

Ruimtebehoefte van bedrijven in de gemeente Druten

Behoefte op lokale en watergebonden bedrijventerreinen in de gemeente Druten





Inleiding

De ruimte op bedrijventerreinen in de gemeente Druten is schaars. De gemeente wil daarom weten hoeveel ruimte tot 2030 nodig is om lokale ondernemers voldoende ruimte te blijven bieden. De gemeente Druten is daarnaast een van de drie gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen met potentie voor uitbreiding voor watergebonden bedrijven. Ook daarvan wil de gemeente weten wat de ruimtebehoefte is.

Vraagstelling

De gemeente Druten heeft Ecorys daarom gevraagd de volgende vragen te onderzoeken:

1. Wat is de ruimtebehoefte op bedrijventerreinen in de gemeente Druten in de periode 2021-2030?
 - a. Wat is de uitbreidingsvraag van lokale bedrijvigheid?
 - b. Wat is de potentiële vervangingsvraag als gevolg van herprofilering of transformatie?
 - c. Welke vraag kan verwacht worden vanuit watergebonden bedrijvigheid?
2. Hoeveel arbeidsplaatsen levert een eventuele uitbreiding van de bedrijventerreinen in de gemeente Druten op?

Aanpak

De aanpak om bovenstaande vragen te beantwoorden bestaat eveneens uit twee onderdelen: inventarisatie van de ruimtebehoefte voor de periode 2021-2030 en de potentiële bijdrage aan de werkgelegenheid.

1. Inventarisatie van de ruimtebehoefte

De inventarisatie van de ruimtebehoefte bestaat uit vier onderdelen:

- Het aandeel van de gemeente Druten in de ruimtebehoefte voor het klassiek-gemengd werkmilieu in de regio Arnhem-Nijmegen. Dit gaat over de periode 2021-2030.
- De potentiële vervangingsvraag als gevolg van transformatie op andere lokale bedrijventerreinen in de gemeente.
- Een confrontatie daarvan met het beschikbare aanbod op de bedrijventerreinen in de gemeente.
- Een kwalitatieve analyse en inschatting van de ruimtebehoefte vanuit watergebonden bedrijvigheid.

2. Directe werkgelegenheid

Aan de hand van de prognose van de ruimtevraag en het gemiddeld aantal arbeidsplaatsen in de sectoren waarvoor de ruimtevraag verwacht wordt, bepalen we de directe potentiële bijdrage aan de werkgelegenheid in de gemeente.

Leeswijzer

- In het volgende hoofdstuk brengen we het [aanbod](#) op de bedrijventerreinen in de gemeente in kaart.
- In hoofdstuk daarna schetsen we de [vraag](#) van lokale ondernemers en van watergebonden bedrijvigheid.
- Daarop volgt de [confrontatie](#) van vraag en aanbod.
- Het rapport wordt afgesloten met een [conclusie](#), waarin de onderzoeksvragen worden beantwoord.



Aanbod

In de tweede helft van 2020 en de eerste helft van 2021 heeft een aanzienlijke uitgifte plaatsgevonden op de bedrijventerreinen in de gemeente Druten. Als gevolg daarvan is er nog slechts beperkt ruimte beschikbaar voor lokale ondernemers. Op watergebonden bedrijventerreinen is in de gehele regio Arnhem-Nijmegen geen ruimte beschikbaar.

Uitgifte 1 mei 2020 tot 1 mei 2021

Het afgelopen jaar is het resterende aanbod op Westerhout Zuid uitgegeven of is in optie genomen. De totale omvang van de verkochte kavels in de periode 1 mei 2020 tot 1 mei 2021 bedraagt 2,7 hectare. De kavels die in optie zijn betreffen vier kavels van in totaal 1,4 hectare. Hierover is de gemeente in overleg met potentiële kopers. Op Westerhout Zuid is dus geen direct uitgeefbaar aanbod meer beschikbaar.

Herontwikkeling VION-terrein

De herontwikkeling van het VION-terrein levert 5 hectare additionele ruimte op. Het terrein laat als een van de weinige locaties in de regio Arnhem-Nijmegen bedrijvigheid toe met milieucategorie 5. De gemeente Druten zet in op het benutten van deze milieuruimte, maar bedrijven met een lagere milieucategorie zijn hier niet uitgesloten.

Op het moment van schrijven zijn gesprekken gaande tussen de particuliere eigenaar en enkele geïnteresseerde partijen, maar tot een definitieve verkoop is het nog niet gekomen. De gemeente is daarbij als vergunningverlener betrokken.

Resterend aanbod in de gemeente Druten

Het resterende directe uitgeefbare aanbod voor lokale bedrijvigheid in de gemeente Druten is weergegeven in Tabel 1 en bedraagt momenteel 0,7 hectare. Het beschikbaar aanbod bestaat uit woon-werkkavels op industrieterrein Westerhout en een kavel in particulier eigendom op Klepperheide.

Tabel 1 Aanbod op bedrijventerreinen in de gemeente Druten

Bedrijventerrein	Uitgeefbaar	Waarvan in optie	Direct uitgeefbaar
Deest	-	-	-
Drutensche Waarden, Rodruza & Haven	-	-	-
Industrieterrein Westerhout	0,3 ha	-	0,3 ha
VION-terrein	5,0 ha		5,0 ha
Kerkeland	-	-	
Klepperheide	0,4 ha	-	0,4 ha
Westerhout Zuid	1,4 ha	1,4 ha	-
Totaal	2,1 ha	1,4 ha	0,7 ha

Bron: IBIS Gelderland, peildatum 1 mei 2021.



Het aanbod is gericht op het klassiek-gemengd werkmilieu, VION-terrein op grootschalige bedrijvigheid

De binnendijkse bedrijventerreinen in de gemeente Druten zijn vooral gericht op lokale ondernemers uit de gemeente zelf en omliggende gemeenten. Deze bedrijventerreinen kenmerken zich door een klassiek-gemengd werkmilieu. Dit zijn tevens de bedrijventerreinen met nog enkele beschikbare kavels. Daarnaast levert de herontwikkeling van het VION-terrein ca. 5 hectare additionele ruimte op. De doelgroep is bij voorkeur bedrijvigheid, waarmee de milieuruimte op het terrein zoveel mogelijk wordt benut, maar bedrijven met een lagere milieucategorie zijn niet uitgesloten.

De watergebonden bedrijventerreinen in de gemeente (Deest, Drutensche Waarden, Rodruza en Haven Druten) zijn gericht op scheepsbouw en -reparatie of productie van bouwmaterialen en kenmerken zich dus door een (maak)industriële werkmilieu.

Aanbod voor watergebonden bedrijvigheid

In het RPW Arnhem-Nijmegen wordt onderscheid gemaakt tussen watergebonden en waterverbonden bedrijvigheid:

- **Watergebonden bedrijven:** bedrijven die direct aan het vaarwater liggen en gebruik maken van een eigen kade of een direct naastgelegen openbare kade of het water anderszins gebruiken in het productieproces en/of voor

koeling. Vaak zijn dit bulkbedrijven, zoals betonbedrijven en zand- en grindbedrijven en scheepswerven en andere binnenvaartvoorzieningen.

- **Waterverbonden bedrijven:** bedrijven die voor hun bedrijfsproces gebruikmaken van een kade maar goed op enige afstand van het water gelegen kunnen zijn. Een voorbeeld zijn bedrijven die voor hun op- en overslag gebruik maken van containerterminals.

In dit rapport ligt de focus op de eerste categorie, de watergebonden bedrijven. Het marktgebied voor dit type bedrijvigheid beslaat de gehele regio Arnhem-Nijmegen.

In een onderzoek naar de mogelijkheden voor watergebonden bedrijvigheid, heeft Ecorys in 2019 geconstateerd dat er in de regio geen uitgeefbaar aanbod beschikbaar is op watergebonden bedrijventerreinen¹.

Ter advies zijn binnen de regio enkele potentiële uitbreidings- of herontwikkelingslocaties aangewezen. Koningspleij-Noord en herontwikkeling van het Engie-terrein in Nijmegen zijn daarbij als meest kansrijke locaties aangemerkt. Uitbreiding van de Drutense Waarden aan de westzijde van de 'Noord-Zuid' is op de lange termijn eveneens een optie.

¹ Ecorys (2019) Watergebonden bedrijvigheid in de regio Arnhem-Nijmegen - Vervolgonderzoek monitoring RPW Arnhem-Nijmegen.



Van de drie bovengenoemde locaties is de herontwikkeling van het Engie-terrein in Nijmegen het meest concreet². Op dit moment is de aanbodsituatie echter nog onveranderd, wat betekent dat er geen aanbod beschikbaar is voor nieuwe vestigingen van watergebonden bedrijven.

De ruimte op bedrijventerreinen is schaars, uitbreiding Westerhout Zuid is in Druten de meest geschikte locatie

Het aanbod voor lokale bedrijvigheid in de gemeente Druten beperkt zich tot minder dan een hectare. Voor watergebonden bedrijvigheid is er in de gehele regio Arnhem-Nijmegen momenteel geen aanbod beschikbaar.

Die conclusie is tevens zichtbaar op de kaart op de volgende pagina. Hierin is, naast de bestaande bedrijventerreinen en het beperkte aanbod, ook de potentiële uitbreidingslocatie ten westen van de 'Noord-Zuid' weergegeven.

In deze kaart wordt eveneens in een oogopslag duidelijk dat de meest geschikte locatie om de ruimtevraag (zie het volgende hoofdstuk) te faciliteren op het grondgebied van de gemeen Druten een zuidelijke uitbreiding van Westerhout Zuid betreft. Daarmee wordt immers voldaan aan de ruimtelijke eisen die in het RPW gesteld worden aan uitbreiding van bedrijven-terreinen: namelijk dat dit aangrenzend aan bestaand

bedrijventerrein gebeurt en zoveel mogelijk gebruik maakt van bestaande infrastructuur.

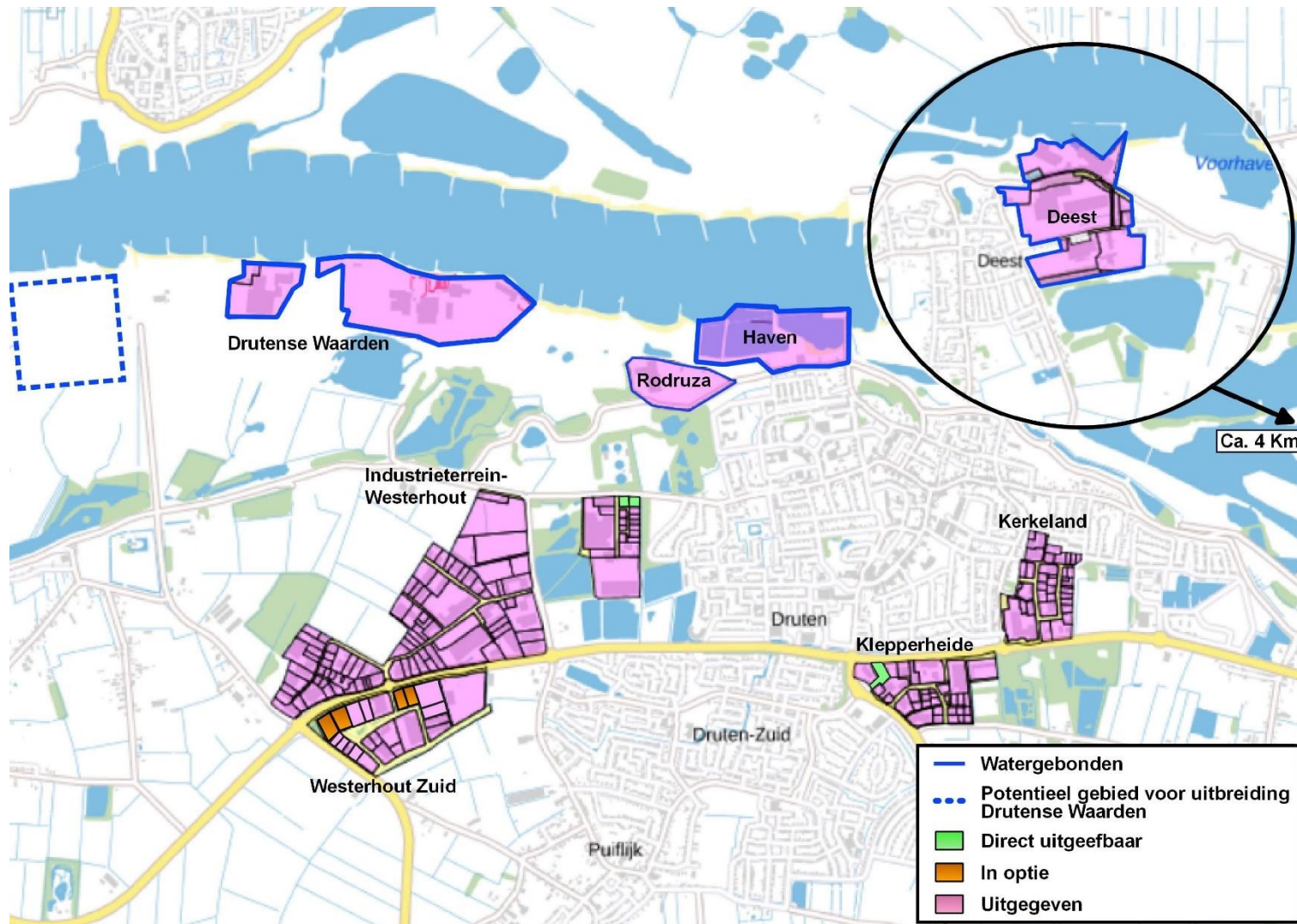
Het huidige Westerhout Zuid kent bovendien een hoog kwaliteitsniveau, waardoor een gelijkwaardige uitbreiding landschappelijk goed inpasbaar is en het geheel een toekomstbestendig bedrijventerrein betreft.

Een andere mogelijkheid die het onderzoeken waard is, is een gezamenlijke ontwikkeling met de gemeente West Maas en Waal. Voor een dergelijke constructie liggen uitbreidingskansen aan de overzijde van de Noord-Zuidweg, grenzend aan het bestaande bedrijventerrein Westerhout. De gemeente Druten gaat hierover het gesprek aan met de gemeente West Maas en Waal.

² Gebiedsvisie Waal Energie – Nieuwe bestemming terrein centrale Gelderland.



Figuur 1 Overzicht bedrijventerreinen gemeente Druten per 1 mei 2021.



Bron: IBIS Gelderland, bewerking Ecorys.



Lokale vraag

De volgende stap om de ruimtebehoefte van lokale en watergebonden bedrijven in kaart te brengen is de prognose van de ruimtevraag voor de periode 2021-2030. De ruimtevraag vanuit lokale bedrijven bedraagt ca. 5,5 hectare. De ruimtevraag is opgebouwd uit uitbreidings- en vervangingsvraag. Voor watergebonden bedrijven brengen we de kwalitatieve ruimtebehoefte in beeld.

Uitbreidingsvraag 2021-2030 circa 2,5 hectare

De uitbreidingsvraag van bedrijvigheid in de gemeente Druten baseren we op de prognose van de ruimtevraag in het RPW Arnhem-Nijmegen³. Een belangrijk uitgangspunt van deze prognose is dat hiermee de autonome uitbreidingsvraag geraamd wordt. Dit betekent de uitbreidingsvraag van in de regio gevestigde bedrijvigheid.

Binnen het RPW is afgesproken dat de prognose van de ruimtevraag op bedrijventerreinen gebaseerd wordt op een gemiddelde jaarlijkse economische groei van 1,5% in de periode tot en met 2030, het middenscenario. Alhoewel deze prognose voor de coronacrisis is opgesteld, laat de recente ontwikkeling in uitgifte binnen de regio daarvan een beperkte invloed zien. Dit geeft dus geen aanleiding om de prognoses te herzien. De prognose is vertaald naar de ruimtebehoefte per werkmilieu.

De binnendijkse bedrijventerreinen in de gemeente Druten kennen alle een klassiek-gemengd werkmilieu. In het RPW wordt voor dat werkmilieu in de periode tot 2030 voor de hele regio Arnhem-Nijmegen een ruimtebehoefte van 96 hectare verwacht.

Het aandeel van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de gemeente Druten in het totaal van de regio bepaalt de omvang van de ruimtebehoefte in Druten. De bedrijventerreinen in Druten zijn goed voor 2.830 arbeidsplaatsen. Dit is circa 2,5% van de 113.470 arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen in de regio Arnhem-Nijmegen⁴. Het marktaandeel van de gemeente Druten wordt daarmee vastgesteld op 2,5%.

Daaruit volgt dat de ruimtebehoefte in de periode 2021-2030 ca. 2,5 hectare bedraagt (zie Tabel 2).

Tabel 2 Aandeel marktgebied gemeente Druten.

	Werkgelegenheid bedrijventerreinen	Marktaandeel	Ruimtebehoefte (klassiek-gemengd)
Gemeente Druten	2.830	2,5%	Ca. 2,5 ha
Regio A-N	113.470	100%	96 ha

³ Regionaal Programma Werklocaties regio Arnhem-Nijmegen – Periode 2021-2024.

⁴ PWE-Gelderland 2020



Ter referentie: ruimtebehoefte ondernemersenquête 2019

In 2019 heeft de gemeente Druten ondernemers met een enquête bevraagd over hun wensen en verwachtingen ten aanzien van hun bedrijfsruimte.

Onderdeel van die enquête was een vraag over de verwachte uitbreidingsbehoefte. In totaal gaven 46 ondernemers aan meer ruimte nodig te hebben voor hun bedrijf. Daarvan waren er 21 reeds op een bedrijventerrein gevestigd. Opvallend was daarnaast het aantal zzp'ers met een uitbreidingsbehoefte: 13.

De totale ruimtebehoefte van deze ondernemers bedraagt naar schatting 2 tot 3 hectare. Dit is in lijn met de prognose van de uitbreidingsvraag voor de periode 2021 tot en met 2030.

Circa 3 hectare vervangingsvraag verwacht

De wens van de gemeente om een ruimtelijke verbetering te realiseren op bedrijventerrein Kerkeland leidt in potentie tot een vervangingsvraag.

Kerkeland is een gemengd bedrijventerrein in de bebouwde kom van Druten. Het gebied kenmerkt zich door woningen, afgewisseld met een aantal grootschalige bedrijven. Enkele van deze bedrijven zorgen bovendien voor vrachtverkeer in de woonwijk. Om de verkeersveiligheid en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verbeteren, is het wenselijk een aantal van deze bedrijven te verplaatsen naar een passende locatie aan de rand

van Druten. Op de achterblijvende locatie kan woningbouw met eventueel kleinschalige bedrijvigheid gerealiseerd worden.

De potentiële vervangingsvraag die dit oplevert bedraagt circa 3 hectare.

Conclusie: 5,5 hectare ruimtebehoefte tot 2030

Wanneer we de lokale vraag van 2,5 hectare en de vervangingsvraag van circa 3 hectare bij elkaar op tellen concluderen we dat de netto ruimtebehoefte naar lokale bedrijvigheid binnen de gemeente Druten circa 5,5 hectare bedraagt.



Watergebonden ruimte- behoefte

Het marktgebied van watergebonden bedrijvigheid bestrijkt de gehele regio Arnhem-Nijmegen. Wegens het ontbreken van een actuele behoefte-raming voor de regio, benaderen we de ruimtebehoefte vanuit watergebonden bedrijvigheid in de gemeente Druten allereerst kwalitatief. Dat wil zeggen dat we potentiële doelgroepen en hun vestigingseisen identificeren. Vervolgens stellen we een indicatie op van de regionale ruimtebehoefte van dit type watergebonden bedrijvigheid.

Geen logistiek, wel (maak)industrie en circulaire bedrijven

De gemeente Druten ligt buiten de logistieke hotspots rondom Tiel/Medel en Knooppunt Nijmegen. Bovendien is de afstand naar de dichtstbijzijnde snelweg meer dan 10 kilometer. De potentiële uitbreidingslocatie leent zich dus niet voor de vestiging van grootschalige logistiek.

Andere typen watergebonden bedrijvigheid zijn passender op deze locaties. Daarbij moet gedacht worden aan het type bedrijvigheid dat reeds op watergebonden locaties in Druten gevestigd is, te weten steen-/betonfabrieken en scheepsbouw en/of -reparatie. Daarnaast biedt de locatie mogelijk potentie voor circulaire verwerking van grondstoffenstromen.

Een belangrijk punt van aandacht is de mate waarin de bedrijvigheid overlast genereert voor de omgeving en op welke manier dit zoveel mogelijk beperkt kan worden.

Vestigingseisen watergebonden bedrijvigheid

Naast een inventarisatie van het type watergebonden bedrijven dat zich wil vestigen in de gemeente Druten is het ook van belang om te weten welke kwalitatieve vestigingseisen watergebonden bedrijven verlangen. Een analyse hiervan kan de gemeente namelijk helpen om bedrijven kwalitatief tegemoet te komen en dus een betere match te creëren tussen de vraag en het aanbod in dit type bedrijvigheid. Hierbij baseren we ons op het vervolgonderzoek naar watergebonden bedrijvigheid in de regio Arnhem Nijmegen uit 2019 en enkele onderzoeken in andere regio's⁵⁶

Belangrijke vestigingseisen voor maakindustrie en circulaire bedrijven zijn:

- een multimodale ontsluiting, waarmee vervoer over zowel het water als de weg – en eventueel het spoor – mogelijk is;
- grote kavels met voldoende kavellengte, bouwvolume en voldoende milieu- en geluidsruimte;
- de nabijheid van en mogelijkheid tot samenwerking met ketenpartners;
- de aanwezigheid van voldoende kennis en personeel.

⁵ Quickscan aanbod watergebonden en HMC bedrijventerreinen (Ecorys 2018)

⁶ Nautische bedrijvigheid Midden Limburg (Ecorys, 2019)



Circa 6 tot 11 hectare ruimtebehoefte verwacht in de regio Arnhem-Nijmegen

De ruimtebehoefte vanuit watergebonden productiebedrijven (maakindustrie en circulaire bedrijven) en dienstverlening in de periode 2021-2030 bedraagt voor de regio Arnhem-Nijmegen naar schatting 6 tot 11 hectare.

Het ontbreekt aan een actuele behoefteaming voor watergebonden bedrijvigheid in de Provincie Gelderland⁷. Daarom is voor deze quick scan een indicatie opgesteld van de ruimtebehoefte van watergebonden productiebedrijven. De indicatie is tot stand gekomen door twee verhoudingen te berekenen:

1. De eerste betreft de verhouding tussen de de totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de regio Arnhem-Nijmegen en de werkgelegenheid bij watergebonden productiebedrijven en dienstverlening.
2. De tweede betreft de verhouding tussen de totale uitgegeven perceeloppervlakte op bedrijventerreinen in de regio en de uitgegeven perceeloppervlakte bij watergebonden productiebedrijven en dienstverlening.

Deze verhouding vormt een bandbreedte, die vervolgens is toegepast op de prognose van de ruimtebehoefte voor de regio Arnhem-Nijmegen.

Samen zijn de watergebonden bedrijven in de regio Arnhem-Nijmegen goed voor 4690 arbeidsplaatsen⁸. Dit is 4,1% van de in totaal 113.470 arbeidsplaatsen op alle bedrijventerreinen in de regio⁹. De 4.690 watergebonden arbeidsplaatsen behoren tot circa 60 bedrijven die bij elkaar 171 hectare aan kavels bezetten op 17 verschillende bedrijventerreinen. In totaal is er 2.571 hectare aan kavels uitgegeven op bedrijventerreinen in de regio. Hiermee bedraagt het ruimtelijk aandeel van watergebonden bedrijvigheid 7%.

De ruimtebehoefte op bedrijventerreinen in de regio Arnhem-Nijmegen bedraagt 271 hectare tot 2030. Op basis van de werkgelegenheidsverhouding en de ruimteverhouding kan daarmee een ruimtebehoefte van ca. 11 tot 19 hectare verwacht worden, waarvan 5 tot 8 hectare voor logistiek en 6 tot 11 hectare voor watergebonden productiebedrijven en dienstverlening.

⁷ De meest recente is in 2016 door Ecorys in opdracht van de Provincie Gelderland opgesteld in het kader van het Behoefteteonderzoek watergebonden en waternetwerken bedrijventerreinen Gelderland.

⁸ Vastgoeddata, bewerking Ecorys

⁹ PWE-Gelderland 2020



De ruimtebehoefte heeft betrekking op de periode 2021-2030 en geldt voor de gehele regio Arnhem-Nijmegen. Dat betekent dat niet alle ruimtebehoefte toegerekend kan worden aan Druten. Koningspleij-Noord en herontwikkeling van het Engie-terrein in Nijmegen krijgen vanuit de regio de prioriteit. Het restant van de ruimtebehoefte kan landen op de potentiële uitbreidingslocatie in Druten.

Verder is het belangrijk om te vermelden dat we weliswaar spreken van de ruimtebehoefte vanuit circulaire economie, maar dat de vraag slechts ten dele onderdeel is van de ruimtebehoefte voor de regio Arnhem-Nijmegen. Die ruimte-vraag zou dus, net als voor watergebonden bedrijvigheid in zijn algemeen, afzonderlijk in kaart gebracht moeten worden gebracht.

Conclusie: ontwikkeling van een nieuw watergebonden bedrijventerreinen in Druten is voorlopig niet aan de orde

De potentiële ontwikkellocatie in Druten is geschikt voor watergebonden productiebedrijven en bijbehorende dienstverlening.

De belangrijkste vestigingseisen voor dit type watergebonden bedrijvigheid zijn:

- een multimodale ontsluiting:
 - voldoende diepgang vaarweg;
 - voldoende diepgang kade;
 - bereikbaarheid over de weg;

- voldoende kavelgrootte/kadelengte;
- planologische randvoorwaarden (voldoende bouwvolume en milieu- en geluidsruijnte);
- (fysieke) nabijheid toeleveranciers/klanten; (clustering).

Een indicatie van de ruimtebehoefte op watergebonden bedrijventerreinen laat zien dat voor dit segment – dus exclusief logistiek – zo'n 6 tot 11 hectare ruimtevrage verwacht kan worden. Daarop maken allereerst het Engie-terrein in Nijmegen en Koningspleij-Noord in Arnhem aanspraak. Het restant van de ruimtebehoefte kan op de langere termijn landen op de potentiële uitbreidingslocatie in Druten.

Dit is bovendien een analyse vanuit economisch perspectief. Wanneer er sprake is van uitbreiding van de watergebonden bedrijventerreinen in Druten, moeten ook andere belangen afgewogen worden. Naast het economisch perspectief omvat die afweging onder meer ook de capaciteit van de infrastructuur en potentiële overlast voor omwonenden.

Hieruit kan zodoende geconcludeerd worden dat de ontwikkeling van een nieuw watergebonden bedrijventerrein in Druten voorlopig niet aan de orde is.



Werkgelegenheidseffecten

Dit hoofdstuk richt zich op de tweede deelvraag: de potentiële bijdrage van een uitbreiding aan de werkgelegenheid in Druten. Hierbij worden enkel de directe effecten op de werkgelegenheid geanalyseerd. Dat wil zeggen, het aantal arbeidsplaatsen op een volledig gevulde uitbreiding.

Aannames

De analyse van de directe toename van de werkgelegenheid door potentiële uitbreiding van Westerhout Zuid is gebaseerd op enkele aannames:

1. De berekende lokale ruimtebehoefte van netto 5,5 hectare wordt volledig ingevuld door een uitbreiding van Westerhout Zuid. Dit sluit, vanwege het ontwikkelingsperspectief, het best aan op de wensen van ondernemers.
2. De uitbreiding van 5,5 hectare kent een vergelijkbare sectorstructuur en verdeling van de arbeidsplaatsen kent als de huidige verdeling op Westerhout Zuid.
3. De directe bijdrage aan de werkgelegenheid wordt ingeschat op basis van een bandbreedte van twee scenario's:
 - a. Een bebouwingspercentage van de uitbreiding ca 44% bedraagt. Dit getal is gebaseerd op de huidige bebouwingspercentage van Westerhout Zuid¹⁰.
 - b. Een bebouwingspercentage van 60%, overeenkomstig met het landelijk gemiddelde.

¹⁰ Exclusief de kavel van Van Sommeren Bestrating met een kavelgrootte van 2,5 hectare en een bebouwingspercentage van slechts 7%. Dit vanwege het afwijkende karakter ten opzichte van de overige percelen.

Aan de hand hiervan maken we een indicatie van het aantal arbeidsplaatsen op een eventuele uitbreiding van Westerhout Zuid. Het resultaat is weergegeven in Tabel 3 en 4.

Werkgelegenheidstoename op bij uitbreiding met 5 hectare

Tabel 3 en 4 tonen de bandbreedte van de te verwachten toename in werkgelegenheid bij een uitbreiding van Westerhout Zuid.

Per 31 december 2020 bedraagt de werkgelegenheid op Westerhout Zuid ca. 200 arbeidsplaatsen. Dit betekent dat de uitgegeven percelen in 2021 nog geen onderdeel uitmaken van de berekening. Daarbij gaan we uit van een uitgegeven oppervlakte van 5,5 hectare netto, waarvan 2,4 hectare bebouwd.

Toegepast op een uitbreiding van Westerhout Zuid concluderen we hieruit dat de directe toename van de werkgelegenheid 170 tot 230 arbeidsplaatsen bedraagt, indien Westerhout Zuid met 5 hectare uitgebreid wordt. Dit is ten dele wel ten gevolge van vervangingsvraag, waardoor het totaal op gemeenteniveau niet met dit aantal toeneemt.



Tabel 3 Werkgelegenheidseffect o.b.v. scenario 1 (44 % bebouwing).

Sector	Arbeitsplaatsen Westerhout Zuid 2020	%	Toename arbeitsplaatsen
Industrie (C)	37	19 %	33
Bouwnijverheid (F)	29	15 %	26
Groot- en detailhandel (G)	63	33 %	57
Vervoer en opslag (H)	58	30 %	52
Overig (M, N, P)	4	2 %	1
Totaal	199	100 %	170

Tabel 4 Werkgelegenheidseffect o.b.v. scenario 2 (60% bebouwing).

Sector	Arbeitsplaatsen Westerhout Zuid 2020	%	Toename arbeitsplaatsen
Industrie (C)	37	19 %	46
Bouwnijverheid (F)	29	15 %	36
Groot- en detailhandel (G)	63	33 %	78
Vervoer en opslag (H)	58	30 %	71
Overig (M, N, P)	4	2 %	1
Totaal	199	100 %	231

Werkgelegenheidstoename op watergebonden bedrijven-terreinen

Anders dan in de analyse van lokale bedrijvigheid geven we voor watergebonden bedrijvigheid enkel de gemiddelde toename in arbeidsplaatsen per hectare. Dit, omdat de omvang van de beoogde uitbreiding onbekend is. Bovendien ontbreekt een actuele raming op vestigingsniveau van watergebonden bedrijven binnen de regio Arnhem-Nijmegen, waardoor de berekende toename in werkgelegenheid indicatief moet worden beschouwd.

Een berekening op basis van het gemiddelde en het gewogen gemiddelde arbeidsplaatsen per hectare per watergebonden bedrijf geeft weer dat per hectare 27 tot 37 arbeidsplaatsen kunnen worden gecreëerd. Dit komt neer op gemiddeld 270 tot 370 m² per arbeidsplaats. De daadwerkelijke toename is afhankelijk van de omvang van de uitbreiding en het type bedrijf dat zich vestigt.

Conclusie: een toename met 170 tot 230 arbeidsplaatsen is mogelijk

Indien de lokale ruimtebehoefte wordt toegepast op een uitbreiding van 5 hectare op Westerhout Zuid bedraagt de toename in werkgelegenheid circa 170 tot 230 arbeidsplaatsen. Voor uitbreiding ten behoeve van watergebonden bedrijvigheid kan gerekend worden op 27 tot 37 arbeidsplaatsen per hectare.



Conclusie

In de rapport is de behoefte aan uitbreiding van de bedrijventerreinen in de gemeente Druten in kaart gebracht. Meer specifiek is daarbij gekeken naar de behoefte vanuit lokalen ondernemers en watergebonden bedrijvigheid.

Aanbod bijna volledig uitgegeven

Het aanbod voor lokale bedrijvigheid in de gemeente Druten beperkt zich tot minder dan een hectare. Voor watergebonden bedrijvigheid is er in de gehele regio Arnhem-Nijmegen momenteel geen aanbod beschikbaar. De ruimte om nieuwe of uitbreiding van lokale ondernemers en watergebonden bedrijvigheid te faciliteren is dus beperkt.

De herontwikkeling van het VION-terrein levert wel 5 hectare additionele ruimte op voor grootschalige bedrijvigheid. De eigenaar is in gesprek met enkele geïnteresseerde partijen, maar tot een definitieve verkoop is het nog niet gekomen. De gemeente is hierbij als vergunningverlener betrokken.

Circa 5,5 hectare lokale ruimtebehoefte, uitbreiding Westerhout Zuid is in Druten de meest geschikte locatie

Tegenover het beperkte aanbod staat een uitbreidingsvraag van klassiek-gemengd werkmilieu van ca. 2,5 hectare in de periode 2021-2030. Bovendien leidt een kwaliteitsverbetering van Kerkeland tot een potentiële vervangingsvraag van ca. 3 hectare. Daarmee bedraagt de te verwachten ruimtebehoefte

van lokale ondernemers in de periode 2021-2030 circa 5,5 hectare.

De meest geschikte locatie om de ruimtevraag in de komende 10 jaar te faciliteren is een uitbreiding van Westerhout Zuid. Hiermee wordt in ruimtelijke en kwalitatieve zin aangesloten bij de afspraken die de gemeenten binnen de regio Arnhem-Nijmegen hebben gemaakt.

Een gezamenlijke ontwikkeling met buurgemeente West Maas en Waal, aan de overzijde van Industrierrein Westerhout biedt eveneens uitbreidingskansen. Het is aan de gemeente Druten hierover het gesprek aan te gaan met de gemeente West Maas en Waal.

Ontwikkeling van een nieuw watergebonden bedrijventerrein is voorlopig niet aan de orde

De potentiële uitbreidingslocatie in Druten is geschikt voor watergebonden productiebedrijven en bijbehorende dienstverlening. Voor dit type watergebonden bedrijvigheid, dus exclusief logistiek, is de ruimtebehoefte in de periode 2021-2030 ingeschat op 6 tot 11 hectare. Inclusief logistiek is dit 11 tot 19 hectare.



Gezien de prioriteit die hierbij gegeven wordt aan Koningspleij Noord in Arnhem en het Engieterrein in Nijmegen en afweging van andere belangen dan economische, is ontwikkeling van deze locatie voorlopig niet aan de orde.

Zo'n 170 tot 230 arbeidsplaatsen verwacht bij uitbreiding van Westerhout Zuid

Indien de lokale ruimtebehoefte wordt toegepast op een uitbreiding van 5 hectare op Westerhout Zuid bedraagt de toename in werkgelegenheid circa 170 tot 230 arbeidsplaatsen.

◀ Voor uitbreiding ten behoeve van watergebonden bedrijvigheid kan gerekend worden op 27 tot 37 arbeidsplaatsen per hectare.

De toename van het aantal arbeidsplaatsen op Westerhout Zuid betreft ten dele vervangingsvraag door ruimtelijke verbetering van Kerkeland. Door deze verschuiving neemt het totaal aantal arbeidsplaatsen in de gemeente niet direct toe.

