. Deze vormt een noord-zuidverbinding tussen de kern Twello en het buitengebied. Langs de Westerlaan ligt een vrijliggend tweerichtingen fietspad. Langs de Zonnebergstraat staan agrarische bedrijven en woningen. Watergang de Hondsgrieff en de Koppelleiding doorsnijden het gebied. Er loopt een hoogspanningsleiding in noord-zuidrichting door het gebied, een gasleiding aan de oostzijde opgaand met het fietspad en een drukrioolleiding langs de Hondsgrieff.



Figuur 9 Indicatief ontwerpprincipe locatie Engelenburg West (geen status)

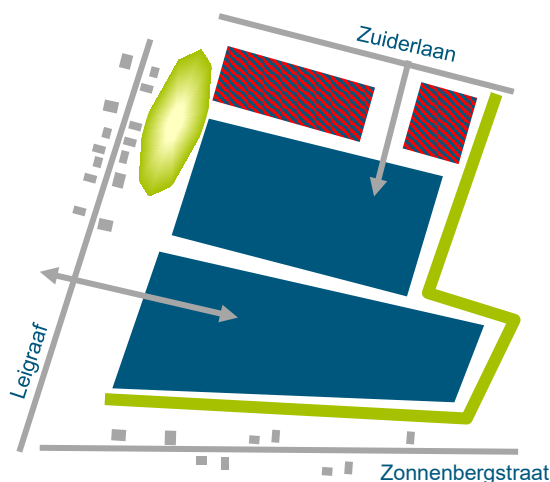
De locatie sluit aan op bestaand bedrijventerrein en kan vanaf de noordzijde (doortrekken Westerlaan) worden ontsloten. Ook is een ontsluiting via bestaand bedrijventerrein (en daarmee aanhechting aan dit terrein) een mogelijke optie. Een derde mogelijkheid voor de ontsluiting van het nieuwe terrein is via de Zonnenbergstraat. De interne ontsluiting is nader te bepalen, afhankelijk van de uit te geven kavels en/of de marktvraag.

Het huidige fietspad ten westen van het bestaande bedrijventerrein kan (deels) worden gecombineerd met de hoofdontsluiting en een groenblauwe structuur. In oostwest richting zijn eveneens groenblauwe zones voorzien, zodat onder andere een zorgvuldige overgang kan worden gecreëerd naar de woonwijk aan de noordkant van de beoogde locatie. Ook is er ruimte aanwezig is voor waterberging. Deze locatie en de opzet van de stedenbouwkundige structuur maken een gefaseerde ontwikkeling op deze locatie goed mogelijk. De locatie biedt mogelijkheden voor goede verbindingen voor langzaam verkeer in oost-west en noord-zuid richting.

De hoogspanningsleiding vormt een natuurlijke en logische begrenzing. De ruimte tussen het bestaande bedrijventerrein en de hoogspanningsleiding kan benut worden voor ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein. De vorm van het gebied maakt een efficiënte verkaveling mogelijk en de afstand tot de bewoning maakt het mogelijk om te voorzien in bedrijfskavels met een hogere milieucategorie. Het gebied ten westen van de hoogspanningsleiding kan worden ingezet voor een zorgvuldige landschappelijke inrichting en overgang naar het landgoed (landschapsversterking), rekening houdend met oude verkavelingsstructuren en landschapselementen. Watergangen de Hondsgrieff en de Koppelleiding lijken inpasbaar, zonder groot negatief effect op de verkaveling. Dit alles is nader uit te werken. Het oppervlak uitgeefbaar terrein bedraagt ongeveer 17 hectare.

Locatie Engelenburg Oost

De locatie wordt begrensd door de Zuiderlaan, Leigraaf, Zonnenbergstraat en het sportcomplex. Westelijk van de Leigraaf en in de zuidwesthoek van de locatie ligt het bestaande bedrijventerrein Engelenburg. Langs de Zuiderlaan/ Doornweerdstraat en het noordelijke deel van de Leigraaf staan woningen. Langs de Zonnenbergstraat liggen agrarische bedrijven en woningen. Ook in het beoogde gebied staat een woning. Daarnaast is de watergang 'Koppelleiding' aanwezig. Het gebied maakt onderdeel uit van het Nationaal Landschap Veluwe en geniet daarmee landschapsbescherming in de omgevingsverordening van Gelderland.



Figuur 10 Indicatief ontwerp principe locatie Engelenburg Oost (geen status)

De locatie sluit aan op bestaand bedrijventerrein en wordt ontsloten vanaf de Zuiderlaan ter hoogte van de kruising met de Hietweideweg. Dit gaat wel ten koste van een woning. Als tweede ontsluitingsstructuur kan mogelijk een doorsteek worden gemaakt met het bestaande bedrijventerrein (over een bestaande bedrijfskavel). De interne ontsluiting is nader te bepalen, afhankelijk van de uit te geven kavels/ marktvrage. Om aantrekkelijke kavels te maken, dient de zuidoostelijke hoek van de locatie mogelijk ontsloten te worden via een straat met keervoorziening aan het eind.

Het noordelijke deel van de Leigraaf ligt als een groene woonas tussen bestaand en nieuw bedrijventerrein. Voor een zorgvuldige overgang tussen de woningen en nieuwe bedrijven wordt een groenblauwe zone voorgesteld. Aan de oost- en zuidzijde wordt een stevige groenstructuur voorgesteld als landschappelijke inpassing. De nabijheid van woningen beperkt de mogelijkheden voor bedrijfskavels met een hogere milieucategorie.

Een nadere verdieping is nodig voor de noordelijke zone van de locatie. Indien de bestaande woningen worden behouden, wordt de inrichting van een groenblauwe overgangszone voorgesteld tussen woningen en bedrijventerrein. Het bedrijventerrein krijgt daarmee slechts beperkt een front aan de Zuiderlaan. Een alternatief is dat de woningen worden opgekocht en dat er bedrijven worden ontwikkeld. Het oppervlak uitgeefbaar terrein bedraagt ongeveer 15 hectare.

5 Voorkeurslocatie

De locatie Engelenburg West biedt de meeste potentie om een toekomstbestendig bedrijventerrein te ontwikkelen. Voordelen van de locatie zijn de goede ontsluiting, de aansluiting op bestaand bedrijventerrein en de ruimte voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Deze landschappelijke inpassing vraagt vanwege de bestaande landschaps- en natuurwaarde enerzijds zorgvuldigheid, maar biedt anderzijds kansen om deze waarden te versterken. Bovendien is vanwege de vorm van de locatie een efficiënte verkaveling mogelijk en een gefaseerde ontwikkeling. Als logische grens geldt hier de hoogspanningsleiding, maar deze hoogspanningsleiding is wel een aandachtspunt. Watergangen de Koppelleiding en de Hondsgrijs lijken prima inpasbaar. De centrale ligging in de gemeente en nabij de grootste dorpskern Twello is gunstig voor de bereikbaarheid van potentiële werknemers en de ligging aan de zuidkant van Twello biedt een goede routing naar de A1, zonder substantiële overlast te bezorgen in één van de woonkernen van de gemeente. Ook zijn er mogelijkheden om op routes voor het langzaam verkeer aan te sluiten.

Engelenburg Oost is weliswaar ook gelegen aan de zuidkant van Twello, maar deze locatie biedt beduidend minder mogelijkheden voor een efficiënte verkaveling en gefaseerde ontwikkeling. De ontsluitingsmogelijkheden zijn hierop van invloed en daaraan gekoppeld de maatvoering van de kavels. Daarnaast grenzen er relatief veel woningen aan de locatie en zijn er geen routes voor het langzaam verkeer om direct op aan te sluiten. Een nieuw bedrijventerrein is op deze locatie landschappelijk in te passen, maar wel met groenstructuren tussen bestaande en nieuwe bebouwing die niet of nauwelijks bijdragen aan bestaande landschap- en natuurwaarden. De Koppelleiding kan behouden blijven, al dan niet door verlegging ervan.

In onderstaande tabel is een vergelijk opgenomen tussen beide locaties.

Thema's	Engelenburg West	Engelenburg Oost
Ruimte voor voldoende uitgeefbaar terrein	+	+
Ruimte voor landschappelijke inpassing of kansen voor landschapsversterking	0/+	0/-
Grenzend aan bestaand bedrijventerrein	+	+
Bereikbaarheid (ontsluiting)	+	+
Aansluiting langzaam verkeer	+	0/+
Faseerbaarheid	+	-
Efficiënte verkaveling	+	-
Hogere milieucategorie vanwege nabijheid bestaande woningen	0	-



Figuur 11 Luchtfoto Engelenburg West (bron: Streetsmart)

6 Het vervolg

Bij de start van de locatiestudie naar nieuw bedrijventerrein zijn uitgangspunten opgesteld voor de omvang en typering van het bedrijventerrein. Deze uitgangspunten hebben gediend als kader voor de zoeklocaties. Nu er een voorkeurslocatie is bepaald binnen de locatiestudie, dient de haalbaarheid van de locatie verder uitgewerkt te worden. Het is noodzakelijk om de omvang van het nieuwe bedrijventerrein scherper te definiëren en te onderbouwen. Daarbij dient er ook gekeken te worden naar mogelijke fasering van het nieuwe bedrijventerrein binnen de tijdshorizon tot 2040 en eventuele doorkijk in relatie tot andere ruimtelijke opgaven. Dit gaat onder meer over de actuele ontwikkelingen binnen het regionale traject voor de Ruimtelijk-Economische Bouwstenen en het Regionaal Programma Werklocaties van de Stedendriehoek en de nu bekende inzichten op het gebied van de lopende verstedelijkingsstrategie. Ook dient er rekening gehouden te worden met de (concept) uitkomsten van het project Toekomstvisie Nijverheid en 't Belt. De uitkomst van dit project bepaalt of er een extra ruimtevraag komt voor bedrijventerrein ten behoeve van transformatie of herstructurering.

Een financiële verkenning moet uitwijzen of de ontwikkeling op basis van een eerste ruwe verkenning budgettair neutraal ontwikkeld kan worden. Als dat het geval is kan de invulling, inrichting en ontwikkeling van de voorkeurslocatie verder worden uitgewerkt.

Bijlage 1 Ruimte vraag bedrijven, gemeente Voorst

De Stec Groep heeft een bedrijventerreinenanalyse voor de gemeente Voorst uitgevoerd. Onderstaande informatie komt uit deze rapportages.

*Verdeling van uitbreidingsvraag naar gemeentelijk niveau, gemeente Voorst
(Bron: Onderbouwing stop op kleine bedrijfs- en opslagunits, Stec Groep aan gemeente Voorst, 4 juli 2023)*

Tot circa 9 hectare ruimte vraag vanuit de bedrijven op bedrijventerreinen t/m 2030

In de onderstaande tabel in de uitbreidingsvraag naar periode en naar scenario weergegeven. Op de lange termijn (t/m 2040) is er in het lage scenario vraag naar 8,3 ha netto. In het hoge scenario loopt de vraag op naar 14,9 hectare. Er is geen sprake van vervangingsvraag door bijvoorbeeld transformatie of herontwikkelingsinitiatieven.

Tabel 6: Totale ruimte vraag in de gemeente Voorst in netto hectare

Tijdsperiode ▼	Scenario ►	EIB Laag	EIB Hoog
2023 t/m 2030		4,7	8,9
2031 t/m 2040		3,6	6,1
2023 t/m 2040		8,3	14,9

Bron: Bedrijventerreinenprognose Stedendriehoek, 2023; Bewerking Stec Groep (2023)

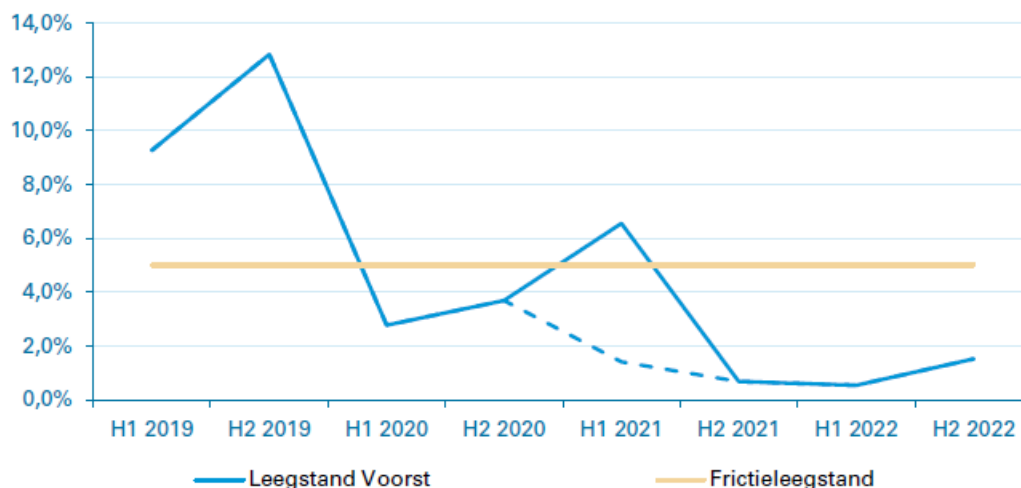
*Situatie bedrijfsruimtemarkt en leegstandsniveau, gemeente Voorst
(Bron: Onderbouwing stop op kleine bedrijfs- en opslagunits, Stec Groep aan gemeente Voorst, 4 juli 2023)*

Leegstand in bestaande voorraad ver onder gezond frictieniveau

De leegstand op bedrijventerreinen is een goede indicator van de marktdruk. Voor de bestaande voorraad houden we rekening met het zogenoemde frictieleegstand. Dit leegstandsniveau van 5% (bandbreedte 4-6%) is gewenst om enige schuifruimte te bieden aan ruimtezoekende bedrijven. Dit ter bevordering van een gezonde doorstroming op de bedrijfsruimtemarkt. Een leegstand boven dit niveau beschouwen we als overmatig en kan in potentie een deel van de ruimte vraag van bedrijven opvangen. Andersom zorgt een leegstand die (ver) onder het frictieniveau ligt ervoor dat bedrijven met een acute ruimte vraag geen halletje of ruimte kunnen huren/kopen. Er is geen schuifruimte aanwezig voor bedrijven die een ander/extra pand zoeken. In dat geval zit de lokale bedrijfsruimtemarkt in zekere zin 'op slot'.

Onderstaand figuur geeft de ontwikkeling van de leegstand op de bedrijventerreinen in de gemeente Voorst weer. Vanaf de eerste helft van 2020 is het leegstandsniveau ver onder het frictieniveau gedoken. De uitschieter in 2021 is te verklaren door één pand dat van bijna 11.000 m² bvo dat tijdelijk werd aangeboden en binnen vier maanden weer verhuurd was⁹. In de tweede helft van 2021 dook het leegstandsniveau onder de 1%. In de tweede helft van vorig jaar nam het aanbod weer licht toe, maar het blijft fors lager dan gezond is voor een goede doorstroming. Het leegstandsniveau was in de afgelopen drie jaar dusdanig laag, dat we vaststellen dat de druk op de bedrijfsruimtemarkt in gemeente Voorst erg hoog is. Een lage leegstand op bedrijventerreinen is ook in lijn met wat we in de rest van Nederland zien.

Figuur 3: Leegstandsontwikkeling gemeente Voorst



Bron: Aanbodmonitor Bedrijfsruimte op Bedrijventerreinen, Stec Groep (2023)

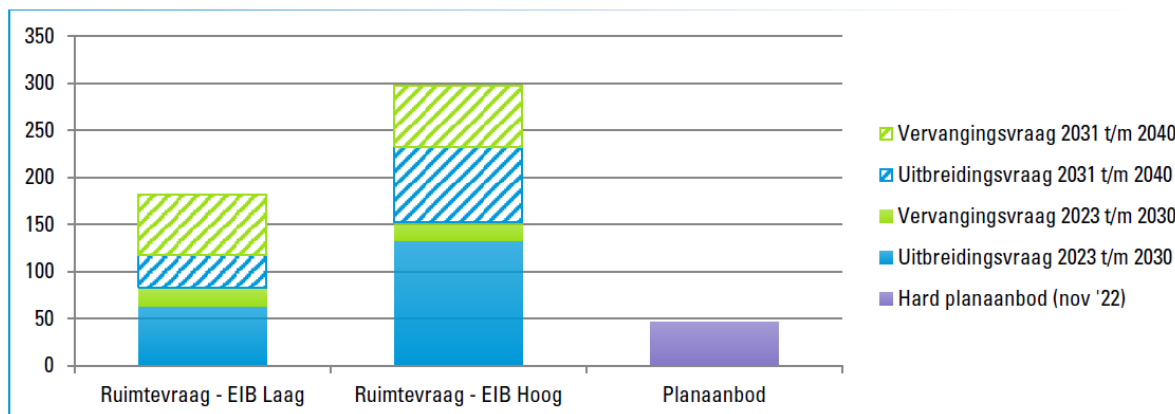
Ruimtevrage naar bedrijventerreinen in Regio Stedendriehoek (Stec Groep, 17 april 2023)

Samengevat is de ruimtevrage (uitbreidingsvrage en vervangingsvrage) in de Regio Stedendriehoek 35 tot 104 hectare t/m 2030 en 182 tot 298 hectare t/m 2040.

Aandachtspunten voor de gemeente Voorst uit regionale ruimtevrage:

- Geen vervangingsvrage opgenomen vanuit Voorst in de raming;
- Nieuwe locatie 5 hectare en Teuge 4,5 hectare zijn opgenomen als zacht planaanbod en daarmee nog niet van de ruimtevrage afgehaald;
- Uitbreidingsvrage zit voornamelijk in grootschalige distributie en grootschalige productie (tussen 40-85 hectare t/m 2030), dat is niet de doelgroep voor de gemeente Voorst;
- Uitbreidingsvrage regulier (MKB) zit tussen ca. 20-40 hectare t/m 2030;
- Uitbreidingsvrage innovatie/campus (doelgroep Teuge) is beperkt (< 5 hectare).

Figuur 11: Confrontatie van vrage en aanbod



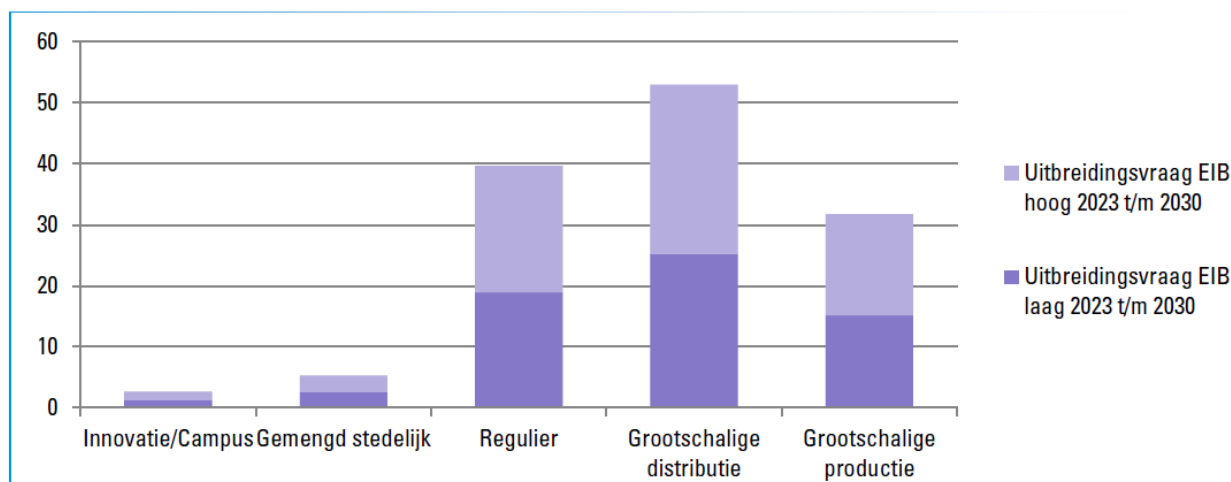
Bron: Stec Groep (2023)

Tabel 8: Vraag, aanbod en behoefte in Regio Stedendriehoek

		2023 tot en met 2030		2031 tot en met 2040		2023 tot en met 2040	
		EIB Laag	EIB Hoog	EIB Laag	EIB Hoog	EIB Laag	EIB Hoog
Vraag	I. Uitbreidingsvraag	63	132	34	80	97	213
	II. Vervangingsvraag	20	20	65	65	85	85
Aanbod	Hard planaanbod (nov '22)	46	46	-	-	46	46
Confrontatie	Resterende behoefte	37	106	-	-	136	252

Bron: Stec Groep (2023)

Figuur 8: Uitbreidingsvraag in de periode 2023 t/m 2030 naar werkmilieu



Bron: Stec Groep (2023)

Prognose werklocaties Gelderland (Stec Groep, 24 oktober 2023)

Tabel 44: Uitbreidingsvraag naar werkmilieu regio Stedendriehoek, in hectare

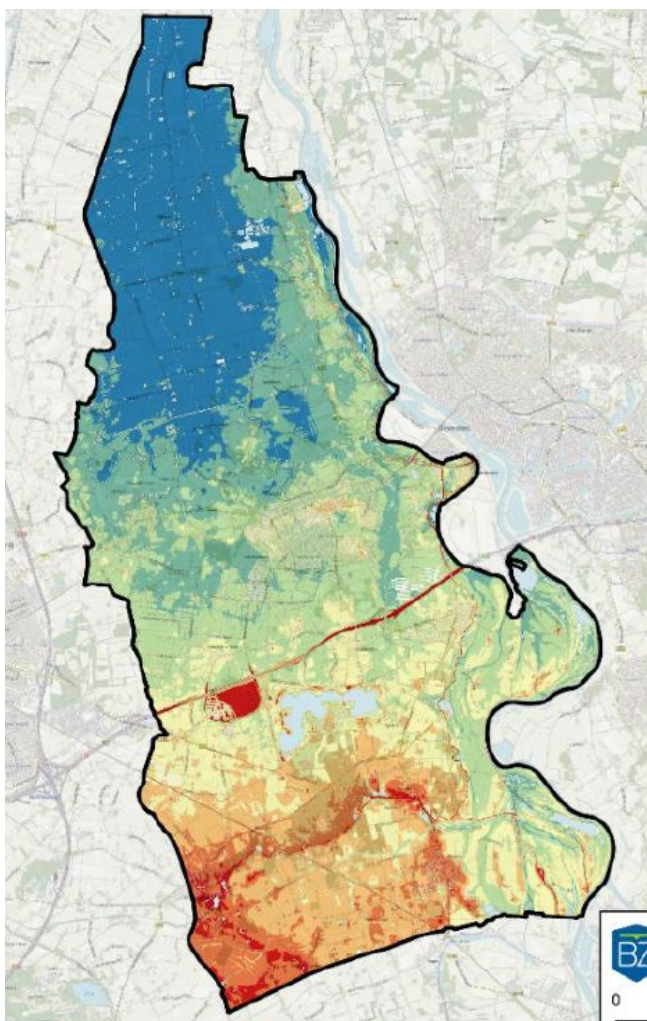
Werkmilieu	2023 t/m 2030 (laag tot hoog)	2031 t/m 2040 (laag tot hoog)
Gemengd/interactie	1 tot 8	4 tot 10
Regulier	30 tot 60	14 tot 35
XXL-logistiek	23 tot 45	10 tot 25
Grootschalig HMC	9 tot 20	7 tot 17
Totaal	63 tot 132	34 tot 87

Uit de prognose werklocaties voor heel Gelderland, komt naar voren dat specifiek voor Regulier de uitbreidingsvraag hoger is berekend dan eerder voorzien. Daarentegen is voor XXL-logistiek en Grootschalig HMC een lagere inschatting gemaakt.

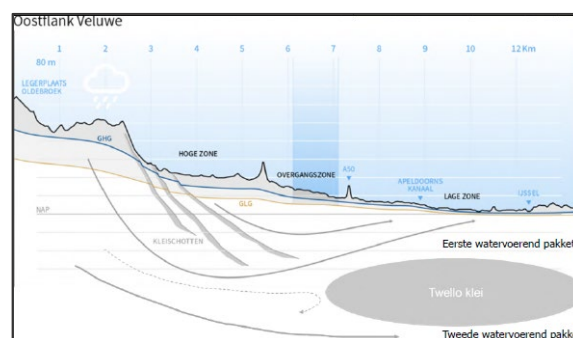
Bijlage 2 Analysekaarten

Bij de locatiestudie is rekening gehouden met de specifieke waarden en karakteristieken van het gebied en de relaties met de omgeving. Daarom zijn de waarden op gebied van landschap, cultuurhistorie en natuur in beeld gebracht. Het gebied is geanalyseerd aan de hand van relevante planvormingsaspecten, waarbij zoveel mogelijk is aangesloten bij de openbare data van de provincie Gelderland en de gemeente. In deze bijlage staat het kaartmateriaal dat gebruikt is bij de analyse.

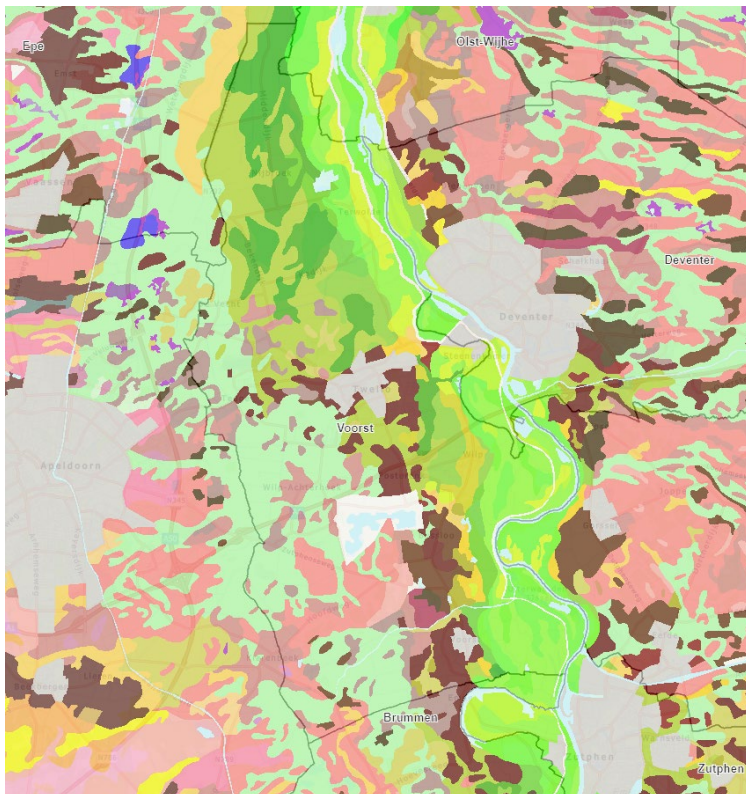
Water en bodem sturend



Bron: Algemene Hoogtekaart Nederland (AHN)

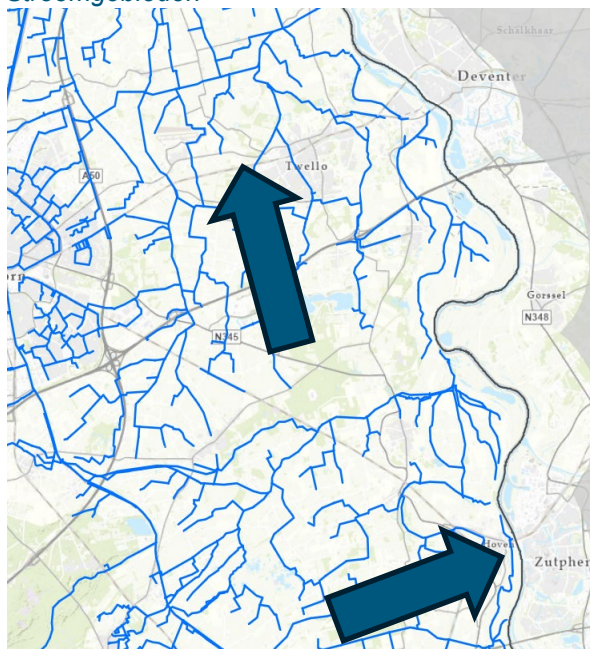


Bron: Presentatie WABOS – gemeente Voorst



Bron: Bodemkaart

Stroomgebieden



Bron: presentatie WABOS – gemeente Twello

De gemeente Voorst kent twee stroomgebieden:

- Noordelijke IJsselvallei.
- Zuidelijke IJsselvallei.

De waterscheiding loopt van het dorp Klarenbeek naar het buurtschap Appen:

- Water in de noordelijke IJsselvallei stroomt van zuid naar noord.
- Water in de zuidelijke IJsselvallei stroomt van west naar oost.

Het toevoerkanaal zorgt voor afvoer naar de IJssel en toevoer van IJsselwater.

Polder Nijbroek is de oudste Koop-polder van Nederland en bestaansorigine van Waterschap Veluwe (destijds Polderdistrict Veluwe). Grondwater stroomt overal in oost-noord-oost richting.

Grondwater

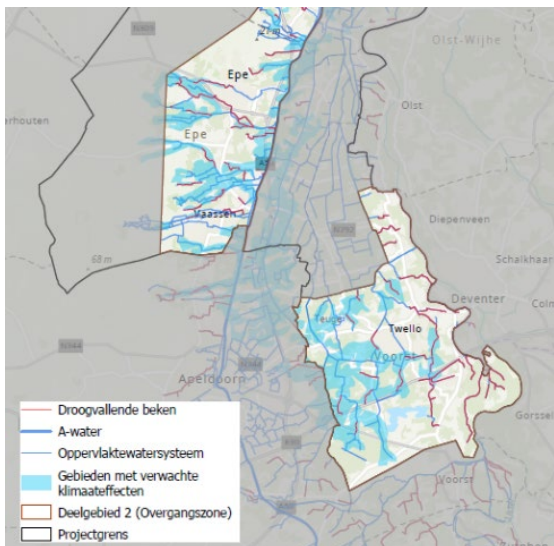
- De GHG stijgt ca. 9 cm in 2050 en 30 cm in 2100. Op enkele plaatsen wordt de drooglegging < 0,7 m -mv.
- De GLG daalt ca. 8 cm in 2050 maar gemiddeld zat de GLG al lager dan 1,5 m -mv.

In 2100 wordt de overlast groter verwacht dan in 2050:

- Verdere verdroging voor beplanting als gevolg van lage grondwaterstanden.
- Dreiging van wateroverlast door beperkte drooglegging bij hoge grondwaterstanden, met name Nijbroek, tot ca. 30 cm onder maaiveld.
- Er wordt nu gekeken naar gemiddelden en nog niet naar extremen.
- Bij nieuwbouw wordt gepleit voor afdoende ophoging op basis van GHG plus de toename door klimaateffecten.

Geconcludeerd kan worden dat op basis van de toekomstige ontwateringsdieptes niet te verwachten is dat er structurele grondwateroverlast gaat plaatsvinden. De grondwaterstanden binnen de gemeente Voorst blijven in de toekomst voldoende diep.

Handelingsperspectieven per deelgebied



Bron: Presentatie WABOS – gemeente Voorst

In het gebied op de kaart hiernaast aangegeven wordt ingezet op de trits 'water besparen, vasthouden en aanpassen'. Daarbij is het accepteren van periodiek water op maaiveld ook cruciaal.

Besparen:

- Inzetten op besparen van drinkwater in stedelijk gebied en besparen van grondwater in landbouw.

Vasthouden:

- Water minder snel afvoeren door verkleining en verondieping watergangen en meer ruimtebeslag voor water op maaiveld bij pieksituaties.
- Waterpeilen zo hoog mogelijk.
- Neerslag zoveel mogelijk infiltreren naar de ondergrond.
- Benutten RWZI effluent i.p.v. afvoeren naar de IJssel, mits waterkwaliteit van ontvangend oppervlaktewater dit toelaat en er sprake is van lokale urgentie.

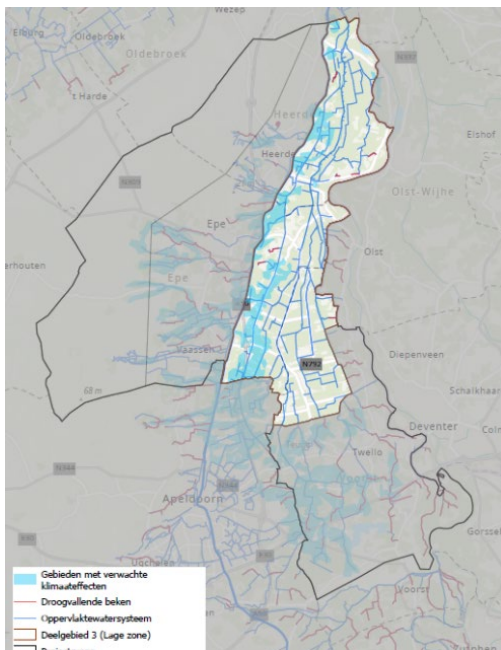
- Bij nieuwbouw/uitbreiding ontwikkeling met groen/blauw raamwerk. Indien verdichting, dan afkoppeling via technische oplossingen.

Aanpassen:

- Kleinere winningen.
- Woningbouw aanpassen op toekomstig watersysteem.
- Keuze maken in watervoerendheid beken; welke hebben potentie en welke niet.
- Kleinere RWZI's, gericht effluent weer het systeem in.

Meekoppelkansen:

- Kansen voor combinatie langs beken; beekherstel, water vasthouden, natuur en natuurinclusieve landbouw.
- Kansen voor waterberging, infiltratie en energie-opgave (evt. met natuurontwikkeling).



Bron: Presentatie WABOS – gemeente Voorst

Deze lage zone kenmerkt zich voornamelijk als relatief nat poldergebied met hoge grondwaterstanden, met enkele hoge zones langs de IJssel. In dit gebied wordt ingezet op 'water vasthouden, bergen en aanpassen/accepteren.

Vasthouden:

- Peilen zo hoog mogelijk.

Bergen:

- Ruimte houden voor piekberging.
- Waterberging op maaiveld, bij voorkeur op de donkerblauwe delen van de waterschapskaart. Gebieden vrijwaren van bebouwing die er niet op berekend is.

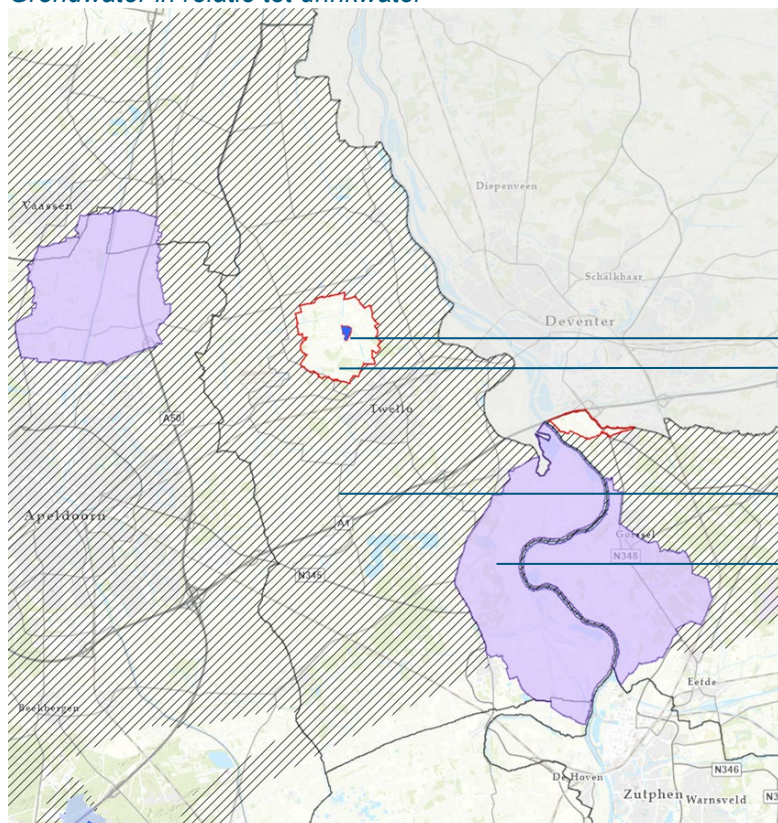
Aanpassen/ accepteren:

- Nieuwe bebouwing niet in laagste delen en rekening houden met toekomstige peilen.
- Van nature nat gebied, maar aangepast om huidig landgebruik (agrarisch) mogelijk te maken. Robuust systeem leidt tot invulling landgebruik (bijv. andere teelt).
- Onderzoek nodig naar andere drinkwaterbronnen.

Meekoppelkansen:

- Beperkte ruimtelijke ontwikkelingen voorzien, wel lokaal.
- Kans voor waterberging op maaiveld i.c.m. energie-opgave in gebied.
- Lokaal kans voor combinatie van waterberging met natuuropgaven (afhankelijk van doeltipe).

Grondwater in relatie tot drinkwater



Waterwingebied
Boringsvrije zone
(omg.verord.)

Intrekgebied
(omgevingsverordening)

Grondwaterbeschermings-
gebied (omgevingsverordening)

Drinkwaterwinning

Winning Twello:

- Huidig
- Zoeklocatie vergroten winning
- Zoekgebied productielocatie

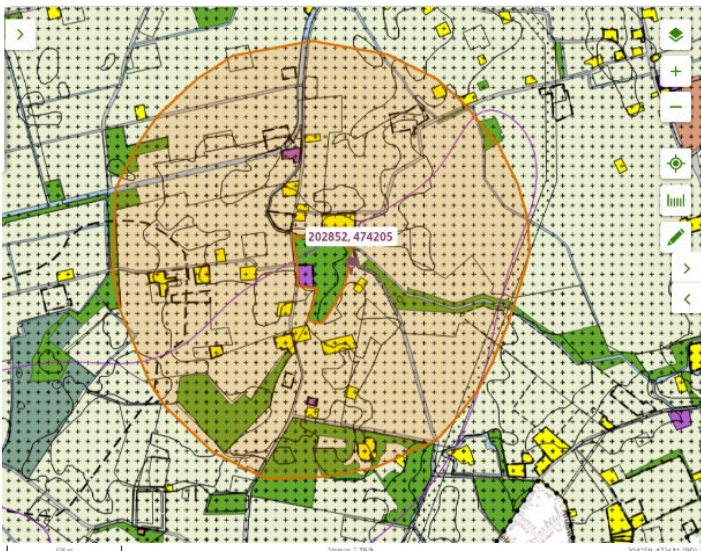
Ontwikkelingen moeten door de gemeente Voorst worden getoetst aan het vigerend bestemmingsplan.

Oeverwaterwinning:

- Kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied

De drinkwaterreserveringsgebieden en de beschermingsregels zijn opgenomen in de Omgevingsverordening. Bij afwijken is sprake van een vergunningsplicht, waarbij de provincie het bevoegd gezag is.


Omgevingsloket
Regels op de kaart
Menu



meer kenmerken

vastgesteld 28-01-2013 - deels onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (4)

- Waarde - Landschap >
- Waarde - Archeologie - 6 >
- Waarde - Ecologie - EHS >
- Agrarisch >

Gebiedsaanduidingen (3)

- luchtvaartverkeerzone - 2 >
- reconstructiewetzone - verwevingsgebied >
- + milieuzone - boringsvrije zone >


Omgevingsloket
Regels op de kaart
Menu



Omgevingsverordening provincie Gelderland

Plekinfo Overzicht Regels Toelichting Bijlagen Kaarten

- Gelderse streek IJsselvallei >
- glastuinbouwbedrijf buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied >
- **kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied** >
- nationale landschappen >
- werkgebied van de Fauna-beheereenheid Gelderland >

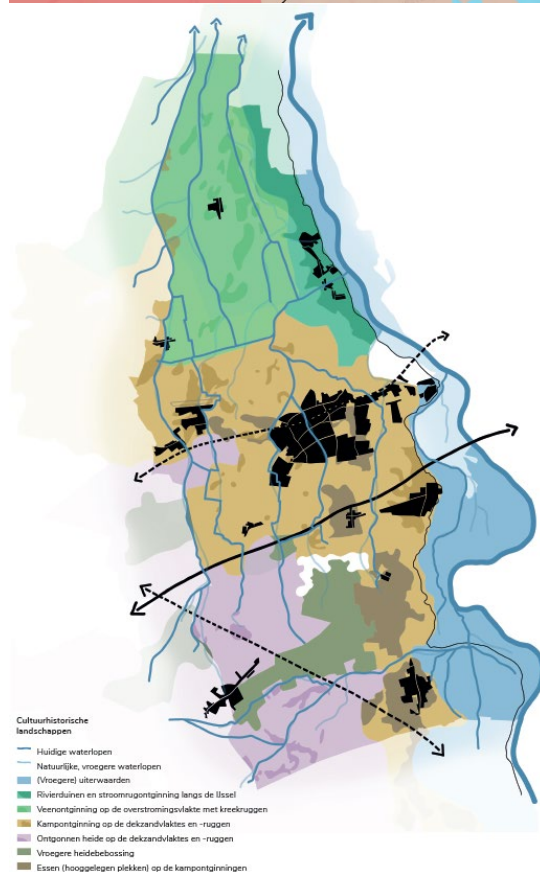
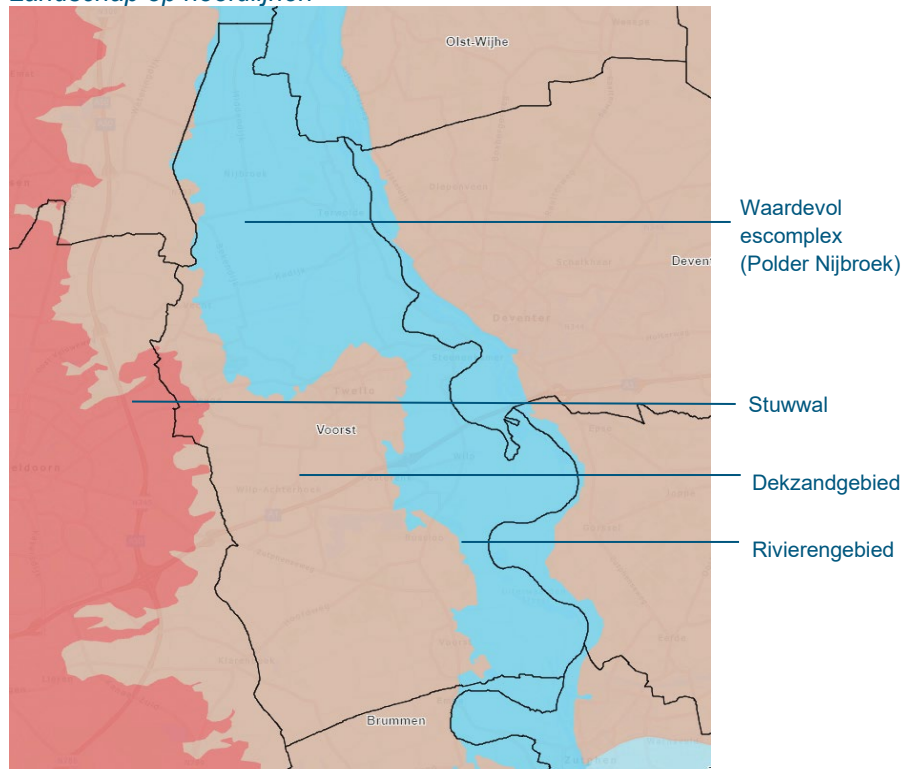
Omgevingswaarden (1)

- wateroverlast in het beheergebied van waterschap Vallei en Veluwe >

Activiteiten Beperkt Gebied (11)

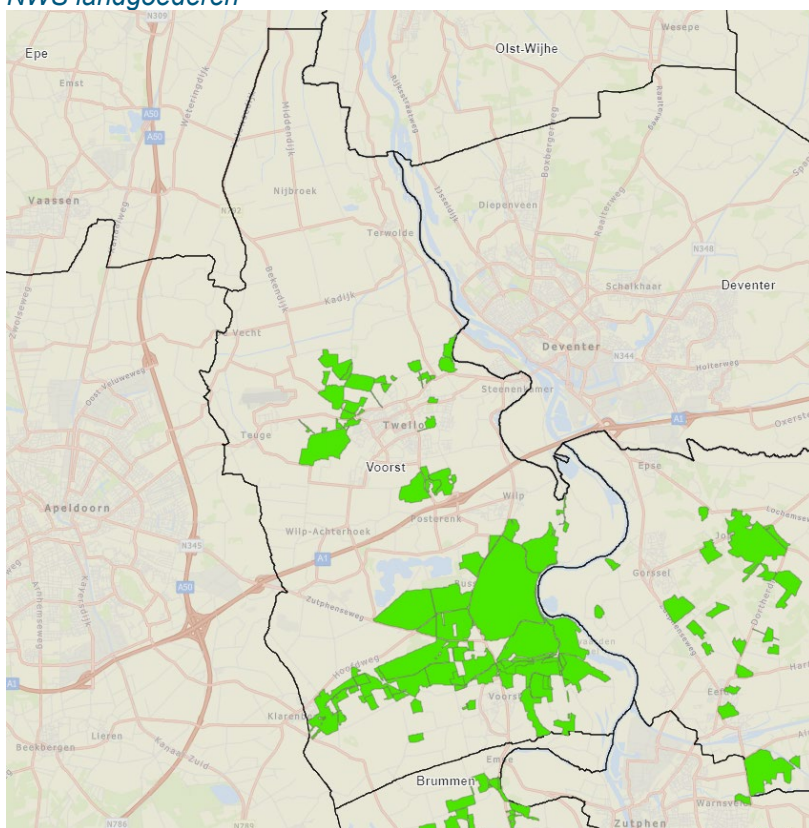
Landschap en historie

Landschap op hoofdlijnen

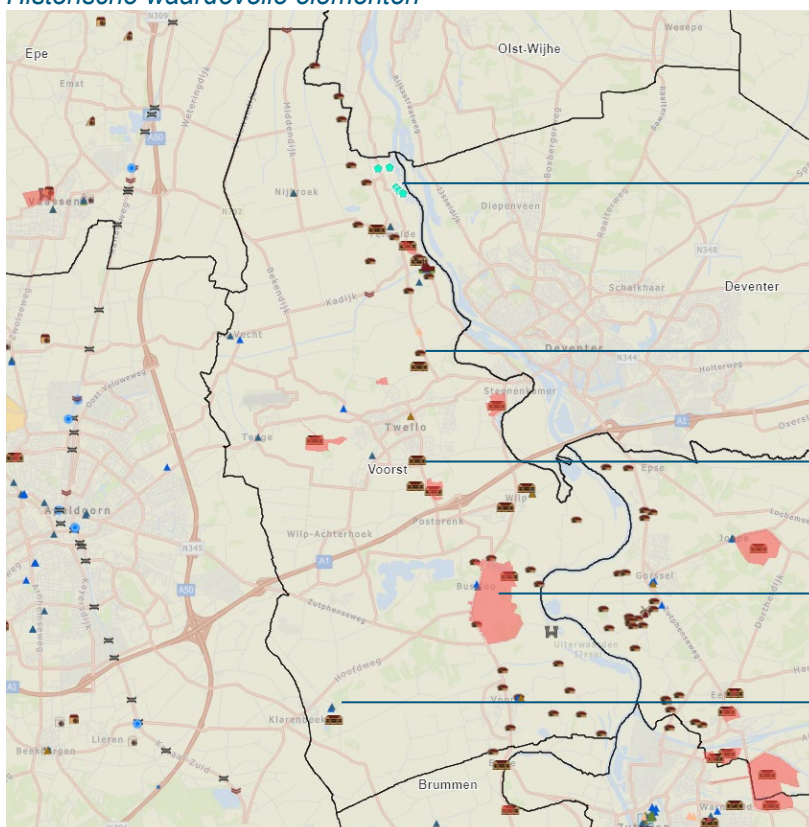


Bron: Concept PLG (december 2024)

NWS landgoederen



Historische waardevolle elementen



IJssellinie

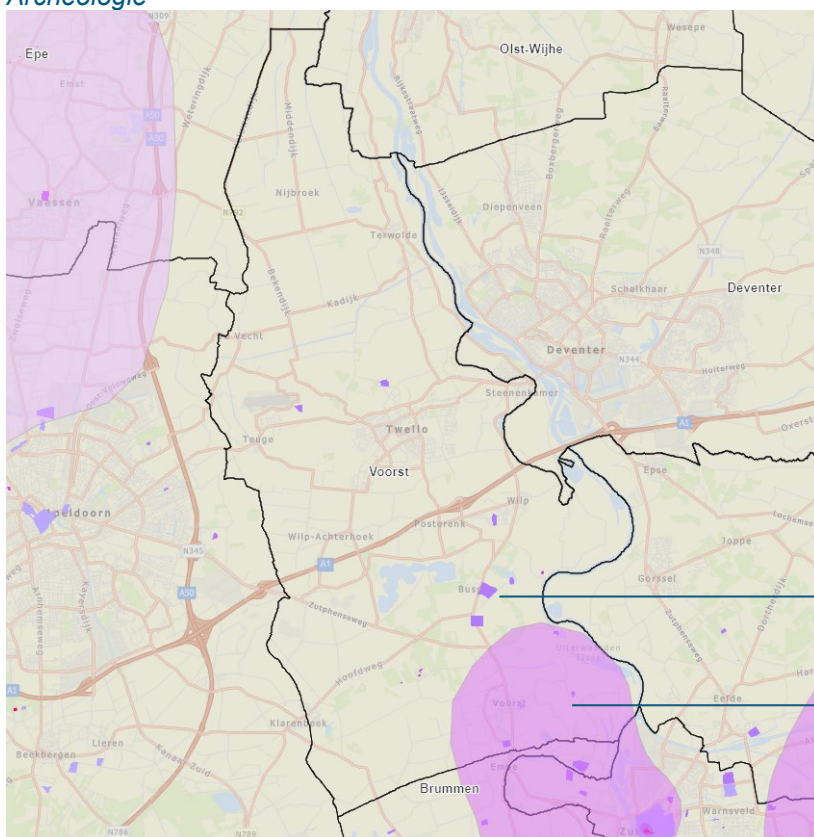
Oude boerderijen (al dan
geen rijks- of gemeentelijk
monument)

Landhuizen

Historische buitenplaatsen
(tevens beschermd
Rijksmonument)

Religieuze monumenten

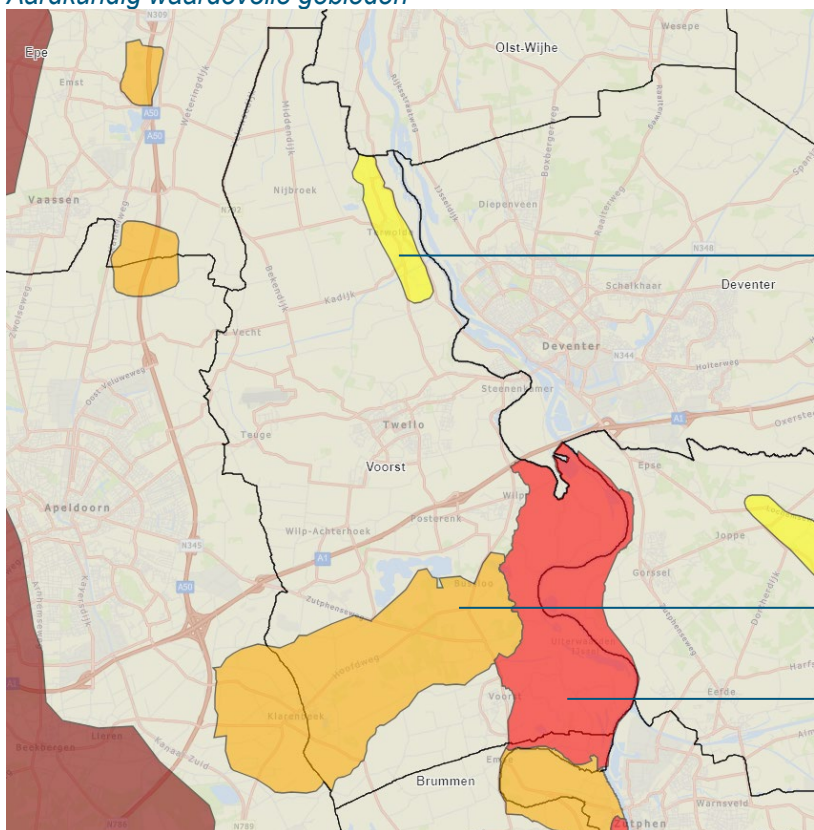
Archeologie



Terreinen van hoge
archeologische waarde

Archeologische parel –
provinciaal belang

Aardkundig waardevolle gebieden



Van regionaal belang

Van provinciaal belang

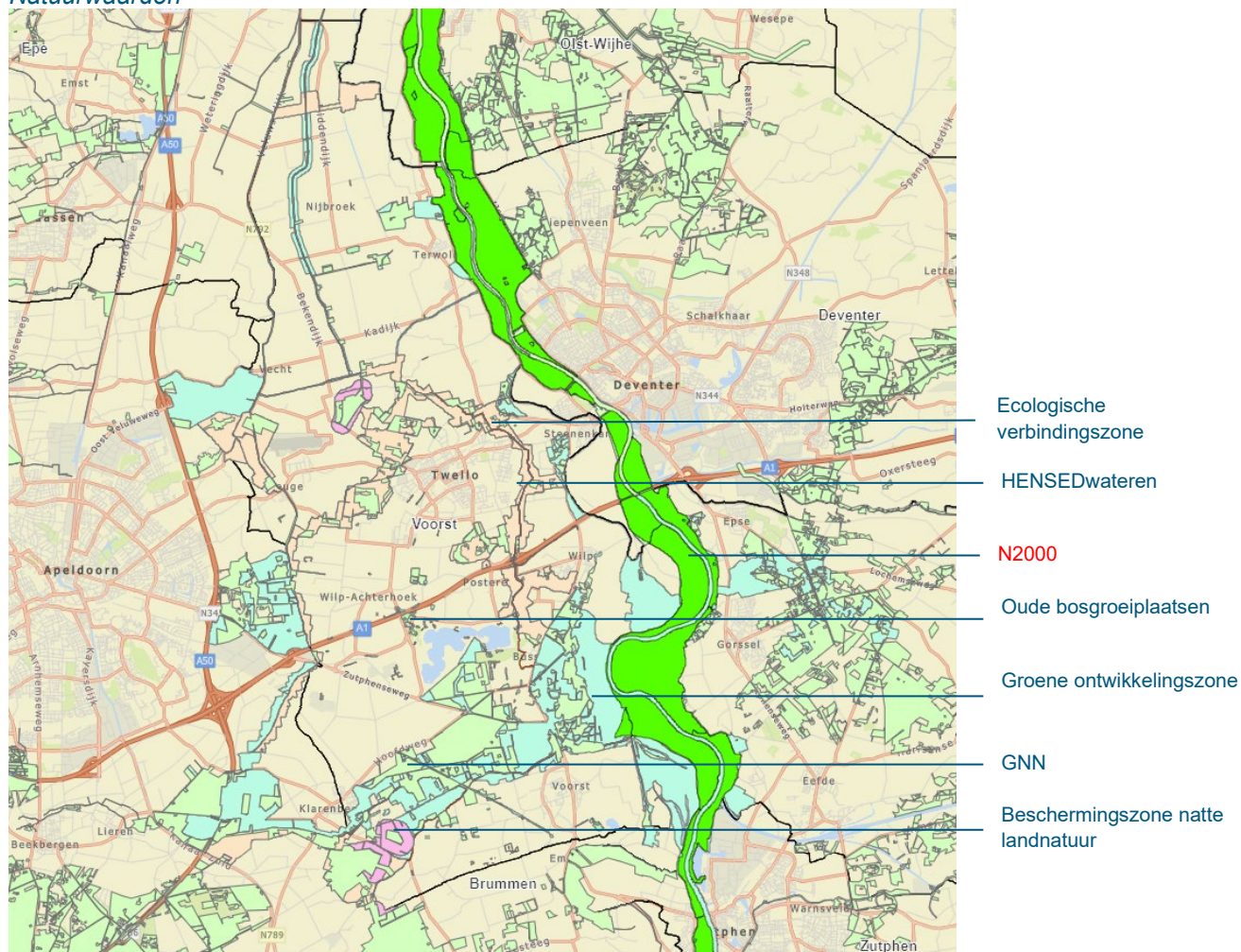
Van nationaal belang

Nationaal Landschap Veluwe

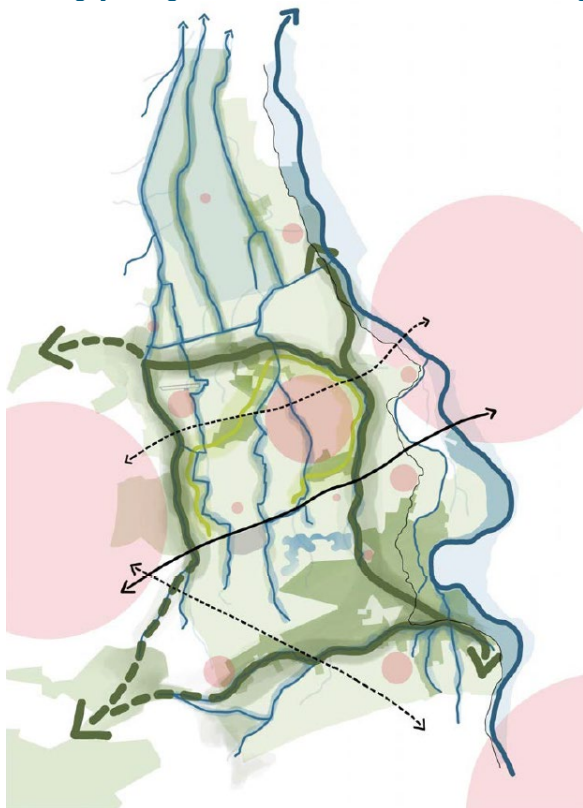


Natuur

Natuurwaarden

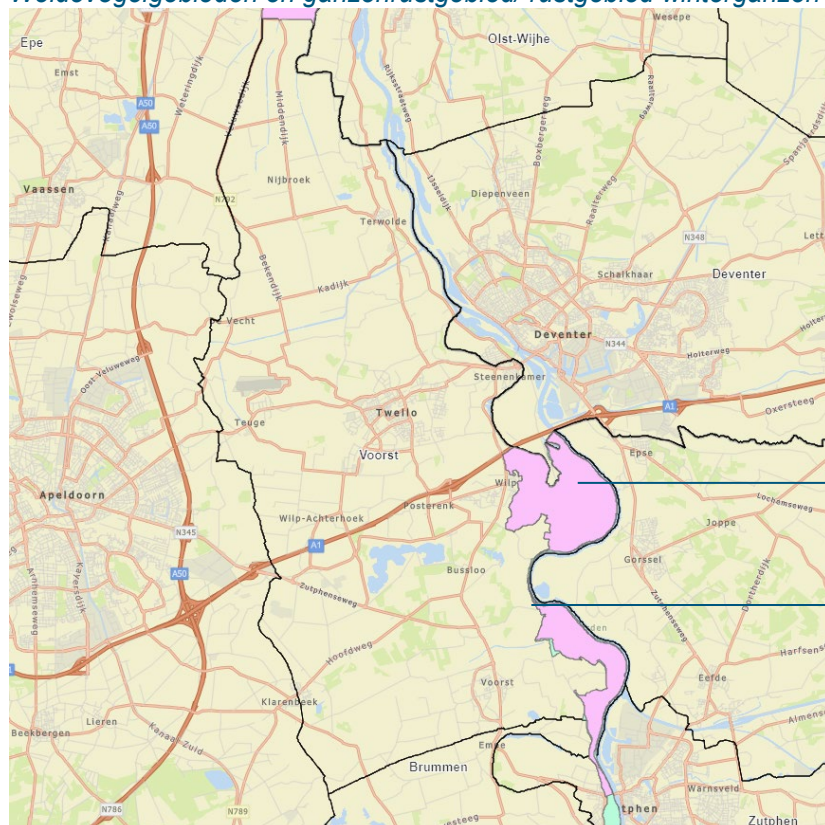


Belangrijkste groenblauwe structuren binnen de gemeente Voorst



Bron: Concept PLG (december 2024)

Weidevogelgebieden en ganzenrustgebied/ rustgebied winterganzen



Weidevogelgebied

Ganzenrustgebied /
rustgebied winterganzen