



**Buck
Consultants
International**

Strategische verkenning bedrijventerreinen Duiven



Opgesteld op verzoek van:
Gemeente Duiven

Buck Consultants International (BCI)
Nijmegen, 1 april 2020

Managementsummary

Waarom dit onderzoek?

De sterke economische groei van de afgelopen jaren heeft ervoor gezorgd dat in Duiven binnen korte tijd geen bedrijfskavels meer beschikbaar zijn. Het ontwikkelen van bedrijventerreinen is voor Duiven een belangrijk onderdeel van het economisch vestigingsbeleid, met name vanwege de uitstekende ligging langs de aantrekkelijke economische A12/A15 as. De bedrijventerreinen zijn van groot belang voor verdere economische ontwikkeling en leveren veel banen op. Met het oog op de visievorming voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen tot 2040 heeft de gemeente Duiven Buck Consultants International gevraagd om tot 2040 het potentiële marktaandeel in beeld te brengen voor nieuwe bedrijventerreinen.

Wat is het advies?

Op basis van de langjarige regionale prognoses van de ruimtevraag voor bedrijventerreinen, de trends en ontwikkelingen in belangrijke sectoren voor Duiven en het beperkt beschikbare aanbod aan kavels in Duiven is er sprake van een goede marktbasis om nieuwe bedrijventerreinen in Duiven te ontwikkelen. Tot 2040 gaat het om een additionele ontwikkelopgave van 35 tot 45 hectare, voor zowel lokaal gebonden als regionaal georiënteerde bedrijven. Ongeveer 25 tot 30 hectare is nodig in de komende 10 jaar. Bij het op de markt brengen van nieuw aanbod in Duiven is het belangrijk om goed te kijken naar andere ontwikkellocaties in de regio om zo onnodige concurrentie te voorkomen. Wij adviseren daarom om geen grote logistieke bedrijven te accommoderen in Duiven, omdat hiervoor binnen de regio voldoende alternatieve locaties beschikbaar zijn.

Met de goede uitgangspositie kan Duiven in de komende jaren een belangrijke rol blijven vervullen als toekomstbestendige vestigingslocatie voor verschillende typen bedrijven uit Duiven zelf, maar zeker ook uit de Liemers en daarbuiten.

Waarom meer ruimte nodig?

Bedrijventerreinen zijn belangrijk om bedrijven uit logistiek, (groot)handel en (maak)industrie de ruimte te bieden die zij nodig hebben voor het produceren van goederen en diensten. Bedrijventerreinen beschikken veelal over de juiste locatiekwaliteiten, zoals een goede ontsluiting op de snelweg, ruime bouwmogelijkheden, parkeergelegenheid voor vrachtverkeer en weinig overlast voor de omgeving ten opzichte van andere locaties.

Het beschikbare aanbod op bedrijventerreinen in Duiven is in de afgelopen jaren snel teruggelopen door hoge uitgaves (zie bijlage 1). In de regio Arnhem-Nijmegen was de uitgifte ook historisch hoog en is het aanbod voor bepaalde segmenten beperkt. Er is onvoldoende ruimte beschikbaar om groeiende en nieuwe bedrijven te faciliteren.

De toekomstige behoefte aan bedrijventerreinen wordt sterk beïnvloed door trends en ontwikkelingen in de economie, technologie en maatschappij. De provincie Gelderland heeft in 2019 een nieuwe regionale vraagraming opgesteld voor de langjarige behoefte aan bedrijventerreinen tot 2030 en met doorkijk naar 2050. Voor de regio Arnhem-Nijmegen is een regio specifieke vraagraming berekend.

Om tot een reëel marktaandeel voor Duiven te komen zijn verschillende methoden toegepast om tot de bandbreedte van 35 tot 45 hectare te komen (zie bijlage 1). Duiven beschikt over een goede uitgangspositie om de ruimtebehoefte van de logistieke en industriële bedrijven te kunnen accommoderen. Ten eerste zijn er al veel logistieke- en groothandelsbedrijven gevestigd in Duiven die de komende jaren naar verwachting meer ruimte nodig hebben voor uitbreiding op de huidige locatie of uitbreiden elders in de gemeente.

Ook voor nieuwe bedrijven is Duiven interessant vanwege de goede ontsluiting van de bedrijventerreinen op de A12. Ook de opwaardering van de A12 en het doortrekken van de A15 vanaf Ressen naar Duiven en Zevenaar biedt kansen om het logistieke en (maak)industriële profiel te versterken.

Voor welke bedrijven?

Voor Duiven zijn kansrijke sectoren en doelgroepen voor de bedrijventerreinen benoemd met een te verwachten ruimtevraag in de komende jaren:

- Kleinere- en middelgrote logistieke bedrijven (kleiner dan 4 hectare; geen XXL) met behoefte aan een goede ontsluiting op A12/A15
- Groothandel (business-to-business) gespecialiseerd (bijv. metaalelektro) en/of gericht op de Duitse afzetmarkt
- Bedrijven binnen de (maak)industrie met lichte activiteiten (tot milieucategorie 3.2)
- (Inter)nationaal georiënteerde snel groeiende bedrijven in e-commerce

De ruimtevraag tot 2040 zal niet alleen afkomstig zijn van de bedrijven uit Duiven zelf die uitbreiden of noodgedwongen moeten verhuizen door transformatie of herontwikkeling. De bedrijventerreinen in Duiven zullen ook een belangrijke regionale functie blijven vervullen. Nieuwe bedrijventerreinen zouden daarom ook ontwikkeld moeten worden voor:

- groeiende bedrijven uit de Liemers die op een lokaal terrein 'uit hun jasje' groeien
- de overloop van ruimte-extensieve bedrijven uit de gemeente Arnhem
- verplaatsende bedrijven uit de Achterhoek die dicht(er) bij Arnhem willen zitten

Voor invulling van de ontwikkelopgave van 35 tot 45 hectare tot 2040 moeten nieuwe plannen tot ontwikkeling komen, omdat er geen zachte planvoorraad meer beschikbaar is. Een goede bereikbaarheid van nieuwe bedrijventerreinen is belangrijk, omdat de logistiek, groothandel en e-commerce verantwoordelijk zijn voor meer dan de helft van de ruimtevraag. Ook de gestelde klimaatopgaven dienen een prominente rol krijgen, bijvoorbeeld door een duurzaam energieprofiel op het terrein, passende maatregelen voor klimaatadaptatie en circulariteit en een goede landschappelijke inpassing.

1 **Bedrijventerreinen zijn van belang voor economie en banen**

De sterke economische groei van de afgelopen jaren heeft ervoor gezorgd dat in Duiven binnen korte tijd geen bedrijfskavels meer beschikbaar zijn. Dit beeld is vergelijkbaar met de andere Liemerse gemeenten en overige gemeenten in Gelderland. De verwachting voor de komende jaren is dat door autonome ontwikkelingen, zoals de verbreding van de A12 en het doortrekken van de A15, de bereikbaarheid van de Liemers sterk zal verbeteren met als gevolg dat de robuuste economische A12-A15-as nog aantrekkelijker zal zijn als vestigingslocatie voor bedrijven uit Duiven en daarbuiten. Met het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen langs deze economische as kan de uitstekende ligging van Duiven optimaal worden verzilverd, kan de forse ruimtevraag tot 2040 worden geacommodeerd en komen de economische activiteiten ten goede aan het verdienvermogen van de gemeente.

De bedrijventerreinen zijn vooral van belang om bedrijven uit logistiek, (groot)handel en (maak)industrie de ruimte te bieden met de fysieke voorwaarden die zij nodig hebben voor het produceren van goederen en diensten. Dit soort activiteiten kunnen vaak niet gecombineerd worden met gevoelige functies zoals wonen. Bedrijventerreinen beschikken veelal over de juiste locatiekwaliteiten, zoals een goede ontsluiting op de snelweg, ruime bouwmogelijkheden, parkeergelegenheid voor vrachtverkeer en weinig overlast voor de omgeving ten opzichte van andere locaties. Het ontwikkelen van bedrijventerreinen is voor Duiven een belangrijk onderdeel van het economisch vestigingsbeleid. De bedrijventerreinen hebben niet alleen een lokale functie voor Duiven, maar zijn ook belangrijk voor de regionale ontwikkeling. Deze sterke regionale positie en aantrekkelijkheid voor bedrijven is de kracht van Duiven.

Figuur 1: De bedrijventerreinen in Duiven



Bron: Gemeente Duiven

Ook bieden de bedrijventerreinen geschikte ruimte voor de snel groeiende en verplaatsende lokale ondernemers. Tot slot vervullen de bedrijventerreinen in Duiven ook een belangrijke (boven)regionale functie als locatie voor bedrijven van buitenaf, zoals Arnhem, de andere Liemerse gemeenten, de Achterhoek en overig Nederland en het buitenland.

Met het oog op de visievorming voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen tot 2040 heeft de gemeente Duiven Buck Consultants International gevraagd om het potentiële marktaandeel in beeld te brengen voor nieuwe bedrijventerreinen. Hiervoor zijn uitgebreide analyses uitgevoerd, die in een ondersteunend onderzoeksdocument zijn opgenomen. Bij het uitvoeren van de strategische verkenning is niet alleen gekeken naar de ontwikkelingen in Duiven zelf, maar ook naar de ontwikkelingen in de subregio Liemers en de regio Arnhem-Nijmegen. Het ontwikkelen van (nieuwe) bedrijventerreinen gaat namelijk niet alleen over het realiseren van eigen ambities, maar ook over het nemen van regionale verantwoordelijkheid

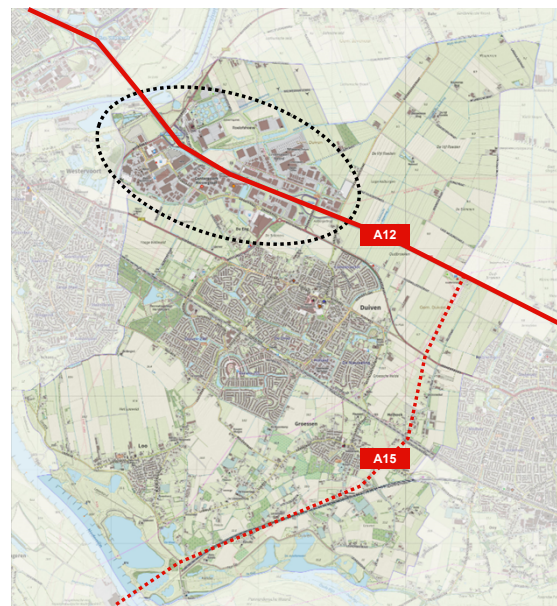
voor de dreigende tekorten aan bedrijventerreinen in de Liemerse gemeenten en ook Arnhem.

2 De bedrijventerreinen staan er goed voor en zijn van regionaal belang

De economie en de bedrijventerreinen in de gemeente Duiven presteren al een aantal jaren achter elkaar goed. Met name het cluster van bedrijventerreinen direct aan de A12 is van een toenemend economisch belang voor Duiven en voor de regio. Het is inmiddels een bewezen vestigingslocatie voor ook veel (inter)nationaal opererende bedrijven, die vanwege de gunstige ligging aan de A12 en de verbindingen naar Duitsland kiezen voor Duiven. Enkele voorbeelden van aansprekende bedrijven die zich hebben gevestigd op de bedrijventerreinen in Duiven zijn: SUEZ, Kuehne+Nagel, Atag-Etna-Pelgrim, Tesla, Harbers Trucks, Lely, TNT/Fedex, 4PET Recycling, Nedupack Thermoforming.

In de afgelopen 20 jaar is het oppervlak aan bedrijventerreinen in Duiven gemiddeld met 3,5 hectare netto per jaar gegroeid, zowel door de uitbreiding van reeds gevestigde bedrijven als door vestiging van nieuwe bedrijven van buitenaf. Ongeveer 9% van het totale netto oppervlak aan bedrijventerreinen in de regio Arnhem-Nijmegen is gelegen in Duiven langs de A12. Het onderscheidend vermogen van Duiven houdt sterk verband met de strategische ligging aan snelweg. De A12 is namelijk een belangrijke economische as vanuit (inter)nationaal perspectief. Grote goederenstromen worden van en naar de grote consumentengebieden zoals de Randstad en het Ruhrgebied vervoerd. Voor bedrijven in logistiek, handel en industrie is de A12 een toegangspoort tot het Duitse achterland.

Figuur 2 Bedrijventerreinen van regionaal belang



Bron: Buck Consultants International, 2020

De ruimtelijk-economische analyses laten zien dat 72% van de banen in Duiven op bedrijventerreinen zijn gevestigd. Dit aandeel is zeer hoog¹ in vergelijking met veel andere Nederlandse gemeenten. Het gemiddelde aandeel van gemeenten in Oost-Nederland ligt op 34% van de banen. Uit de analyses blijkt ook dat er vier sectoren op bedrijventerreinen zijn met zowel economische massa als groeiperspectief. Dit zijn de logistiek, groothandel, (maak)industrie en (online) detailhandel. De sectoren worden stuwende sectoren genoemd, omdat ze niet alleen op consumenten zijn gericht, maar op zakelijke afnemers en export.

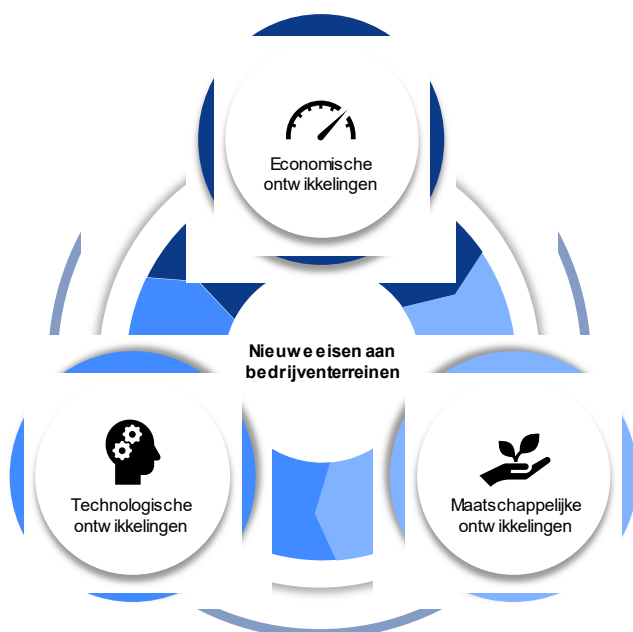
De bedrijventerreinen in Duiven zijn verschillend van karakter als gekeken wordt naar de bedrijven die er zijn gevestigd en de fysieke-ruimtelijke mogelijkheden. Elk bedrijventerrein beschikt over specifieke kwaliteiten en is daardoor interessant voor bepaalde doelgroepen. In Duiven is er sprake van een goede balans. Zo is er op Centerpoort-Nieuwgraaf sprake van een grote diversiteit aan bedrijven, waaronder een concentratie van grootschalige perifere detailhandel. Centerpoort-Noord is te typeren als logistiek bedrijventerrein met uiteenlopende

¹ Hoge aandeel deels verklaarbaar door de vestiging (>1.500 banen) van Liander op Centerpoort-Nieuwgraaf

bedrijven in transport, groothandel, opslag- en warehousing en lichte industrie. InnoFase profileert zich als synergiepark voor circulaire en duurzame economie en Graafstaete huisvest vooral lokaal gebonden bedrijven uit Duiven.

3 Trends en ontwikkelingen

Het is belangrijk dat de bedrijventerreinen nu en in de toekomst optimaal aansluiten bij de voorwaarden die bedrijven stellen aan een locatie. Om op wensen van bedrijven in verschillende marktsegmenten in te kunnen spelen, is het van belang om inzicht te hebben in zowel de kwantitatieve behoefte (omvang in hectaren) als de kwalitatieve behoefte (de gevraagde kwaliteiten). De toekomstige behoefte aan bedrijventerreinen wordt sterk beïnvloed door trends en ontwikkelingen in de economie, technologie en maatschappij.



De trends leiden tot veranderingen in het ruimtegebruik van sectoren. Vooral de digitalisering en robotisering grijpen fors in op processen van de bedrijven die vaak op bedrijventerreinen zijn gevestigd, zoals de logistiek, (maak)industrie en groot- en detailhandel. De ruimtelijke impact kan in sectoren bijvoorbeeld leiden tot schaalvergroting, schaalverkleining, robotisering of andere vormen van innovatieve, slimme en efficiënte productiemethoden. Het effect van de trends op het ruimtegebruik verschilt per individueel bedrijf. Wel zijn er verschillende studies verschenen waarin sectorale ontwikkelingen in beeld zijn gebracht. In een nationaal onderzoek uitgevoerd door Buck Consultants International in samenwerking met het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) in opdracht van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat zijn 14 bedrijfstakken bestudeerd en is bepaald welke ruimtelijke impact verwacht kan worden en wat dit betekent voor ruimtevrage op bedrijventerreinen tot 2030. Hierbij is rekening gehouden met zaken als internationale handel, verduurzaming en technologische ontwikkelingen die in de komende jaren een groter gewicht zullen krijgen. Op basis van de toekomstbeelden per bedrijfstak is een vertaalslag gemaakt naar de belangrijke sectoren voor Duiven, zoals de logistiek, groot- en detailhandel en de (maak)industrie.

In de traditionele (maak)industrie is er sprake van een transitie naar een 'smart industry' die zich kenmerkt door zeer flexibele productiemethoden in termen van product, volume, timing en efficiëntie. Door nieuwe technologieën (robots en sensoren) kunnen met minder werknemers hogere productievolumes gerealiseerd worden. Dit leidt bij bedrijven tot andere inrichtingen van productieprocessen, waarvoor veel bedrijven meer ruimte nodig hebben.

De krachtige metaalelektro sector in de Liemers en Achterhoek kan in de komende jaren een stevige groei doormaken, omdat de vraag naar machines en apparaten de komende jaren een groei zal doormaken. De sector zal ook een belangrijke rol vervullen als leverancier van tal van duurzaamheidsoplossingen. De prognoses voor het ruimtegebruik van metaalelektro op de bedrijventerreinen gaan uit van een toename van 13% tot 36% ten opzichte van het huidige ruimtegebruik. In Duiven mag dus een groei van de sector verwacht worden, maar de verschillen per individueel bedrijf zijn groot.

Ook de sectoren logistiek en groothandel zullen naar verwachting een forse groei doormaken in het ruimtegebruik. De sectoren zijn belangrijk voor de Nederlandse economie en in toenemende mate ook voor de regio Arnhem-Nijmegen. Onder invloed van de opkomst van e-commerce en de schaalvergroting zijn er in de afgelopen jaren veel nieuwe distributiecentra en opslaglocaties gerealiseerd. Voor een deel betrof dit grote XXL-distributiecentra met een kavel groter dan 4 hectare, zoals op Park15 (Overbetuwe), 7Poort (Zevenaar) en DocksNLD (Montferland). Daarnaast zijn er ook veel kleine- en middelgrote vestigingen gerealiseerd in de regio met Duiven als een sprekend voorbeeld.

Naast economische en technologische ontwikkelingen neemt ook het belang van duurzaamheid toe bij bedrijven. Steeds meer bedrijven willen (of worden gedwongen) zich met schonere bedrijfsprocessen onderscheiden. De energietransitie en de transitie naar een circulaire economie (in plaats van een lineaire) hebben in de komende jaren ook een ruimtelijke impact, bijvoorbeeld als het gaat om vraagstukken als energieopwekking, -productie, -conversie en -opslag en het verwaarden van reststromen. Ook voor klimaatadaptatie geldt dat het klimaatbestendig inrichten een structureel onderdeel van beleid, inrichting en onderhoud van de bedrijventerreinen zal moet zijn. Ook de provincie Gelderland heeft zich in de Omgevingsvisie als doel gesteld dat in 2050 alle werklocaties in de provincie duurzaam zijn ingericht als het gaat energie, klimaatbestendigheid en logistieke productiestromen.

Geconcludeerd kan worden dat de gemeente Duiven beschikt over een goede uitgangspositie om de ruimtebehoefte van de logistieke en industriële bedrijven te kunnen accommoderen. Ten eerste zijn er al veel logistieke- en groothandelsbedrijven gevestigd in Duiven die de komende jaren naar verwachting meer ruimte nodig hebben. Ook voor nieuwe bedrijven is Duiven interessant vanwege de goede ontsluiting van de bedrijventerreinen op de A12. Ook de opwaardering van de A12 en het doortrekken van de A15 vanaf Ressen naar Duiven en Zevenaar biedt kansen om het logistieke en (maak)industriële profiel te versterken.

4 *Prognose van de ruimtebehoefte bedrijventerreinen tot 2040*

Om de toekomstige behoefte aan bedrijventerreinen te bepalen worden prognoses opgesteld op basis van verwachte ontwikkelingen in aantal banen en toegevoegde waarde. De

prognoses van de ruimtevraag vormen de basis voor de omvang en locaties van nieuwe bedrijventerreinen in een bepaalde planperiode. Belangrijk is om de toekomstige vraag ook te differentiëren naar type bedrijventerrein (bijv. lokaal of regionaal) en naar sectoren (bijv. logistiek of agribusiness).

De provincie Gelderland heeft in 2019 een nieuwe regionale vraagraming opgesteld voor de langjarige behoefte aan bedrijventerreinen tot 2030 en met doorkijk naar 2050. Voor de regio Arnhem-Nijmegen is een regiospecifieke vraagraming berekend. De ruimtebehoefte is gebaseerd op de economische groeiverwachtingen van de regio Arnhem-Nijmegen en houdt dus geen rekening met beleidsambities, internationale vestigers en de vervangings- en verplaatsingsvraag (bijv. door transformatie). De provincie Gelderland heeft gebruik gemaakt van de WLO-scenario's die in 2015 zijn geïntroduceerd door het CPB en PBL. In de prognoses wordt een onderscheid gemaakt tussen een hoog scenario (jaarlijkse economische groei 2%) en een laag scenario (jaarlijkse economische groei van 1%).

De scenario's resulteerden in een aanzienlijke bandbreedte voor de regio Arnhem-Nijmegen en daarom is besloten om een tussen-scenario tot 2030 te berekenen met 1,5% jaarlijkse economische groei. Op basis van deze prognoses voor Arnhem-Nijmegen wordt er voor de komende 10 jaar een extra ruimtevraag verwacht van +299 hectare op bedrijventerreinen.

Voor de periode daarna (2030-2040) is er geen tussen-scenario berekend en dus is er voor die periode nog sprake van een zeer ruime bandbreedte van +70 tot +306 hectare. Deze bandbreedte is gebaseerd op het hoge- en lage scenario die beide niet als realistisch worden aangemerkt. Daarom is er ten behoeve van deze verkenning voor Duiven tot 2040 een eigen voorzichtige inschatting van het tussen-scenario gemaakt die voorlopig wordt gebruikt als bovenkant van de bandbreedte. Er is dus rekening gehouden met een afvlakkende groei van de ruimtebehoefte. Mocht de markt na 2030 alsnog een vlucht nemen, dan kan de bandbreedte van dit onderzoek naar boven worden bijgesteld.

Om tot een reëel marktaandeel voor Duiven te komen zijn verschillende methoden toegepast om tot een goed onderbouwde bandbreedte te komen. De analyses zijn opgenomen in het onderzoeksdocument. Bij het bepalen van de bandbreedte is ook rekening gehouden met het feit dat de ruimtevraag van de XXL-logistiek niet in Duiven zal landen, maar dat er mogelijk wel sprake kan zijn van spin-off door nieuwe XXL-vestigingen in Zevenaar en Montferland. Ook mogelijk nieuwe internationale vestigingen zijn niet opgenomen in de regionale prognoses en dus ook niet in de bandbreedte voor Duiven. Dit zou bijvoorbeeld kunnen gaan om internationale logistieke vestigingen of circulaire bedrijven. Ook de additionele ruimtevraag die kan ontstaan wanneer bestaande bedrijventerreinen in Duiven een andere bestemming krijgen (transformatie) is niet meegenomen in de bandbreedte.

In figuur 4 zijn de uitkomsten weergegeven van de verschillende analysemethoden die zijn toegepast om tot een bandbreedte voor Duiven te komen. Een uitgebreide toelichting op de werkwijze is opgenomen in het onderzoeksdocument.

Figuur 3 *Inschatting aandeel ruimtebehoefte bedrijventerreinen Duiven vanuit vier invalshoeken*



Bron: Buck Consultants International, 2020 (uit onderzoeksdocument)

Op basis van de vier bovenstaande inschattingen is een reële bandbreedte voor de gemeente Duiven bepaald van **35 tot 45 hectare tot 2040**:

- Waarvan 25 tot 30 hectare in periode 2020-2030
- Waarvan 10 tot 15 hectare in periode 2030-2040

5 *Kansrijke doelgroepen voor de bedrijventerreinen in Duiven*

De ruimte vraag tot 2040 van 35 tot 45 hectare zal afkomstig zijn uit verschillende sectoren. De kansrijke sectoren en doelgroepen voor de bedrijventerreinen in Duiven zijn bepaald aan de hand van verschillende criteria. Allereerst is onderzocht welke sectoren al sterk zijn vertegenwoordigd in Duiven en ook een sterke locatievoorkeur hebben voor vestiging op bedrijventerreinen. Vervolgens is onderzocht welke groei er in de komende 10 jaar wordt verwacht van de ruimte vraag. Daarbij is niet alleen rekening gehouden met de prognoses van het aantal banen, maar ook met ontwikkelingen in toegevoegde waarde en arbeidsproductiviteit. Tot slot is geverifieerd of de sectoren ook worden genoemd als een economische speerpunt in de gezamenlijke Liemerse Economische Visie 2040.

Op basis van de genoemde criteria zijn de volgende aantal kansrijke doelgroepen aangemerkt voor Duiven met te verwachten ruimte vraag voor de komende jaren:

- Kleinere- en middelgrote logistieke bedrijven (kleiner dan 4 hectare; geen XXL) met behoefte aan een goede ontsluiting op A12/A15
- Groothandel (business-to-business) gespecialiseerd (bijv. metaalelektro) en/of gericht op de Duitse afzetmarkt
- Bedrijven binnen de (maak)industrie met lichte activiteiten (tot milieucategorie 3.2)
- (Inter)nationaal georiënteerde snel groeiende bedrijven in e-commerce

De ruimte vraag tot 2040 zal niet alleen afkomstig zijn van bedrijven uit Duiven die uitbreiden of noodgedwongen moeten verhuizen door transformaties of herontwikkelingen. De bedrijventerreinen zullen ook een regionale functie blijven vervullen. Nieuwe bedrijventerreinen zouden daarom ook ontwikkeld moeten worden voor:

- groeiende bedrijven uit de Liemers die op een lokaal terrein 'uit hun jasje' groeien
- de overloop van ruimte-extensieve bedrijven uit de gemeente Arnhem
- verplaatsende bedrijven uit de Achterhoek die dicht(er) bij Arnhem willen zitten

Op basis van de te verwachten marktdynamiek is een indicatieve verdeling gemaakt van de typen bedrijvigheid voor invulling van de ruimtebehoefte tot 2040:

• Logistiek	30%
• Groothandel	15%
• Lokaal gemengd	15%
• Regionaal gemengd	15%
• Detailhandel (e-commerce)	10%
• Maakindustrie	10%
• Energie- en milieutechnologie	5%

De verdeling laat zien dat het gaat om een ruimte vraag vanuit verschillende sectoren en met een regionaal karakter. Een goede bereikbaarheid van nieuwe bedrijventerreinen is belangrijk, omdat de logistiek, groothandel en e-commerce verantwoordelijk zijn voor meer dan de helft van de ruimte vraag.

6 *Het aanbod onvoldoende om de ruimtebehoefte te accommoderen*

Het nog beschikbare aanbod op de bedrijventerreinen in Duiven is de afgelopen jaren snel teruggelopen door hoge uitgiftes. Ook in de regio Arnhem-Nijmegen was de uitgifte historisch hoog en is het aanbod teruggedrongen. Voor Duiven betekent dit dat er op dit moment in beperkte mate ruimte beschikbaar is om groeiende en nieuwe bedrijven de passende ruimte te bieden. In de afgelopen jaren heeft Duiven door het inbreiden op de bestaande bedrijventerreinen nog veel bedrijven kunnen faciliteren, maar dit is nu niet meer mogelijk, zeker niet voor de meer ruimte-extensieve bedrijven met een kavel van 1 hectare en groter. Dit betreft veelal logistieke- en groothandelsvestigingen.

Kortom, het nog beschikbare aanbod in Duiven is onvoldoende om in de extra ruimte vraag te kunnen voorzien die is ingeschat op 25-30 hectare tot 2030 en 10-15 hectare na 2030. Bovendien zijn de kavels die nog beschikbaar zijn klein in omvang en is een deel van het aanbod bestemd voor specifieke doelgroepen op InnoFase. Ook in de andere Liemerse gemeenten, Arnhem en Lingewaard is het beschikbare aanbod bedrijventerreinen beperkt en ook hier is een groot deel van het aanbod aangewezen voor specifieke doelgroepen, zoals XXL-logistiek, circulair/duurzaam, hoogwaardig/kantoren en agribusiness. Hierdoor is er te weinig ruimte beschikbaar voor kleine- en middelgrote logistiek, lichte (maak)industrie en overige sectoren.

7 *Perspectief voor ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen in Duiven*

Op basis van de langjarige prognoses van de ruimtevraag, de trends en ontwikkelingen in sectoren en het beperkt beschikbare aanbod in Duiven en de regio is er sprake van een goede marktbasis om nieuwe bedrijventerreinen in Duiven te ontwikkelen.

Tot 2040 gaat het om een ontwikkelopgave van 35 tot 45 hectare, zowel voor lokale gebonden als regionale georiënteerde bedrijven. Bij het op de markt brengen van nieuw aanbod in Duiven is het belangrijk om goed te kijken naar andere nieuwe ontwikkellocaties in de regio om onnodige concurrentie te voorkomen. Vanuit de vraagkant is het daarnaast verstandig om te scherp op het netvlies te krijgen of er in de regio tekorten aan bedrijventerreinen ontstaan binnen deelsegmenten. Net als in de afgelopen 20 jaar kan Duiven ook in de komende jaren een belangrijke rol blijven vervullen als vestigingslocatie voor bedrijven uit Duiven én de regio.

Bij de invulling van nieuwe toekomstbestendige bedrijventerreinen dienen ook de gestelde klimaatopgaven een prominente rol krijgen, bijvoorbeeld door een duurzaam energieprofiel op het terrein, passende maatregelen voor klimaatadaptatie en circulariteit en een goede landschappelijke inpassing.

Bronvermelding

- Integrale Bedrijventerreinen Informatie Systeem (IBIS) (Provincie Gelderland, 2020)
- Provinciale Werkgelegenheids Enquête Gelderland (Stichting LISA & Bureau Economisch Onderzoek, 2020)
- Statistisch Zakboek Gelderland (Bureau Economisch Onderzoek, 2020)
- Economische analyse regio de Liemers (Serveon Beleid en Advies, 2019)
- Economische visie de Liemers 2040 (Gemeenten Liemers, 2019)
- Langjarige prognose ruimtevraag bedrijventerreinen provincie Gelderland – Periode 2019-2030 met een doorkijk naar 2050 (Ecorys, 2019)
- Rapport Gelderse bedrijventerreinen: klaar voor de toekomst? (Bureau Buiten, 2019)
- Rijkswaterstaat Tracébesluit A12/A15 Ressen - Oudbroeken (ViA15, 2019)
- Ruimte voor economische activiteit tot 2030 – Verkenning van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen en kantoren (BCI & EIB, 2019)
- Monitoring RPW Arnhem-Nijmegen – Ontwikkelingen april 2016 – juli 2018 in beeld gebracht (Ecorys, 2018)
- Regionaal Programma Werklocaties – Ruimte voor economische activiteit (Regio Arnhem-Nijmegen, 2017)

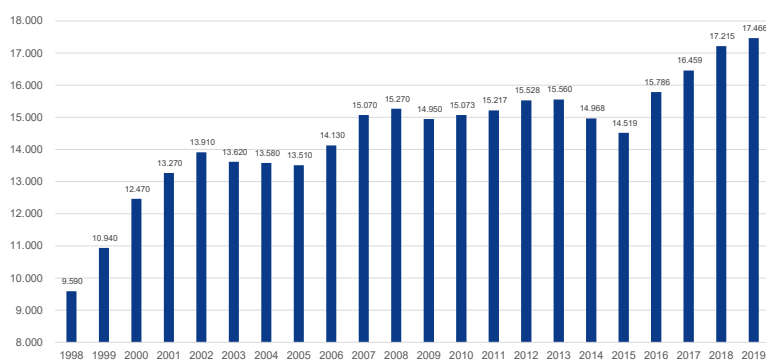
Bijlage 1

A. Ontwikkeling aantal banen en historische uitgifte bedrijventerreinen gemeente Duiven uit: Onderzoeksdocument, pagina's 4 & 10

Ontwikkeling aantal banen Duiven tussen 1998 en 2019



- Het aantal banen in de gemeente Duiven is in de periode 1998-2019 gegroeid met 7.900
- De groei is voor een belangrijk deel te verklaren door de vestiging van een aantal grote bedrijven met veel werknemers op bedrijventerreinen in Duiven.



Bron: Provinciale Werkgelegenheids Enquête Gelderland

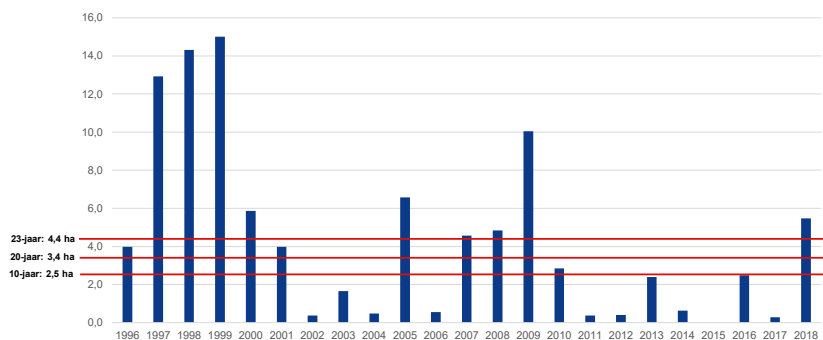
© Buck Consultants International, 2019

4

De historische uitgifte van bedrijventerreinen in Duiven



- Het netto areaal bedrijventerreinen in de gemeente Duiven is in de periode 1999-2018 toegenomen met circa 70 hectare. De gemiddelde jaarlijkse uitgifte bedraagt:
 - 4,4 hectare over de afgelopen 23 jaar (1996-2018)
 - 3,4 hectare over de afgelopen 20 jaar (1999-2018)
 - 2,5 hectare over de afgelopen 10 jaar (2009-2018)



Bron: IBIS Gelderland (d.d. 19-11-2019)

© Buck Consultants International, 2019

10

B. Onderbouwing bandbreedte ruimtebehoefte bedrijventerreinen gemeente Duiven tot 2040
 uit: Onderzoeksdocument, pagina's 24 & 25

