

Monitoring RPW Arnhem-Nijmegen

Ontwikkelingen april 2016 - juli 2018 in beeld gebracht

Opdrachtgever: Gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen

Rotterdam, 26 september 2018



Monitoring RPW Arnhem-Nijmegen

Ontwikkelingen april 2016 - juli 2018 in beeld gebracht

Opdrachtgever: Gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen

Rotterdam, 26 september 2018

Inhoudsopgave

Management samenvatting	3
1 Inleiding	7
2 Monitor bedrijventerreinen	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Trends en ontwikkelingen	9
2.3 Ontwikkelingen in de monitoringsperiode	11
2.4 Lokale bedrijventerreinen	12
2.5 Regionale bedrijventerreinen	13
2.6 Voorzienbaar te stellen opgave	13
2.7 XXL-logistiek	14
2.8 Watergebonden bedrijventerreinen	15
2.9 Beleidsprioritaire terreinen	17
2.10 Overige monitoringsvraagstukken	17
2.11 Conclusies en aanbevelingen	18
3 Monitor kantoorlocaties	21
3.1 Inleiding	21
3.2 Kantoren op centrumlocaties	21
3.3 Kantoren op kantorenparken	22
3.4 Kantoren op bedrijventerreinen	23
3.5 Conclusies en aanbevelingen	23
4 PDV-locaties	25
4.1 Inleiding	25
4.2 Ontwikkelingen in de monitoringsperiode	25
4.3 Conclusies en aanbevelingen	26

Management samenvatting

In 2016 is het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) vastgesteld. Dit programma is gericht op de regio Arnhem-Nijmegen, en heeft als doel om regionaal overaanbod op werklocaties tegen te gaan, en om ruimte te creëren voor nieuwe ontwikkelingen. Binnen het RPW wordt onderscheid gemaakt tussen drie typen werklocaties; bedrijventerreinen, kantorenlocaties en locaties voor perifere detailhandel (PDV-locaties).

In het RPW is afgesproken dat per september 2018 bepaald wordt voor welke werklocaties definitief voorzienbaarheid gecreëerd gaat worden (welke per 6 februari 2019 ingaat). Vervolgens hebben gemeenten en private partijen tot 2021 de tijd om uitgften te doen. Dit is ook het moment waarop de gemeenten met een voorzienbaar gestelde opgave het gewijzigde bestemmingsplan moeten hebben vastgesteld.

De volgende doelstellingen zijn terug te vinden in het RPW:

1. Ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen op de juiste plek
2. Ruimte geven aan ontwikkeling van lokale bedrijvigheid
3. Toewerken naar een economisch evenwicht tussen vraag en aanbod
4. De economische marktontwikkelingen nauwlettend volgen en optimaal benutten

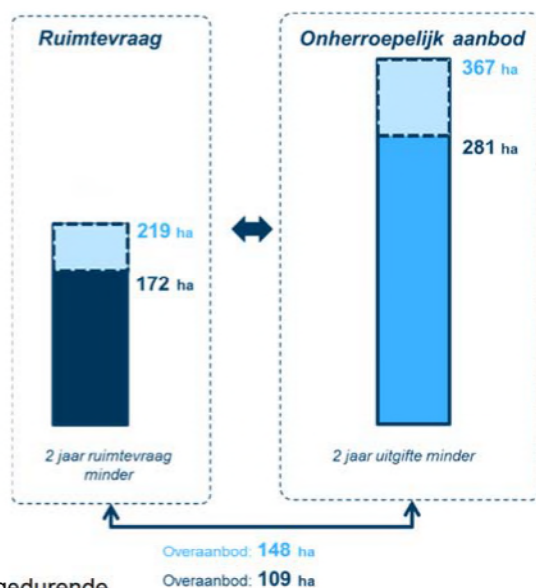
In het kader van doelstelling 4 vindt vanaf 2018 een jaarlijkse monitor plaats. Doormiddel van deze monitor wordt nagegaan of de situatie wezenlijk veranderd is in de periode 1 april 2016 – 1 juli 2018 en of dit aanleiding geeft tot het herzien van gemaakte afspraken. De monitor bestaat uit twee delen. Enerzijds is een monitoringsinstrument ontwikkeld waarmee de uitgifte op werklocaties op een overzichtelijke manier bijgehouden kan worden. Anderzijds is deze rapportage het andere onderdeel van de monitor en is, net als het monitoringsinstrument, opgesplitst in de drie typen werklocaties.

1. Bedrijventerreinen

Kwantitatieve confrontatie vraag en aanbod

Het overaanbod in de regio, is gedurende de monitoringsperiode gedaald van 148 ha naar **109 ha**, ten gevolge van een bovengemiddelde uitgifte van bedrijventerreinen. Gezien het historisch perspectief van uitgiftes en ook de gerealiseerde uitgifte over de eerste maanden van 2018 is het allerm minst zeker dat deze positieve lijn zich ook de komende periode voortzet. Uitgifte heeft zich op zowel lokale als (boven)regionale terreinen voorgedaan:

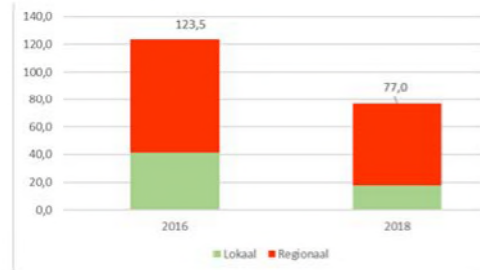
- Op **lokale bedrijventerreinen** is het aanbod van 83 hectare in 2016 teruggelopen naar 55 hectare in 2018. Op Berg en Dal en Renkum na, is voor alle gemeenten met lokaal aanbod op dit moment (nog) voldoende ruimte om te kunnen voorzien in de vraag gedurende de periode van het RPW.



- Op **regionale bedrijventerreinen** is het aanbod van 288 hectare in 2016 naar 223 hectare in 2018 afgenomen (totale afname van 65 ha). Deze afname komt door de uitgifte van in totaal 54 ha (met name op de terreinen die in het RPW als groen waren bestempeld, het voorzienbaar stellen van terreinen door gemeenten en voortschrijdend inzicht/ actualisatie cijfers van de terreinen).

Voorzienbaar te stellen opgave

Een belangrijk punt dat gemaakt moet worden is dat overaanbod en voorzienbaar te stellen opgave geen inwisselbare termen zijn. In 2016 werd namelijk een overaanbod geconstateerd van 148 hectare, terwijl de als voorzienbaar aangewezen opgave in het RPW 123,5 hectare bedroeg (de redenen waarom de voorzienbaar te stellen opgave lager was dan het overaanbod komt door een deel van 7Poort op groen te zetten en beleidskeuzen ten aanzien voorzienbaarheid in Druten).



In 2018 is de voorzienbaar te stellen opgave met 46 hectare afgenomen tot **77 hectare** (18 hectare lokaal en 59 hectare regionaal). De afname van de voorzienbaar te stellen opgave komt ten gevolge van uitgifte op lokale terreinen, uitgifte op voorzienbaar gestelde terreinen en het uit de RPW nemen van een terrein (Spijksedijk).

Kwalitatieve verdiepingsslag

XXL-logistiek

Ten opzichte van 2016 is er weinig veranderd in de situatie voor het aanbod van XXL-logistiek. Er is nog altijd voldoende geschikt en beschikbaar aanbod voorhanden voor de 2 logistieke knooppunten (Knoop 38 en Knoop EMZ). Een recente ontwikkeling ten aanzien van verkoop op Park15 laat zien dat de ontwikkelingen op XXL-logistiek vlak snel kunnen gaan. Wij stellen daarom voor de ontwikkelingen op XXL-logistiek nauwlettend te volgen en alvast te starten met een onderzoek naar potentiële nieuwe locaties voor XXL Logistiek..

Watergebonden terreinen

Voor watergebonden terreinen was in 2016 nog 19 hectare direct uitgeefbaar aanbod, tegenover een vraag van 11 hectare. Sinds 2016 hebben zich echter twee veranderingen voorgedaan:

1. Het aanbod op Industriepark Kleefse Waard/ Koningspley is door de gemeente Arnhem uit de voorraad genomen, waardoor hier geen watergebonden aanbod resteert.
2. Van Spijksedijk is inmiddels bekend dat dit geen direct uitgeefbaar aanbod betreft, maar een locatie met bestaand (deels leegstaand) vastgoed.

Als gevolg hiervan stellen wij twee maatregelen voor:

- Herstructurering van bestaande watergebonden bedrijventerreinen om efficiënter met de huidige ruimte om te gaan,
- Het onderzoeken van potentiële nieuwe locaties.

Groene Hub en Campusterreinen

Voor de duurzame/ groene hub- en campusterreinen is in het RPW vanuit de beleidsprioriteit een reservering op deze terreinen geboden. Gedurende de monitoring is alleen op IPKW voor 4 ha uitgegeven. Wij schatten in dat de reservering op dit moment van voldoende omvang is en dat deze voorlopig behouden dient te worden.

Monitoringsvraagstukken

Vanuit de monitoring komen de volgende punten naar voren:

- Er ontbreekt een eenduidige definitie als het gaat om uitgifte van gronden en de (rand)voorwaarden bij opties. Deze dienen opgesteld te worden, zodat alle gemeenten op dezelfde wijze rapporteren.
- De huidige vraagraming die ten grondslag ligt aan het RPW is gebaseerd op de provinciale raming uit 2015, waarbij het TM¹-scenario als uitgangspunt is genomen. Inmiddels zijn er nieuwere scenario's beschikbaar die een realistischer beeld schetsen als het gaat om de economische groei en werkgelegenheidsontwikkeling. Wij stellen voor een hernieuwde vraagraming op te stellen, gebaseerd op de nieuwe WLO²-scenario's

2. Kantoren

In het RPW is afgesproken dat voor kantoren op [centrumlocaties](#) de gebieden rondom Arnhem Centraal en Nijmegen Centraal aangewezen worden als de locaties voor ontwikkeling van (nieuwe) kantoren. De situatie rond deze locaties is gedurende de monitoring nijpender geworden, omdat er nog minder beschikbaar aanbod aanwezig is. Wij stellen voor dat onderzocht wordt hoe er meer beschikbaar aanbod gerealiseerd kan worden.

Voor kantoren op [kantorenparken](#) is er alleen sprake van bestaand aanbod, waarbij er voldoende kwalitatief geschikt aanbod is op de 4 in het RPW benoemde toekomstbestendige kantorenparken. Op de overige kantorenparken is nog altijd sprake van overaanbod van bestaand vastgoed.

Voor kantoren op [bedrijventerreinen](#) is gedurende de monitoring het onbebouwd kantorenaanbod verminderd, conform de afspraken in het RPW. Ten aanzien van de bestaande vastgoedvoorraad is er nog altijd sprake van een overaanbod, vooral met incourant vastgoed.

De afspraken in het RPW waarbij er ingezet wordt op het reduceren van de incourante bestaande vastgoedvoorraad dienen wat ons betreft gecontinueerd te worden.

3. PDV

Ook voor de PDV-locaties wordt in het RPW geconcludeerd dat er in 2016 een overaanbod was. Dit is anno 2018 nog steeds aan de orde. De gemaakte afspraken zijn nageleefd, en er is ook sprake van een afname van het overaanbod. Er is geen aanleiding om de conclusies van het RPW te herzien, de regionale afspraken moeten gehandhaafd worden.

¹ Transatlantic Market (tot eind 2015 het enige scenario beschikbaar voor ruimtevraag

² Welvaart en Leef Omgeving: sinds eind 2015 gepresenteerd door het CPB en PBL

4. Overall beeld

Conclusies

Er is voor de drie onderdelen van werklocaties (bedrijventerreinen, kantoren en PDV) nog altijd sprake van een **overaanbod**, waardoor er plannen geschrapt moeten worden. Wij zien wel dat er gedurende de monitoringsperiode uitgifte van kavels en terreinen heeft plaatsgevonden op alle type werklocaties. De mate van uitgifte geven op dit moment nog geen aanleiding om de afspraken in het RPW herzien. Er zijn wel een aantal knelpunten geconstateerd op het vlak van bedrijventerreinen en kantoren:

Bedrijventerreinen

- Geen watergebonden terreinen beschikbaar
- Sommige gemeenten hebben geen lokale terreinen meer beschikbaar (maar moeten wel regionale terreinen voorzienbaar stellen)

Kantoren

- Centrumlocaties Arnhem en Nijmegen onvoldoende aanbod kantoren.

Aanbevelingen

Bedrijventerreinen

- Blijvende monitoring is noodzakelijk om de actuele ontwikkelingen te blijven volgen.
- Bied de mogelijkheid om regionale terreinen die als voorzienbaar zijn aangemerkt in te zetten voor gemeenten die lokaal aanbod mogen toevoegen
- Er is onderzoek nodig om toekomstige locaties voor (XXL) logistiek binnen de logistieke knooppunten te inventariseren.
- Er is onderzoek nodig naar nieuwe watergebonden bedrijventerreinen.
- Een eenduidige definitie set is benodigd voor begrippen als “uitgifte en opties”
- Een update van de ruimtevraag is nodig voor de nieuwste inzichten.

Kantoren

- Er is onderzoek nodig om aanvullend aanbod voor kantoren op centrumlocaties, specifiek voor Arnhem-Centraal en Nijmegen-Centraal, te inventariseren
- Er is blijvend onderzoek nodig naar de transformatiepotentie van leegstaand aanbod op kantorenparken en bedrijventerreinen.

PDV

- We adviseren de in het RPW voorgestelde afspraken voort te zetten

1 Inleiding

Hoe houden wij de regio Arnhem-Nijmegen aantrekkelijk voor vestiging van nieuwe en verplaatsing van bestaande bedrijven? Dat is de belangrijkste vraag van het Regionaal Programma Werklocaties (RPW). Uit onderzoek blijkt dat er in de regio Arnhem-Nijmegen te veel bedrijven-terreinen, kantoren en locaties voor perifere detailhandel zijn. In het RPW hebben de 17 gemeenten^{3 4} in de regio Arnhem-Nijmegen zich tot doel gesteld regionaal overaanbod op de werklocaties tegen te gaan.

In het RPW is afgesproken dat in september 2018 bepaald wordt voor welke werklocaties definitief voorzienbaarheid, die uiterlijk ingaat per 6 februari 2019, gecreëerd gaat worden. Gemeenten en private partijen hebben vervolgens tot 2021 de tijd om uitgaven te doen. Na deze datum dient de bestemming van de voorzienbare locaties, indien zijn op dat moment nog niet verkocht zijn, te worden gewijzigd/geschrapt zodoende dat het evenwicht tussen vraag en aanbod weer hersteld is.

In het RPW zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

1. Ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen op de juiste plek.
2. Ruimte geven aan ontwikkeling van lokale bedrijvigheid.
3. Toewerken naar een economisch evenwicht tussen vraag en aanbod.
4. De economische marktontwikkelingen nauwlettend volgen en optimaal benutten.

In het kader van doelstelling vier is vastgelegd dat er vanaf 2018 een jaarlijkse monitor plaatsvindt van de ontwikkelingen van vraag en aanbod op de werklocaties. Middels deze monitor wordt nagegaan of de situatie wezenlijk veranderd is en of dit aanleiding geeft tot het herzien van gemaakte afspraken.

Tegelijkertijd met deze monitor vindt de ruimtelijke uitwerking van, terreinen die voorzienbaar zijn aangemerkt, plaats, waardoor per september 2018 duidelijk is hoeveel en voor welke locaties voorzienbaarheid gecreëerd moet worden.

De monitor bestaat uit twee producten. Enerzijds is een [instrument](#) ontwikkeld waarmee de uitgifte op werklocaties op een overzichtelijke manier bijgehouden kan worden. Per onderdeel waarover afspraken zijn gemaakt, zijn in dit monitoringsinstrument de ontwikkelingen op de werklocaties in de regio in beeld gebracht. Deze [rapportage](#) vormt het andere onderdeel van de monitor en is, net als het monitoringsinstrument, opgesplitst in de drie typen werklocatie: bedrijventerreinen, kantoorlocaties en PDV-locaties.

In de monitor is rekening gehouden met de fusie van de gemeenten Zevenaar en Rijnwaarden, die per 1 januari 2018, onder de naam gemeente Zevenaar, van kracht is. Hiertoe is zowel het aanbod als de lokale beschikbare marktruimte van beide voormalige gemeenten samengevoegd. De gemeente Mook en Middelaar gelegen in de provincie Limburg, heeft besloten na het RPW verder te gaan binnen het samenwerkingsverband binnen de provincie Limburg.

³ De gemeente Mook en Middelaar heeft zich ten behoeve van samenwerking met haar omliggende gemeenten binnen de provincie Limburg teruggetrokken uit het samenwerkingsverband. Hierop zijn de cijfers als het gaat om de voorzienbaarheidsopgave en beschikbaar aanbod in de regio aangepast.

⁴ De gemeente Rijnwaarden is per 1 januari 2018 met de gemeente Zevenaar gefuseerd tot de gemeente Zevenaar.

In de volgende drie hoofdstukken worden respectievelijk de vraag-aanbodconfrontatie van bedrijventerreinen, kantoren en perifere detailhandelslocaties voorzien van een update. De rapportage wordt afgesloten met een advies over de te volgen koers per type werklocatie.

2 Monitor bedrijventerreinen

2.1 Inleiding

Uit het Bouwstenenrapport Bedrijventerreinen⁵ (Ecorys, 2016) blijkt dat er te veel bedrijventerrein beschikbaar is in de regio Arnhem-Nijmegen. Er is geconstateerd dat de gemeenten gezamenlijk 148 hectare bedrijventerrein in portefeuille hebben waar op afzienbare termijn geen vraag naar is. Verder is geconstateerd dat ook kwalitatief vraag en aanbod niet op elkaar aansluiten, nieuwe gewenste ontwikkelingen niet of nauwelijks mogelijk zijn en gemeenten elkaar onderling beconcurreren. Daardoor kan de markt niet optimaal worden bediend. De regio wil sturen op het bereiken van een kwantitatief en kwalitatief evenwicht in vraag en aanbod van bedrijventerreinen.

In het RPW is daarom vastgelegd dat, om een economisch evenwicht te bereiken, uitgeefbaar aanbod op bedrijventerreinen geschrapt moet worden. De afspraak om regio-breed bedrijventerreinen uit de voorraad te nemen, is in het RPW voorzien van enkele uitgangspunten.

- Uitbreiding van bestaande bedrijven op bestaande bedrijventerreinen blijft mogelijk. Dit geldt ook voor watergebonden bedrijvigheid.
- Voor de lokale bedrijventerreinen wordt het belang van ruimte voor lokaal gebonden bedrijvigheid ingezien. Daarom is afgesproken dat alle gemeenten met een bestaand aanbod ruimte houden om de voorspelde vraag tot en met 2025 te kunnen laten landen.
- Inbreiding en transformatie van bestaande terreinen wordt eveneens toegestaan.
- Vanwege het toenemende belang van XXL-logistiek voor de regio is in het kader van het RPW het aanbod voor XXL-logistiek apart in kaart gebracht.
- Tot slot is vanwege beleidsprioriteit vanuit de Regionale Investeringsagenda Arnhem-Nijmegen op enkele terreinen ruimte gereserveerd voor duurzame/groene hubs en campusontwikkeling.

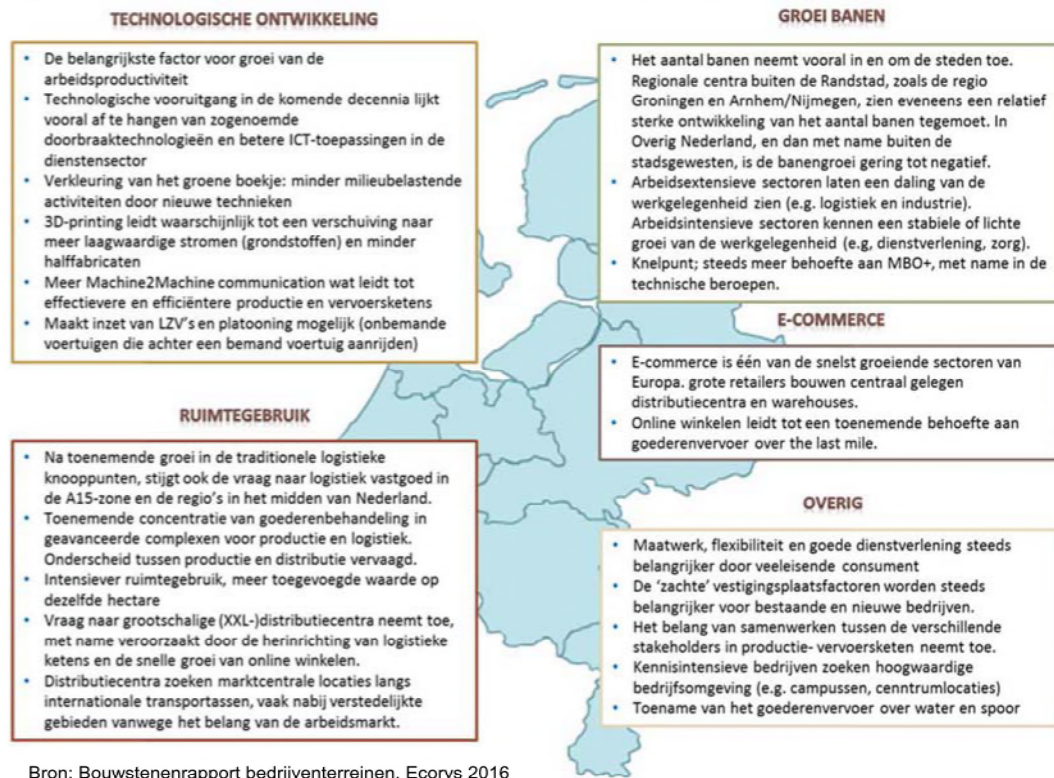
In dit hoofdstuk wordt nagegaan of de marktontwikkelingen in de periode 1 april 2016 – 1 juli 2018 reden geven deze afspraken te herzien. De uitgifte in de afgelopen periode wordt in historisch perspectief geplaatst om de marktontwikkelingen te duiden. Hierbij wordt specifiek gekeken naar uitgifte op lokale en regionale bedrijventerreinen en de ontwikkeling van het overaanbod in relatie tot de regio-brede voorzienbaar te stellen opgave. Tenslotte wordt voor de specifiek benoemde marktsegmenten XXL-logistiek, duurzame/groene hub- en campusterreinen, en ook watergebonden bedrijvigheid geïnventariseerd hoe vraag en aanbod zich verhouden.

2.2 Trends en ontwikkelingen

De trends en ontwikkelingen in Figuur 2.1 vormen de basis voor de vraagraming voor de periode 2016-2025 in de regio Arnhem-Nijmegen. Deze vraagraming is opgesteld met het TM-scenario. De trends en ontwikkelingen hebben daarmee ten grondslag gelegen aan de vraag-aanbodconfrontatie en uiteindelijk het RPW.

⁵ Ecorys, 2016: <https://www.regioan.nl/media/2.-Bouwstenenrapport-bedrijventerreinen.pdf>

Figuur 2.1 Trends en ontwikkelingen aan de basis van de vraagaming 2016-2025



De in het RPW benoemde trends en ontwikkelingen zijn nog steeds actueel, zij het met een aantal kanttekeningen en toevoegingen:

- De economie is sinds 2016 stevig aangetrokken. Dit is zichtbaar in de stijging van de werkgelegenheid en ook de uitgifte op bedrijventerreinen in de regio, in met name 2016 en 2017.
- De ruimtevraag onder lokale ondernemers is sindsdien aangetrokken. Deze vraag kenmerkt zich onder andere door een behoefte aan kleine bedrijfsunits van bijvoorbeeld 60-200m².
- De ontwikkelingen binnen de XXL-logistiek zetten door.
- De ontwikkeling van de infrastructuur heeft een groot effect op de geschiktheid van locaties. In dat kader heeft de doortrekking van de A15 en realisatie afrit A12 vertraging opgelopen (huidige inzichten gaan uit van circa 1 jaar vertraging). Dit heeft voorlopig, voor de looptijd van het RPW, geen directe consequenties op de gemaakte afspraken.
- Ook de daling van de werkgelegenheid in arbeidsextensieve sectoren als logistiek en industrie zet door. Dit wordt met name veroorzaakt door automatisering en robotisering. Door automatisering en robotisering wordt dus meer waarde gecreëerd door minder mensenhanden. De toegevoegde waarde per hectare van bedrijven in deze sectoren stijgt, ongeacht de daling van het aantal arbeidsplaatsen, echter wel. Dit betekent dat een daling van het aantal arbeidsplaatsen niet per se een dalend ruimtegebruik betekent. Arbeid wordt steeds meer uit handen genomen, waardoor werkgelegenheid voor deze sectoren een steeds minder goede indicator vormt voor de ontwikkeling van de ruimtebehoefte.
- Er is een toenemende focus op duurzaamheid op bedrijventerreinen te herkennen. Dit uit zich vooral bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en panden. Veel nieuwe bedrijventerreinen en panden worden energieneutraal ontwikkeld.
- Tot slot is er steeds meer aandacht voor de circulaire economie. Er wordt ook steeds meer duidelijk over het mogelijke ruimtebeslag hiervan. De verwachting is dat er in de transitieperiode van lineair naar circulair tijdelijk fors meer ruimtebehoefte ontstaat. Het ruimtebeslag na de transitieperiode hangt af van het type circulaire economie. Voor de bouw wordt opslagruimte

belangrijker, bij het gebruik van restwarmte of CO₂ moet infrastructuur aangelegd worden. De circulaire economie zal zich ook uiten in toenemende en veranderende goederenstromen.

2.3 Ontwikkelingen in de monitoringsperiode

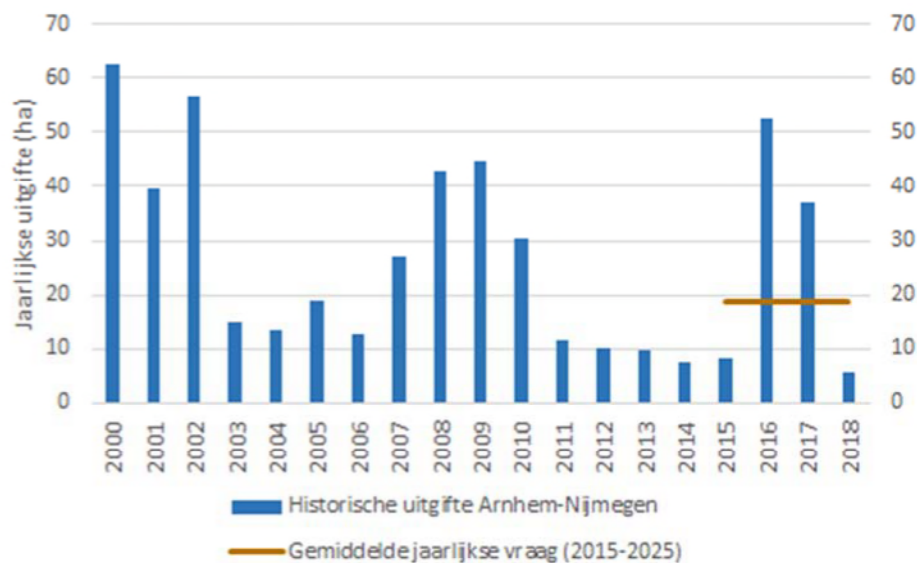
Historische uitgifte

Op basis van het RPW en de geraamde gemiddelde jaarlijkse ruimtevrage, die bijna 19 hectare bedraagt, is de uitgifte van de regio Arnhem-Nijmegen in historisch perspectief geplaatst. In de jaren 2016 tot medio 2018⁶ heeft er qua uitgifte een stevige inhaalslag plaatsgevonden na de economische crisis⁷.

In met name 2016 en 2017 is meer uitgegeven dan gemiddeld verwacht mocht worden. In totaal is in deze periode het aanbod met 82 ha afgenomen ten gevolge van uitgifte en correcties van terreinen.

Zetten we dit echter af tegen de historische reeks, dan zien we dat vergelijkbare periodes in het verleden (2000 – 2002 en 2008 – 2010) opgevolgd zijn met periodes met beperkte uitgifte. De bovengemiddelde uitgifte gedurende deze 2 jaren geeft dus nog geen eenduidig beeld dat de verwachte vraag bijgesteld moet worden. Met name de gerealiseerde verkoop voor de eerste 6 maanden van 2018 laten een achterblijvend uitgiftebeeld zien. Indien de uitgifte van 2016 en 2017 echter doorzet, dan geeft dit wel aanleiding de vraagraming te herzien.

Figuur 2.2 Historische uitgifte



⁶ De peildatum van deze monitor loopt van april 2016 tot 1 juli 2018.

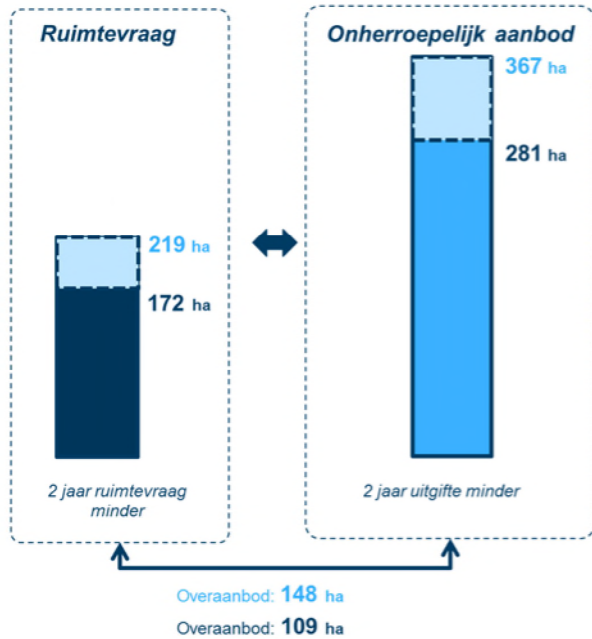
⁷ Met name de verkoop op Park 15, begin 2016, heeft de verkoop een grote boost gegeven

Situatie 2016

Ten tijde van het opstellen van het RPW in 2016 bedroeg het totaal uitgifbaar aanbod op bedrijventerreinen in de regio Arnhem-Nijmegen 367 hectare. Daar tegenover staat een prognose van de ruimtevraag 2016-2025 van 219 hectare, bestaande uit 207 hectare uitbreidingsvraag vanuit bedrijven en 12 hectare vervangingsvraag vanuit transformatieopgaven. Dit resulteerde in een kwantitatief overaanbod van 148 hectare.

Situatie 2018

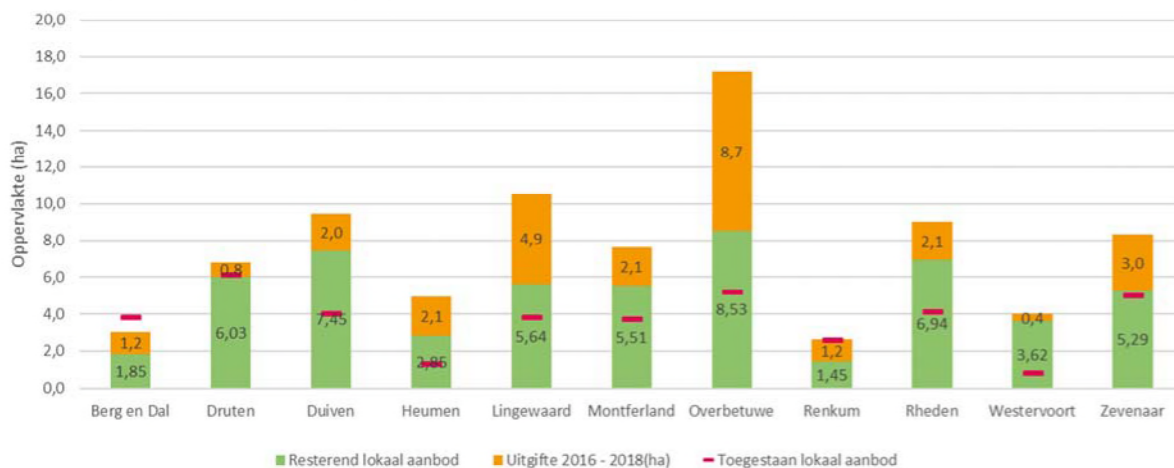
Op 1 juli 2018 bedroeg het totaal uitgifbaar aanbod nog 281 hectare. Daar tegenover staat in juli 2018 een ruimtevraag die, verminderd met de prognose van een uitgifte van ongeveer 47 hectare in ruim 2 jaar, nog 172 hectare bedraagt. Dit resulteert in een kwantitatief overaanbod van 109 hectare. De uitgifte in de afgelopen monitoringsperiode is te herleiden naar lokale bedrijventerreinen enerzijds en regionale terreinen anderzijds.



2.4 Lokale bedrijventerreinen

Om ervoor te zorgen dat in iedere gemeente lokale bedrijvigheid gefaciliteerd kan worden, zijn vitale lokale bedrijventerreinen van groot belang. In het RPW is daarom voor iedere gemeente voorzien in een bepaalde oppervlakte "toegestaan lokaal aanbod". In 2016 bedroeg het aanbod op lokale bedrijventerreinen 83 hectare. Op 1 juli 2018 resteert nog 55 hectare, waaruit blijkt dat in de monitoringsperiode op lokale bedrijventerreinen zo'n 28 hectare is uitgegeven (Figuur 2.3).

Figuur 2.3 Lokaal aanbod per gemeente.

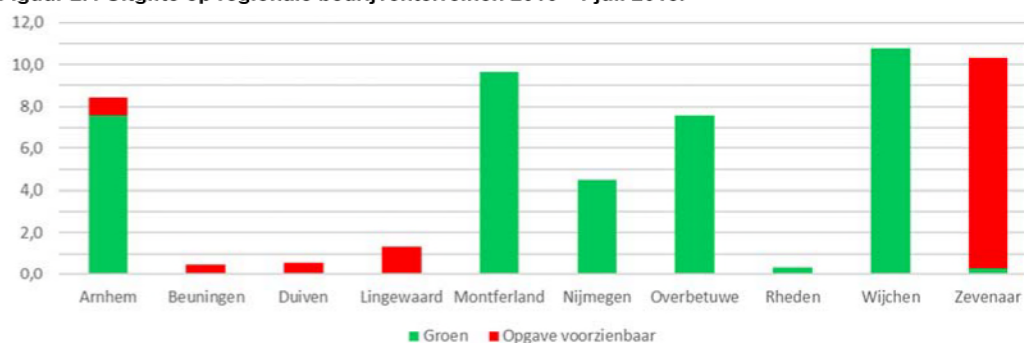


In de gemeenten Berg en Dal en Renkum is op dit moment, door de uitgifte in de monitoringsperiode, minder toegestaan lokaal aanbod voorhanden dan in het RPW is toegewezen. In de andere gemeenten met lokaal aanbod is op dit moment voldoende ruimte om te kunnen voorzien in de vraag gedurende de periode van het RPW. Voor gemeenten met een overaanbod aan lokaal terrein wordt in de ruimtelijke uitwerking van het RPW, waar nodig, een voorstel gedaan voor het voorzienbaar te stellen aanbod op lokale bedrijventerreinen.

2.5 Regionale bedrijventerreinen

In 2016 bedroeg het aanbod op de regionale bedrijventerreinen in de regio Arnhem-Nijmegen 288 hectare. Op 1 juli 2018 is het regionale bedrijventerreinen aanbod met 65 ha afgenomen tot 223 ha., hiervan is 54 ha uitgegeven, de overige 11 ha. aan afname kan worden toegeschreven aan reeds geschrapt aanbod en voortschrijdend inzicht als gevolg van deze monitoring. In Figuur 2.4 is te zien dat de uitgifte van 54 ha grotendeels heeft plaatsgevonden op de als "groen" bestemde regionale bedrijventerreinen conform het RPW. De uitgifte op voorzienbaar te stellen bedrijventerreinen heeft zich vooral in Zevenaar gemanifesteerd, op bedrijventerrein 7Poort⁸.

Figuur 2.4 Uitgifte op regionale bedrijventerreinen 2016 - 1 juli 2018.



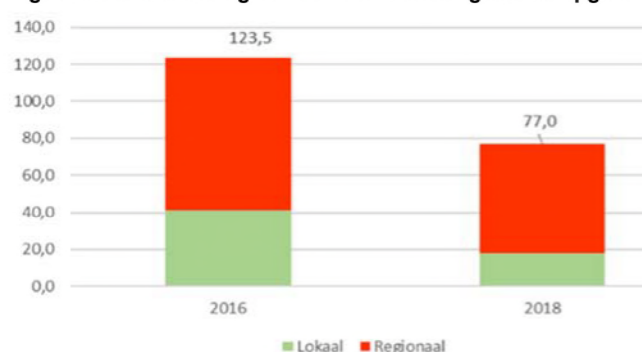
2.6 Voorzienbaar te stellen opgave

Een belangrijke nuancering voor het RPW is dat overaanbod en voorzienbaar te stellen opgave geen inwisselbare termen zijn. In 2016 werd namelijk een overaanbod geconstateerd van 148 hectare, terwijl de voorzienbaar te stellen opgave in het RPW 123,5 hectare bedraagt. Dit is het gevolg van beleidsmatige keuzes: omtrent 7Poort, waar 20 ha op "groen" is gezet tbv XXL-logistiek en de gemeente Druten, die in overleg met de provincie heeft kunnen aantonen dat het schrappen van 4,9 ha. aan kavels vanuit ruimtelijk perspectief niet wenselijk, ineffectief en onlogisch was.

Als gevolg van uitgifte op lokale bedrijventerreinen, waardoor de lokale voorzienbaar te stellen opgave is gedaald (met 23 ha⁹), uitgifte op als voorzienbaar aangemerkte regionale bedrijventerreinen (15 ha) en voortschrijdend inzicht omtrent aanbod/leegstand op Spijksedijk (8 ha)

is de voorzienbaar te stellen opgave in 2018 ten opzichte van 2016 met 46 hectare afgenomen naar 77 ha. De voorzienbaar te stellen opgave bestaat voor 18 ha uit lokaal en 59 ha uit regionaal aanbod. Stec groep brengt in de ruimtelijke uitwerking voor de gemeenten die niet hebben ingestemd met het RPW in kaart welke kavels uiteindelijk voorzienbaar gesteld dienen te worden.

Figuur 2.5 Ontwikkeling van de voorzienbaar gestelde opgave



⁸ In het RPW is 20 Ha van 7Poort te Zevenaar op "groen" gezet tbv xxl-logistiek en de bestemming wordt hierop aangepast. Uitgifte tot het ingaan van de periode van voorzienbaarheid (tot 2021) wordt in mindering gebracht op de voorzienbaar te stellen opgave op 7Poort, zodat te allen tijde 20 hectare ontwikkeld kan worden (gericht op XXL-logistiek).

⁹ Er is voor in totaal 28 ha. uitgegeven op lokale bedrijventerreinen, maar de lokale voorzienbare opgave is gedaald met ruim 23 ha. Dit verschil is te verklaren tgv beleidsmatige keuzes voor Druten, nieuw lokaal aanbod dat tijdens de monitoring naar voren is gekomen en uitgifte bij gemeenten onder het maximaal toegestane lokale aanbod.

Gemeenten die wel hebben ingestemd met het RPW hebben zelf een voorstel gedaan voor de ruimtelijke uitwerking.

2.7 XXL-logistiek

Een van de meest ingrijpende ontwikkelingen op bedrijventerreinen is de opkomst van XXL-logistiek, waarbij logistieke dienstverleners zeer grote kavels (>4ha) opnemen om vanuit daar hun distributie over een grote, internationale markt te verzorgen. Als aanvulling op het RPW heeft Ecorys in 2017 de mogelijkheden voor XXL-logistiek in de regio Arnhem-Nijmegen onderzocht¹⁰. In deze monitoring wordt dit onderzoek voorzien van een update van de cijfers zoals destijds gebruikt.

Voor de analyse die Ecorys in 2017 heeft uitgevoerd is allereerst een inventarisatie gemaakt van de bedrijventerreinen met beschikbare kavels met een oppervlakte van 4 hectare of groter. Vervolgens is op basis van onderstaande criteria een beoordeling gemaakt in hoeverre de betreffende terreinen geschikt zijn of geschikt te maken zijn voor grootschalige logistiek (Tabel 2.1):

Tabel 2.1 Geschiktheidsanalyse bedrijventerreinen voor XXL-logistiek in de regio Arnhem-Nijmegen februari 2017

Gemeente	Bedrijventerrein	Kan per direct kavels aanbieden van:		
		4ha	8ha	12ha
Overbetuwe	Park15	ja	ja	ja
Zevenaar	7Poort	ja	ja	ja
Montferland	DocksNLD	ja	nee	nee
Duiven	Seingraaf	nee	nee	nee
Duiven	Innofase	ja	nee	nee
Lingewaard	Agropark	ja	nee	nee
Lingewaard	Pannenhuis 2	ja	nee	nee
Overbetuwe	De Aam	ja	nee	nee
Wijchen/Nijmegen	Bijsterhuizen	nee	nee	nee
Beuningen	Schoenaker	nee	nee	nee

Uiteindelijk zijn daarvan drie bedrijventerreinen geschikt bevonden voor XXL-logistiek, te weten [Park15](#) (Overbetuwe), [DocksNLD](#) (Montferland) en [7Poort](#) (Zevenaar). Daarbij moet worden aangetekend dat die laatste haar kansrijkheid mede ontleent aan de daadwerkelijke realisatie van de afslag A12. Tussen begin 2017 en 2018 hebben zich op deze bedrijventerreinen de volgende ontwikkelingen voorgedaan:

Tussen begin 2017 en juli 2018 heeft op [Park15](#) een uitgifte plaatsgevonden van 2 hectare. Op peilmoment 1 juli 2018 beschikte Park15 in totaal nog over circa 58 hectare uitgeefbaar aanbod, waarvan 50ha geschikt voor XXL-logistiek. Het aanbod is verdeeld over twee kavels groter dan 12 ha en een kavel van 11 hectare. Daarnaast zijn er nog twee kavels beschikbaar van circa 4 hectare. De overige 8 hectare is onder andere beschikbaar voor reguliere logistiek.

Na de peildatum van deze monitoring heeft op [Park15](#) een grootschalige transactie plaatsgevonden van 27 ha, waaruit de huidige dynamiek omtrent XXL-locaties blijkt. Deze hectares zijn nog niet meegenomen in de overzichten, maar gezien de impact van deze ontwikkeling konden wij dit niet onvermeld laten.

¹⁰ Te vinden via: <https://www.regioan.nl/media/5.-Mogelijkheden-XXL-Logistiek.pdf>

7Poort heeft tussen begin 2017 en 1 juli 2018 een uitgifte gezien van ruim 8 hectare¹¹. Hiermee resteert nog 25 hectare uitgeefbaar aanbod (waarvan 20 hectare de kwalificatie als “groen” beoordeeld heeft gekregen in het RPW). Op 7Poort, constateren wij, zijn op dit moment nog een kavel van 19 hectare en een kavel van 6 hectare beschikbaar. Ook kunnen twee naast elkaar gelegen kavels worden samengevoegd, waardoor nog een kavel van bijna 7 hectare ontstaat. Op 7Poort is er op dit moment meer aanbod direct uitgeefbaar (t.b.v. XXL-logistiek), dan ten tijde van het onderzoek naar XXL-locaties is aangegeven. Per saldo blijft dat er van het totale aanbod op 7Poort 20 hectare op “groen is gezet”, puur voor XXL-logistiek (kavels > 4ha)¹²

DocksNLD heeft alle beschikbare kavels in optie uitgegeven. Een kavel hiervan ligt onder optie voor onbepaalde tijd, maar is wel direct beschikbaar voor de markt. De 3 andere opties zijn uitgegeven aan de ondernemingen die reeds gevestigd zijn op DocksNLD. Het einde van de reserveringsperiode bedraagt medio 2019 (2 opties) en medio 2021 (1 optie, gekoppeld aan de optie van 2019). Medio 2019 is duidelijkheid inzake het nemen van de optie of het vrij beschikbaar komen van de kavels. Op dit moment is dus een kavel direct beschikbaar van circa 5 hectare en 3 andere kavels met een totale oppervlakte van ongeveer 8 hectare zijn in optie uitgegeven.

Op peildatum 1 juli 2018 is **nog 80 ha aanbod beschikbaar voor XXL-logistiek** (Tabel 2.2). Daarmee blijven de conclusies die in het rapport mogelijkheden voor XXL-logistiek getrokken zijn overeind.

Tabel 2.2 Geschikte bedrijventerreinen voor XXL-logistiek in de regio Arnhem-Nijmegen dd. 2018.

Gemeente	Bedrijventerrein	Direct uitgeefbaar	Niet direct uitgeefbaar	Kan per direct kavels aanbieden van:		
				4ha	8ha	12ha
Overbetuwe	Park15	50 *		ja	ja	ja
Zevenaar	7Poort	25 **	7	ja	ja	ja
Montferland	DocksNLD	5	8	ja	nee	Nee
Totaal		80	15			

*situatie gewijzigd tgv verkoop van 27ha

**waarvan 20 ha in het RPW op groen is gezet puur voor XXL-logistiek

Conclusies en aanbevelingen XXL-logistiek

- Er is nog altijd (zeer) geschikt en beschikbaar aanbod voorhanden in de twee logistieke knooppunten van regio Arnhem-Nijmegen (knoop 38 en EMZ).
- Onderzoek de mogelijkheden om XXL-locaties te kunnen realiseren binnen de (bestaande) logistieke knooppunten.

2.8 Watergebonden bedrijventerreinen

Watergebonden bedrijvigheid komt in het RPW niet expliciet aan bod. Wel is in het RPW opgenomen dat uitbreiding van bestaande bedrijven op watergebonden locaties wordt toegestaan. Omdat deze locaties voor zowel logistiek als voor industrie steeds meer van belang zijn, wordt geïnventariseerd op welke watergebonden bedrijventerreinen nog aanbod beschikbaar is en in hoeverre er behoefte is aan deze kavels. Watergebonden bedrijven zijn bedrijven die direct aan het

¹¹ Deze uitgifte is niet tbv XXL ingevuld

¹² Conform RPW: Voor Zevenaar 7Poort is sprake van een bijzondere situatie: er komt een directe aansluiting van dit bedrijventerrein op de A15. Wanneer er zekerheid bestaat over de aanleg van deze aansluiting op de A15 (het moment waarop de aanbestedingsprocedure is afgerond en werk is gegund), dan zal Zevenaar 7Poort alsnog in het rijtje bedrijventerreinen met de kleur groen kunnen belanden. Dit geldt in eerste instantie voor 20 ha van 7Poort, onder de voorwaarde dat deze 20 ha uitsluitend bestemd worden voor XXL-logistiek. Afhankelijk van de marktsituatie en vraag en aanbod kan (na monitoring) de laatste fase van 7Poort op groen komen voor XXL-logistiek

vaarwater liggen met vaak een eigen kade of die gebruik maken van een direct naastliggende openbare kade.

In 2016 heeft Ecorys de behoefte aan watergebonden en –verbonden bedrijventerreinen in Gelderland onderzocht. In het onderzoek uit 2016 wordt voor de periode 2015-2025 een ruimtevrage verwacht van 11 hectare, waarvan 3 hectare watergebonden en 8 hectare waterverbonden.¹³

Uit de inventarisatie van het aanbod blijkt dat in de regio Arnhem Nijmegen in 2015 19,2 hectare direct uitgeefbaar aanbod beschikbaar was op watergebonden bedrijventerreinen (Tabel 2.3):

Tabel 2.3 Uitgeefbaar aanbod watergebonden bedrijventerreinen dd. 2015

Gemeente	Bedrijventerrein	Watergebonden	Direct uitgeefbaar
Arnhem	Industriepark Kleefse Waard / Koningspley	11,8	11,8
Zevenaar	Spijksedijk	7,4	0
Totaal		19,2	26,5

In de tussentijd heeft zich een aantal veranderingen voorgedaan in dit aanbod:

- Het aanbod op Industriepark Kleefse Waard/ Koningspley is sindsdien uit de voorraad genomen, waardoor hier geen watergebonden aanbod resteert.
- Van Spijksedijk is inmiddels bekend dat dit geen direct uitgeefbaar aanbod betreft, maar dat dit terrein in bezit is van een eindgebruiker en waarvan op gedeelten met enige regelmaat sprake is van leegstand.

Dit betekent dat in de gehele regio Arnhem-Nijmegen op dit moment geen watergebonden aanbod beschikbaar is.

Ten opzichte van het onderzoek in 2015 is er geen reden te verwachten dat de ruimtevrage tot en met 2030 lager uit zal vallen dan geraamd. Bovendien is gezien de ontwikkelingen in de logistieke sector, waar multimodaliteit een erg belangrijke vestigingseis blijft, en industrie, waar circulariteit, en daarmee de aan- en afvoer van reststromen, een steeds belangrijkere rol gaat spelen, een hogere ruimtevrage niet ondenkbaar. In de praktijk zien we al dat er aanvragen zijn naar watergebonden locaties. Deze kunnen op dit moment niet in de regio gefaciliteerd worden. Kortom, op het gebied van watergebonden bedrijvigheid wordt op korte termijn een knelpunt voorzien.

Conclusies en aanbevelingen watergebonden bedrijventerreinen

Uitbreiding van bestaande watergebonden bedrijven blijft mogelijk. Om nieuwe ruimtevragers te kunnen faciliteren zien we een tweetal mogelijkheden:

1. Door herstructurering van bestaande watergebonden bedrijventerreinen kan mogelijk efficiënter met de huidige ruimte omgegaan worden, waardoor hier ruimte vrijgemaakt kan worden.
2. Tevens adviseren we te onderzoeken om nieuwe watergebonden ruimtevrage in de regio van een locatie te kunnen voorzien.

¹³ Watergebonden bedrijven: bedrijven die direct aan het vaarwater liggen met vaak een eigen kade of gebruikmaken van een direct naastliggende openbare kade. Vaak bulkbedrijven, zoals betonbedrijven, zand- en grindbedrijven, etc.
Waterverbonden bedrijven: bedrijven die gebruikmaken van een kade maar goed op enige afstand van het water gelegen kunnen zijn. Bijvoorbeeld bij containerterminals.

2.9 Beleidsprioritaire terreinen

Vanwege de beleidsprioriteit die in het Regionaal Investeringsprogramma Arnhem-Nijmegen wordt gegeven aan duurzaamheid en campusontwikkelingen, is een aantal bedrijventerreinen in de regio aangewezen als duurzame/groen hub- of campusterrein. Deze terreinen genieten een speciale status en worden daarom niet voorzienbaar gesteld. Het betreft de volgende terreinen:

Duurzame/ Groene hub:

- Industripark Kleefse Waard (Arnhem)
- Engie-terrein (Nijmegen)
- InnoFase (Duiven)

Op de groene hubs is op IPKW in Arnhem in de periode 2016 - medio 2018 4 hectare uitgegeven. Dit betekent dat hier nog ruim 4 hectare beschikbaar is. Op de andere duurzame/groene hubterreinen heeft geen uitgifte plaatsgevonden.

Campus:

- Winkelsteeg NovioTech Campus (Nijmegen)

Op het campusterrein heeft geen uitgifte plaatsgevonden.

Voor de beleidsprioritaire terreinen is op dit moment in de regio Arnhem-Nijmegen nog 18 hectare beschikbaar op duurzame/groen hub-terreinen. Daarnaast is nog 6 hectare beschikbaar ten behoeve van campusontwikkeling.

Conclusies en aanbevelingen beleidsprioriteiten

Voor de *duurzame/ groene hub terreinen* schatten wij in dat vanwege de beleidsprioriteit en de mogelijkheden die reservering op deze terreinen biedt in het licht van de ontwikkelingen die gaande zijn op het gebied van circulaire economie en de energietransitie de reservering op dit moment van voldoende omvang is en dat deze behouden dient te worden.

Voor *campusontwikkeling* is op dit moment nog 1 terrein beschikbaar. Door middel van monitoring moet in de gaten gehouden worden of dit voldoende is voor de komende jaren.

2.10 Overige monitoringsvraagstukken

Definities

Gedurende de monitor is duidelijk geworden dat er geen eenduidige definitie is opgenomen als het gaat om uitgifte van gronden en de (rand)voorwaarden bij opties.

Uitgifte

Verkoop van gronden is namelijk niet gelijk aan uitgifte. Het gaat erom dat het aanbod van de markt gehaald is. Ontwikkelingen waarbij private partijen gronden opkopen vanuit een ontwikkel en/of speculatie perspectief is niet per definitie het reduceren van aanbod.

Opties

Ten aanzien van opties, constateren wij dat er binnen de gemeenten van de regio Arnhem Nijmegen verschillende definities (en daarmee ook termijnen) worden gehanteerd. Dit maakt het op een overzichtelijke manier presenteren van beschikbaar aanbod lastig.

Vraagramingen

De huidige vraagramingen die ten grondslag liggen aan het RPW zijn gebaseerd op de provinciale ramingen uit 2015, waarbij het *TM-scenario*¹⁴ als uitgangspunt is genomen. Op dat moment was dat scenario het meest realistisch wat beschikbaar was.

Ten tijden van het RPW (eind 2015) zijn er twee nieuwe *WLO-scenario's*¹⁵ gepubliceerd die de economische groei en werkgelegenheidsontwikkeling tot 2030, 2040 en zelfs 2050 in kaart brengen. Daarbij worden een hoog en een laag groeiscenario gepresenteerd.

Omdat het economisch klimaat de afgelopen 3 jaar flink veranderd is, zijn we van mening dat een hernieuwde vraagraming, op basis van de nieuwste WLO-scenario's, een actueler beeld geeft dan een herijking van de vraagraming uit 2015, op basis van het TM-scenario.

2.11 Conclusies en aanbevelingen

Conclusies

Uitgifte

- Voor de monitoring is uitgegaan van de ontwikkelingen tussen april 2016 en 1 juli 2018. Gedurende de monitoringsperiode is 82 hectare op bedrijventerreinen verkocht. Hierdoor resteert nog een overaanbod van 109 hectare. Vanuit historisch perspectief beschouwd, zien we dat zich voornamelijk in 2016 en 2017 veel uitgifte voorgedaan heeft op bedrijventerreinen in de regio Arnhem-Nijmegen, terwijl 2018 hier vooralsnog op achter blijft. Uitgifte op bedrijventerreinen is conjunctuurgevoelig, waardoor de bovengemiddelde uitgifte in de voorgaande jaren nog niet als structureel beschouwd kan worden. Daarbij resteert er nog steeds een **overaanbod van 109 hectare**, ondanks de bovengemiddelde uitgifte.
- In alle gemeente met **lokale bedrijventerreinen** heeft in de monitoringsperiode uitgifte plaatsgevonden. In totaal is op lokale bedrijventerreinen 28 hectare uitgegeven. Dit heeft twee belangrijke consequenties:
 - De voorzienbaar te stellen opgave op lokale bedrijventerreinen is met 23 ha gedaald van 41 ha in 2016 naar 18 ha nu.
 - De gemeenten Berg en Dal en Renkum hebben op dit moment minder uitgeefbaar aanbod beschikbaar dan zij volgens het RPW mogen ontwikkelen.
- Op **regionale bedrijventerreinen** is in totaal 54 ha uitgegeven. Hiervan heeft het grootste gedeelte van de uitgifte gedurende de monitoringsperiode zich gemanifesteerd op als "groen" beoordeelde bedrijventerreinen in het RPW (41 ha). De voorzienbaar te stellen opgave op regionale bedrijventerreinen is gedaald met 23 ha. Deze daling is het gevolg van uitgifte op "voorzienbaar te stellen" bedrijventerreinen (13 ha) en weeffouten in het RPW die gerepareerd zijn.
- Inclusief de lokale bedrijventerreinen resteert per 1 juli 2018 nog een **voorzienbaar te stellen opgave van 77 ha aan bedrijventerreinen**, ten opzichte van een voorzienbaar te stellen opgave van 123,5 hectare in 2016.

¹⁴ In het RPW is het Transatlantic Market-scenario als vertrekpunt genomen voor de planologische reservering van de ruimte voor bedrijventerreinen tot 2025. Gebaseerd op het prognosemodel van de provincie Gelderland uit 2015.

¹⁵ Het Centraal Plan Bureau en het PlanBureau voor de Leefomgeving hebben in 2016 een toekomstverkenning naar de welvaart en leefomgeving (WLO) uitgevoerd. De WLO-scenario's leveren input voor langetermijnbeleid waarbij onzekerheid over de toekomst een rol speelt.

XXL-logistiek

- Voor de XXL-logistiek is voorlopig voldoende aanbod beschikbaar in de regio Arnhem-Nijmegen. Hier wordt nog geen knelpunt verwacht. De recente transactie op Park15 laat echter wel de dynamiek zien die speelt op XXL-terreinen.

Watergebonden bedrijven

- In de regio Arnhem-Nijmegen is geen watergebonden aanbod beschikbaar, terwijl de praktijk uitwijst dat er wel vraag is vanuit de markt. Hier wordt een knelpunt voorzien.

Groene hub/ campus terreinen

- Voor de duurzame/groene hub- en campusterreinen lijkt op dit moment voldoende ruimte gereserveerd.

Monitoringsvraagstukken

- Er is op dit moment geen eenduidige definitie set waarin helder beschreven wordt wanneer een terrein als uitgegeven wordt beschouwd en hoe om te gaan met opties.
- De huidige vraagraming, zoals gehanteerd in het RPW, uit 2015 is gebaseerd op provinciale vraagramingen, waarin het TM-scenario is gehanteerd. Er zijn nieuwe inzichten vanuit het Centraal Plan Bureau als het gaat om toekomstige economische groei en werkgelegenheidsontwikkeling (WLO-scenario's), welke vanaf december 2015 zijn gepubliceerd en worden toegepast in andere vraagramingen.

Aanbevelingen

Op basis van de conclusies doen we een aantal aanbevelingen, waarvan wij adviseren deze in de volgende monitor op te nemen.

Uitgifte

Om zicht te houden op het feit of de opleving in de uitgifte in met name 2016 en 2017 structureel is, is een gecontinueerde (jaarlijkse) monitoring noodzakelijk.

We adviseren om, wanneer enerzijds een tekort aan lokaal aanbod geconstateerd wordt in een gemeente en deze gemeente anderzijds een voorzienbaar te stellen opgave heeft op een regionaal bedrijventerrein, de mogelijkheid te bieden om dit regionaal aanbod in te zetten ten behoeve van lokale ruimtevraag¹⁶.

Dit zorgt ervoor dat enerzijds er geen regionaal aanbod voorzienbaar gesteld wordt, terwijl op een andere locatie nieuw aanbod in ontwikkeling genomen wordt. Het is hierbij wel van belang dat de locatie kwalitatief voldoet aan de vestigingseisen ten behoeve van lokale bedrijvigheid en het planologisch kader hier op wordt toegesneden.

XXL-logistiek

Gezien de dynamiek van XXL-logistiek is het van belang de actuele ontwikkelingen te blijven monitoren. Tevens is aanvullend onderzoek nodig naar de mogelijkheden waar nieuw aanbod binnen de logistieke knooppunten kan of moet landen.

Watergebonden bedrijven

Op watergebonden bedrijventerreinen wordt op korte termijn een knelpunt voorzien. Daarom is onderzoek nodig naar mogelijkheden watergebonden bedrijvigheid van een locatie te kunnen voorzien. Hiervoor adviseren we te onderzoeken waar herstructurering van bestaande watergebonden bedrijventerreinen kan leiden tot efficiënter ruimtegebruik, waardoor hier ruimte vrijgemaakt kan worden voor nieuwe bedrijvigheid. Tevens adviseren

¹⁶ Hetgeen reeds wordt toegepast in de ruimtelijke uitwerking voor Beuningen en Zevenaar

we mogelijkheden te onderzoeken om nieuwe watergebonden ruimtevraag in de regio van een locatie te kunnen voorzien.

Monitoringsvraagstukken

Om monitoring en juiste registratie in de toekomst eenvoudiger te maken, is het noodzakelijk eenduidige definities voor uitgifte en opties op aanbod af te stemmen.

Bij een volgende herziening van het RPW adviseren we rekening te houden met de nieuwe WLO-scenario's en de methodiek aan te passen aan de marktontwikkelingen. Hierin wordt onder meer rekening gehouden met een toename van het ruimtegebruik bij een dalende werkgelegenheid als gevolg van automatisering in enkele sectoren. Voor de nieuwste inzichten adviseren we een update van de ruimtevraag aan.

3 Monitor kantoorlocaties

3.1 Inleiding

In het Bouwstenenrapport kantoorlocaties¹⁷ wordt in de regio Arnhem-Nijmegen zowel een kwantitatieve als kwalitatieve mismatch op kantoorlocaties geconstateerd. Op basis van de trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt wordt verwacht dat de ruimtevraag naar kantoren voor een groot deel gericht is op de centrumlocaties in Arnhem en Nijmegen. Op deze locaties is het geschikt aanbod beperkt. Het beschikbare aanbod ligt voornamelijk op andere locaties, zoals kantorenparken, bedrijventerreinen en ook op informele werklocaties, zoals woonwijken en buitengebied. In het RPW zijn regionale afspraken om deze mismatch tussen vraag en aanbod naar kantoren op centrumlocaties, kantorenparken en bedrijventerreinen aan te pakken.

Vanuit het perspectief van de ladder voor duurzame verstedelijking is het wenselijk om de kwantitatieve mismatch te verkleinen en de kwalitatieve mismatch op te lossen, zodat er voldoende aanbod en/of ontwikkelruimte beschikbaar blijft op die locaties waar de marktvraag zich voordoet. In het RPW is daarom bepaald dat een totaalopgave aan kantoorlocaties voorzienbaar gesteld moet worden. Meer specifiek wordt geconcludeerd dat:

- Centrum en stationslocaties het meest toekomstbestendig en gewild zijn.
- Het courante aanbod niet op de juiste plek ligt, namelijk een tekort op centrumlocaties en een overschot op andere locaties.
- Ingrijpen op kantorenparken en bedrijventerreinen daarom nodig is.
- Er buiten de kantorenconcentraties ook veel aanbod is en slechts een beperkte vraag.

In het RPW is daarom afgesproken dat de gebieden rondom Arnhem Centraal en Nijmegen Centraal aangewezen worden als de locaties voor ontwikkeling van kantoren. Op de overige locaties wordt ingezet op reductie van het overaanbod. In dit hoofdstuk wordt nagegaan of de ontwikkelingen van de afgelopen jaren aanleiding geven de gemaakte afspraken over de kantoorlocaties te herzien. Hierbij wordt afzonderlijk ingezoomd op de ontwikkelingen op de centrumlocaties, kantorenparken en bedrijventerreinen.

3.2 Kantoren op centrumlocaties

Situatie 2016

Ten tijde van het opstellen van het RPW werd op de centrumlocaties in Arnhem en Nijmegen een tekort aan geschikt en beschikbaar aanbod geconstateerd. Het totale aanbod op de centrumlocaties bedroeg circa 80.000m², waarvan ongeveer 53.000m² onbebouwd dan wel courant was. De verwachte ruimtevraag naar kantoren op centrumlocaties bedraagt 62.100m², waaruit blijkt dat er sprake is van een kwalitatieve mismatch.

Tabel 3.1 Kantorenaanbod op centrumlocaties 2016

Arnhem		Onbebouwd	Courant	Incourant
Arnhem CS/Centrum	Centrumlocatie	33.500	10.000	27.700
Nijmegen CS/Centrum	Centrumlocatie	0	8.023	0
Totaal		33.500	18.023	27.700
		79.223m²		

¹⁷ Ecorys, 2016: <https://www.regioan.nl/media/2.-Bouwstenenrapport-Kantoren.pdf>

Situatie 2018

Gedurende de monitoringsperiode is door een functiewijziging van onbebouwd kantorenaanbod naar wonen het areaal onbebouwd aanbod rondom Arnhem Centraal afgenomen naar 9.800m². Ook courant en incourant aanbod zijn hier afgenomen. Op de centrumlocaties in Nijmegen is op dit moment met 2.700m² nauwelijks nog beschikbaar aanbod. Door herontwikkeling van een oud kantoorpand wordt vanaf begin 2019 nog 4.000m² nieuwe kantoren ontwikkeld. Deze meters zijn reeds opgenomen in het onbebouwd aanbod. In totaal resteert in 2018 op centrumlocaties 24.500m² onbebouwd en courant aanbod ten opzichte van een geraamde ruimtevraag van ruim 62.000 m².

Tabel 3.2 Kantorenaanbod op centrumlocaties 2018

Arnhem		Onbebouwd	Courant	Incourant
Arnhem CS/Centrum	Centrumlocatie	9.800	8.000	16.900
Nijmegen CS/Centrum	Centrumlocatie	4.000	2.700	0
Totaal		13.800	10.700	16.900
		41.400m ²		

Elst Centraal is een overig plan van 5.000 m² bvo in Overbetuwe. Hoewel het hier eveneens een centrumlocatie betreft, is het niet te vergelijken met de centrumlocaties Arnhem en Nijmegen. De bereikbaarheid is weliswaar goed te noemen, maar het stedelijk voorzieningenniveau en de uitstraling zijn van een andere orde dan de stadscentra van Arnhem en Nijmegen. Waar de centrumlocaties in Arnhem en Nijmegen naast lokale en regionale gebruikers ook nationale en internationale kantoorgebruikers aantrekt zal Elst Centraal naar verwachting eerder lokale en regionaal georiënteerde kantoorgebruikers bedienen.

Het tekort aan geschikt aanbod op centrumlocaties dat in 2016 werd geconstateerd is in 2018 nog steeds aan de orde, maar de mismatch is groter geworden.

3.3 Kantoren op kantorenparken

Situatie 2016

Het courante aanbod op de kantorenparken overtreft de verwachte vraag. Daarnaast is er nog sprake van incourant aanbod. Met betrekking tot de kantorenparken is de gezamenlijke doelstelling een verdere inzet op het concentreren van de kantorenvolumes op de meest toekomstbestendige locaties, dit zijn [Velperweg](#) en [Arnhems Buiten](#) in Arnhem en [Brabantse Poort](#) en [Heyendaal](#) in Nijmegen. Daarnaast is afgesproken ruimte te bieden aan het plan Lent van 5.000m² ten behoeve van de versterking van het lokale vestigingsklimaat in de Waalsprong.

Situatie 2018

Ten opzichte van 2016 hebben er geen grote wijzigingen plaatsgevonden op de kantorenparken. Aangezien er geen onbebouwd aanbod beschikbaar is op kantorenparken hebben we het over de bestaande vastgoedvoorraad. Inclusief het minder geschikte aanbod is op de meest toekomstbestendige kantorenparken sprake van een licht overaanbod (34.000m² t.o.v. 25.900m² ruimtevraag voor de RPW toekomstbestendige terreinen: [Velperweg](#) en [Arnhems Buiten](#) in Arnhem en [Brabantse Poort](#) en [Heyendaal](#) in Nijmegen). Daarnaast is op de overige kantorenparken nog altijd te veel aanbod aanwezig.

Er is voldoende courant aanbod op kantorenparken, maar tegelijkertijd een overaanbod aan incourant aanbod.

3.4 Kantoren op bedrijventerreinen

Situatie 2016

Op de bedrijventerreinen IJsseloord II (Arnhem), Mercurion (Zevenaar) en de Hes West (Renkum) wordt in 2016 een overaanbod geconstateerd. In totaal was in 2016 op deze bedrijventerreinen meer dan 163.000m² kantorenaanbod beschikbaar. Op de bedrijventerreinen IJsseloord II (Arnhem) en Mercurion (Zevenaar) is het courant beschikbare kantorenaanbod ruim voldoende om in de toekomstige vraag van 5.200m² te voorzien. Het zijn beide locaties met toekomstperspectief, maar het aanwezige aanbod staat niet in verhouding tot de ruimtevraag. Voor IJsseloord II is daarom besloten in te zetten op vermindering van het onbebouwde kantorenaanbod van 80.000m² naar 10.000m². Daarnaast kan de functie kantoren op Mercurion, voor het onbebouwde aanbod, worden geschrapt met de toezegging van ondersteuning door de provincie bij de zoektocht naar een alternatieve invulling van deze locatie. Ten slotte wordt de Hes-West niet meer in het RPW opgenomen als toekomstige kantoorlocatie met een regionale functie.

Situatie 2018

Ten opzichte van 2016 is het onbebouwd kantorenaanbod op bedrijventerreinen afgenomen. Op IJsseloord II, De Hes West en Mercurion is of wordt in totaal voor ruim 90.000m² aan onbebouwd aanbod geschrapt. Op de Hes West vinden momenteel woningbouwontwikkelingen plaats. Dit betekent dat op den duur ook het incurante aanbod (circa 23.000m²) getransformeerd wordt. Wel wordt hier ruimte gereserveerd voor lokaalgebonden woon-werklocaties.

Op bedrijventerreinen IJsseloord II resteert conform afspraken met de provincie nu nog 10.000m² onbebouwd aanbod met een kantorenbestemming. Daarnaast is er in bestaande panden sprake van ruim 60.000 m² aanbod, waarvan circa 40% courant aanbod. Met een ruimtevraag van slechts 5.200m² naar kantoren op bedrijventerreinen is er in 2018, ondanks de reeds forse deprogrammering van onbebouwd aanbod, nog steeds sprake van een overaanbod (in de bestaande vastgoedvoorraad).

3.5 Conclusies en aanbevelingen

Conclusies

Kantoren op Centrumlocaties

- Op de centrumlocaties (stationslocaties) in Arnhem en Nijmegen is een mismatch tussen beschikbaar aanbod en de verwachte toekomstige ruimtevraag. Op dit moment is op deze locaties onvoldoende geschikt en beschikbaar aanbod om in de ruimtevraag tot en met 2025 te kunnen voorzien. Ondanks het feit dat deze locaties als meest toekomstbestendig zijn beoordeeld als het gaat om kantorenaanbod, zorgt transformatie naar met name wonen ervoor dat de kantoorfunctie op de meest gewilde plekken verdrongen wordt.

Kantoren op Kantorenparken

- Op de meest toekomstbestendige kantorenparken die zijn aangewezen als de locatie om kantorenvolumes op kantorenparken te concentreren, zijn vraag en courant aanbod vrijwel in evenwicht.
- Daarnaast is op de overige kantorenparken nog altijd een overaanbod aanwezig (van zowel courant als incurant aanbod).

Kantoren op Bedrijventerreinen

- Voor kantoren op bedrijventerreinen worden de afspraken die in het RPW gemaakt zijn omtrent de onbebouwde kantoorlocaties nageleefd:
 - Aanbod IJsseloord II verminderd tot max. 10.000m²;
 - De Hes West wordt niet meer meegenomen als toekomstige kantoorlocatie;
 - De functie kantoren wordt geschrapt op Mercurion-Zevenaar.
- Desondanks is er in het bestaand vastgoed nog altijd sprake van een overaanbod.

Aanbevelingen

- Met het doel het tekort aan kantorenaanbod op [centrumlocaties](#) te verminderen, adviseren we aanvullend onderzoek uit te laten voeren naar de mogelijkheden om door herontwikkeling of op nieuwe locaties kantorenaanbod toe te voegen.
- Om een gezond marktevenwicht voor kantoren op zowel kantorenparken als bedrijventerreinen te realiseren is het noodzakelijk dat het incourante (bestaande) aanbod uit de markt gehaald wordt.

We adviseren daarom te onderzoeken wat een kansrijke nieuwe bestemming kan zijn voor te transformeren (incourante) kantorenaanbod op de niet toekomstbestendige kantorenparken en bedrijventerreinen.

4 PDV-locaties

4.1 Inleiding

Uit het Bouwstenenrapport Perifere Detailhandel¹⁸ blijkt dat ook op PDV-locaties in de regio Arnhem-Nijmegen sprake is van overprogrammering. Meer specifiek wordt geconstateerd dat er sprake is van:

- Een forse kwantitatieve overprogrammering van de planvoorraad voor nieuwe perifere detailhandel.
- De kwaliteit van het aanbod van een aantal locaties onvoldoende is en niet aansluit bij de kwaliteiten die de markt vraagt.
- Bestemmingsplannen in een aantal gevallen ruimte bieden voor nieuwe detailhandelsontwikkelingen die in strijd zijn met eerder gemaakte afspraken. Deze afwijkingsmogelijkheden leiden tot een toename van reeds bestaand overaanbod, of concurrentie met centrumgebieden, stadsdeelcentra en wijken buurtcentra.

Het aanbod op PDV-locaties is ingedeeld in de drie deelregio's Noord, Midden en Zuid. Daarbinnen wordt onderscheid gemaakt naar concentratielocaties en overige winkellocaties. De concentratielocaties zijn grote, kwalitatief goede PDV/GDV-locaties die in het RPD zijn benoemd. Overige winkellocaties hebben betrekking op locaties, zoals bedrijventerreinen, waar middels een afwijkingsmogelijkheid perifere detailhandel wordt toegestaan.

Om de overprogrammering op PDV-locaties te verminderen is in het RPW middels een 3-stappenplan afgesproken dat:

1. zachte plannen geen doorgang vinden;
2. regionaal de afspraak gemaakt wordt dat afwijkingsmogelijkheden in bestemmingsplannen niet gebruikt worden;
3. de harde planvoorraad in evenwicht gebracht wordt.

In dit hoofdstuk wordt nagegaan of de ontwikkelingen van de afgelopen jaren aanleiding geven de gemaakte afspraken over de PDV-locaties te herzien. Hierbij wordt afzonderlijk ingezoomd op de ontwikkelingen op de concentratielocaties en overige winkellocaties in drie verschillende deelregio's.

4.2 Ontwikkelingen in de monitoringsperiode

Situatie 2016

In het RPW is per deelregio een confrontatie gemaakt tussen het beschikbare aanbod en de marktruimte. Voor deelregio Noord is geconstateerd dat er sprake was van een overaanbod. Deelregio Midden wordt niet gezien als autonoom functionerende markt, maar als integraal onderdeel van de regio Arnhem-Nijmegen. Hier zijn vraag en aanbod beperkt en daarmee min of meer in evenwicht. In deelregio Zuid daarentegen was het aanbod kleiner dan de marktruimte en was dus sprake van een tekort op concentratielocaties.

In het RPW is per deelregio een voorstel gedaan om vraag en aanbod met elkaar in evenwicht te brengen.

¹⁸ Ecorys, 2017: <https://www.regioan.nl/media/2.-Bouwstenenrapport-Perifere-Detailhandel.pdf>

Concentratielocaties

In het harde planaanbod in **deelregio Noord** wordt 9.500m² op Zevenaar Hengelder voorzienbaar gesteld ¹⁹. Daarnaast wordt 35.000m² op gereserveerd voor PDV in-en-om-het-huis met bovenregionale aantrekkingskracht op Nieuwgraaf in Duiven.

Omdat op 'overige winkellocaties' in **deelregio Midden** geen geschikt aanbod is, wordt deze marktruimte overgeheveld naar de marktruimte voor concentratielocaties. Ondanks een kleine overschrijding van de marktruimte worden de mogelijkheden van Elst Aamsepoort Zuid overeind gehouden.

Om het tekort in **deelregio Zuid** op te vullen is besloten akkoord te gaan met de ontwikkeling van het plan voor locatie Ressen van 20.000m² voor een solitaire grootschalige bouw- en tuinmarkt. Daarnaast wordt 8.000m² strategische reserve aangehouden voor het vergroten van mogelijkheden op andere concentratiegebieden in deelregio Zuid.

Overige winkellocaties

Voor de overige winkellocaties wordt regionaal afgesproken dat zachte plannen niet in ontwikkeling genomen worden en er geen gebruik wordt van afwijkingsmogelijkheden. In deelregio Noord wordt 26.000m² harde planvoorraad op IJsseloord II geschrapt. Daarnaast wordt een strategische voorraad van 5.000m² aangehouden ter invulling van een overige winkellocatie met voldoende kwaliteit. In deelregio midden wordt de marktruimte voor overige winkellocaties overgeheveld naar concentratielocaties. In deelregio Zuid wordt eveneens gestopt met zachte plannen en worden afwijkingsmogelijkheden niet gebruikt. Daarnaast wordt in de harde planvoorraad aan de van Heemstraweg in Beuningen geschrapt. In Druten wordt, met uitzondering van de overeengekomen 4.000m², alle harde plancapaciteit geschrapt.

Situatie 2018

Op de concentratielocaties is in de monitoringsperiode enkel op Nieuwgraaf in Duiven sprake geweest van grootschalige uitgifte van 20.000m².

Het schrappen van aanbod op overige winkellocaties heeft betrekking op het wegnemen van afwijkingsmogelijkheden., waarvoor het bestemmingsplan moet worden gewijzigd (gemeente Druten) Dit is een papieren opgave. Hiervoor hoeven geen kavels uit de markt te worden genomen.

Per saldo zijn er geen grote wijzigingen op het PDV vlak gedurende de monitoringsperiode die aanleiding geven tot wijzigingen in het voorstel in het RPW.

4.3 Conclusies en aanbevelingen

Conclusies

- Op concentratielocaties heeft in de monitoringsperiode alleen grootschalige uitgifte plaatsgevonden op Nieuwgraaf in Duiven. Hier is 20.000m² wvo in ontwikkeling genomen.
- Het schrappen van aanbod op overige winkellocaties vindt uitsluitend op papier plaats. Hiervoor hoeven geen kavels uit de markt genomen te worden.
- Er is geen aanleiding om de gemaakte afspraken in het RPW op het PDV vlak te herzien.

¹⁹ De hoeveelheid voorzienbaar te stellen m² op Hengelder kan verminderen door verplaatsing van bestaande, in gebruik zijnde, perifere detailhandelsvestigingen van Tatelaar naar Hengelder.

Over Ecorys

Ecorys is een toonaangevend internationaal onderzoeks- en adviesbureau dat zich richt op de belangrijkste maatschappelijke uitdagingen. Door middel van uitmuntend, op onderzoek gebaseerd advies, helpen wij publieke en private klanten bij het maken en uitvoeren van gefundeerde beslissingen die leiden tot een betere samenleving. Wij helpen opdrachtgevers met grondige analyses, inspirerende ideeën en praktische oplossingen voor complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken.

Onze bedrijfsgeschiedenis begon in 1929, toen een aantal Nederlandse zakenlieden van wat nu beter bekend is als de Erasmus Universiteit, het Nederlands Economisch Instituut (NEI) oprichtten. Het doel van dit gerenommeerde instituut was om een brug te slaan tussen het bedrijfsleven en de wereld van economisch onderzoek. Het NEI is in 2000 uitgegroeid tot Ecorys.

Door de jaren heen heeft Ecorys zich verspreid over de wereld met kantoren in Europa, Afrika, het Midden-Oosten en Azië. Wij werven personeel met verschillende culturele achtergronden en expertises, omdat wij ervan overtuigd zijn dat mensen met uiteenlopende eigenschappen een meerwaarde kunnen bieden voor ons bedrijf en onze klanten.

Ecorys excelleert in zeven werkgebieden:

- Economic growth;
- Social policy;
- Natural resources;
- Regions & Cities;
- Transport & Infrastructure;
- Public sector reform;
- Security & Justice.

Ecorys biedt een duidelijk aanbod aan producten en diensten:

- voorbereiding en formulering van beleid;
- programmamanagement;
- communicatie;
- capaciteitsopbouw (overheden);
- monitoring en evaluatie.

Wij hechten waarde aan onze onafhankelijkheid, onze integriteit en onze partners. Ecorys geeft om het milieu en heeft een actief maatschappelijk verantwoord ondernemingsbeleid, gericht op meerwaarde voor de samenleving en de markt. Ecorys is in het bezit van een ISO14001-certificaat dat wordt ondersteund door al onze medewerkers.



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