Langjarige prognose ruimtevraag bedrijventerreinen provincie Gelderland

Periode 2019-2030, met een doorkijk naar 2050

Opdrachtgever: Provincie Gelderland

Rotterdam, 12 juli 2019



Langjarige prognose ruimtevraag bedrijventerreinen provincie Gelderland

Periode 2019-2030, met een doorkijk naar 2050

Opdrachtgever: Provincie Gelderland

Laurens Warnink
Arjan Slaakweg
Luc Heestermans

Rotterdam, 12 juli 2019

ECORYS

Inhoudsopgave

Samenvatting 7

1 Inleiding 9
- 1.1 Aanleiding 9
- 1.2 Vraagstelling 9
- 1.3 Aanpak 9
- 1.4 Leeswijzer 10

2 Methodiek 11
- 2.1 Inleiding 11
- 2.2 De onderdelen van de ruimtevraag op bedrijventerreinen 11
- 2.3 WLO-scenario's 12
- 2.4 Shift-and-share 13
- 2.5 Spectra+ 13
- 2.6 Ruimtelijk-economische trends en ontwikkelingen 14
- 2.7 Werkmilieus 15

3 Ruimtebehoefte op bedrijventerreinen 19
- 3.1 Inleiding 19
- 3.2 De autonome ruimtebehoefte in de Achterhoek 19
- 3.3 De autonome ruimtebehoefte in de regio Arnhem-Nijmegen 22
- 3.4 De autonome ruimtebehoefte in de Foodvalley 24
- 3.5 De autonome ruimtebehoefte in Noord Veluwe 27
- 3.6 De autonome ruimtebehoefte in Rivierenland 30
- 3.7 De autonome ruimtebehoefte in de Cleantech regio 34
- 3.8 De autonome ruimtebehoefte in provincie Gelderland 36

4 Conclusie 39
- 4.1 Inleiding 39
- 4.2 Uitkomsten prognose autonome ruimtevraag 39
- 4.3 Aanbevelingen 42

Samenvatting

De provincie Gelderland heeft zich tot doel gesteld om weloverwogen keuzes te maken waar het gaat om de vitaliteit van bestaande en de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Om dit doel te bereiken heeft Ecorys in beeld gebracht wat de ruimtebehoefte is voor de periode tot en met 2030, inclusief een doorkijk naar 2050. De uitbreidingsvraag[1] is geraamd op provinciaal niveau en op het niveau van de zes wgr-regio's, bestaande uit de Achterhoek, Arnhem-Nijmegen, Foodvalley, Noord Veluwe, Rivierenland en de Cleantech Regio. In tegenstelling tot voorgaande ramingen is voor deze prognose gebruik gemaakt van nieuwe WLO-scenario's, die in 2015 zijn geïntroduceerd door het CPB en PBL.

De wereld en daarmee de uitgangspunten zoals bevolkingsontwikkeling en technologie zijn sterk veranderd tussen de oude (TM) en nieuwe WLO-scenario's. Dit heeft consequenties voor de behoefte naar ruimte op bedrijventerreinen.

Uitgaande van de nieuwe WLO-scenario's, wordt in deze prognose onderscheid gemaakt tussen scenario Laag en scenario Hoog. De prognose is zo opgesteld dat de som van de geraamde vraag voor de zes wgr-regio's de vraagraming voor de gehele provincie vormt. Er is dus niet, zoals in voorgaande vraagramingen, top-down een provinciale vraagraming opgesteld die vervolgens naar de regio's vertaald is, maar bottom-up vanuit de regio's naar de provincie. Deze optelsom voor de de gehele provincie bedraagt 652 tot 1.248 hectare voor de periode 2019-2030 en 629 tot 1.768 hectare voor de periode 2030-2050. De prognose van de ruimtevraag op provinciaal niveau geeft een algemeen beeld van de ontwikkelingsrichting. Van groter belang zijn de prognoses op regionaal niveau. De vraagraming is namelijk voor iedere wgr-regio afzonderlijk uitgevoerd. Door deze regio-specifieke vraagramingen te voorzien van een kwalitatieve verdieping op basis van werkmilieus, ontstaat naast een beeld van de kwantiteiten (de hoeveelheid ruimtebehoefte), ook een beeld van het type ruimtebehoefte en de daarmee samenhangende vestigingseisen.

Voor de *Achterhoek* bedraagt de ruimtevraag 98 tot 231 hectare voor de periode 2019-2030 en 175 tot 287 hectare voor de periode 2030-2050. De geprognosticeerde ruimtevraag in de Achterhoek is verdeeld over de werkmilieus klassiek-gemengd, (maak)industrieel, agrifood, logistiek en hoogwaardig/kantoren.

De ruimtevraag voor de regio *Arnhem-Nijmegen* is geraamd op 213 tot 369 hectare voor de periode 2019-2030 en 107 tot 485 hectare voor de periode 2030-2050. De geprognosticeerde ruimtevraag in de regio is verdeeld over de werkmilieus klassiek-gemengd, (maak)industrieel, agrifood en logistiek.

Voor de regio *Foodvalley* is uit de raming voor de ruimtevraag 141 tot 199 hectare voor de periode 2019-2030 en 224 tot 297 hectare voor de periode 2030-2050 gekomen. De geprognosticeerde ruimtevraag in de regio Foodvalley is verdeeld over de werkmilieus klassiek-gemengd, (maak)industrieel, agrifood, logistiek en hoogwaardig/kantoren.

[1] De ruimtebehoefte die hier uitkomt is alleen gebaseerd op de economische groei zonder te kijken naar beleidsambities, de bovenregionale vraag en de vervangings- en verplaatsingsvraag.

Voor *Noord-Veluwe* bedraagt de ruimtevraag 50 tot 115 hectare voor de periode 2019-2030 en 77 tot 165 hectare voor de periode 2030-2050. De geprognosticeerde ruimtevraag in Noord-Veluwe is verdeeld over de werkmilieus klassiek-gemengd, (maak)industrieel, agrifood, logistiek en maritiem.

Voor de regio *Rivierenland* is de ruimtevraag op 31 tot 172 hectare voor de periode 2019-2030 en 38 tot 349 hectare voor de periode 2030-2050 geraamd. De geprognosticeerde ruimtevraag in de regio is verdeeld over de werkmilieus klassiek-gemengd, agrifood, logistiek en hoogwaardig/kantoren.

De ruimtevraag voor de *Cleantech regio* is geraamd op 114 tot 162 hectare voor de periode 2019-2030 en 115 tot 175 hectare voor de periode 2030-2050. De geprognosticeerde ruimtevraag in de regio is verdeeld over de werkmilieus klassiek-gemengd, (maak)industrieel, agrifood, logistiek en hoogwaardig/kantoren.

Per regio is tevens geanalyseerd wat de mogelijke gevolgen van de nieuwe prognoses zijn voor de huidige regionale afspraken. Een belangrijk aandachtspunt is de bandbreedte tussen scenario Laag en scenario Hoog. Een vraag die vaak gesteld wordt in de stap van prognoses naar regionale afspraken, is de vraag waarop (binnen de gehanteerde bandbreedte) het regionaal bedrijventerreinenbeleid gebaseerd moet worden. Het antwoord op deze vraag is dat dit met name een beleidsmatige keuze is. De bandbreedte die we met dit onderzoek aanleveren geeft richting aan deze beleidsmatige keuze. Deze keuze wordt idealiter op regioniveau gemaakt, omdat op die manier de (specifieke) regionale economische situatie, historische en recente ontwikkelingen in de uitgifte van bedrijventerreinen en vooruitzichten het meest tot hun recht komen in de afspraken. Wij adviseren daarom om:

- in overleg tussen de provincie Gelderland en de regio's te bepalen op welk scenario (binnen de bandbreedte) de regionale bedrijventerreinenprogrammering wordt gebaseerd.
- per regio een kwalitatieve verdieping van het aanbod per werkmilieu uit te voeren;
- de uitgifte van bedrijventerreinen blijvend te monitoren (onder andere op basis van kwaliteiten);
- alle facetten van de ruimtevraag (dus inclusief potentiele vervangings- en verplaatsingsvraag en bovenregionale vraag) in beeld te brengen.

.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De provincie Gelderland heeft zich tot doel gesteld om weloverwogen keuzes te maken waar het gaat om de vitaliteit van bestaande en de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen[2]. De provincie heeft Ecorys daarom opdracht gegeven de ruimtebehoefte voor de periode tot en met 2030 inzichtelijk te maken, met een doorkijk naar 2050. De provincie is daarbij geografisch onderverdeeld in de wgr-regio's Achterhoek, Arnhem-Nijmegen, Foodvalley, Noord Veluwe, Rivierenland en de Cleantech regio[3]. In voorgaande ramingen heeft de Provincie Gelderland voor langjarige prognoses van de uitbreidingsvraag[4] naar bedrijventerreinen gebruik gemaakt van de WLO-scenario's, waarbij het TM-scenario (Transatlantic Market) steeds het uitgangspunt is geweest. Omdat het CPB en PBL in 2015 nieuwe WLO-scenario's heeft geïntroduceerd, waarbij scenario Hoog en Laag worden onderscheiden, heeft de provincie Gelderland Ecorys opdracht gegeven om te ramen met de WLO2 -scenario's[5].

1.2 Vraagstelling

De vraagstelling die ten behoeve van dit traject door de provincie Gelderland is opgesteld, bestaat uit de volgende drie onderdelen:

1. een prognose van de langjarige uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen volgens de WLO2-scenario's voor Gelderland als geheel en per regio;
2. inzicht in het verschil in de langjarige uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen tussen het TM-scenario en de WLO2 scenario's voor Gelderland als geheel en per regio;
3. inzicht in de beleidsmatige consequenties van de omschakeling tussen prognoses en hoe hier mee om gegaan kan worden.

1.3 Aanpak

In deze rapportage worden de resultaten gepresenteerd van de prognose langjarige uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen voor Gelderland als geheel en per wgr-regio. De prognoses gaan over de periode 2019-2030 en geven een doorkijk voor de periode 2030-2050. Omdat de onzekerheid, en daarmee de bandbreedte, in de periode na 2030 sterk toeneemt, ligt de focus voornamelijk op de periode 2019-2030. Alleen voor deze periode wordt daarom een verdiepende analyse, die resulteert in een toedeling naar werkmilieus, uitgevoerd. De doorkijk naar 2050 geeft wel een beeld van de mogelijke economische ontwikkeling van de wgr-regio's op de lange termijn.

---

2 Onder bedrijventerreinen ziet Ecorys terreinen die een oppervlakte hebben van meer dan één hectare bruto, waar sprake is van mogelijkheid tot vestiging van meer dan één bedrijf. Deze terreinen zijn vanwege bestemming beschikt, maar niet uitsluitend voor gebruik door handel, nijverheid, commerciële dienstverlening en industrie. Onder deze beschrijving vallen ook (delen van) bedrijventerreinen die gedeeltelijk bestemd en geschikt zijn voor kantoorruimte (Definitie IBIS).

3 De gemeenten per wgr-regio worden per regioparagraaf opgesomd.

4 De ruimtebehoefte die hier uitkomt is alleen gebaseerd op de economische groei zonder te kijken naar beleidsambities, de bovenregionale vraag en de vervangings- en verplaatsingsvraag.

5 CPB/PBL (2015) Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving. Nederland in 2030 en 2050: twee referentiescenario's, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving/Centraal Planbureau.

Omdat de resultaten van de prognose kunnen afwijken van de cijfers waarop de huidige Regionaal Programma's Werklocaties (RPW's) zijn gebaseerd, heeft de nieuwe vraagraming mogelijk beleidsmatige consequenties. De eventuele beleidsmatige consequenties maken we eveneens per regio inzichtelijk en voorzien we van een advies hoe hier mee om gegaan kan worden.

Om verder inzicht te verschaffen in de effecten van de nieuwe scenario's, is voor de gehele provincie en de zes wgr-regio's ook een prognose opgesteld op basis van het TM-scenario. De verschillen tussen de uitkomsten van de prognose volgens het TM-scenario en de (nieuwe) WLO2-scenario's, alsmede de invloed van de raming van de ruimtevraag van logistiek en industrie op basis van toegevoegde waarde (nadere uitleg in hoofdstuk 2), zijn tijdens individuele sessies aan de regio's gepresenteerd. Uit de analyse van de prognose met het (oude) TM-scenario is duidelijk geworden dat de discussie of het TM-scenario recht doet aan de groei(potentie) van de regio gerechtvaardigd is. De resultaten van de raming volgens het (oude) TM-scenario zijn bedoeld om de regio's te laten zien wat de verschillen zijn tussen de oude en nieuwe WLO-scenario's en wat het effect is van de nieuwe methodiek (namelijk dat enkele sectoren zijn geraamd op basis van de ontwikkeling van de toegevoegde waarde in plaats van het arbeidsvolume). De uitkomsten van de nieuwe WLO2-scenario's blijken meer in lijn te liggen met de praktijk. In de vraagraming per regio wordt op basis van de geldende regionale afspraken een beeld geschetst van het (oude) TM-scenario. Verder zijn de resultaten van de ramingen volgens het TM-scenario niet in deze rapportage opgenomen.

1.4 Leeswijzer

De rapportage is als volgt opgebouwd:

- Het tweede hoofdstuk omschrijft de methodiek die Ecorys hanteert voor de ramingen van de ruimtebehoefte op bedrijventerreinen.
- In het daaropvolgende hoofdstuk worden de resultaten van vraagraming per wgr-regio gepresenteerd. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een totaalbeeld voor de gehele provincie. De vraagraming per regio is als volgt opgebouwd:
  - allereerst een korte inleiding met betrekking tot de regio;
  - gevolgd door een overzicht van het huidige RPW;
  - tot slot volgt een vergelijking van de vraagraming van het huidige RPW met de nieuwe vraagraming en de mogelijke beleidsmatige consequenties die de verschillen hiertussen met zich meebrengen.
- De rapportage wordt afgesloten met een concluderend hoofdstuk. Hierin wordt een overzicht gegeven van de resultaten per regio. De conclusie gaat vergezeld van een advies over hoe om te gaan met de nieuwe vraagraming.

2 Methodiek

2.1 Inleiding

Ecorys maakt bij de uitvoering van behoefteramingen gebruik van de scenario's uit de Welvaart en Leefomgeving-publicaties (WLO) en Langetermijnverkenningen van het CPB en PBL. Sinds enige tijd gebruiken we hiervoor de in 2015 geïntroduceerde WLO2-scenario's[6]. Vanwege het ontbreken van (sub)regionale en betrouwbare sectorgegevens binnen deze WLO-scenario's maken wij zelf een vertaling naar hoofdsector en deelregio. Hiervoor hanteren wij een regionale 'shift-and-share-analyse'. Daarmee worden de prognoses regio-specifiek gemaakt voor de provincie Gelderland én de zes wgr-regio's.

2.2 De onderdelen van de ruimtevraag op bedrijventerreinen

Om van werkgelegenheidscijfers te komen tot de toekomstige ruimtevraag vindt een berekening plaats met behulp van terreinquotiënten en locatievoorkeuren. Het terreinquotiënt is het ruimtegebruik per werkzame persoon (uitgedrukt in vierkante meter). De locatievoorkeur geeft per sector aan welk gedeelte van de werkgelegenheid (uitgedrukt in procenten) zich vestigt op bedrijventerreinen (de gehanteerde terreinquotiënten en locatievoorkeuren zijn te vinden in bijlage 1). Dit wordt in paragraaf 2.3 t/m 2.5 nader toegelicht.

Ruimtevraag op bedrijventerreinen wordt normaliter opgebouwd uit vier onderdelen, te weten:

- de autonome uitbreidingsvraag, gebaseerd op economische groei;
- vervangingsvraag als gevolg van transformatie (functiewijziging) van een bedrijventerrein;
- verplaatsingsvraag als gevolg van herprofilering (wijziging van profiel/doelgroep) van een bedrijventerreinen;
- bovenregionale vraag, de ruimtevraag vanuit bedrijvigheid die buiten de geraamde regio gevestigd is.

De ruimtebehoefte in deze prognose is enkel gebaseerd op economische groei van in de provincie gevestigde bedrijvigheid, uitgedrukt in de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen en de toegevoegde waarde van enkele sectoren. De ramingen zijn derhalve beleidsarm, dat wil zeggen dat, behoudens bestaand beleid en de voorgenomen maatregelen die in de WLO2-scenario's zijn verwerkt, de geraamde ruimtevraag niet wordt beïnvloed door nationale, regionale en/of gemeentelijke beleidsambities[7].

De geraamde ruimtevraag bevat geen vervangings- en/of verplaatsingsvraag als gevolg van herstructurering en/of transformatie. Bovenregionale vraag is in dit onderzoek niet specifiek geraamd. De bovenregionale vraag maakt ten dele onderdeel uit van de geraamde ruimtevraag. De vestiging van bedrijvigheid van buiten de regio in voorgaande jaren zorgt immers ook voor een toename van het aantal arbeidsplaatsen en/of de toegevoegde waarde. Dit werkt door in de toekomstige ontwikkeling van de regio. Grootschalige ruimtevraag (van buiten), van bijvoorbeeld XXL-logistiek, is echter niet op deze manier te ramen en valt daarom buiten de scope van deze

[6] CPB/PBL (2015) Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving. Nederland in 2030 en 2050: twee referentiescenario's, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving/Centraal Planbureau.

[7] CPB/PBL (2015) Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving. Nederland in 2030 en 2050: twee referentiescenario's, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving/Centraal Planbureau.

prognose. Afhankelijk van de wenselijkheid van dergelijke vestigingen moet hiermee rekening gehouden worden in de regionale afspraken.

2.3 WLO-scenario's

Voorheen is in de Provincie Gelderland gebruik gemaakt van de WLO-scenario's die in 2006 door het CPB zijn geïntroduceerd. Conform landelijke afspraken zijn de regio's en de Provincie Gelderland destijds overeengekomen dat bij de planning van bedrijventerreinen het scenario Transatlantic Market (TM) als referentie genomen wordt voor het in beeld brengen van de ruimtevraag op bedrijventerreinen. In 2015 hebben PBL en CPB nieuwe verkenningen geïntroduceerd. Deze verkenningen hebben geleid tot de WLO2-scenario's: scenario Laag en scenario Hoog. De Provincie en de regio's hebben nog geen afspraken gemaakt over hoe om te gaan met de nieuwe scenario's Hoog en Laag. In dit onderzoek wordt voor de provincie Gelderland dan ook voor het eerst geraamd op basis van de nieuwe WLO2-scenario's. Ecorys rapporteert steeds de bandbreedte tussen beide scenario's. De keuze hoe de programmering te baseren op deze bandbreedte, is een beleidsmatige en ligt daarom bij de Provincie en de wgr-regio's.

2.3.1 Nieuwe WLO-scenario's

In de studie 'Welvaart en Leefomgeving' worden mogelijke toekomstbeelden geschetst om beleidsmakers te begeleiden in hun werk. De studie, die in 2006 uitgegeven is, presenteert de mogelijke toekomstbeelden in vier scenario's. Toen in 2015 de economische crisis op haar eind liep, is door het PBL en CPB gehoor gegeven aan de behoefte aan nieuwe toekomstverkenningen.

In de nieuwe WLO2-scenario's, presenteren het CPB en PBL twee mogelijke toekomstbeelden voor Nederland. Deze toekomstbeelden maken beleidsopgaven zichtbaar waar de samenleving de komende decennia mogelijk voor staat op het gebied van woningbouw, infrastructuur, energie en landbouw. Met de Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving (WLO) kijken het CPB en het PBL vooruit naar de jaren 2030 en 2050[8]. De in 2015 gepresenteerde verkenningen hebben geresulteerd in de ontwikkeling van twee referentiescenario's: scenario Hoog en scenario Laag.

Scenario Hoog gaat uit van een economische groei van 2 procent per jaar met een relatief sterke bevolkingsaanwas. In het scenario Hoog is sprake van een relatief groot internationaal vertrouwen, met bijbehorende veiligheid, florerende handel, liberalisering, concurrentie en globalisering. Internationale samenwerking, zowel binnen Europa als tussen Europa en andere landen, is succesvol.

In scenario Laag is een gematigde economische groei van 1 procent per jaar gecombineerd met een beperkte demografische ontwikkeling. In scenario Laag zijn er in de wereld meer spanningen en conflicten. Er is in dit scenario minder internationaal vertrouwen, het is lastiger om internationale afspraken te maken en liberalisering, globalisering en internationale handel reiken minder ver. Concurrentie is daardoor minder krachtig en er is minder innovatie, waardoor de wereldwijde economische groei lager is.

[8] CPB/PBL (2015) Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving. Nederland in 2030 en 2050: twee referentiescenario's, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving/Centraal Planbureau.

Voor meer achtergrond over de WLO2-scenario's en de onderliggende thema's demografie, macro-economie, regionalisering en verstedelijking, mobiliteit, klimaat en energie, en landbouw verwijzen we naar de rapportage "Nederland in 2030 en 2050: Twee referentiescenario's"[9]

2.4 Shift-and-share

Aangezien de WLO-scenario's enkel uitspraken doen over landelijke economische toekomstbeelden en betrouwbare regionale sectorgegevens daardoor ontbreken, heeft Ecorys een eigen methodiek ontwikkeld om de vertaalslag te maken van landelijke naar regionale groeiscenario's. Dit is de zogenoemde shift-and-share-analyse.

Om te komen van landelijke naar regionale groeiscenario's wordt de economische ontwikkeling (uitgedrukt in werkgelegenheid) gesplitst in een nationale component, een structuur-component (industry mix) en een regionale component (regional shift):

- De nationale component geeft een indicatie voor conjuncturele invloeden. De onderliggende data van de nationale component komt van het CBS.
- De structuurcomponent geeft inzicht in een gunstige of ongunstige sectorstructuur van de regio (de regionale industry mix) als deze wordt vergeleken met de sectorstructuur op nationaal niveau (de nationale industry mix).
- De regionale component geeft tenslotte een indicatie voor de kwaliteit van het ondernemerschap en een (on)gunstig regionaal vestigingsklimaat als vergeleken wordt met de nationale groei. De onderliggende data voor de regionale component is door de provincie zelf aangeleverd[10].

Dankzij de shift-and-share-analyse kunnen de WLO-scenario's op ieder van de zes wgr-regio's worden toegepast. Daarmee zijn de prognoses regio-specifiek gemaakt én passen zij binnen de nationale kaders van de prognoses van economische en werkgelegenheidsontwikkeling.

2.5 Spectra+

De uitkomsten van de regionale prognoses worden gekoppeld aan het door Ecorys ontwikkelde Spectra+-model. Met dit model wordt een vertaling gemaakt van de WLO-scenario's naar werkgelegenheid per sector en de daaruit af te leiden ruimtebehoefte. Voor arbeidsextensievere sectoren, te weten industrie en logistiek, is de prognose gebaseerd op de ontwikkeling van de toegevoegde waarde per hectare bedrijventerrein, ofwel de ruimteproductiviteit. Deze keuze is gemaakt, omdat een vraagraming op basis van werkgelegenheidsontwikkeling voor deze sectoren geen goede afspiegeling geeft van de werkelijkheid (een negatieve werkgelegenheidsontwikkeling versus een omvangrijke vraag naar ruimte). Door automatisering en robotisering worden namelijk steeds meer werkzaamheden uitgevoerd door robots. Dit betekent een dalende werkgelegenheid in deze sectoren, terwijl er evenveel of zelfs meer geproduceerd en/of omgezet wordt en dus ruimte vraagt. Een raming op basis van werkgelegenheid zou in dit geval, ten onrechte, een daling van de ruimtevraag betekenen. Daarom worden de sectoren industrie en logistiek geraamd op basis van de ruimteproductiviteit.

[9] CPB/PBL (2015) Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving. Nederland in 2030 en 2050: twee referentiescenario's, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving/Centraal Planbureau.

[10] PWE Gelderland 2018

Vervolgens worden de werkgelegenheidscijfers en de toegevoegde waarde middels de locatie-voorkeur (het aandeel van een sector dat zich op een bedrijventerrein vestigt) en het terreinquotiënt (het ruimtegebruik per werkzame persoon) omgerekend naar toekomstig ruimtegebruik. De locatievoorkeur wordt berekend door het arbeidsvolume op bedrijventerreinen per sector te delen door het totale arbeidsvolume per sector.

Voor het bepalen van het terreinquotiënt per sector is de oppervlakte van bedrijven (m^2) in een bepaalde sector gedeeld door het aantal arbeidsplaatsen van deze bedrijven. De uitkomst van deze berekening is het aantal vierkante meter dat nodig is voor een arbeidsplaats, oftewel het terreinquotiënt.

Om extreme gevallen of datafouten te filteren, is in iedere regio een minimaal aantal van 100 waarnemingen per sector gehanteerd om het terreinquotiënt voor een sector te bepalen. Indien het aantal waarnemingen de 100 niet overstijgt, is van deze sector het terreinquotiënt van de provincie gebruikt. Bovendien is een bandbreedte (minimaal-maximaal) gehanteerd van bedrijven met een terreinquotiënt van $50m^2$ - $1500m^2$ per arbeidsplaats.

In bijlage 1 is een uitgebreide toelichting van het model Spectra+ te vinden.

2.6 Ruimtelijk-economische trends en ontwikkelingen

Het ruimtegebruik op bedrijventerreinen is steeds aan verandering onderhevig. Op dit moment spelen er, of hebben we zicht op, enkele belangrijke trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op dit ruimtegebruik. BCI en EIB bespreken in hun landelijke verkenning van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen en kantoren eveneens enkele ruimtelijk economische ontwikkelingen[11]. De drie belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen zijn in onze optiek automatisering en robotisering, circulaire economie en duurzaamheidsmaatregelen. De invloed van deze ontwikkelingen maakt, doordat enkele sectoren reeds op basis van toegevoegde waarde worden geraamd, in het geval van automatisering/robotisering al onderdeel uit van de vraagraming (zie toelichting paragraaf 2.5 Spectra+). Voor circulaire economie en duurzaamheidsmaatregelen is dit niet het geval. Van deze laatste twee verwachten we echter wel invloed op het ruimtegebruik op bedrijventerreinen:

Een circulaire economie is een economie waar restproducten van de consument of bedrijf als grondstof wordt gebruikt door het andere bedrijf. Op dit moment bevinden we ons in de transitiefase, waarin steeds meer bedrijven zich bezighouden met of richten op een circulaire productiestructuur. Tijdens de transitiefase bestaan de oorspronkelijke, ‘lineaire’ economie en de circulaire economie naast elkaar. Terwijl sommige bedrijven al instappen in de circulaire gedachte, zijn andere bedrijven daar nog niet toe in staat. Omdat beiden vormen van economie naast elkaar kunnen bestaan, is in de transitiefase daarom op bedrijventerreinen mogelijk extra ruimte nodig voor het faciliteren van circulaire bedrijvigheid naast de ‘oude’ bedrijvigheid. Bovendien vraagt circulaire economie om meer ruimte voor de opslag van materialen. Restproducten van de consument en/of andere bedrijven kunnen immers niet altijd meteen opnieuw worden ingezet in het productieproces. In de bouwsector vraagt het toenemende gebruik van prefab-woningen om tijdelijke ruimte, bij voorkeur nabij woningbouwlocaties[12]. We verwachten kortom dat deze ontwikkeling zal leiden tot meer ruimtegebruik/vraag op/naar bedrijventerreinen. Ten eerste, omdat de circulaire en lineaire economie naast elkaar bestaan in de transitiefase. Ten tweede, vanwege het feit dat circulaire economie vraagt om meer opslagruimte.

[11] BCI & EIB (2019) Ruimte voor economische activiteit tot 2030 Verkenning van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen en kantoren.

[12] Ecorys (2017) advisering ministerie van EZ inzake nationale omgevingsvisie (NOVI)

Duurzaamheidsmaatregelen zijn in te delen in meerdere categorieën, zoals energiemaatregelen en ruimtelijke maatregelen. Energiemaatregelen hebben betrekking op het verminderen/verduurzamen van het energiegebruik bij bedrijven. Dit vraagt enerzijds om een aanpak op pandniveau, maar een gemeenschappelijke aanpak op bedrijventerreinniveau behoort ook tot de mogelijkheden. Dit heeft echter nauwelijks consequenties op de ruimtebehoefte. Wat wel invloed heeft op de ruimtebehoefte zijn maatregelen om de gevolgen van zaken als hittestress en piekbuien te verminderen. Dit vraagt namelijk om een ruimere opzet van bedrijventerreinen, met meer groen en waterbergingsgebieden. In termen van ruimtevraag betekent dit dat het verschil tussen de netto oppervlakte en de bruto oppervlakte toeneemt. In deze raming wordt gewerkt met de vraag gerekend in netto oppervlakte.

2.7 Werkmilieus

Regionale afspraken over het bedrijventerreinenbeleid leiden veelal tot een discussie over hectaren (in kwantitatieve zin). Bedrijventerreinen zijn echter dikwijls niet met elkaar te vergelijken. Het is daarom belangrijk zowel vraag als aanbod ook te analyseren op basis van kwaliteiten. Om dit te bewerkstelligen heeft Ecorys een methodiek ontwikkeld die vraag en aanbod indeelt in werkmilieus. De toedeling naar werkmilieus levert inzicht op in het type ruimtevraag en de bijbehorende vestigingseisen van de ruimtevrager. Door vraag en aanbod op werkmilieu met elkaar te confronteren, heeft een vraag-aanbodconfrontatie daadwerkelijk waarde. Hiermee wordt immers zichtbaar voor welke doelgroep en in welk marktgebied vraag en aanbod al dan niet in evenwicht zijn.

Op basis van meerdere landelijke onderzoeken zijn een achttal werkmilieus geïdentificeerd. We onderscheiden de volgende werkmilieus:

- Klassiek-gemengd;
- Agrifood;
- Logistiek;
- (Maak)industrieel;
- Hoogwaardig/ kantoren;
- Stedelijk interactiemilieu;
- Maritiem;
- Campus.

Omdat de werkmilieus zijn gebaseerd op landelijk onderzoek is niet per definitie ieder werkmilieu van toepassing op de vraag naar bedrijventerreinen in Gelderland. De werkmilieus worden in het vervolg van deze paragraaf nader toegelicht.

Klassiek-gemengd werkmilieu

Een traditioneel werkmilieu, ook wel “functioneel gemengd” genoemd. De term klassiek duidt niet op de leeftijd van het terrein of de (werkzaamheden van) de gevestigde bedrijvigheid, maar op het feit dat dit type bedrijventerrein van oudsher in zo goed als iedere gemeente te vinden is: Een monofunctioneel werkmilieu met een diversiteit aan bedrijven op overwegend kleine(re) kavels.

Bedrijventerreinen met een klassiek-gemengd werkmilieu zijn ook geschikt om kleinschalige activiteiten uit andere werkmilieus te huisvesten. Bijvoorbeeld stadsdistributie of productie met een lage milieu-/hindercategorie. Dit sluit niet uit dat er enkele zwaardere bedrijven zijn gehuisvest of grotere kavels aanwezig zijn, vaak mogelijk gemaakt door zonering. Dit type terreinen is belangrijk voor de werkgelegenheid en dynamiek in stedelijke gebieden en kernen.

Agrifood

Een clustering van bedrijven met aan de basis productiebedrijven gerelateerd aan teelt en veredeling van landbouwproducten. Verderop in de keten vinden we agrologistieke bedrijven zoals importeurs, exporteurs, verpakkingsbedrijven en logistiek dienstverleners. Een agrifood-profilering ontstaat vanuit een relatie met de agrarische sector.

Logistiek

Een clustering van bedrijven in de logistiek, handel en opslag. Dit zijn vaak grootschalig opgezette terreinen met veel ruimte voor vrachtwagens en gerelateerde voorzieningen. De echt grootschalige logistiek (>5ha) vestigt zich binnen Nederland met name in de zuidoostelijke provincies.

(Maak)industrieel werkmilieu

Een werkmilieu met een industrieel karakter waarbinnen bedrijven produceren en verwerken. Dit vindt vaak plaats op grote(re) kavels, veelal met een maximale milieucategorie van minstens 3.2. Industriële terreinen bieden in de regel ruimte aan hmc-bedrijvigheid (HogereMilieuCategorie). Het verschil met het klassiek-gemengd werkmilieu is de schaalgrootte van de gevestigde bedrijven, alsmede een overwegend hogere milieucategorie.

Hoogwaardig/kantoren werkmilieu

Het werkmilieu hoogwaardig/kantoren kenmerkt zich door de aanwezigheid van met name kantoor-gerelateerde bedrijfsfuncties op een vaak nog monofunctioneel bedrijventerrein. Het betreft veelal bedrijfsverzamelgebouwen, waar bedrijven uit bijvoorbeeld de zakelijke dienstverlening zich vestigen. Een hoogwaardig werkmilieu kan tevens productiefaciliteiten voor hoogwaardigere sectoren, zoals de medische sector, huisvesten.

Stedelijk interactiemilieu

Een werkmilieu dat bepaald wordt door zijn stedelijkheid. Een rijke culturele omgeving met vele voorzieningen, een onderscheidende kwaliteit van de leefomgeving, vele informele ontmoetingsplekken en een brede attractiviteit (nationaal en internationaal) om te werken, te wonen en te bezoeken. Het is een interessante vestigingslocatie voor talent, kent een grote hoeveelheid aan startups en ZZP'ers en ook grotere (inter)nationale bedrijven. Dit werkmilieu wordt vaak gevonden op binnenstedelijk gelegen werklocaties. Het stedelijk interactiemilieu vormt voor veel binnenstedelijke bedrijventerreinen een stip op de horizon om naartoe te werken.

Maritiem

Het werkmilieu maritiem beschrijft een cluster van bedrijven in de maritieme (maak)industrie, zoals scheepsbouw en –reparatie. Bedrijvigheid binnen dit werkmilieu is doorgaans gevestigd op watergebonden en/of –verbonden kavels. Deze watergebonden bedrijvigheid trekt aan- en toeleveranciers aan die zich dikwijls vestigen op nabijgelegen, niet-watergebonden kavels.

De watergebonden bedrijventerreinen voor de op- en overslag van goederen (inclusief zeehaventerreinen) behoren niet tot dit werkmilieu. Deze bedrijvigheid wordt, afhankelijk van het type goederen dat wordt op- en overgeslagen, onderverdeeld in logistiek dan wel (maak)industrieel werkmilieu.

Campus

Een werkmilieu dat zich onderscheidt door kennisontwikkeling en innovatie. Formeel gezien wordt een campus ontwikkeld door of in samenwerking met een onderwijsinstelling. Zoals TIC-Delft, High-tech Campus Eindhoven en Kennispark Twente. Een campus kan echter ook ontstaan rondom een bepaald type bedrijvigheid (bijvoorbeeld biobased, health, high- & cleantech en creatieve industrie) of bedrijf. Een voorbeeld daarvan is de Novio Tech Campus in Nijmegen. Bedrijventerreinen die als

geheel ingericht worden als campus zijn relatief zeldzaam. Dergelijke terreinen kennen bovendien een andere dynamiek dan reguliere bedrijventerreinen.

Vanwege het bijzondere karakter wordt voor campussen een specifieke ramingsmethodiek gehanteerd. Campussen hebben immers een specifieke, wetenschappelijke doelgroep met een internationaal zoekgebied. Het werkmilieu campus wordt echter wel onderscheiden, omdat het terugkomt in het aanbod. Binnen de methodiek van dit onderzoek wordt de vraag naar het werkmilieu campus niet specifiek geraamd. Er vindt dus geen toedeling plaats van de totale ruimtevraag naar het werkmilieu campus.

3 Ruimtebehoefte op bedrijventerreinen

3.1 Inleiding

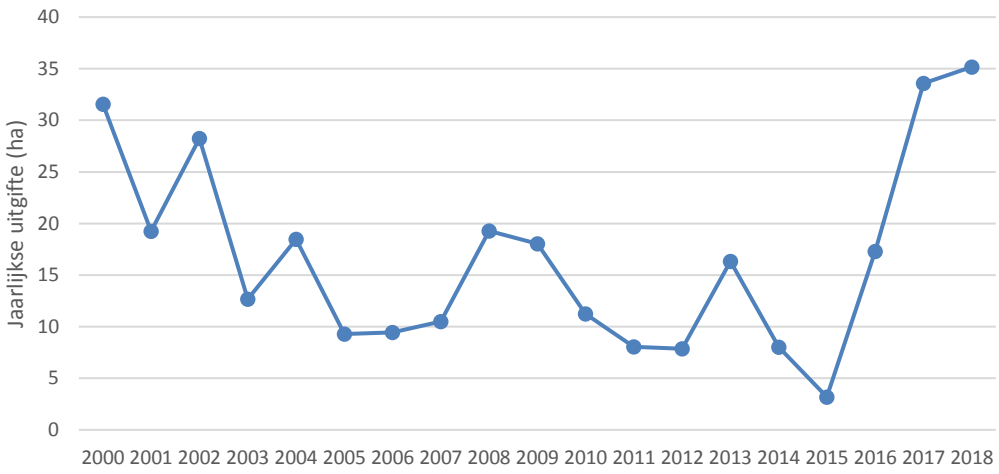
In dit hoofdstuk worden de resultaten van de prognose van de ruimtebehoefte op bedrijventerreinen in de provincie Gelderland gepresenteerd. De geraamde ruimtevraag voor de periode 2019-2030 wordt, net als de doorkijk naar 2050, per regio besproken. De geprognosticeerde ruimtevraag voor de periode 2019-2030 wordt vervolgens onderverdeeld naar werkmilieus. Daarnaast zijn per regio de mogelijke beleidsmatige consequenties van de nieuwe vraagraming inzichtelijk gemaakt. Het hoofdstuk wordt afgesloten met de totale ruimtebehoefte van de provincie Gelderland.

3.2 De autonome ruimtebehoefte in de Achterhoek

3.2.1 Beschrijving Achterhoek

De Achterhoek bestaat uit de gemeentes Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Oost Gelre, Oude IJselstreek en Winterswijk. De Achterhoek herbergt in totaal 97.760 arbeidsplaatsen. De meeste arbeidsplaatsen in de Achterhoek zijn te vinden in de sectoren industrie, de gezondheids- en welzijnszorg en detailhandel. Slimme maakindustrie (smart industry) is een sterk aanwezige sector in de Achterhoek. De Achterhoek heeft een netto bedrijventerreinvoorraad van circa 1.400 hectare waarvan ongeveer 1.260 hectare uitgegeven is[13]. In Figuur 1 is de historische uitgifte in de regio vanaf het jaar 2000 weergeven. Dit geeft een beeld van de conjuncturele golven op de bedrijventerreinenmarkt.

Figuur 1 Historische uitgifte in de Achterhoek 2000-2018



3.2.2 Geldende regionale afspraken Achterhoek

De vigerende regionale afspraken aangaande het bedrijventerreinenbeleid in de Achterhoek zijn vastgesteld in het RPB Achterhoek 2011, dat is gebaseerd op prognoses op basis van het TM-scenario[14].

[13] IBIS Gelderland, juni 2019

[14] STEC Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) Regio Achterhoek 2011

Aan het RPB 2011 ligt een vraagraming ten grondslag voor de periode 2009-2023. De geraamde autonome vraag bedraagt 108 hectare. Inclusief verplaatsings- en vervangingsvraag en beleidsopgaven is gerekend met een totale vraag van 184,4 hectare naar bedrijventerreinen tot 2023. Dit stond tegenover een totaal aanbod aan harde en zachte plannen van 261,7 hectare, waarmee een overaanbod geconstateerd werd.

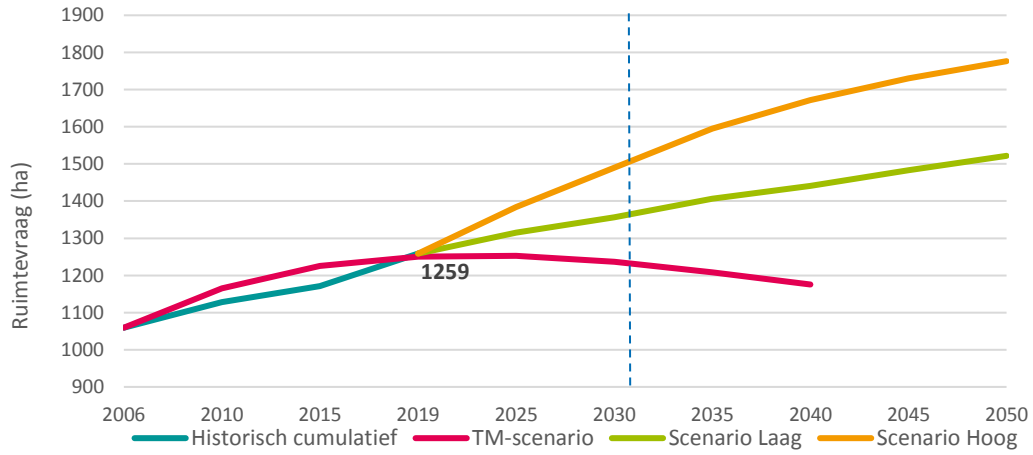
Om dit tegen te gaan, zijn vooral maatregelen geadviseerd aangaande de zachte plannen. Naar aanleiding daarvan zijn de zachte plannen gefaseerd en deels in geringere omvang in ontwikkeling gebracht. Voor de harde plannen waren niet of nauwelijks mogelijkheden voor temporisering. Daarnaast is afgesproken dat nieuwe bedrijventerreinen zowel kwantitatief als kwalitatief afgestemd worden op de vraag.

Op het moment van schrijven van deze rapportage ligt een nieuw RPW ter vaststelling bij de gemeenten en Provincie. De vraagraming die ten grondslag ligt aan dit RPW is reeds gebaseerd op de nieuwe WLO2-scenario's en komt overeen met de prognose die in dit onderzoek gepresenteerd wordt.

3.2.3 Ruimtevraag Achterhoek 2019 – 2030 met een doorkijk naar 2050

De vraagraming voor het RPB 2011 is gebaseerd op het TM-scenario waar steeds uitgegaan werd dat er na 2025 geen sprake zou zijn van een uitbreidingsvraag. Ter vergelijking met de nieuwe prognoses is oorspronkelijke raming volgens het TM-scenario opgenomen.

Figuur 2 Vraagraming Achterhoek



Uit Figuur 2 blijkt dat de prognoses voor zowel scenario Hoog als scenario Laag een hogere ruimtevraag laten zien dan de prognose uit het RPB 2011. In scenario Laag bedraagt de ruimtevraag in de periode 2019-2030 98 hectare. In scenario Hoog is dit 231 hectare. Dit is gemiddeld 9 tot 20 hectare per jaar.

Voor de periode 2030-2050 bedraagt de ruimtevraag 175 tot 287 hectare. In de periode vanaf 2030 bedraagt de gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag dus 9 tot 14 hectare.

In Tabel 1 is de geprognosticeerde ruimtevraag per vijf jaar weergeven.

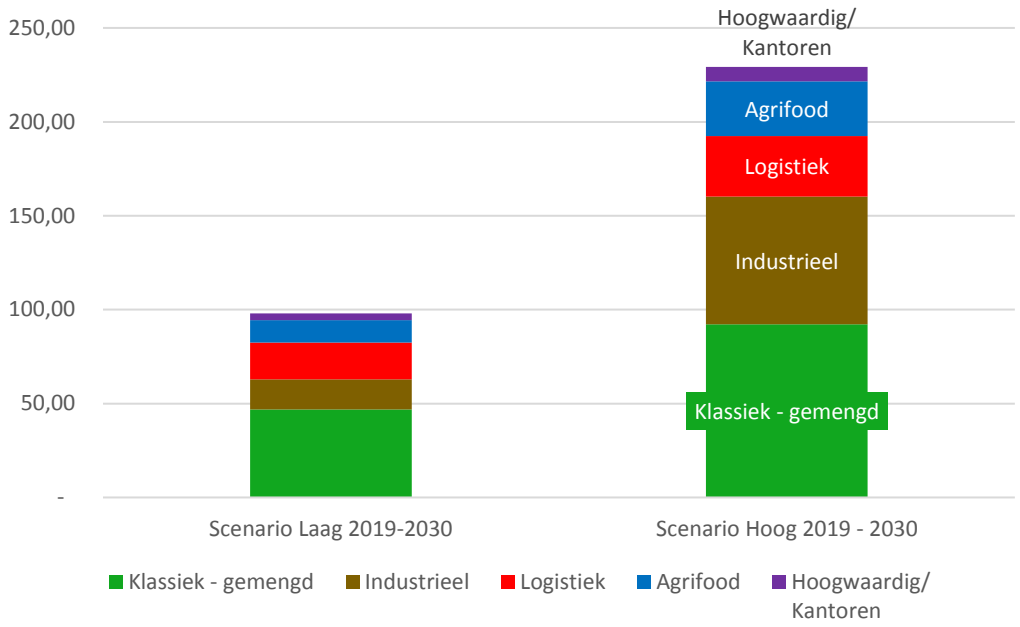
Tabel 1 Ruimtebehoefte naar WLO-Scenario per 5 jaar Achterhoek

Achterhoek	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040	2040-2045	2045-2050
WLO-scenario Laag	56	42	50	34	42	39
WLO-scenario Hoog	125	106	105	77	58	48

3.2.4 *Werkmilieus Achterhoek*

In deze paragraaf zoomen we voor zowel scenario Hoog als scenario Laag in op de werkmilieus. In beide scenario's is de ruimtevraag voor het klassiek-gemengd werkmilieu het grootst. Tevens is er een aanzienlijke ruimtebehoefte voor het logistieke en (maak)industriële werkmilieu (zie Figuur 3).

Figuur 3 Ruimtebehoefte naar werkmilieu 2019-2030 Achterhoek



In het RPW Achterhoek 2019-2023 dat op dit moment ter besluitvorming voorligt, is ook het aanbod reeds geanalyseerd op basis van werkmilieus. De vraag-aanbodconfrontatie is in dat onderzoek uitgevoerd op niveau van de werkmilieus.

3.2.5 *Mogelijke beleidsmatige consequenties Achterhoek*

De autonome ruimtebehoefte waar het beleid in het vigerende RPB 2011 op is gebaseerd, is geraamd op 108 hectare[15]. Dit stond tegenover een aanbod van 261,7 hectare in harde en zachte plannen, waarmee een overaanbod geconstateerd werd.

De ramingen uit de WLO2-scenario's vallen beide hoger uit dan de raming in het RPB 2011. De raming naar de autonome ruimtebehoefte uit WLO-scenario Laag is 98 hectare en de raming uit WLO-scenario Hoog is 231 hectare.

Omdat de vigerende regionale afspraken dateren uit 2011, adviseren wij om het, nog niet vastgestelde, RPW uit 2019 te volgen waarin vraag en aanbod kwalitatief zijn verdiept naar werkmilieus op basis van ramingen volgens de WLO2-scenario's.

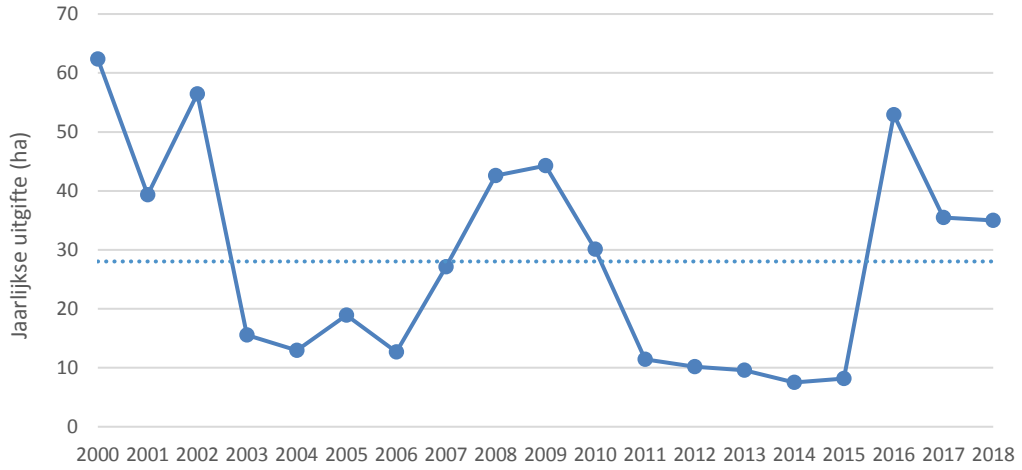
[15] STEC Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) Regio Achterhoek 2011

3.3 De autonome ruimtebehoefte in de regio Arnhem-Nijmegen

3.3.1 Beschrijving Arnhem-Nijmegen

De regio Arnhem-Nijmegen is met 17 gemeenten qua aantal de grootste van de wgr-regio's. De gemeenten zijn Arnhem, Berg en Dal, Beuningen, Doesburg, Druten, Duiven, Heumen, Lingewaard, Montferland, Nijmegen, Overbetuwe, Renkum, Rheden, Rozendaal, Westervoort, Wijchen en Zevenaar. De regio heeft een netto bedrijventerreinvoorraad van ruim 2.700 hectare, waarvan 2.460 hectare is uitgegeven[16]. Verder zijn er in totaal ruim 267.000 arbeidsplaatsen in de regio. In Figuur 4 is de historische uitgifte in de regio vanaf het jaar 2000 weergeven. Dit geeft een beeld van de conjuncturele golven op de bedrijventerreinenmarkt.

Figuur 4 Historische uitgifte in de regio Arnhem-Nijmegen 2000-2018



3.3.2 Geldende regionale afspraken Arnhem-Nijmegen

Het huidige Regionaal Programma Werklocaties is vastgesteld op 15 september 2017[17]. Destijds is een overaanbod geconstateerd op bedrijventerreinen, kantoren- en PDV-locaties. Een overaanbod zorgt ervoor dat nieuwe initiatieven, die beter aansluiten bij de nieuwste ontwikkelingen op de markt, geen kans maken. Voor de bedrijventerreinen werd een vraag van 219 hectare (incl. 12 hectare vervangingsvraag) verwacht, terwijl het uitgeefbaar aanbod op dat moment 367 hectare bedroeg. Dat betekent dat een overprogrammering van 148 hectare is geconstateerd, wat heeft geleid tot een schrapopgave voor verschillende bedrijventerreinen in de regio.

Om evenwicht te creëren tussen vraag een aanbod is een voorzienbaarheidsprocedure ingesteld. Deze procedure moet er uiteindelijk voor zorgen dat dat nieuwe economische ontwikkelingen op de juiste locaties in de regio en met maximaal rendement voor werkgelegenheid ontwikkeld worden. Een belangrijk onderdeel van de afspraken in de regio is het bieden van ruimte voor de uitbreiding van lokale bedrijvigheid. Het streven van het huidige RPW is binnen een realistisch tijdsbestek toe te werken naar een economisch evenwicht van vraag en aanbod. Een belangrijk uitgangspunt binnen de regionale afspraken is monitoring, waardoor economische marktontwikkelingen nauwkeurig gevolgd en benut kunnen worden. Hiermee wordt tevens de kans dat de uitgifte van gronden hoger ligt dan verwacht, zoals de praktijk dankzij economisch herstel heeft uitgewezen, opgevangen.

Vanuit deze doelstellingen is voorgesteld dat gemeenten en private partijen tot 2020 de gelegenheid krijgen voor de uitgifte van bedrijventerreinen. Verder is voor een aantal locaties 'voorzienbaarheid' gecreëerd. Deze voorzienbaarheid gaat in per 1 juli 2019. Gemeenten en private

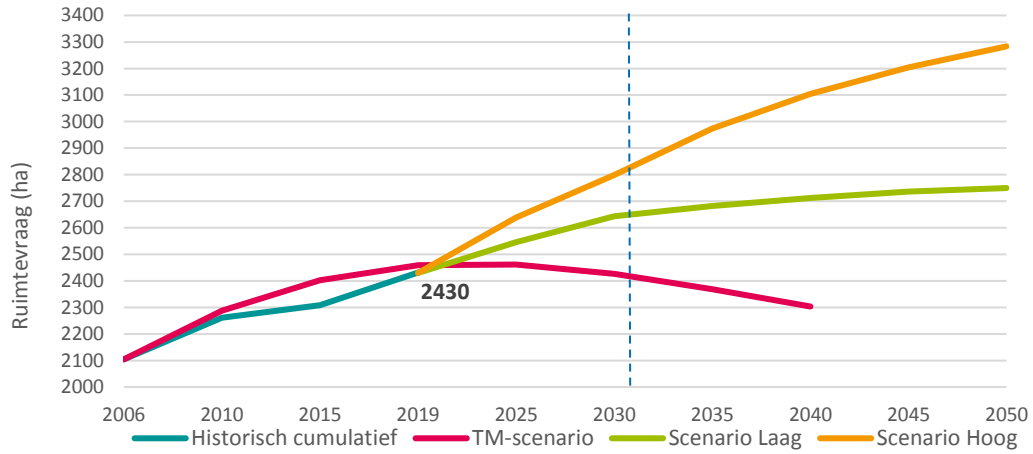
[16] IBIS Gelderland, juni 2019
[17] RPW Arnhem-Nijmegen 2017-2021

partijen hebben tot 1 januari 2021 de tijd om deze locaties in ontwikkeling te nemen. Na deze periode wordt de bestemming van de locatie of gewijzigd, of geschrapt als deze niet is uitgegeven. Dit moet ertoe leiden dat het evenwicht tussen vraag en aanbod weer wordt hersteld.

3.3.3 *Ruimtevraag regio Arnhem-Nijmegen 2019 – 2030 met een doorkijk naar 2050*

De vraagraming voor het RPW 2017 is gebaseerd op het TM-scenario, waar steeds werd uitgegaan dat er na 2025 geen sprake zou zijn van een uitbreidingsvraag. Ter vergelijking met de nieuwe prognoses is oorspronkelijke raming volgens het TM-scenario opgenomen.

Figuur 5 Vraagraming regio Arnhem-Nijmegen



Uit Figuur 5 blijkt inderdaad dat het TM-scenario na 2025 een afname van de ruimtevraag voorziet, terwijl de ruimtevraag in scenario Hoog en Laag in meer of mindere mate blijft groeien. De raming waarop de afspraken in het RPW 2017 zijn gebaseerd komen niet geheel overeen met het TM-scenario. In vergelijking met de raming uit het RPW blijkt dat de prognose voor scenario Hoog een hogere ruimtevraag laat zien dan de prognose uit het RPW 2017, terwijl de prognose voor scenario Laag vergelijkbaar is. Na 2030 zwakt de uitbreidingsvraag in scenario Laag af tot onder de vraagraming uit het huidige RPW. Scenario Hoog laat een blijvende groei zien. In scenario Laag bedraagt de ruimtevraag in de periode 2019 – 2030 213 hectare. In scenario Hoog is dit 369 hectare. Dit is gemiddeld 19 tot 33,5 hectare per jaar.

Voor de periode 2030 – 2050 bedraagt de ruimtevraag 107 tot 485 hectare. In de periode vanaf 2030 bedraagt de gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag dus 5,5 tot 24 hectare.

In Tabel 2 is de geprognosticeerde ruimtevraag per vijf jaar weergeven.

Tabel 2: Ruimtebehoefte naar WLO-Scenario per 5 jaar Arnhem Nijmegen

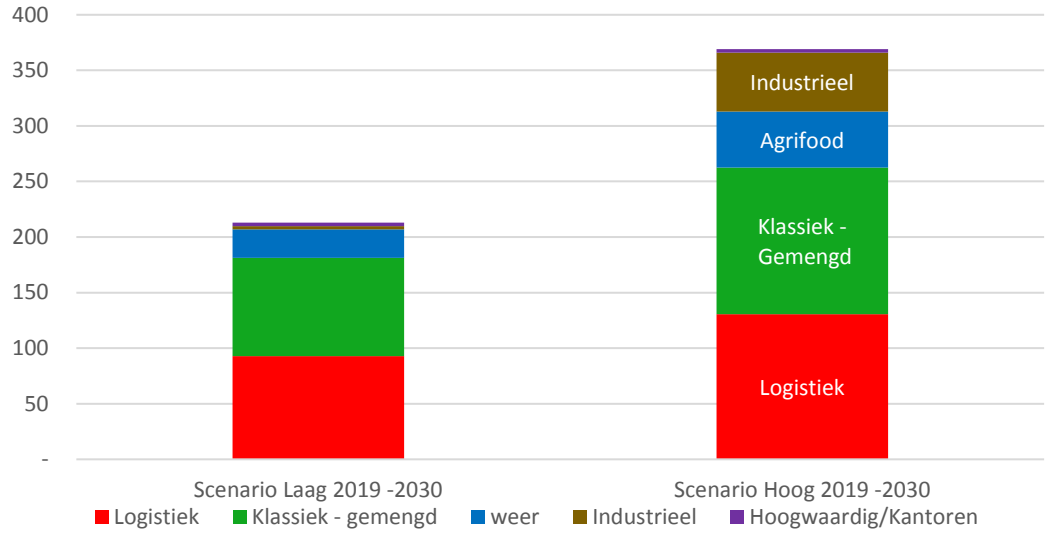
Arnhem-Nijmegen	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040	2040-2045	2045-2050
WLO-scenario Laag	116	97	40	30	24	13
WLO-scenario Hoog	209	160	174	132	100	79

3.3.4 *Werkmilieus Arnhem-Nijmegen*

In deze paragraaf zoomen we voor zowel scenario Hoog als scenario Laag in op de werkmilieus. In beide scenario's is de ruimtevraag voor het klassiek-gemengd werkmilieu en logistiek het grootst. Tevens is er een aanzienlijke ruimtebehoefte voor agrifood en, in het scenario Hoog, voor het werkmilieu (maak)industrie (zie Figuur 3). De in verhouding opvallend hogere ruimtevraag in het (maak)industrieel werkmilieu valt te verklaren door snelle technologische ontwikkelingen (smart

industry) en meer vraag naar producten. Daarin speelt tevens de hogere demografische groei en woningbouwbehoefte mee, wat bijvoorbeeld zorgt voor meer ruimtevraag vanuit de bouwsector.

Figuur 6 Ruimtebehoefte naar werkmilieu 2019-2030 Arnhem-Nijmegen



Om een goed beeld te krijgen van wat deze indeling in werkmilieus betekent voor de balans tussen vraag en aanbod in de regio, is ook aan de aanbodzijde een kwalitatieve verdieping naar werkmilieus nodig.

3.3.5 Beleidsmatige consequenties Arnhem-Nijmegen

In het huidige RPW is met een vraag van 219 hectare (incl. 12 hectare vervangingsvraag) voor de periode 2015-2025 en een aanbod van 367 hectare een overprogrammering van 147 hectare geconstateerd[18]. Dit heeft ertoe geleid dat er een voorzienbaarheidsprocedure is ingesteld voor verschillende bedrijventerreinen in de regio. Dit betekent dat gemeenten en private partijen tot en met 2020 de tijd hebben om deze locaties in ontwikkeling te nemen. Na deze periode wordt de bestemming van de locatie, mits deze niet is uitgegeven, gewijzigd of geschrapt.

Ter vergelijking: de autonome ruimtevraag in de nieuwe vraagraming bedraagt 213-369 hectare tot 2030. In scenario Hoog ligt de gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag in de periode 2019-2030 circa 10 hectare hoger dan in het RPW. De gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag in scenario Laag is vergelijkbaar met het RPW.

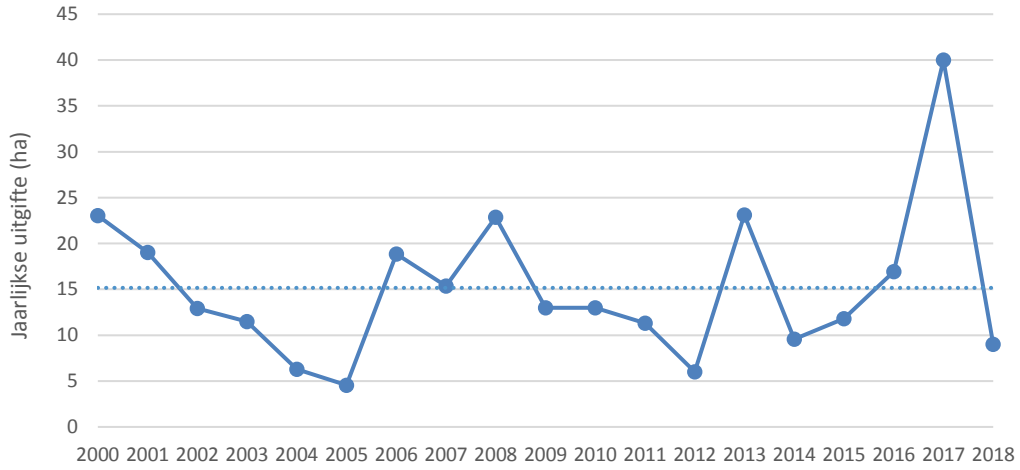
3.4 De autonome ruimtebehoefte in de Foodvalley

3.4.1 Beschrijving Foodvalley

De regio Foodvalley bestaat uit de gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel, Wageningen in de provincie Gelderland en Renswoude, Rhenen en Veenendaal in de provincie Utrecht. In deze regio zijn in totaal 163.410 arbeidsplaatsen. De grootste sectoren in de regio zijn agri en food-gerelateerd. Verder bestaat de netto bedrijventerreinenvoorraad uit 1.060 hectare waarvan ruim 930 hectare al is uitgegeven[19]. In Figuur 7 is de historische uitgifte in de regio vanaf het jaar 2000 weergeven. Dit geeft een beeld van de conjuncturele golven op de bedrijventerreinenmarkt. De uitgifte in de gemeenten Renswoude, Rhenen en Veenendaal (Utrecht) is hierin niet opgenomen.

[18] RPW Arnhem-Nijmegen 2017
[19] IBIS Gelderland, juni 2019

Figuur 7 Historische uitgifte in de Foodvalley 2000-2018



3.4.2 Geldende regionale afspraken Foodvalley

In het huidige RPW, dat geldt van 2017 tot en met 2020 en een doorkijk geeft tot 2025, is de totale uitbreidingsvraag opgebouwd uit drie elementen[20]. Allereerst is de autonome uitbreidingsvraag voor de periode 2016-2025 op basis van het TM-scenario geraamd op 74 hectare. Vervolgens is vastgesteld dat er geen concrete vervangingsvraag was in de regio. Wel is vanuit de ambities en concurrentiepositie van de regio Foodvalley extra ruimtevraag opgenomen in het RPW. Door de gebleken potentie van het concept Foodvalley is besloten voor de periode van het RPW een additionele ruimtevraag van minimaal 40 hectare op te nemen. Hiermee bedraagt de totale ruimtevraag in het RPW 2017 114 hectare. Voor deze vraag is bepaald hoe die ongeveer verdeeld moest worden. Dit resulteerde in 74 hectare voor logistiek en handel, 25 hectare voor dienstverlening en 15 hectare voor industrie en bouw.

Hiertegenover staat een uitgeefbaar aanbod van 134,2 hectare en 51,6 hectare in zachte plannen. Daarmee werd een overaanbod geconstateerd van 20 hectare. De regio verwacht echter dat beleidsimpulsen zullen zorgen voor een hogere vraag en voorzien dat het beschikbare aanbod voor kennisintensieve doelgroepen snel onvoldoende zal zijn.

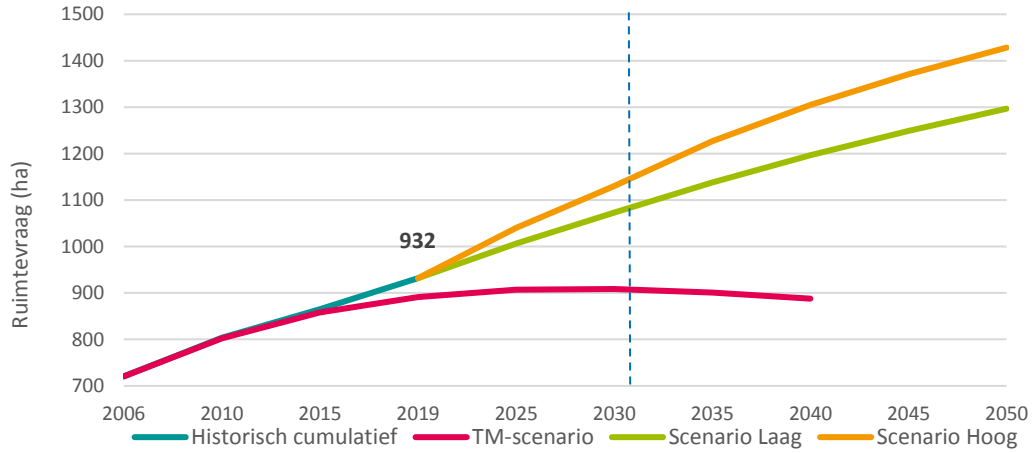
Door te streven naar optimale benutting van het potentieel van de regio, wil de Foodvalley inspelen op deze uitbreidingsvraag en het daaraan gekoppelde aanbod. De regio wil hier gehoor aan geven door ervoor te zorgen dat het aanbod op bedrijventerreinen voldoende gedifferentieerd en marktconform is en door rekening te houden met de vestigingseisen van de doelgroepen. Bovendien moet de vraag van lokale bedrijven zoveel en zo goed mogelijk gefaciliteerd worden op lokale bedrijventerreinen. Om de regionale ambities te realiseren, zet de regio in op de versterking van de regionale marketing & acquisitie-inspanningen. Hiervoor acht de regio het noodzakelijk dat het aanbod aansluit op de vraag van potentiële ruimtevragers.

3.4.3 Ruimtevraag Foodvaley 2019 – 2030 met een doorkijk naar 2050

De vraagraming voor het RPW 2017 is gebaseerd op het TM-scenario, waar er steeds van werd uitgegaan dat er na 2025 geen sprake zou zijn van een uitbreidingsvraag. Ter vergelijking met de nieuwe prognoses is oorspronkelijke raming volgens het TM-scenario opgenomen.

[20] RPW FoodValley 2017

Figuur 8 Vraagraming Foodvalley



Uit Figuur 8 blijkt dat de prognoses voor zowel scenario Hoog als scenario Laag een hogere ruimtevraag laten zien dan de prognose volgens het TM-scenario. In scenario Laag bedraagt de ruimtevraag in de periode 2019 – 2030 141 hectare. In scenario Hoog is dit 199 hectare. Dit is gemiddeld 13 tot 18 hectare per jaar.

Voor de periode 2030 – 2050 bedraagt de ruimtevraag 224 tot 297 hectare. In de periode vanaf 2030 bedraagt de gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag dus 11 tot 14 hectare.

In Tabel 3 is de geprognosticeerde ruimtevraag per vijf jaar weergeven.

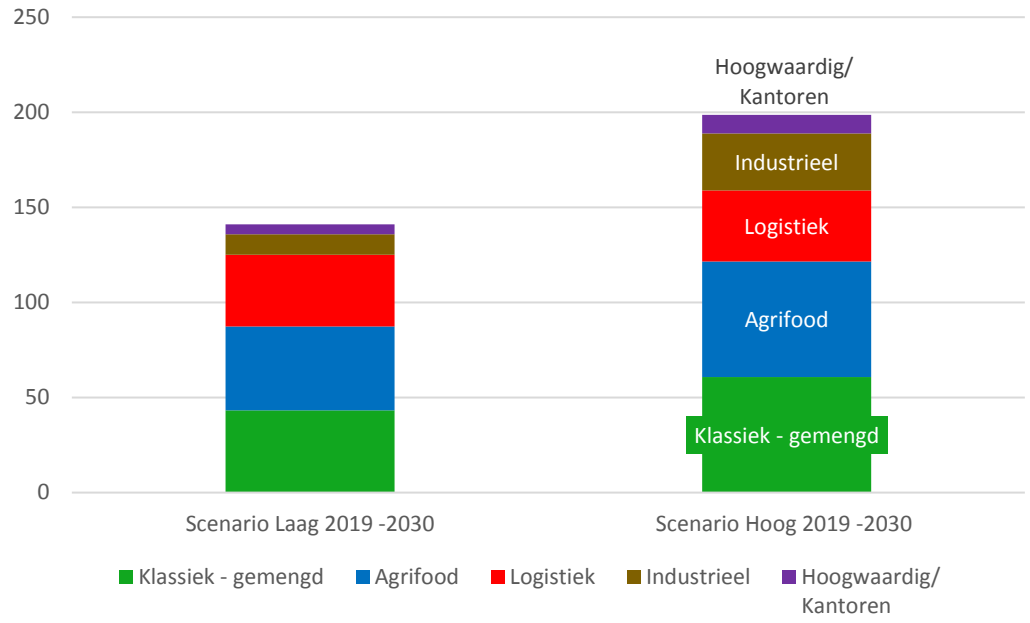
Tabel 3 Ruimtebehoefte naar WLO-Scenario per 5 jaar Foodvalley

Foodvalley	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040	2040-2045	2045-2050
WLO-scenario Laag	74	67	65	58	53	48
WLO-scenario Hoog	108	91	96	78	66	57

3.4.4 Werkmilieus Foodvalley

In deze paragraaf zoomen we voor zowel scenario Hoog als scenario Laag in op de werkmilieus. In de regio wordt vooral ruimtebehoefte verwacht vanuit logistiek, agrifood en het klassiek-gemengd werkmilieu. De in verhouding opvallend hoge ruimtevraag in het (maak)industrieel werkmilieu valt te verklaren door snelle technologische ontwikkelingen (smart industry) en vraag naar producten. Daarin speelt tevens de hogere demografische groei en woningbehoefte mee, wat bijvoorbeeld zorgt voor meer ruimtevraag vanuit de bouwsector.

Figuur 9 Ruimtebehoefte naar werkmilieu 2019-2030 Foodvalley



In het RPW 2017 is het aanbod van bedrijventerreinen opgesplitst in een aantal categorieën, zodat er beter op de vragen vanuit potentiële ruimtevragers ingespeeld kan worden. Een soortgelijke verdieping van het aanbod is nodig om de vraag-aanbodconfrontatie op werkmilieuniveau te kunnen maken. Aan de hand daarvan wordt duidelijk hoe vraag en aanbod zich daadwerkelijk tot elkaar verhouden.

3.4.5 Beleidsmatige consequenties Foodvalley

In het huidige RPW is een autonome uitbreidingsvraag opgenomen van 74 hectare met een additionele beleidsimpuls van minimaal 40 hectare[21]. Hiertegenover staat een aanbod van 134,2 hectare. Om hierop in te spelen wil de regio gaan inzetten op het beter aan laten sluiten van de soorten bedrijventerreinen op de vragen van de potentiele ruimtevragers.

De raming op basis van de WLO2-scenario's bedraagt 141-199 hectare. In scenario Laag is de ruimtevraag daarmee iets hoger dan het uitgeefbaar aanbod van circa 130 hectare. In scenario Hoog overstijgt de ruimtevraag het aanbod. Een kwalitatieve verdieping van het aanbod naar werkmilieus kan ervoor zorgen dat de Foodvalley beter invulling kan geven aan haar ambitie om in te zetten op het beter aan laten sluiten van het aanbod bij de wensen van de ruimtevrager.

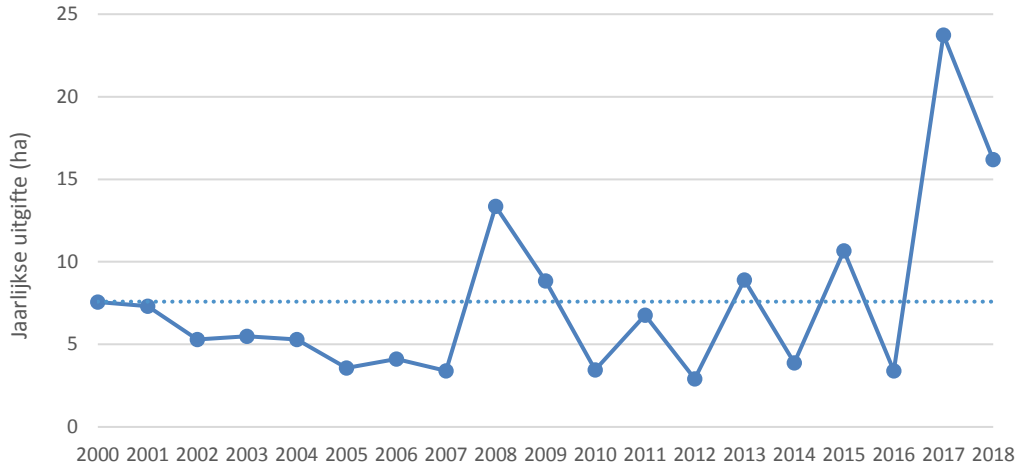
3.5 De autonome ruimtebehoefte in Noord Veluwe

3.5.1 Beschrijving Noord Veluwe

De regio Noord Veluwe, bestaande uit de gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk, Hattem, Heerde, Nunspeet, Oldebroek en Putten. De regio heeft in totaal 70.640 arbeidsplaatsen en de sector zorg is de grootste sector. De netto voorraad bedrijventerreinen bedraagt 740 hectare, waarvan een kleine 620 hectare reeds is uitgegeven[22]. In Figuur 10 is de historische uitgifte in de regio vanaf het jaar 2000 weergeven. Dit geeft een beeld van de conjuncturele golven op de bedrijventerreinen-markt.

[21] RPW FoodValley 2017
[22] IBIS Gelderland, juni 2019

Figuur 10 Historische uitgifte in de regio Noord Veluwe 2000-2018



3.5.2 Geldende regionale afspraken Noord Veluwe

De vigerende regionale afspraken aangaande het bedrijventerreinenbeleid in Noord Veluwe zijn vastgesteld in het RPB 2011, gebaseerd op prognoses op basis van het TM-scenario[23]. Op moment van schrijven ligt een nieuw Regionaal Programma Werklocaties ter besluitvorming bij de regiogemeenten.

In het huidige Regionaal Programma Bedrijventerreinen van Noord Veluwe is bepaald dat de focus moet liggen op het concept Care Valley Veluwe. Binnen dit concept is het streven dat zorg, zorgzaamheid, duurzaamheid, toerisme, wellness, natuur en landschap, evenals innovatie en productie ten behoeve van de 'zorg in de brede zin' een meer centrale positie in nemen.

In het RPB 2011 is de autonome uitbreidingsbehoefte op basis van het TM-scenario geraamd op 80 hectare voor de periode 2010-2020. De totale ruimtebehoefte bestaat daarnaast uit een additionele beleidsimpuls in het kader van biobased economy en vervangingsvraag en bedraagt 142 hectare. Het aanbod is in het RPB 2011 vastgesteld op 182 hectare, met daarnaast 43 hectare aan zachte plannen. Na 2020 werd vanuit de langetermijnprognose van de provincie verwacht dat de behoefte na 2020 nog met 20 hectare stijgt en vervolgens, conform het TM-scenario, vanaf 2025 een daling inzet. Al bij al is in het RPB 2011 een overaanbod geconstateerd.

Naar aanleiding daarvan hebben de regiogemeente afgesproken ruimtevraag allereerst te faciliteren door herstructurering van de bestaande voorraad. Dus als er sprake is van nieuwe behoefte aan bedrijfsruimte moet er eerst onderzocht worden of de bestaande (verouderdere) bedrijventerreinvoorraad weer aantrekkelijk gemaakt kan worden. Indien dit niet mogelijk blijkt, is de volgende stap om bestaande terreinen intensiever te gebruiken. Pas daarna komt uitbreiding van de voorraad met een nieuw terrein in aanmerking.

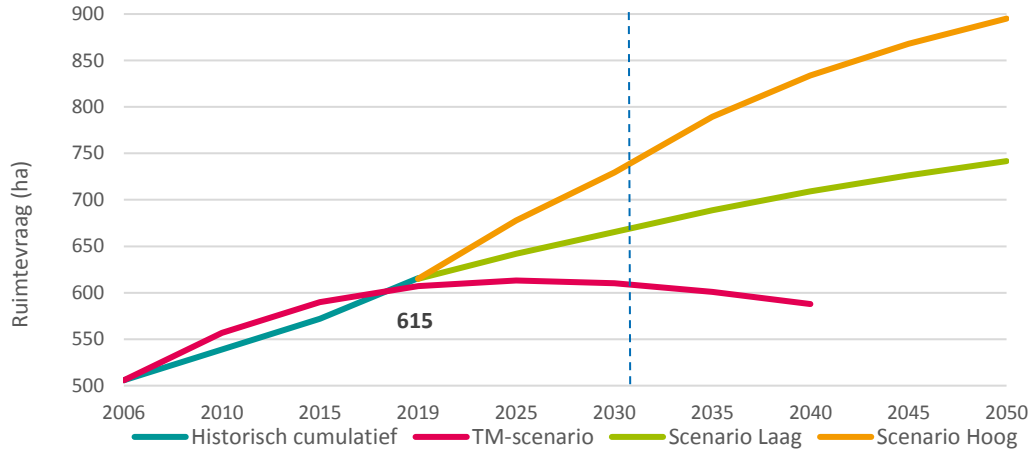
Om overaanbod tegen te gaan is voor de zachte plannen een stoplichtmodel opgesteld, waar een aantal plannen onder categorie groen vallen (worden uitgevoerd met medewerking van de provincie), er geen plannen onder categorie oranje vallen en er een aantal plannen onder categorie rood vallen, wat betekent dat er geen medewerking verleend wordt aan de doorontwikkeling.

[23] RPB Noord Veluwe 2011

3.5.3 *Ruimtevraag Noord-Veluwe 2019 – 2030 met een doorkijk naar 2050*

De vraagraming voor het RPB 2011 is gebaseerd op het TM-scenario waar steeds uitgegaan werd dat er na 2025 geen sprake zou zijn van een uitbreidingsvraag. Ter vergelijking met de nieuwe prognoses is oorspronkelijke raming volgens het TM-scenario opgenomen.

Figuur 11 Vraagraming Noord Veluwe



Uit Figuur 11 blijkt dat de prognoses voor scenario Hoog een hogere ruimtevraag laten zien dan het TM-scenario, waarop het RPB 2011 is gebaseerd. De autonome ruimtevraag uit het RPB 2011 ligt na 2019 lager dan scenario Hoog en Laag. In scenario Laag bedraagt de ruimtevraag in de periode 2019 – 2030 50 hectare. In scenario Hoog is dit 115 hectare. Dit is gemiddeld 4,5 tot 10,5 hectare per jaar.

Voor de periode 2030 – 2050 bedraagt de ruimtevraag 77 tot 165 hectare. In de periode vanaf 2030 bedraagt de gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag dus 4 tot 8 hectare.

In Tabel 4 is de geprognosticeerde ruimtevraag per vijf jaar weergeven.

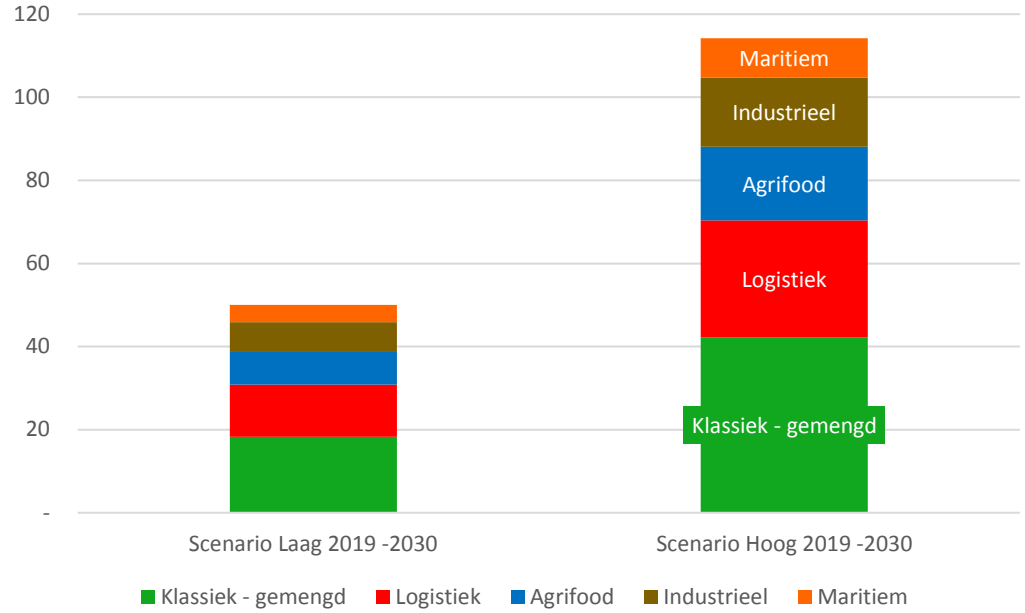
Tabel 4 Ruimtebehoefte naar WLO-Scenario per 5 jaar Noord Veluwe

Noord Veluwe	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040	2040-2045	2045-2050
WLO-scenario Laag	27	23	24	20	17	16
WLO-scenario Hoog	63	52	60	44	34	27

3.5.4 *Werkmilieus Noord Veluwe*

In deze paragraaf zoomen we voor zowel scenario Hoog als scenario Laag in op de werkmilieus. Wat als eerst in het oog springt is het verschil in ruimtebehoefte tussen beide WLO2-scenario's. In beide scenario's is de ruimtevraag voor het klassiek-gemengd werkmilieu en logistiek het grootst. In scenario Hoog is ook vanuit agrifood, het (maak)industrieel en het maritiem werkmilieu is sprake van een substantiële ruimtevraag (zie Figuur 12).

Figuur 12 Ruimtebehoefte naar werkmilieu 2019-2030 Noord Veluwe



Om een goed beeld te krijgen van wat deze indeling in werkmilieus betekent voor de balans tussen vraag en aanbod in de regio, is ook aan de aanbodzijde een kwalitatieve verdieping naar werkmilieus nodig.

3.5.5 Beleidsmatige consequenties Noord Veluwe

Op basis van de WLO2-scenario's is voor de periode 2019-2030 voor scenario Laag een autonome ruimtevraag van 50 hectare geraamd en voor scenario Hoog 115 hectare. Als wordt uitgegaan van het aanbod uit het RPB 2011 kan het beleid omtrent de stoplichtenconstructie aangehouden worden. Het beleid en aanbod in het huidige RPB is echter gedateerd en opgesteld voor de periode 2011-2020. Het is daarom logischer de nieuwe vraagraming mee te nemen in de besluitvorming omtrent het nog vast te stellen RPW uit 2019. Waarin de laatste aanbodcijfers zijn meegenomen.

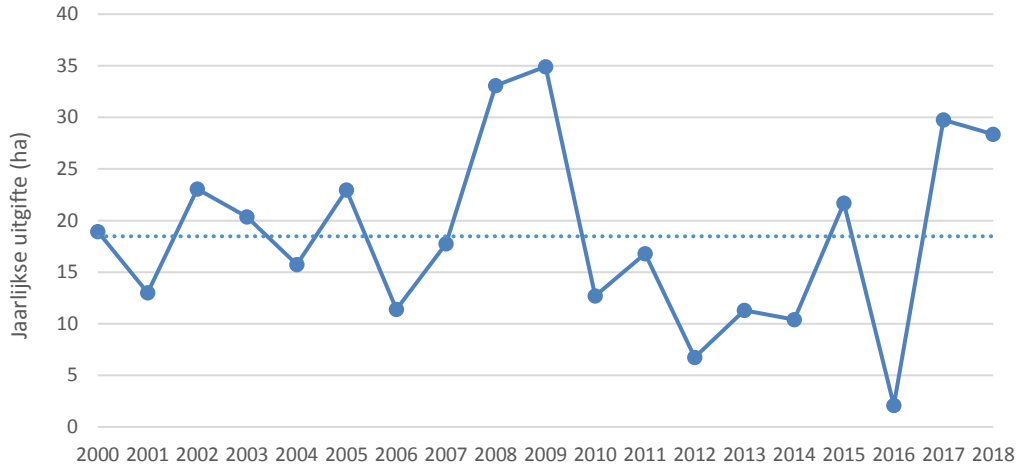
3.6 De autonome ruimtebehoefte in Rivierenland

3.6.1 Beschrijving Rivierenland

De regio Rivierenland bestaat uit de gemeenten Buren, Culemborg, Maasdriel, Neder-Betuwe, Tiel, West Betuwe, West Maas en Waal en Zaltbommel. In deze regio zijn in totaal 96.310 arbeids-plaatsen en volgens het huidige RPW zijn agrifood en logistiek de grootste sectoren. De netto bedrijventerreinenvoorraad bedraagt ruim 1.550 hectare, waarvan 1.425 hectare reeds is uitgegeven[24]. In Figuur 13 is de historische uitgifte in de regio vanaf het jaar 2000 weergeven. Dit geeft een beeld van de conjuncturele golven op de bedrijventerreinenmarkt.

[24] IBIS Gelderland, juni 2019

Figuur 13 Historische uitgifte in de Rivierenland 2000-2018



3.6.2 Geldende regionale afspraken Rivierenland

In het RPW Rivierenland 2016 is binnen de regio de focus gelegd op drie economische speerpunten, zodat de krachten binnen het werkveld beter gebundeld kunnen worden[25]. Deze speerpunten zijn Agribusiness, Economie & Logistiek en Recreatie en Toerisme. Voor de verschillende speerpunten zijn specifieke doelstellingen bepaald om een betere focus te creëren.

Voor Agribusiness ligt de focus op de ontwikkeling van agribusinesscentra voor innovatie en kennis op het gebied van productontwikkeling, biobased- en circulaire economie en duurzame energie. Het speerpunt Economie & Logistiek is gericht op de ontwikkeling van innovatieve logistieke concepten en centra om transport en logistiek slimmer, sneller en schoner te maken. Daarbij is specifieke aandacht voor technologische ontwikkeling en duurzaamheid. Tevens moet het kwaliteitsnetwerk goederenvervoer verbeterd worden, waarbij gestreefd wordt naar optimale bereikbaarheid door middel van alle modaliteiten. Het speerpunt Recreatie en Toerisme is voor bedrijventerreinen minder van belang.

Het huidige RPW gaat uit van een autonome uitbreidingsvraag van 100-105 hectare voor de periode 2016-2025. Daarbij komt nog een vervangingsvraag van 10,5 hectare en een verwachte bovenregionale vraag van 50 hectare vanuit de logistiek. Dit resulteert in een totale ruimtebehoefte van circa 160-165 hectare. Deze ruimtevraag is vervolgens onderverdeeld naar kavelgrootte. Hieruit is gekomen dat er een vraag van circa 75 tot 80 hectare wordt verwacht naar grootschalige kavels (> 3 ha) die met name voor logistiek zijn bedoeld. In het RPW is geconstateerd dat het aanbod voor deze doelgroep niet toereikend is. Daarom is geconcludeerd dat de ontwikkeling van een of meerdere terreinen met grootschalige kavels wenselijk is.

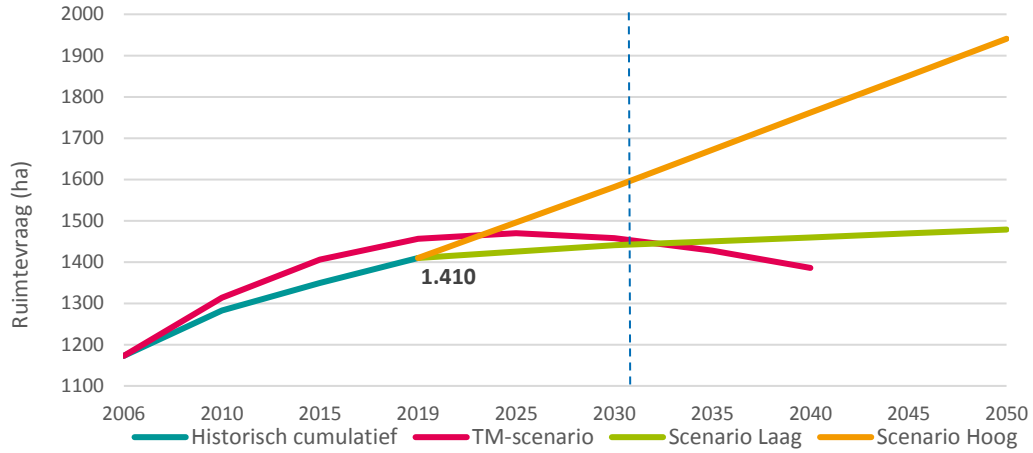
Voor het kleinschalige kavels/terreinen is bepaald dat het aanbod voldoende aansluit op de vraag. Wel bestaat er een kans voor knelpunten op lokaal niveau. Verder is geconstateerd dat er behoefte is aan locaties voor specifieke doelgroepen, met name locaties voor de clustering van agro-gelieerde bedrijvigheid.

3.6.3 Ruimtevraag Rivierenland 2019 – 2030 met een doorkijk naar 2050

De vraagraming voor het RPW 2016 is gebaseerd op het TM-scenario waar steeds uitgegaan werd dat er na 2025 geen sprake zou zijn van een uitbreidingsvraag. Ter vergelijking met de nieuwe prognoses is oorspronkelijke raming volgens het TM-scenario opgenomen.

[25] RPW 2016 Regio Rivierenland

Figuur 14 Vraagraming Rivierenland



Uit Figuur 14 blijkt een grote bandbreedte tussen scenario Hoog en scenario Laag. De autonome ruimtevraag volgens het TM-scenario ligt hier tot 2030 binnen, om daarna te dalen onder het niveau van scenario Laag. In scenario Laag bedraagt de ruimtevraag in de periode 2019-2030 31 hectare. In scenario Hoog is dit 172 hectare. Dit is gemiddeld 3 tot 11,5 hectare per jaar.

Voor de periode 2030-2050 bedraagt de ruimtevraag 38 tot 359 hectare. In de periode vanaf 2030 bedraagt de gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag dus 1,5 tot 18 hectare. Wat opvalt is de grote bandbreedte en beperkte ruimtebehoefte in scenario Laag.

In Tabel 5 is de geprognosticeerde ruimtevraag per vijf jaar weergeven.

Tabel 5 Ruimtebehoefte naar WLO-Scenario per 5 jaar Rivierenland

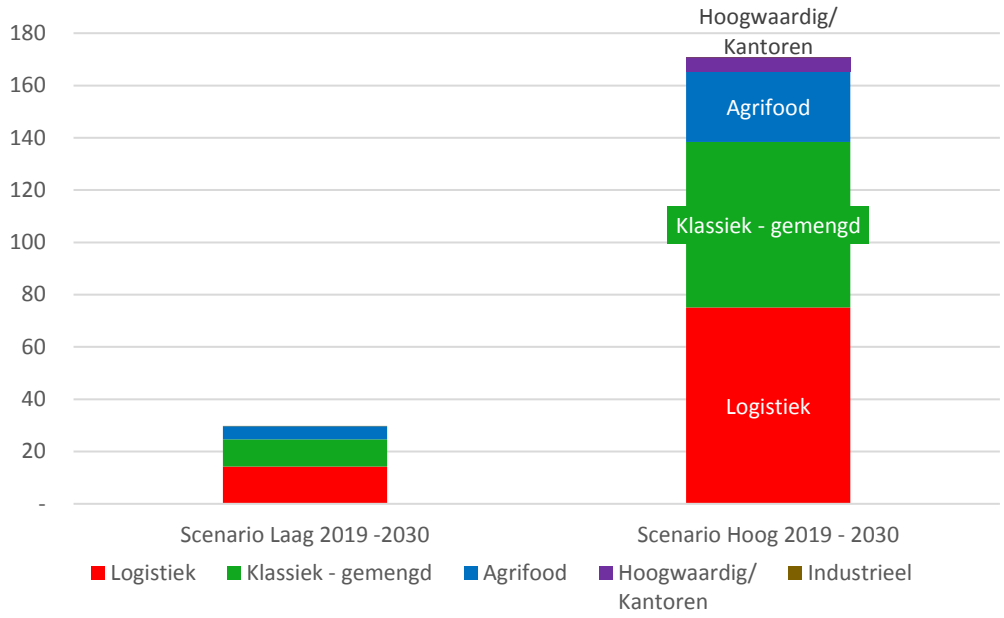
Rivierenland	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040	2040-2045	2045-2050
WLO-scenario Laag	15	16	9	10	9	10
WLO-scenario Hoog	86	86	90	90	89	90

3.6.4 Werkmilieus Rivierenland

In deze paragraaf zoomen we voor zowel scenario Hoog als scenario Laag in op de werkmilieus. Wat als eerst in het oog springt is het verschil in ruimtebehoefte tussen beide WLO2-scenario's. In beide scenario's is de ruimtevraag voor logistiek en klassiek-gemengd werkmilieu het grootst. Ook vanuit agrifood, het werkmilieu hoogwaardig/kantoren is sprake van ruimtevraag (zie Figuur 15).

Voor scenario Laag is er sprake van een geringe groei. Het verschil met scenario Hoog is te verklaren door een sterke groei in de logistiek, die een groot aandeel heeft in Rivierenland. De sterke toename van de toegevoegde waarde die gecreëerd wordt in de logistiek in scenario Hoog is hier de reden van. Ook het klassiek, kleinschalig werkmilieu profiteert hiervan mee. Voor WLO-scenario Hoog komt de groei van de werkmilieus meer overeen met de raming uit het huidige RPW. Het huidige RPW verwacht en stimuleert een ruime groei in de logistieke sector. Dit blijkt ook uit de

Figuur 15 Verdeling werkmilieus Rivierenland 2019-2030



vraagraming van WLO-scenario Hoog, waar een vraag van circa 80 hectare wordt verwacht, wat overeenkomt met de verwachting uit het huidige RPW. In dit programma wordt een vraag naar grootschalige kavels verwacht met name voor logistieke bedrijven van circa 75 tot 80 hectare.

3.6.5 Beleidsmatige consequenties Rivierenland

In het huidige RPW is een autonome uitbreidingsvraag opgenomen van 100 hectare met nog een additionele beleidsimpuls van 50 hectare en 10,5 hectare vervangingsvraag[26]. De verwachting is dat 75 tot 80 hectare van deze vraag ingevuld wordt door logistieke bedrijven, wat min of meer overeenkomt met de raming van het logistieke werkmilieu uit scenario Hoog. De gehele geraamde autonome uitbreidingsvraag van scenario Hoog is 172 hectare en die van scenario Laag is 31 hectare. Deze grote bandbreedte heeft invloed op het bepalen van mogelijke beleidsmatige consequenties.

In het geval van scenario Hoog komt de autonome raming meer overeen met de autonome raming plus beleidsimpuls van het huidige RPW. In het huidige RPW ligt de focus op vraag en aanbod in de drie economische speerpunten. Per speerpunt is bepaald wat de ruimtevraag is. Deze aanpak is vergelijkbaar met de aanpak op basis van werkmilieus. Om de analyse van het aanbod aan te sluiten op de nieuwe vraagraming is een verdieping van het aanbod naar werkmilieus nodig.

In het geval van scenario Laag is het van belang om het huidige aanbod per werkmilieu in kaart te brengen met een kwalitatieve verdieping om te bepalen welke bedrijventerreinen wel een invulling krijgen en welke niet. Voor de bedrijventerreinen die te maken kunnen krijgen met overaanbod, is het van belang te bepalen of transformatie of herprofilering een oplossing biedt.

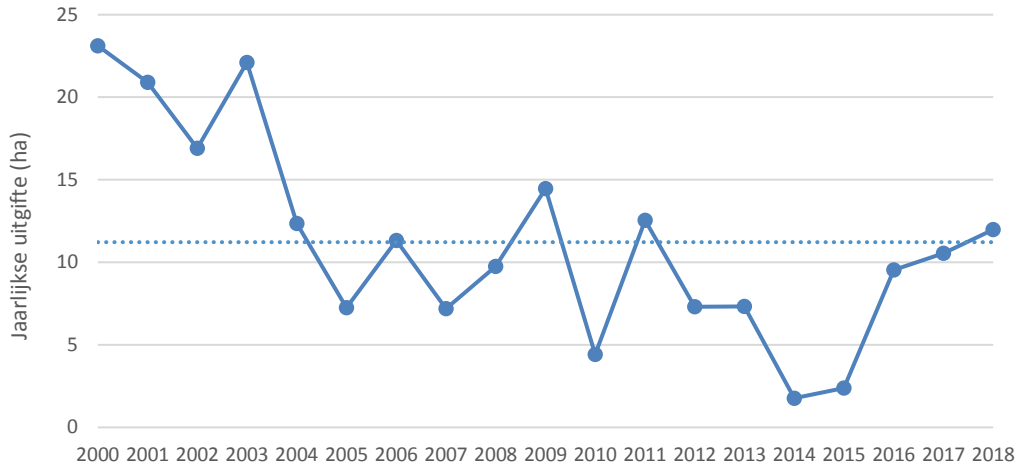
[26] RPW 2016 Regio Rivierenland

3.7 De autonome ruimtebehoefte in de Cleantech regio

3.7.1 Beschrijving Cleantech regio

De Cleantech regio bestaat uit de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Epe, Lochem, Voorst, Zutphen en Deventer. De regio herbergt in totaal zo'n 198.500 arbeidsplaatsen. De regio richt zich op sectoren in relatie tot cleantech. De netto voorraad bedrijventerreinen bedraagt 1.195 hectare, waarvan 1120 hectaren uitgegeven is[27]. In Figuur 16 is de historische uitgifte in de regio vanaf het jaar 2000 weergeven. Dit geeft een beeld van de conjuncturele golven op de bedrijventerreinen-markt. De uitgifte in de gemeente Deventer (Overijssel) is hierin niet opgenomen.

Figuur 16 Historische uitgifte in de Cleantech regio 2000-2018



3.7.2 Geldende regionale afspraken Cleantech regio

Het huidige RPW dateert uit 2017 en is geldig voor de periode 2016-2025. Het RPW 2016-2025 gaat uit van een autonome ruimtevraag van 96 hectare voor diezelfde periode. Daarnaast is een vervangingsvraag van 16 hectare geïdentificeerd, waarmee de totale ruimtevraag 112 hectare bedraagt. Daartegenover staat een aanbod van 143 hectare, wat betekent dat er een overaanbod geconstateerd is van 31 hectare.

In het RPW is tevens onderscheid gemaakt in de ruimtevraag naar kavelgrootte. Zo is bepaald dat de vraag naar grootschalige kavels (> 3 ha) rond de 55 hectare ligt en dat deze voornamelijk bedoeld is voor de industrie, logistiek en groothandel. Voor kleinere kavels, in het RPW gedefinieerd als modern-gemengde bedrijvigheid (2 à 3 hectare), wordt een totale vraag van 40 tot 45 hectare verwacht.

Om het overaanbod te verminderen heeft de regio in het RPW afgesproken om circa 26 hectare tijdelijk anders te gebruiken of om ze te 'ijskasten'. Hierdoor blijft er een hard planaanbod van 117 hectare over. Voor de ijskasten is bepaald dat er per 1-7-2020 een ladderproof programmering is opgesteld[28].

3.7.3 Ruimtevraag Cleantech regio 2019 – 2030 met een doorkijk naar 2050

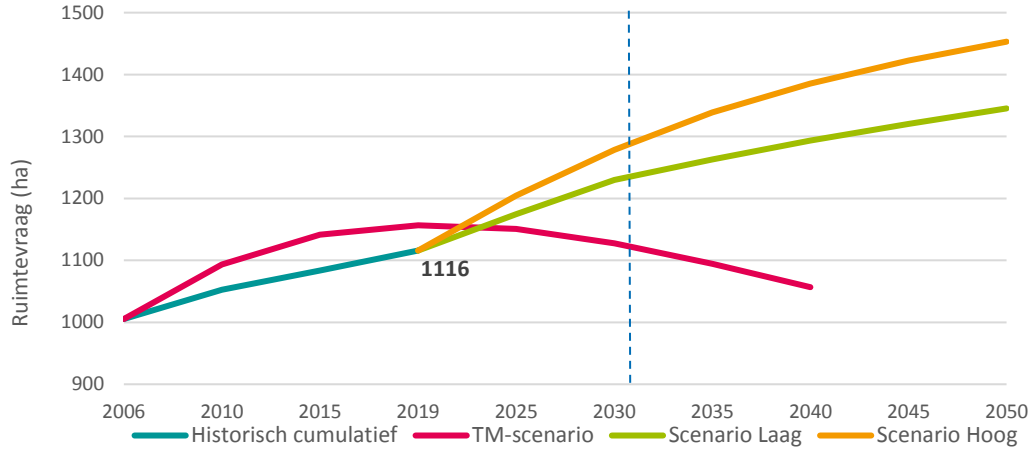
De vraagraming voor het RPW 2016 is gebaseerd op het TM-scenario waar steeds uitgegaan werd dat er na 2025 geen sprake zou zijn van een uitbreidingsvraag. Ter vergelijking met de nieuwe prognoses is oorspronkelijke raming volgens het TM-scenario opgenomen.

---

27 IBIS Gelderland, juni 2019

28 Ladder voor duurzame verstedelijking 2017

Figuur 17 Vraagraming Cleantech regio



Uit Figuur 17 blijkt een relatief geringe bandbreedte tussen scenario Hoog en scenario Laag. Het TM-scenario wordt na 2019 vrij snel negatief en daalt onder het niveau van scenario Laag. In scenario Laag bedraagt de ruimtevraag in de periode 2019-2030 114 hectare. In scenario Hoog is dit 162 hectare. Dit is gemiddeld 10,5 tot 14,5 hectare per jaar.

Voor de periode 2030-2050 bedraagt de ruimtevraag 115 tot 175 hectare. In de periode vanaf 2030 bedraagt de gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag dus 6 tot 9 hectare.

In Tabel 6 is de geprognosticeerde ruimtevraag per vijf jaar weergeven.

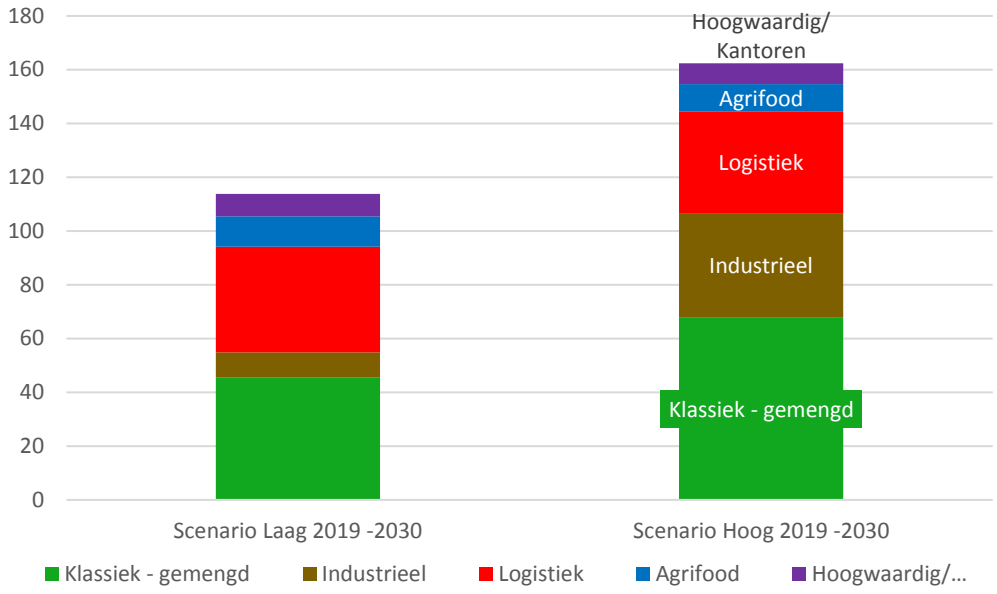
Tabel 6: Ruimtebehoefte naar WLO-Scenario per 5 jaar Cleantech regio

Cleantech regio	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040	2040-2045	2045-2050
WLO-scenario Laag	58	56	33	30	28	24
WLO-scenario Hoog	89	73	61	47	37	30

3.7.4 Werkmilieus Cleantech regio

In deze paragraaf zoomen we voor zowel scenario Hoog als scenario Laag in op de werkmilieus. Het verschil tussen scenario Hoog en scenario Laag komt hierin goed naar voren. In WLO-scenario Hoog neemt de ruimtebehoefte voor het industriële werkmilieu sterker toe in vergelijking met de andere werkmilieus (zie Figuur 18).

Figuur 18 Ruimtebehoefte naar werkmilieu 2019-2030 Cleantech regio



Uit de verdieping naar werkmilieus blijkt dat de geraamde ruimtebehoefte voor logistiek en het (maak)industrieel werkmilieu grotendeels overeenkomt met de ruimtebehoefte zoals die geraamd is in het huidig RPW. Daar is namelijk 55 hectare geraamd voor de sectoren logistiek, industrie en groothandel.

3.7.5 Beleidsmatige consequenties Cleantech regio

In het huidige RPW is met een vraag van 112 hectare (incl. 16 hectare vervangingsvraag) voor de periode 2016-2025 en een aanbod van 143 hectare een overprogrammering van 31 hectare geconstateerd. Om dit overaanbod te verminderen is besloten om 26 hectare tijdelijk een andere functie te geven of om ze te 'ijskasten', waardoor een aanbod van 117 hectare resteert.

Uit de raming van WLO-scenario Laag komt een autonome ruimtebehoefte van 114 hectare. Dit betekent dat de vraag 18 hectare hoger is dan in het huidige RPW is gesteld. Dit betekent dat het huidige beleid gecontinueerd kan worden. We adviseren echter wel in de analyse van het aanbod aansluiting te zoeken op de hier gehanteerde indeling in werkmilieus. Dit vergemakkelijkt het ladderproof maken van de bedrijventerreinenprogrammering.

In scenario Hoog ligt de ruimtevraag hoger dan het uitgeefbaar aanbod. Dit resulteert in een potentieel tekort aan bedrijventerreinen. Om te bepalen voor welk type bedrijvigheid dit tekort ontstaat is ook wanneer uitgegaan wordt van scenario Hoog een verdieping van het aanbod naar werkmilieus wenselijk.

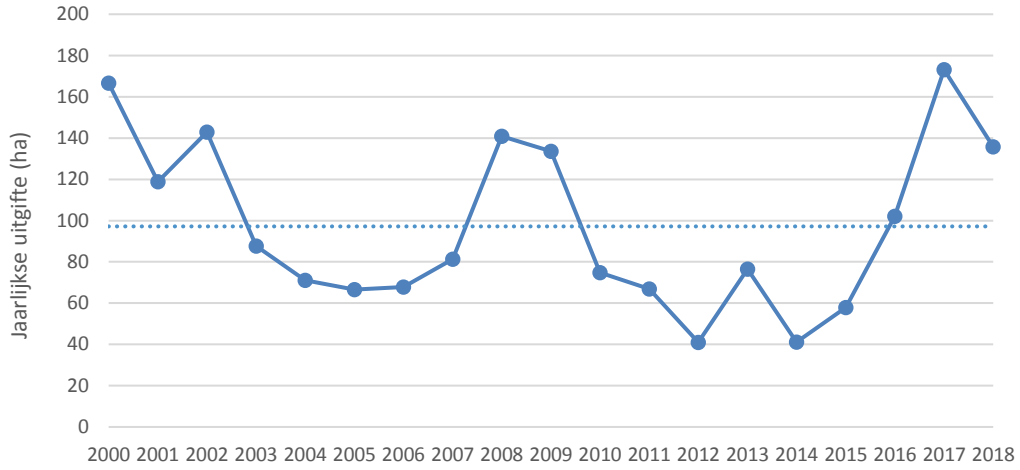
3.8 De autonome ruimtebehoefte in provincie Gelderland

3.8.1 Beschrijving provincie Gelderland

De prognose van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen in de zes wgr-regio's komt in dit hoofdstuk samen in een ruimtevraag voor de gehele provincie. Allereerst is ook voor de provincie Gelderland de historische uitgifte vanaf het jaar 2000 weergegeven. De historische uitgifte bevat enkel de cijfers voor Gelderse gemeenten. De gemeente die buiten de provincie liggen, maar wel tot een van

de wgr-regio's behoren zijn hierin dus niet opgenomen. Figuur 19 geeft echter wel een goed beeld van de conjuncturele golven op de bedrijventerreinenmarkt.

Figuur 19 Historische uitgifte in de provincie Gelderland 2000-2018



3.8.2 *Ruimtevraag provincie Gelderland 2019 – 2030 met een doorkijk naar 2050*

In Figuur 20 is de ontwikkeling van de ruimtevraag in de gehele provincie Gelderland weergeven. In scenario Laag bedraagt de ruimtevraag in de periode 2019-2030 652 hectare. In scenario Hoog is dit 1.248 hectare. Dit is gemiddeld 59 tot 113,5 hectare per jaar.

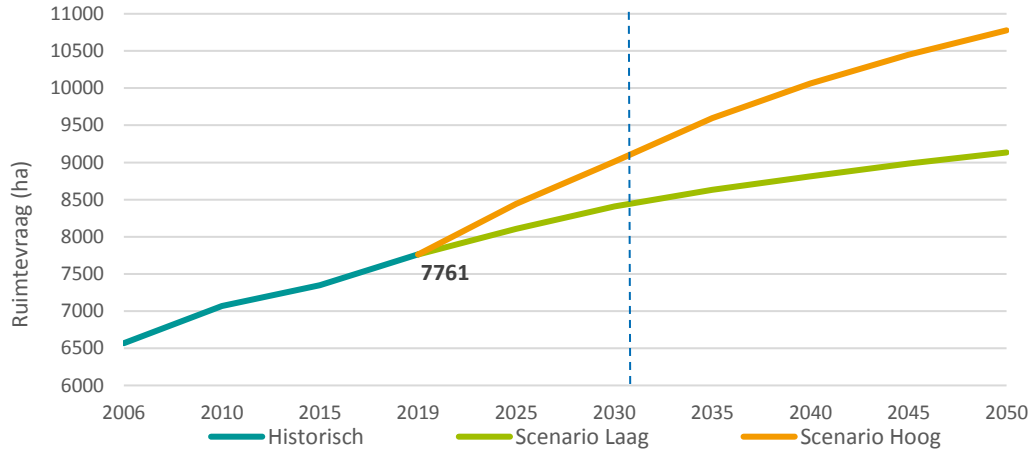
Voor de periode 2030-2050 bedraagt de ruimtevraag 731 tot 1768 hectare. In de periode vanaf 2030 bedraagt de gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag dus 36,5 tot 88,5 hectare.

In Tabel 7 is de geprognosticeerde ruimtevraag per vijf jaar weergeven.

Tabel 7 Ruimtebehoefte naar WLO-Scenario per 5 jaar Gelderland

Gelderland	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040	2040-2045	2045-2050
WLO-scenario Laag	347	305	216	193	172	150
WLO-scenario Hoog	681	567	586	467	385	330

Figuur 20 Vraagraming provincie Gelderland



.

4 Conclusie

4.1 Inleiding

Dit afsluitende hoofdstuk geeft een overzicht van de resultaten van vraagraming per regio en de gehele provincie Gelderland. Daarnaast worden de mogelijke beleidsmatige consequenties van de nieuwe vraagraming samengevat. Het hoofdstuk wordt afgesloten met aanbeveling aan de Provincie Gelderland. Dit advies is met name gericht op de vraag te beantwoorden hoe om te gaan met de bandbreedte tussen scenario Laag en scenario Hoog.

4.2 Uitkomsten prognose autonome ruimtevraag

Uitgaande van de nieuwe WLO-scenario's, is in deze prognose onderscheid gemaakt tussen scenario Laag en scenario Hoog. De prognose van de ruimtevraag voor de gehele provincie bedraagt 652 tot 1.248 hectare voor de periode 2019-2030 en 731 tot 1.768 hectare voor de periode 2030-2050. De prognose van de ruimtevraag op provinciaal niveau geeft een algemeen beeld van de ontwikkeling van de ruimtevraag. Van groter belang zijn de prognoses op regionaal niveau. De vraagraming is namelijk voor iedere regio afzonderlijk uitgevoerd. Door deze regio-specifieke vraagramingen te voorzien van een kwalitatieve verdieping op basis van werkmilieus, is er naast een beeld van de kwantiteiten (hoeveelheid ruimtebehoefte), ook een beeld van het type ruimtebehoefte en de daarmee samenhangende vestigingseisen ontstaan.

Toelichting: verschillende uitkomsten oude en nieuwe behoefteraming

De uitkomsten tussen de TM en de WLO2-scenario's wijken af. De voornaamste verschillen ontstaan door het hanteren van andere indicatoren en groeipaden. Nieuwe inzichten en ontwikkelingen zijn een reden geweest om de WLO2-scenario's te ontwikkelen. Voorbeelden van deze ontwikkelingen en inzichten zijn bevolkingsontwikkeling, economische groeicijfers, arbeidsproductiviteit en technologie. Zo geldt voor TM, op lange termijn, een bevolkingsdaling terwijl dit voor de WLO-scenario's beperkt afneemt of zelfs fors stijgt.

Achterhoek

Voor de Achterhoek bedraagt de ruimtevraag 98 tot 231 hectare voor de periode 2019-2030 en 175 tot 287 hectare voor de periode 2030-2050. De ruimtevraag in de Achterhoek is verdeeld over de werkmilieus klassiek-gemengd, (maak)industrieel, agrifood, logistiek en hoogwaardig/kantoren.

Omdat het vigerende regionale bedrijventerreinenbeleid dateert uit 2011, adviseren wij om het, ter vaststelling voorliggende RPW uit 2019, te volgen waarin de vraag en aanbod kwalitatief zijn verdiept naar werkmilieus. Hierdoor kan de regio de invulling van de bedrijventerreinvoorraad beter onderbouwen.

Arnhem-Nijmegen

De ruimtevraag voor de regio Arnhem-Nijmegen is geraamd op 213 tot 369 hectare voor de periode 2019-2030 en 107 tot 485 hectare voor de periode 2030-2050. De ruimtevraag in de regio is verdeeld over de werkmilieus klassiek-gemengd, (maak)industrieel, agrifood en logistiek.

In het huidige RPW is een overprogrammering van 147 hectare geconstateerd[29]. Hierdoor heeft de regio besloten om een voorzienbaarheidsprocedure in te laten gaan voor verschillende terreinen in

[29] RPW Arnhem-Nijmegen 2017

de regio. Vanaf 1 januari 2021 worden deze bedrijventerreinen, mits deze nog niet zijn uitgegeven, geschrapt. De nieuwe vraagraming kan, afhankelijk van het scenario, aanleiding geven deze afspraken ten dele te herzien. Om hierover een goede beslissing te kunnen nemen, is een kwalitatieve verdieping van het aanbod van groot belang. Op die manier kunnen vraag en aanbod beter op elkaar afgestemd worden.

Foodvalley

Voor de regio Foodvalley is een ruimtevraag berekend van 141 tot 199 hectare voor de periode 2019-2030 en 124 tot 297 hectare voor de periode 2030-2050 gekomen. De ruimtevraag in de regio Foodvalley is verdeeld over de werkmilieus klassiek-gemengd, (maak)industrieel, agrifood, logistiek en hoogwaardig/kantoren.

In het huidige RPW wordt de focus gelegd op een te verwachte (beleids)impuls[30]. De autonome uitbreidingsvraag inclusief additionele beleidsimpuls uit het RPW is echter lager dan de autonome uitbreidingsvraag zoals die geraamd is volgens de WLO2-scenario's. Hierdoor kan gesteld worden dat de beleidsimpuls uit het RPW past binnen de scenario's. Bovendien geeft scenario Hoog aanleiding uit te kijken naar nieuwe ontwikkellocaties.

Noord Veluwe

Voor Noord Veluwe bedraagt de ruimtevraag 50 tot 115 hectare voor de periode 2019-2030 en 77 tot 165 hectare voor de periode 2030-2050. De ruimtevraag in Noord Veluwe is verdeeld over de werkmilieus klassiek-gemengd, (maak)industrieel, agrifood, logistiek en maritiem.

Als wordt uitgegaan van het aanbod uit het vigerende RPB (225,4 hectare) kan het beleid omtrent de stoplichtenconstructie aangehouden worden. Het RPB dateert echter uit 2011 en is opgesteld voor de periode 2011-2020. Het is daarom logischer de nieuwe vraagraming mee te nemen in de besluitvorming omtrent het nog vast te stellen RPW uit 2019, waarin de laatste aanbodcijfers zijn meegenomen.

Rivierenland

Voor de regio Rivierenland is de ruimtevraag op 31 tot 172 hectare voor de periode 2019-2030 en 38 tot 349 hectare voor de periode 2030-2050 geraamd. De ruimtevraag in de regio is verdeeld over de werkmilieus klassiek-gemengd, agrifood, logistiek en hoogwaardig/kantoren.

Wat opvalt is de grote bandbreedte tussen scenario Hoog en scenario Laag. De autonome ruimtevraag uit het RPW 2016 ligt hier ongeveer in het midden. De totale ruimtevraag waarop de afspraken in het RPW 2016 zijn gebaseerd, is vergelijkbaar met scenario Hoog. Inclusief vervangingsvraag komt de ruimtevraag in scenario Hoog dus hoger uit. Uitgaande van scenario Hoog betekent dit dat er meer ruimte nodig[31].

In scenario Laag bedraagt de ruimtevraag in de periode 2019-2030 slechts 31 hectare, gemiddeld 3 hectare per jaar. In het geval van scenario Laag komt de autonome uitbreidingsvraag 70 hectare lager uit dan de vastgestelde autonome uitbreidingsvraag in het RPW. Indien scenario Laag waarheid wordt, kan dit consequenties hebben voor nieuwe ontwikkelingen.

Cleantech regio

De ruimtevraag voor de Cleantech regio is geraamd op 114 tot 162 hectare voor de periode 2019-2030 en 115 tot 175 hectare voor de periode 2030-2050. De vraag in de regio is verdeeld over de werkmilieus klassiek-gemengd, (maak)industrieel, agrifood, logistiek en hoogwaardig/kantoren.

---

30 RPW FoodValley 2017

31 RPW 2016 Regio Rivierenland

In het huidige RPW is besloten om een overaanbod van 31 hectare voor een groot deel te 'ijskasten' of te herbestemmen[32]. In het geval van scenario Laag blijft het overaanbod ongeveer dezelfde grootte, waardoor het beleid uit huidige RPW kan worden gecontinueerd. Voor scenario Hoog wordt echter een tekort verwacht in het aanbod van 19 hectare, waardoor het mogelijk gewenst is herbestemming te heroverwegen of bepaalde plannen uit de ijskast te halen.

[32] RPW Cleantech regio 2017

4.3 Aanbevelingen

Het resultaat van dit onderzoek is een bandbreedte die aangeeft waarbinnen de autonome ruimtevraag naar bedrijventerreinen zich kan ontwikkelen binnen de provincie Gelderland. Deze bandbreedte is het resultaat van de toepassing van de landelijke WLO-scenarios Laag en Hoog op de wgr-regio's in de provincie Gelderland.

4.3.1 Hoe om te gaan met de bandbreedte tussen scenario Laag en scenario Hoog

De eerste belangrijke vraag die hieruit voortkomt, is de vraag waarop (binnen de gehanteerde bandbreedte) het regionaal bedrijventerreinenbeleid gebaseerd moet worden. Het antwoord op deze vraag is dat dit met name een beleidsmatige keuze is. De bandbreedte die we met dit onderzoek aanleveren geeft richting aan deze beleidsmatige keuze. Een richting die soms afwijkt van de prognoses waarop op dit moment geldende regionale afspraken op zijn gebaseerd. Ook dit heeft mogelijk beleidsmatige consequenties.

De WLO-scenario's zijn opgesteld om inzicht te bieden in de mogelijke ontwikkeling van Nederland op de langere termijn. Hetzelfde geldt voor de langjarige prognoses van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen. Het is daarom goed mogelijk dat de daadwerkelijk uitgifte gedurende een of enkele jaren hoger of lager is dan de geprognosticeerde ruimtevraag. Op de langere termijn zorgen mindere of juist betere jaren ervoor dat de uitgifte binnen de bandbreedte tussen scenario Hoog en Laag uitkomt.

In tegenstelling tot prognoses bevatten RPW's regionale afspraken op de kortere termijn, over een periode van maximaal vier jaar. Voor dergelijke afspraken werken we idealiter met één getal voor de gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag naar bedrijventerreinen. Dit getal is in de meeste gevallen een bestuurlijke keuze, gebaseerd op langjarige prognoses. In twee regio's in de provincie Gelderland, de Achterhoek en Arnhem-Nijmegen, heeft Ecorys inmiddels de nieuwe prognoses toegepast. In beide regio's is een andere aanpak gekozen om van scenario's te komen tot regionale afspraken. Beide vormen nemen we hier als voorbeeld. Daarbij benadrukken we dat de keuze voor een bepaald (tussen)scenario een bestuurlijke keuze is, waarbij in overleg tussen de regio en de Provincie bepaald kan worden waar (binnen de bandbreedte) de regionale afspraken op worden gebaseerd.

In dit advies benadrukken we de voorkeur die we geven aan regionaal maatwerk boven de keuze voor een lijn voor de gehele provincie. Hoewel de keuze voor eenzelfde scenario voor de hele provincie zorgt voor eenduidigheid, komen regionale economische vooruitzichten en ambities beter tot hun recht wanneer de economische prognoses en – daaruit voortvloeiend – de gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag naar bedrijventerreinen per regio wordt berekend. Hiervoor zijn verschillende argumenten. Ten eerste blijkt uit onderzoek en ervaring dat een landelijk scenario, ongeacht het groeipercentage, niet voor iedere regio dezelfde ontwikkeling betekent. Met shift-and-share analyse zorgen we dat de landelijk verwachte groei op de juiste manier wordt vertaald naar de regio (zie hieronder het voorbeeld van de regio Arnhem-Nijmegen). Ten tweede heeft niet iedere regio binnen Gelderland dezelfde economische (beleids)ambities, eigenschappen en ontwikkelingsrichting. De Achterhoek wordt gekenmerkt door MKB-bedrijven en een sterke maakindustrie richt zich sterk op de ontwikkeling van de lokale en regionale economie met het oog op behoud van de leefbaarheid in kernen in relatie tot de demografie. De regio Noord Veluwe kiest daarentegen heel bewust voor het faciliteren van lokale bedrijvigheid en richt zich niet op het aantrekken van (grootschalige) bedrijvigheid. Daarnaast heeft iedere regio verschillende sterke en minder sterke eigenschappen en daarmee andere speerpunten. Dit komt ook tot uiting in de toedeling naar werkmilieus. De onderstaande voorbeelden uit de Achterhoek en de regio Arnhem-Nijmegen maken verder duidelijk waarom wij de voorkeur geven aan een aanpak per regio.

Achterhoek – scenario Hoog in de RPW-periode, daarna een bandbreedte

Wegens de gunstige economische vooruitzichten bij aanvang van het onderzoek ten behoeve van het RPW Achterhoek 2019-2023 is door de provincie Gelderland en de regiogemeenten besloten voor de periode van het RPW uit te gaan van scenario Hoog en om daarna, van 2023 tot 2030, de bandbreedte tussen scenario Hoog en Laag aan te houden. Scenario Hoog betekent in het geval van de Achterhoek een gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag van circa 20 hectare per jaar. De historische uitgifte over 2018 laat, met 35 hectare, zien dat deze keuze gerechtvaardigd is en, vooral, dat het goed mogelijk is dat een groot gedeelte van de geraamde ruimtevraag voor een langere periode in een of enkele jaren uitgegeven wordt[33].

Arnhem-Nijmegen – een tussenscenario

In de regio Arnhem-Nijmegen geven de nieuwe prognoses aanleiding de in het RPW 2017 gehanteerde ramingen op basis van het oude TM-scenario opnieuw te bekijken. De prognoses voor scenario Laag en scenario Hoog resulteren in de regio Arnhem-Nijmegen in een aanzienlijke bandbreedte qua ruimtevraag. Bovendien is het nieuwe scenario Laag min of meer gelijk aan de vraagraming waarop het RPW 2017 is gebaseerd. Dit is voor de provincie Gelderland aanleiding geweest om een tussenscenario te berekenen. Op die manier kunnen plannen worden getoetst aan een onderbouwde ruimtevraag die binnen de bandbreedte ligt.

Scenario Laag gaat uit van een jaarlijkse groei van 1%. Scenario Hoog hanteert een economische groei van 2% per jaar. Op basis van de korte termijnverwachtingen van instanties als het CPB en DNB, is ervoor gekozen het tussenscenario te baseren op een landelijke economische groei van 1,5% per jaar[34]. Dit betekent niet automatisch dat de prognose op basis van het tussenscenario in het midden uitkomt. De groei van 1,5% wordt namelijk middels shift-and-share-analyse vertaald van landelijke naar regionale groei. Hierdoor heeft een eventuele keuze voor een tussenscenario op basis van 1,5% landelijke groei in de komende jaren per regio een andere uitwerking. Zie ook ons onderzoek voor de regio Arnhem-Nijmegen.

Voor Arnhem-Nijmegen betekent de toepassing van 1,5% landelijke groei een gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag van 27 hectare voor de periode 2019-2030. Voor die periode bedraagt de totale ruimtevraag in het tussenscenario daarmee 299 hectare. Ter vergelijking: de ruimtevraag in scenario Hoog bedraagt 393 hectare. In scenario Laag is dit 237 hectare voor de periode 2019-2030.

4.3.2 De kwalitatieve verdieping naar werkmilieus geeft houvast

De toedeling van de kwantitatieve ruimtevraag in werkmilieus biedt regio's houvast om beleidsmatige consequenties van nieuwe prognoses te identificeren. De indeling in werkmilieus laat namelijk duidelijk zien van welk type bedrijvigheid de ruimtevraag afkomstig is. Op basis van die kwalitatieve verdieping kan uiteindelijk het aanbod beter afgestemd worden op de vraag. Om de ontwikkelingen in de ruimtevraag te kunnen (op)volgen, is (periodieke) monitoring op basis van kwalitatieve inzichten van groot belang.

We adviseren daarom om de jaarlijkse uitgifte blijvend te monitoren, in relatie tot de geraamde autonome ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen. Door de toedeling van de ruimtevraag in werkmilieus ook toe te passen op het aanbod, kunnen regio's zelf met een goede onderbouwing komen over mogelijke tekorten of overschotten in bepaalde marktsegmenten (werkmilieus). Tenslotte is het van belang potentiële vervangings- en verplaatsingsvraag nauwgezet in kaart te

[33] IBIS Gelderland, juni 2019.

[34] Bron: Groeicijfers periode 2019-2021 DNB, CPB, 2019

brengen. Door deze stappen te zetten – periodieke monitoring, kwalitatieve verdieping aanbrengen in vraag en aanbod in werkmilieus én het nauwgezet in kaart brengen van alle facetten van de ruimtevraag – worden daadwerkelijke beleidsmatige consequenties van de nieuwe prognoses duidelijk en kunnen regionale afspraken daarop afgestemd worden.

4.3.3 Advies

Een belangrijk aandachtspunt bij het bepalen van de langjarige prognose ruimtevraag naar bedrijventerreinen in provincie Gelderland, is de vraag waarop (binnen de gehanteerde bandbreedte tussen scenario Laag en scenario Hoog) het regionaal bedrijventerreinenbeleid gebaseerd moet worden. Het antwoord op deze vraag is dat dit met name een beleidsmatige keuze is. De bandbreedte die we met dit onderzoek aanleveren geeft richting aan deze beleidsmatige keuze. Deze keuze wordt idealiter op regioniveau gemaakt, omdat op die manier de (specifieke) regionale economische situatie, historische/recente ontwikkelingen in uitgifte van bedrijventerreinen en vooruitzichten het meest tot hun recht komen in de afspraken. Wij adviseren daarom om:

- in overleg tussen de provincie Gelderland en de regio's te bepalen op welk scenario (binnen de bandbreedte) de regionale bedrijventerreinenprogrammering wordt gebaseerd.
- per regio een kwalitatieve verdieping van het aanbod per werkmilieu uit te voeren;
- de uitgifte van bedrijventerreinen blijvend te monitoren (onder andere op basis van kwaliteiten);
- alle facetten van de ruimtevraag (dus inclusief potentiele vervangings- en verplaatsingsvraag en bovenregionale vraag) in beeld te brengen.

Door dit advies te volgen worden de daadwerkelijke beleidsmatige consequenties van de nieuwe prognoses duidelijk en kunnen de provincie en de deelregio's hier beter op inspelen bij het maken van regionale afspraken.



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas