Monitoring RPW Arnhem-Nijmegen

Ontwikkelingen juni 2018 - juni 2019

Opdrachtgever: Gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen

Rotterdam, 28 november 2019

Monitoring RPW Arnhem-Nijmegen

Ontwikkelingen juni 2018 - juni 2019

Opdrachtgever: Gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen

Michel Hek
Luc Heestermans

Rotterdam, 28 november 2019

ECORYS

Inhoudsopgave

Samenvatting 7
1.1 Bedrijventerreinen 7
1.2 Kantoren 9
1.3 PDV-locaties 10

2 Inleiding 11

3 Bedrijventerreinen 13
3.1 Inleiding 13
3.2 Trends en ontwikkelingen 13
3.3 Ontwikkelingen in de monitoringsperiode 14
3.3.1 Historische uitgifte 14
3.3.2 Situatie juni 2018 15
3.3.3 Situatie juni 2019 15
3.4 Lokale bedrijventerreinen 15
3.4.1 Ontwikkelingen juni 2018-juni 2019 15
3.4.2 Belangrijkste conclusies lokale bedrijventerreinen 16
3.5 Regionale bedrijventerreinen 16
3.5.1 Ontwikkelingen juni 2018-juni 2019 16
3.5.2 Belangrijkste conclusies regionale bedrijventerreinen 17
3.6 XXL-logistiek 17
3.6.1 Situatie juni 2018 17
3.6.2 Situatie juni 2019 17
3.6.3 Conclusies en aanbevelingen XXL-logistiek 18
3.7 Watergebonden bedrijvigheid 19
3.7.1 Situatie juni 2018 19
3.7.2 Situatie juni 2019 19
3.7.3 Conclusies en aanbevelingen watergebonden bedrijventerreinen 19
3.8 Beleidsprioritaire terreinen 19
3.8.1 Situatie 2018 20
3.8.2 Situatie 2019 20
3.8.3 Conclusie en aanbevelingen beleidsprioritaire terreinen 20
3.9 Nieuwe prognose ruimtebehoefte bedrijventerreinen provincie Gelderland 21
3.9.1 Kwantitatieve vraagraming 21
3.9.2 Kwalitatieve verdieping van de ruimtevraag: werkmilieus 21
3.9.3 Vraag vs. aanbod per werkmilieu 23
3.10 Conclusies en aanbevelingen 24
3.10.1 Conclusies 24
3.10.2 Aanbevelingen 24

4 Monitor kantoorlocaties 26
4.1 Inleiding 26
4.2 Kantoren op centrumlocaties 27

4.3 Kantoren op kantorenparken 29
4.4 Kantoren op bedrijventerreinen 30
4.5 Conclusies en aanbevelingen 31

5 Monitor PDV-locaties 33
5.1 Inleiding 33
5.2 Ontwikkelingen in de monitoringsperiode 34
5.3 Conclusies en aanbevelingen 39

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).

Volgens de afspraken in het RPW is begin 2019 middels een ruimtelijke uitwerking bepaald voor welke werklocaties voorzienbaarheid gecreëerd wordt. In de afspraken is vastgelegd dat grondeigenaren (gemeenten en private partijen) tot 2021 de tijd hebben om uitgiften te doen. Na deze datum dient de bestemming van de voorzienbare locaties, indien deze op dat moment nog niet verkocht zijn, te worden gewijzigd/geschrapt om zodoende het evenwicht tussen vraag en aanbod te herstellen.

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 4 vindt vanaf 2018 een jaarlijkse monitor plaats. Doormiddel van deze monitor wordt nagegaan of de situatie wezenlijk veranderd is in de periode *1 juni 2018 – 1 juni 2019* en of dit aanleiding geeft tot het herzien van gemaakte afspraken.

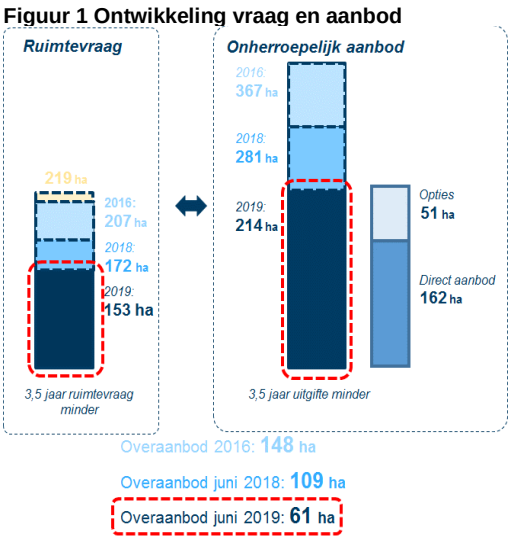
In drie hoofdstukken worden de marktontwikkelingen van respectievelijk bedrijventerreinen, kantoren en PDV-locaties voorzien van een update. De afzonderlijke hoofdstukken worden afgesloten met een advies over de te volgen koers per type werklocatie

1.1 Bedrijventerreinen

Kwantitatieve confrontatie vraag en aanbod

Het overaanbod in de regio, is gedurende de monitoringsperiode gedaald van 109 hectare naar 61 hectare. De bovengemiddelde uitgifte gedurende de eerste monitoringsperiode (april 2016-juni 2018) heeft zich, zelfs in grotere mate, tussen juni 2018 en juni 2019 dus voortgezet. Bovendien is 51 van de in totaal 214 hectare in optie uitgegeven. Dit betekent dat voor in ieder geval ca. een kwart van het aanbod per direct concrete interesse bestaat en uitgifte snel kan gaan. Het totaal aan uitgeefbaar aanbod is verder onderverdeeld in lokaal en (boven)regionaal aanbod.

Figuur 1 Ontwikkeling vraag en aanbod



Uitgifte heeft zich op zowel lokale als (boven)regionale terreinen voorgedaan:

- Op lokale bedrijventerreinen is het aanbod, dankzij een uitgifte van 17 hectare, teruggelopen van 55 hectare in 2018 naar 38 hectare in 2019. Dit heeft ertoe geleid dat het aantal gemeenten met minder hectare dan volgens het RPW is toegestaan, is toegenomen. Het merendeel van de gemeenten heeft op dit moment echter voldoende aanbod om te kunnen voorzien in de ruimtevraag gedurende de RPW-periode.
- Op (boven)regionale bedrijventerreinen is in de periode juni 2018-juni 2019 45 hectare uitgegeven. Dit betekent dat er nog een aanbod resteert van 178 hectare, ten opzichte van 223 hectare in juni 2018. Hoewel het grootste gedeelte van de uitgifte heeft plaatsgevonden op 'groene' terreinen, is het aandeel van de uitgifte op voorzienbaar gestelde terreinen (rood/oranje) toegenomen ten opzichte van 2018.

Kwalitatieve verdiepingsslag

XXL-logistiek

Ten opzichte van 2018 is het aanbod voor XXL-logistiek afgenomen. In totaal resteert voor XXL-logistiek nog 65 hectare direct beschikbaar aanbod. Daarvan zijn 2 kavels met een gezamenlijke oppervlakte van 31 hectare reeds verkocht aan een ontwikkelaar. Voor deze ontwikkelingen is echter nog geen eindgebruiker bekend, waardoor de ruimte nog voor de markt beschikbaar is. Bovendien zijn enkele kavels in optie uitgegeven. Wanneer alle opties daadwerkelijk verkocht worden en voor de reeds verkochte kavels een eindgebruiker gevonden wordt, resteert nog een aanbod van 33 hectare. Van dit aanbod is 23 hectare te vinden op Park15, waardoor in de Knoop EMZ het einde van het aanbod snel in zicht komt.

Watergebonden bedrijventerreinen

Net als in 2018 is er ook in juni 2019 geen uitgeefbaar aanbod op watergebonden bedrijventerreinen. In het vervolgonderzoek naar de mogelijkheden voor watergebonden bedrijvigheid in de regio Arnhem-Nijmegen, dat Ecorys n.a.v. de vorige monitoring heeft uitgevoerd, zijn enkele potentiele (her)ontwikkelingslocaties geïdentificeerd. Koningspleij Noord in Arnhem en het Engie-terrein in Nijmegen zijn hierbij als meest kansrijk aangemerkt.

Beleidsprioritaire terreinen

Op de groene hubs IPKW (Arnhem), Innofase (Duiven) en het Engie-terrein (Nijmegen) en op de NovioTech Campus hebben in de monitoringsperiode geen uitgiften van uitgeefbaar aanbod plaatsgevonden. De bevindingen in de monitoringsperiode juni 2018-juni 2019 leiden daarom niet tot een herziening van de conclusies:

- 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.

Nieuwe prognose ruimtebehoefte op bedrijventerreinen in de provincie Gelderland

Kwantitatieve ruimtebehoefte

In opdracht van de Provincie Gelderland heeft Ecorys een nieuwe prognose uitgevoerd van de ruimtebehoefte op bedrijventerreinen in de provincie Gelderland. Zo ook in de regio Arnhem-Nijmegen. De nieuwe vraagraming is opgesteld aan de hand van de nieuwe WLO-scenario's, die

voor de periode tot 2030 en de periode tot 2050 een bandbreedte hanteren met een scenario Laag (gemiddeld1% landelijke groei per jaar) en een scenario Hoog (2% groei per jaar).

De uitkomsten van deze nieuwe prognose kunnen aanleiding geven tot het herzien van de huidige afspraken in het RPW. Dit is afhankelijk van de keuze die gemaakt wordt aangaande het te hanteren scenario waarop regionale afspraken in de regio gebaseerd worden. De prognose volgens Scenario Laag (19 hectare per jaar) komt in grote lijnen overeen met de huidige RPW-afspraken, terwijl volgens scenario Hoog (33,5 hectare per jaar) een aanzienlijk hogere ruimtevraag geprognosticeerd wordt. Om beleidsmatig meer keuzeruimte te bieden is voor de regio Arnhem-Nijmegen een tussenscenario berekend op basis van een gemiddelde landelijke groei van 1,5% per jaar. Door de relatief sterke economische structuur van de regio Arnhem-Nijmegen ligt de prognose van de ruimtevraag volgens dit tussenscenario (27,2 hectare per jaar) iets hoger dan het gemiddelde tussen scenario Hoog en Laag.

Vraag vs. aanbod per werkmilieu

Om diepgaander inzicht te verkrijgen in de ruimtevraag, zijn vraag en aanbod ingedeeld in werkmilieus. Door vraag en aanbod op werkmilieu-niveau met elkaar te matchen, krijgt een vraag-aanbodconfrontatie meer waarde. Hiermee wordt immers zichtbaar voor welke doelgroep en in welk marktgebied vraag en aanbod al dan niet in evenwicht zijn.

Uit deze analyse komt naar voren dat het logistiek en klassiek-gemengd werkmilieu de grootste ruimtevragers zijn. Ook het (maak)industrieel werkmilieu en het agricluster (agrifood en agrologistiek) zijn belangrijke ruimtevragers. Afhankelijk van het scenario ontstaat het volgende beeld van de match tussen vraag en aanbod:

- Scenario Laag: deze prognose is vergelijkbaar met de huidige RPW-raming en geeft geen aanleiding de afspraken te herzien.
- Scenario Hoog: in scenario Hoog ontstaat er op korte termijn (1-3 jaar) een tekort aan aanbod op bedrijventerreinen. Dit geldt met name, maar niet alleen, voor het logistiek en klassiek-gemengd werkmilieu.
- Tussenscenario: in het tussenscenario is het beeld iets genuanceerder. Volgens dit scenario is gedurende de huidige RPW-periode (tot 2021) nog voldoende aanbod beschikbaar. Daarna neemt het risico op een tekort aan aanbod voor, wederom met name, maar niet alleen, het logistiek en klassiek-gemengd werkmilieu snel toe.

Belangrijkste conclusies

Hieruit volgt dat voor bedrijventerreinen het belangrijkste monitoringsvraagstuk is op welk scenario de regionale afspraken in het (huidige of een nieuw) RPW gebaseerd worden. De belangrijkste vraagstukken zijn:

- Scenariokeuze;
- Voldoende aanbod voor lokale bedrijvigheid;
- Beleidsmatige vraagstukken omtrent XXL-logistiek (m.b.t. wenselijkheid en de stikstof-discussie);
- Mogelijkheden voor uitbreiding en vestiging van watergebonden bedrijvigheid.

1.2 Kantoren

Op de kantorenmarkt is het beeld, dat in de monitoring van 2018 geschetst werd, nagenoeg onveranderd.

Op de centrumlocaties in Arnhem en Nijmegen is nog steeds sprake van een mismatch tussen beschikbaar aanbod en de verwachte toekomstige vraag. Op dit moment is op deze locaties onvoldoende geschikt en beschikbaar aanbod om in de ruimtevraag tot en met 2025 te kunnen voorzien. Deze mismatch werd ook in 2016 en 2018 geconstateerd, maar is sinds 2018 nog weer groter geworden. Dit ondanks het feit dat deze locaties als meest toekomstbestendig zijn beoordeeld voor kantorenaanbod. In het vervolgonderzoek naar de mogelijkheden voor kantoren op CS-locaties is geconstateerd dat met name de situatie in Arnhem nijpend is. In Nijmegen zijn in ieder geval voor de periode tot en met 2025, en waarschijnlijk ook daarna, voldoende (her)ontwikkelingsmogelijkheden voorhanden.

Op de toekomstbestendige kantorenparken, die zijn aangemerkt als concentratielocaties voor kantoren op kantorenparken, is per juni 2019 een klein aanbodtekort geconstateerd (van courant en incourant). Daarnaast is op de overige kantorenparken nog altijd een overaanbod aanwezig (van zowel courant als incourant aanbod). Hier staat wel nog een grote transformatie van incourant aanbod op de rol.

Voor kantoren op bedrijventerreinen worden de afspraken die in het RPW gemaakt zijn omtrent de onbebouwde kantoorlocaties nageleefd. Desondanks is er in het bestaand vastgoed nog altijd sprake van een overaanbod.

De afspraken in het RPW waarbij er ingezet wordt op het reduceren van de incourante bestaande vastgoedvoorraad dienen wat ons betreft gecontinueerd te worden. Op de CS-locaties en de (aangewezen) kansrijke kantorenparken adviseren we transformatie van kantoorpanden stop te zetten en (her)ontwikkeling in gang te zetten om de ruimtevraag op de meest kansrijke locaties te kunnen faciliteren.

1.3 PDV-locaties

Ook voor de PDV-locaties wordt in het RPW geconcludeerd dat er in 2016 en 2018 een overaanbod was. Dit is anno 2019 nog steeds aan de orde. De hernieuwde vraag-aanbodconfrontatie geeft daarmee geen reden de afspraken in het RPW te herzien. Het is bovendien belangrijk dat gemonitord wordt dat gemaakte afspraken nageleefd blijven worden.

2 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). In de bouwstenenrapportages voor bedrijventerreinen, kantoren en pdv-locaties, die ten grondslag liggen aan het RPW, wordt een overaanbod geconstateerd op werklocaties in de regio Arnhem-Nijmegen. In het RPW hebben de 17 gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen zich tot doel gesteld regionaal overaanbod op de werklocaties tegen te gaan.

Volgens de afspraken in het RPW is begin 2019 middels een ruimtelijke uitwerking[1] bepaald voor welke werklocaties voorzienbaarheid gecreëerd wordt. In de afspraken is vastgelegd dat grondeigenaren (gemeenten en private partijen) tot 2021 de tijd hebben om uitgiften te doen. Na deze datum dient de bestemming van de voorzienbare locaties, indien deze op dat moment nog niet verkocht zijn, te worden gewijzigd/geschrapt om zodoende het evenwicht tussen vraag en aanbod te herstellen.

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. Daarmee vormt deze rapportage een beschrijving van de tweede monitoringsronde.

De monitoring in 2018[2] heeft geresulteerd in vervolgonderzoeken naar de mogelijkheden en de wenselijkheid van XXL-logistiek, het aanbod voor watergebonden bedrijvigheid en de (potentiële) ruimte voor kantoren op centraal stationslocaties. Nieuwe WLO-scenario's en de inspraakprocedure n.a.v. de ruimtelijke uitwerking hebben geresulteerd in de behoefte aan een herijking van de vraagramingen en vraag-aanbodconfrontaties voor bedrijventerreinen, kantoren en PDV-locaties. De resultaten van deze deelonderzoeken zijn los van deze rapportage gepubliceerd. Voor de monitoring relevante onderdelen komen ook in deze rapportage terug.

In deze notitie richten we ons op de ontwikkelingen op de markt voor werklocaties tussen 1 juni 2018 en 31 mei 2019. De vraag of deze ontwikkelingen aanleiding geven tot het herzien van de, in het RPW, vastgelegde afspraken staat daarbij centraal.

In de volgende drie hoofdstukken worden de marktontwikkelingen van respectievelijk bedrijventerreinen, kantoren en PDV-locaties voorzien van een update. De afzonderlijke hoofdstukken worden afgesloten met een advies over de te volgen koers per type werklocatie.

[1] Stec Groep (2019) Ruimtelijke uitwerking regionaal programma werklocaties regio Arnhem-Nijmegen.
[2] Ecorys (2018) Monitoring RPW Arnhem-Nijmegen. Ontwikkelingen april 2016- juni 2018 in beeld gebracht.

3 Bedrijventerreinen

3.1 Inleiding

In het RPW van de regio Arnhem-Nijmegen werd een overaanbod op bedrijventerreinen geconstateerd van 148 hectare. In de periode april 2016 tot juni 2018 is een afname van het overaanbod naar 109 hectare gerealiseerd[3]. In dit hoofdstuk analyseren we de ontwikkelingen op de bedrijventerreinenmarkt in de regio Arnhem-Nijmegen tussen juni 2018 en juni 2019.

Gedurende deze periode heeft Ecorys van de Provincie Gelderland de opdracht gekregen een prognose van de vraag naar bedrijventerreinen in de provincie uit te voeren. Deze vraagraming is gebaseerd op de nieuwe WLO-scenario's en geldt voor de periode 2019-2030, met een doorkijk naar 2050[4]. De uitkomsten van de nieuwe vraagraming krijgen, vanwege het belang voor het RPW, eveneens een plek in dit hoofdstuk. Naar aanleiding van de kwalitatieve verdieping van de ruimtevraag naar werkmilieus, is ook het aanbod in de regio Arnhem-Nijmegen voorzien van een kwalitatieve analyse. Dit resulteert in een diepgaander inzicht in overaanbod en/of tekorten voor bepaalde marktsegmenten.

De monitoring van de ontwikkelingen op de bedrijventerreinenmarkt geschiedt zowel op basis van deze nieuwe vraagraming als op basis van de vraagraming die ten grondslag ligt aan het RPW. Allereerst besteden we aandacht aan de ontwikkelingen tussen juni 2018 en juni 2019.

3.2 Trends en ontwikkelingen

In de monitoring 2018 zijn de trends en ontwikkelingen waarop het RPW gebaseerd is voorzien van een update. De volgende trends en ontwikkelingen zijn in dat onderzoek geïdentificeerd:

- 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.

[3] Ecorys (2018) Monitoring RPW Arnhem-Nijmegen. Ontwikkelingen april 2016- juni 2018 in beeld gebracht.
[4] Ecorys (2019) Langjarige bedrijventerreinprognose provincie Gelderland 2019-2030 met een doorkijk naar 2050

- 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 CO_2 moet infrastructuur aangelegd worden. De circulaire economie zal zich ook uiten in toenemende en veranderende goederenstromen.

Gedurende de periode juni 2018-juni 2019 hebben zich enkele ontwikkelingen voorgedaan die van invloed kunnen zijn op het bedrijventerreinenbeleid:

- De economische vooruitzichten laten zien dat de economische groei afzwakt. Dit betekent dat de Nederlandse economie blijft groeien, maar op een gematigder tempo dan de afgelopen twee jaar. De verwachting is dat de groei van het bbp de komende drie jaar rond de 1,6% ligt[5].
- De uitwerking van internationale ontwikkelingen als de Brexit is nog ongewis: veel is afhankelijk van de manier waarop het Verenigd Koninkrijk de Europese Unie verlaat. Wordt het een harde of een zachte Brexit? Wat zeker is, is dat de gevolgen het hardst gevoeld zullen worden bij een harde Brexit. De gevolgen zijn naar verwachting echter niet noodzakelijk negatief. Enerzijds wordt verwacht dat de handel tussen het Verenigd Koninkrijk en Nederland afneemt, terwijl er anderzijds mogelijk is dat bijvoorbeeld meer logistieke bedrijven (hoofd)vestigingen in Nederland openen in plaats van in het VK[6].
- Het oordeel van de Raad van State dat het Programma Aanpak Stikstof in strijd is met Europese natuurwetgeving. Op basis van het PAS wordt vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden, alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. De Raad van State heeft dus besloten dat dit niet is toegestaan[7]. Maar liefst 18.000 bouwprojecten, waaronder de ontwikkeling van bedrijventerreinen en de aanleg van infrastructuur, in de buurt van Natura2000-gebieden kunnen geraakt worden door dit besluit[8]. Dit besluit heeft dus mogelijk vergaande vervolgen voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen alsmede de aansluiting A15-A12. Het is op moment van schrijven nog onbekend of en op welke manier hiervoor een oplossing voorhanden is.

3.3 Ontwikkelingen in de monitoringsperiode

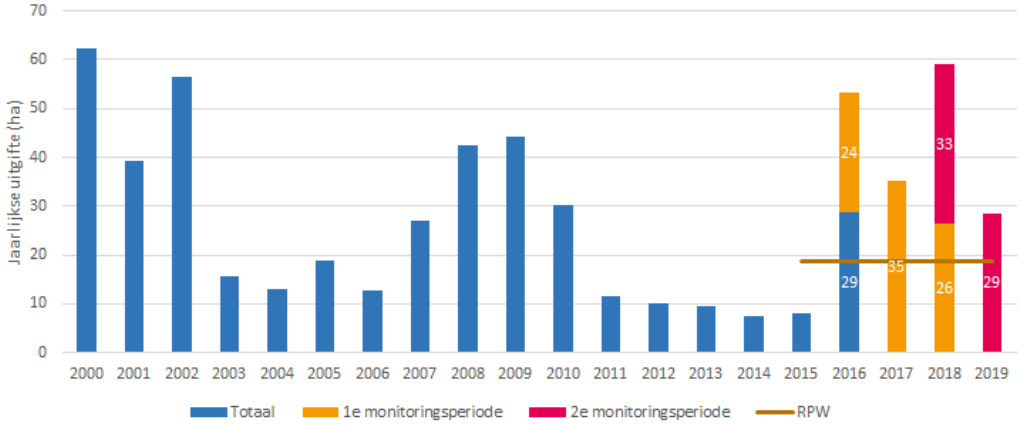
3.3.1 Historische uitgifte

In Figuur 2 is de historische uitgifte op bedrijventerreinen in de regio Arnhem-Nijmegen afgezet tegen gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag van 18,8 hectare waarvan in het RPW wordt uitgegaan. Hieruit blijkt dat de inhaalslag van de uitgifte ten opzichte van de ruimtevraag zich in de tweede helft van 2018 en de eerste helft van 2019 heeft doorgezet.

De totale uitgifte in deze periode bedraagt 62 hectare in een jaar tijd. Daarmee heeft de uitgifte in de afgelopen monitoringsperiode de jaarlijkse uitgifte over de periode april 2016-juni 2018 (circa 85 hectare) overtroffen. Dit gegeven geeft aanleiding de vraagraming te herzien. De herziening heeft, zoals al aangegeven, reeds plaatsgevonden en komt aan bod in het volgende hoofdstuk.

[5] De Nederlandsche Bank (2018). Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten.
[6] Logistiek.nl (2019) Harde no deal Brexit: dit zijn de gevolgen voor logistiek Nederland.
[7] Raad van State (2019) PAS mag niet als toe-stem-mings-ba-sis voor ac-ti-vi-tei-ten wor-den ge-bruikt
[8] Cobouw (2019) '' Niet honderden, maar 18.000 projecten in de knel door stikstof''

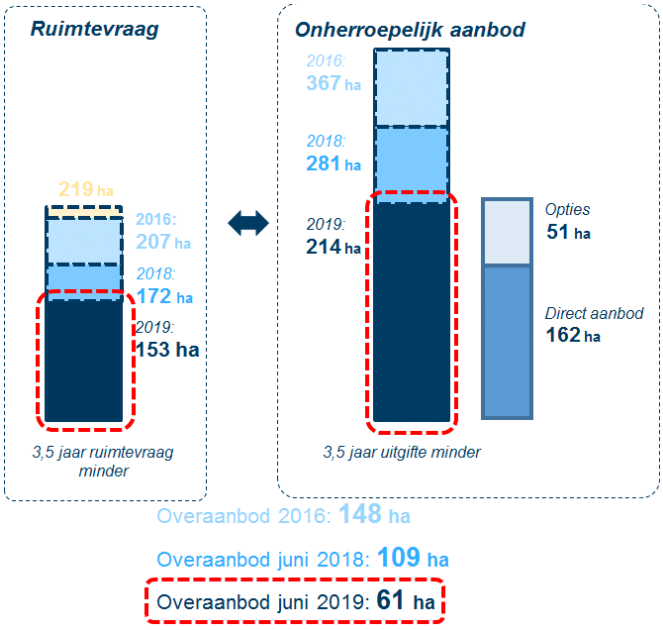
Figuur 2 Historische uitgifte regio Arnhem-Nijmegen 2000-2019



3.3.2 *Situatie juni 2018*

Op 1 juni 2018 bedroeg het totaal uitgeefbaar aanbod nog 281 hectare. Daartegenover stond in juni 2018 een ruimtevraag die, verminderd met de prognose van een uitgifte van 47 hectare in ruim 2 jaar, nog 172 hectare bedroeg, waarmee een kwantitatief overaanbod van 109 hectare geconstateerd werd.

Figuur 3 Ontwikkeling vraag en aanbod



3.3.3 *Situatie juni 2019*

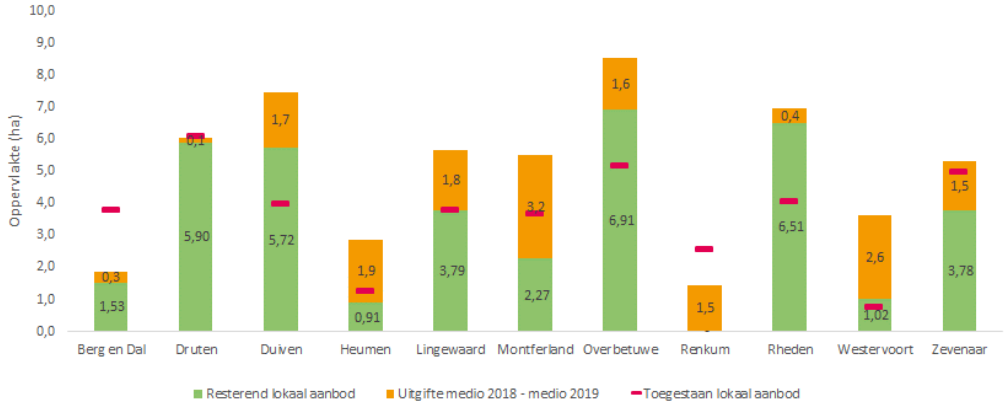
Met een theoretische afname van de ruimtevraag van circa 66 hectare in 3,5 jaar, bedraagt de resterende ruimtevraag volgens de RPW-raming voor de periode t/m 2025 nog 153 hectare. Het aanbod bedraagt per 1 juni 2019 nog 214 hectare. Dit resulteert in een kwantitatief overaanbod van 61 hectare. Bovendien is van het totale aanbod van 214 hectare, 51 hectare in optie uitgegeven. Wat betekent dat, door de concrete interesse voor deze oppervlakte aan uitgeefbaar aanbod, het verschil tussen vraag en aanbod (van 61 hectare) op korte termijn ingelopen kan zijn. De ontwikkelingen omtrent deze opties is daarmee belangrijk om in de gaten te houden. De daadwerkelijke uitgifte in de afgelopen monitoringsperiode is onder te verdelen in lokale bedrijventerreinen enerzijds en regionale terreinen anderzijds.

3.4 Lokale bedrijventerreinen

3.4.1 *Ontwikkelingen juni 2018-juni 2019*

Voor iedere gemeente zijn vitale lokale bedrijventerreinen van groot belang. Hiermee kan namelijk lokale bedrijvigheid gefaciliteerd worden. Daarom is in het RPW voor iedere gemeente een oppervlakte ‘toegestaan lokaal aanbod’ bepaald. Op 1 juli 2018 bedroeg het aanbod op lokale bedrijventerreinen 55 hectare. Op 1 juni 2019 resteert nog 38 hectare. In de monitoringsperiode op lokale bedrijventerreinen is dus zo’n *17 hectare uitgegeven* (Figuur 4). In de grafiek worden alleen de gemeenten weergegeven die ten tijde van het opstellen van het RPW beschikten over lokaal aanbod en daarmee een ‘mandje’ toegewezen hebben gekregen.

Figuur 4 Lokaal aanbod per gemeente



Wanneer het rode balkje de groene staafdiagram overschrijdt, bekent dit dat er minder lokaal aanbod voorhanden is dan lokaal wordt toegestaan per 01-01-2021. In de gemeenten Berg en Dal, Renkum, Druten, Heumen, Montferland en Zevenaar is op dit moment minder toegestaan lokaal aanbod aanwezig dan in het RPW is bepaald. In de resterende gemeenten is er op dit moment voldoende aanbod om te kunnen voorzien in de vraag gedurende de periode van het RPW. Voor de gemeenten waar nog een overaanbod aan lokale bedrijventerreinen voorhanden is, wordt in de ruimtelijke uitwerking van het RPW een voorstel gedaan voor het voorzienbaar te stellen aanbod op lokale bedrijventerreinen.

3.4.2 Belangrijkste conclusies lokale bedrijventerreinen

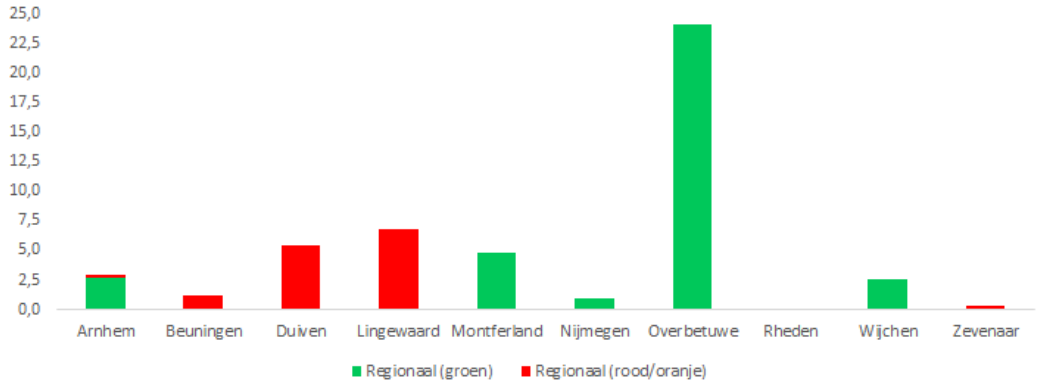
- Tussen juni 2018 en juni 2019 is 17 hectare uitgegeven op lokale bedrijventerreinen. Daarmee resteert in totaal nog 38 hectare op lokale bedrijventerreinen.
- Het aantal gemeenten met minder lokaal aanbod dan toegestaan volgens de afspraken in het RPW neemt toe.

3.5 Regionale bedrijventerreinen

3.5.1 Ontwikkelingen juni 2018-juni 2019

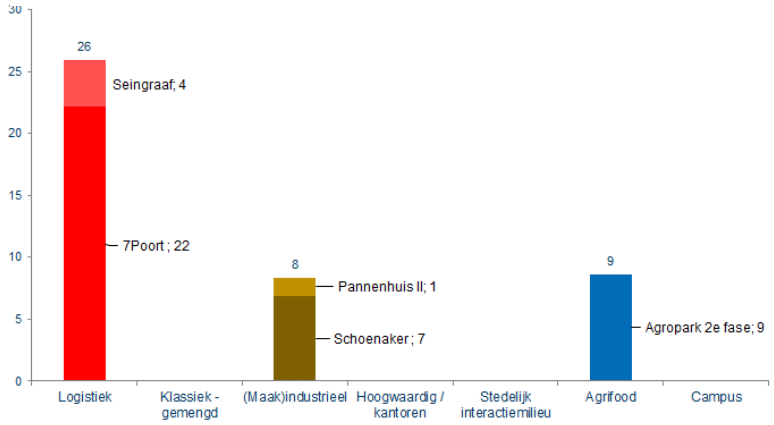
Op 1 juli 2018 bedroeg het aanbod op regionale bedrijventerreinen 223 hectare. In de monitoringsperiode tot 1 juni 2019 is het regionale bedrijventerreinenaanbod met 45 hectare afgenomen tot 178 ha. In Figuur 5 is te zien dat de uitgifte van regionale bedrijventerreinen grotendeels conform het RPW op de als ‘groen’ bestempelde bedrijventerreinen heeft plaatsgevonden. De uitgifte op voorzienbaar te stellen bedrijventerreinen is vooral verdeeld over de gemeenten Duiven en Lingewaard.

Figuur 5 Uitgifte op regionale bedrijventerreinen 1 juni 2018 - 1 juni 2019



Om een diepgaander inzicht te geven van de regionale bedrijventerreinen die als rood/oranje aangemerkt zijn, is het aanbod op deze terreinen in Figuur 6 onderverdeeld naar werkmilieus. Hieruit kan worden opgemaakt dat de voorzienbaarheid vooral van toepassing is op de terreinen zijn waar ruimte-vraag naar is. Oftewel, het (boven)regionale aanbod dat voorzienbaar gesteld is, biedt ruimte aan de werkmilieus waar de meeste vraag is. Dit betreft voornamelijk het logistiek en (maak)industrieel werkmilieu.

Figuur 6 Regionaal aanbod per werkmilieu



3.5.2 *Belangrijkste conclusies regionale bedrijventerreinen*

- Tussen juni 2018 en juni 2019 is 45 hectare uitgegeven op regionale bedrijventerreinen. Daarmee resteert in totaal nog 178 hectare op regionale bedrijventerreinen.
- De meeste uitgifte heeft plaatsgevonden op 'groene' bedrijventerreinen, maar ook op voorzienbare (rood/oranje) bedrijventerreinen heeft uitgifte plaatsgevonden.
- Het grootste gedeelte van het voorzienbaar gestelde aanbod op regionale bedrijventerreinen biedt ruimte aan de werkmilieus met de meeste ruimtevraag (logistiek en (maak)industrie)

3.6 XXL-logistiek

3.6.1 *Situatie juni 2018*

Per 1 juni 2018 bedroeg het aanbod ten behoeve van XXL-logistiek in totaal 80 hectare, verdeeld over de drie bedrijventerreinen die specifiek voor deze doelgroep zijn gereserveerd:

- Het aanbod t.b.v. XXL-logistiek op Park15 bedroeg op 1 juni circa 50 hectare. Na de peildatum, maar nog gedurende het monitoringsonderzoek, heeft een grootschalige transactie plaatsgevonden van in totaal 27 hectare. Deze transactie is gedurende de huidige monitoringsperiode geformaliseerd.
- Op 7Poort waren per 1 juni 2018 nog een kavel van 19 hectare en een kavel van 6 hectare beschikbaar. Het direct uitgeefbare aanbod op 7Poort bedroeg dus 25 hectare. Daarnaast was er nog de mogelijkheid om twee kavels te combineren tot een kavel van 7 hectare.
- DocksNLD beschikte over een vrije kavel van circa 5 hectare en enkele kavels van in totaal 8 hectare die in optie waren uitgegeven. Het direct beschikbare aanbod bedroeg daarmee 5 hectare.

Op basis van deze bevindingen werd geconcludeerd dat er nog altijd (zeer) geschikt en beschikbaar aanbod voorhanden was in de twee logistieke knooppunten van regio Arnhem-Nijmegen (knoop 38 en EMZ). De bevindingen hebben evenwel geleid tot een onderzoek naar de wenselijkheid van XXL-logistiek voor de regio Arnhem-Nijmegen[9] en de toekomstige mogelijkheden wat ruimte betreft[10].

3.6.2 *Situatie juni 2019*

Gedurende de monitoringsperiode 1 juni 2018 – 1 juni 2019 hebben er enkele grootschalige uitgiften van XXL-kavels plaatsgevonden.

[9] Stec Groep (2019) Economische analyse XXL-Logistiek regio Arnhem-Nijmegen.
[10] Ecorys (2019) XXL-logistiek in de regio Arnhem-Nijmegen.

- Op Park15 is het uitgeefbaar aanbod in de afgelopen monitoringsperiode weliswaar afgenomen met 27 hectare, maar een kavel van ruim 12 hectare daarvan is verkocht aan een ontwikkelaar. Op de peildatum was/waren voor deze kavel nog geen eindgebruikers bekend, wat betekent dat de ruimte nog voor de markt beschikbaar is. De totale beschikbare ruimte op Park15 bedraagt daarmee nog 35 hectare. In het best-case-scenario wordt op korte termijn een eindgebruiker gevonden, wat betekent dat er nog 23 hectare beschikbaar is.
- Op 7Poort speelt een vergelijkbare situatie. Hier is een kavel met een oppervlakte van 19 hectare verkocht, eveneens aan een ontwikkelaar. Ook deze ontwikkelaar heeft nog geen eindgebruiker, wat betekent dat de ruimte nog beschikbaar is voor de markt. De totale beschikbare ruimte ten behoeve van XXL-logistiek op 7Poort bedraagt daarmee 29 hectare. Wanneer een of meerdere eindgebruiker(s) gevonden wordt voor de kavel van 19 hectare, resteert nog een kleine 10 hectare, verdeeld over een kavel van 6 hectare en een kavel een kleine 4 hectare. Deze laatste kavel kan gecombineerd worden met een naastgelegen kavel, waarmee en kavel van 7 hectare ontstaat.
- Op DocksNLD is tussen 1 juni 2018 en 1 juni 2019 een kavel van 5 hectare uitgegeven. Dat betekent dat er ten behoeve van XXL-logistiek nog twee kavels resteren met een gezamenlijke oppervlakte van een kleine 8,5 hectare. Beide kavels waren op de peildatum in optie uitgegeven. Inmiddels is bekend dat beide kavels definitief verkocht zijn. Op peildatum 1 juni 2019 monitor bedraagt het aanbod op DocksNLD nog 8,5 hectare. In werkelijkheid is het terrein volledig uitgegeven.

Uit Figuur 7 blijkt dat er ten behoeve van XXL-logistiek in totaal nog circa 65 hectare beschikbaar is. Daarvan is reeds 31 hectare verkocht aan een ontwikkelaar zonder eindgebruiker. Dit betekent dat deze ruimte beschikbaar is voor de markt. Daarnaast is 8,4 hectare in optie uitgegeven. Dit betekent dat er in het best-case-scenario het direct beschikbare aanbod nog 33 hectare bedraagt.

Figuur 7 Aanbod t.b.v. XXL-logistiek per 1 juni 2019

Bedrijventerrein	Totaal aanbod	Direct beschikbaar XXL	Verkocht zonder eindgebruiker	Opties	Doorkijk best case
Knoop 38					
Park15	35,3 ha	35,3 ha	12,2 ha	-	23,1
Knoop EMZ					
7Poort	28,9 ha	28,9 ha	19 ha	-	9,9
DocksNLD	8,4 ha	-	-	8,4 ha	0
Totaal	**77,4 ha**	**64,2 ha**	**31,2 ha**	8,4 **ha**	**33 ha**

3.6.3 Conclusies en aanbevelingen XXL-logistiek

Omdat met 23 hectare het grootste gedeelte van het aanbod op Park15 te vinden is, komt met name in de knoop EMZ het einde snel in zicht. Afhankelijk van de keuze die gemaakt wordt aangaande de wenselijkheid van XXL-logistiek in de regio, is het met name in dit gebied raadzaam nieuwe ontwikkelprocedures van start te laten gaan.

Een belangrijke disclaimer hierbij is de uitwerking die de uitspraak van de Raad van State over de PAS-regeling heeft op de aansluiting van de A15 op de A12 en de mate waarin uitbreiding van bedrijventerreinen mogelijk blijft. Uitbreiding van bedrijvenpark Medel heeft hieronder reeds te lijden gehad[11].

[11] De Gelderlander (2019) Wéér streep door bouwproject wegens stikstof: uitbreiding bedrijventerrein bij Tiel van de baan.

3.7 Watergebonden bedrijvigheid

3.7.1 Situatie juni 2018

In de monitor van 2018 is geconstateerd dat er op bedrijventerreinen in de regio Arnhem-Nijmegen geen uitgeefbaar watergebonden aanbod beschikbaar is. Tevens is geconstateerd dat er wel aanvragen waren naar watergebonden locaties. Deze aanvragen konden op dat moment niet gefaciliteerd worden in de regio. Er werd, kortom, een knelpunt voorzien op watergebonden bedrijventerreinen.

Dit heeft geleid tot de volgende conclusies en aanbevelingen:

- Uitbreiding van bestaande watergebonden bedrijven blijft, conform afspraken in het RPW, mogelijk;
- Er zijn twee opties om nieuwe ruimtevragers te faciliteren:
    - Door herstructurering van bestaande watergebonden bedrijventerreinen kan mogelijk efficiënter met de huidige ruimte omgegaan worden, waardoor hier ruimte vrijgemaakt kan worden.
    - Tevens adviseren we te onderzoeken om nieuwe watergebonden ruimtevraag in de regio van een locatie te kunnen voorzien

3.7.2 Situatie juni 2019

Gedurende de periode 1 juni 2018 – 1 juni 2019 heeft het vervolgonderzoek naar de mogelijkheden voor watergebonden bedrijventerreinen plaatsgevonden[12]. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er wat betreft direct uitgeefbaar aanbod niets aan de situatie veranderd is.

Wel zijn meerdere locaties geïdentificeerd waar door nieuwe ontwikkeling of herstructurering ruimte voor watergebonden bedrijvigheid gecreëerd kan worden. In totaal gaat het om 24-39 hectare op de volgende locaties:

- Koningspleij Noord: 5-13 hectare;
- Engie-terrein: 2-8 hectare;
- Spijksedijk: 5 hectare;
- Parenco: 1-2 hectare;
- Drutense Waarden: 5-8 hectare.

3.7.3 Conclusies en aanbevelingen watergebonden bedrijventerreinen

Uit het aanvullende onderzoek naar de mogelijkheden voor watergebonden bedrijvigheid wordt geconcludeerd dat er op enkele locaties in de regio Arnhem-Nijmegen mogelijkheden zijn om door nieuwe ontwikkeling of herstructurering ruimte te creëren voor watergebonden bedrijvigheid.

Het advies luidt dan ook te starten met de (her)ontwikkeling van deze locaties, waarbij de meest kansrijke locaties (lage investering/korte termijn) prioriteit krijgen. Bovendien moet uitbreiding van bestaande watergebonden bedrijvigheid, conform de afspraken in het RPW, gefaciliteerd worden.

3.8 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:

[12] Ecorys (2019) Watergebonden bedrijvigheid in de region Arnhem-Nijmegen. Vervolgonderzoek monitoring RPW Arnhem-Nijmegen

Duurzame/ Groene hub:

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

Campus

- Winkelsteeg NovioTech Campus (Nijmegen

3.8.1 Situatie 2018

Op de groene hubs is op IPKW in Arnhem in de periode 2016 - medio 2018 4 hectare uitgegeven. Dit betekent dat hier op de peildatum nog ruim 4 hectare beschikbaar was. Op de andere duurzame/groene hubterreinen heeft in de periode april 2016-juni 2018 geen uitgifte plaatsgevonden. Op de NovioTech campus is in dezelfde periode eveneens geen uitgeefbaar aanbod uitgegeven. Dit betekent niet dat er zich geen bedrijven hebben gevestigd in leegstaande en/of herontwikkelde panden. Dit is in deze monitoring niet onderzocht.

Geconcludeerd werd dat voor de beleidsprioritaire terreinen op peildatum 1 juni 2018 in de regio Arnhem-Nijmegen nog 18 hectare beschikbaar was op duurzame/groen hub-terreinen. Daarnaast was nog 6 hectare beschikbaar ten behoeve van campusontwikkeling.

Dit heeft geleid tot de volgende conclusies:

- 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.

3.8.2 Situatie 2019

Op de beleidsprioritaire terreinen heeft gedurende de periode 1 juni 2018-1 juni 2019 geen uitgifte plaatsgevonden. Dit betekent niet dat er zich geen bedrijven hebben gevestigd in leegstaande en/of herontwikkelde panden, zoals het geval is op de Novio Tech Campus. Dit is in de uitgifte niet terug te zien.

Wel zijn er stappen gezet met de herstructurering van het Engie-terrein in Nijmegen (voor meer informatie, zie: brochure Waal Energie: Nieuwe bestemming terrein Central Gelderland[13])

3.8.3 Conclusie en aanbevelingen beleidsprioritaire terreinen

De bevindingen in de monitoringsperiode juni 2018-juni 2019 leiden niet tot een herziening van de conclusies. Deze blijven dus gehandhaafd:

- 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.

[13] Te vinden via: https://centralegelderland.nl/-/media/online/websites/nl/gelderland/documenten/bewoners-markt%20april%202019/waalenergie_concept_gebiedsvisie_folder.pdf

3.9 Nieuwe prognose ruimtebehoefte bedrijventerreinen provincie Gelderland

In opdracht van de Provincie Gelderland heeft Ecorys een nieuwe prognose uitgevoerd van de ruimtebehoefte op bedrijventerreinen in de provincie Gelderland. Zo ook in de regio Arnhem-Nijmegen[14]. De nieuwe vraagraming is opgesteld aan de hand van de nieuwe WLO-scenario's, die een bandbreedte hanteren met een scenario Laag en een scenario Hoog[15]. In scenario Laag wordt een landelijke economische lange termijngroei van 1% per jaar voorzien. In scenario Hoog bedraagt de economische groei 2% per jaar. Voor nadere toelichting over de WLO-scenario's en de gehanteerde methodiek verwijzen we naar de rapportage over de langjarige prognose van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen in de provincie Gelderland[16]. In deze rapportage richten we ons op de uitkomsten en mogelijke implicaties voor het RPW.

3.9.1 Kwantitatieve vraagraming

De prognose geeft inzicht in de verwachte ruimtevraag naar bedrijventerreinen in de regio Arnhem-Nijmegen voor de periode 2019-2030 in scenario Hoog en scenario Laag. Bovendien geeft de prognose een doorkijk naar de mogelijke ontwikkelingsrichting in de periode 2030-2050. Omdat de middellange termijn, de periode tot 2030, net name van belang is voor het RPW, richten we ons hier op de prognose voor deze periode. De doorkijk naar 2050 laat een grote bandbreedte zien, waarbinnen de ruimtevraag zich naar verwachting ontwikkelt.

Uit Tabel 1 valt af te leiden dat de geprognosticeerde ruimtevraag in de regio Arnhem-Nijmegen 213-369 hectare bedraagt. Dit komt neer op een gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag van 19 hectare in scenario Laag tot 33,5 hectare in scenario Hoog. Vanwege de relatief grote bandbreedte en de overeenkomst tussen scenario Laag en de huidige RPW-raming, is ervoor gekozen voor de regio Arnhem-Nijmegen een tussenscenario van 1,5% landelijke groei te berekenen. Dit tussenscenario is nadrukkelijk geen ''middenscenario''[17]. De optie van een tussenscenario biedt beleidsmatig meer keuze. De prognose van de ruimtevraag en het tussenscenario bedraagt 27,2 hectare per jaar. Dat komt neer op een ruimtevraag van 300 hectare voor de periode 2019-2030.

Tabel 1 Prognose ruimtevraag regio Arnhem-Nijmegen 2019-2030

Scenario	Jaarlijks 2019-2030 (gemiddeld)	Totaal 2019-2030
Laag	19 ha	213 ha
Tussen	*27,2 ha*	*300 ha*
Hoog	33,5 ha	369 ha

3.9.2 Kwalitatieve verdieping van de ruimtevraag: werkmilieus

Regionale afspraken over het bedrijventerreinenbeleid leiden veelal tot een discussie over hectaren (in kwantitatieve zin). Bedrijventerreinen zijn echter dikwijls niet met elkaar te vergelijken. Het is daarom belangrijk zowel vraag als aanbod ook te analyseren op basis van kwaliteiten. Om dit te bewerkstelligen heeft Ecorys een methodiek ontwikkeld die vraag en aanbod indeelt in werkmilieus.

De toedeling van vraag en aanbod in werkmilieus levert inzicht op in het type ruimtevraag en de bijbehorende vestigingseisen van de ruimtevrager. Door vraag en aanbod op werkmilieu-niveau met elkaar te matchen, krijgt een vraag-aanbodconfrontatie meer waarde. Hiermee wordt immers

[14] Ecorys (2019) Langjarige bedrijventerreinprognose provincie Gelderland 2019-2030 met een doorkijk naar 2050
[15] CPB/PBL (2015) Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving. Nederland in 2030 en 2050: twee referentiescenario's, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving/Centraal Planbureau.
[16] Ecorys (2019) Langjarige bedrijventerreinprognose provincie Gelderland 2019-2030 met een doorkijk naar 2050
[17] De landelijk groeiscenario's worden middels een zogenoemde shift-and-share-analyse vertaald naar regionale groeiscenario's. Om deze reden ligt de uitkomst van het tussenscenario niet precies in het midden tussen scenario Laag en Hoog, maar neigt deze meer naar scenario Hoog. Dit betekent dat de regio Arnhem-Nijmegen een gunstige economische structuur heeft en opzichte van de landelijke economische structuur.

zichtbaar voor welke doelgroep en in welk marktgebied vraag en aanbod al dan niet in evenwicht zijn.

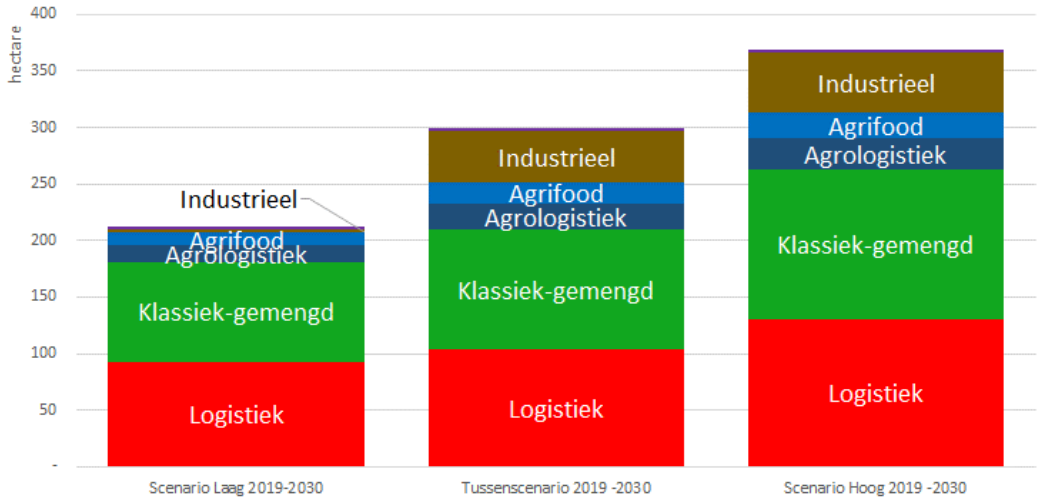
Op basis van meerdere landelijke onderzoeken zijn een achttal werkmilieus geïdentificeerd. We onderscheiden de volgende werkmilieus:

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

Voor meer informatie verwijzen we weer naar de rapportage over de langjarige prognose van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen in de provincie Gelderland.

In Figuur 8 is de geprognosticeerde ruimtevraag voor de periode 2019-2030 voor scenario Hoog, Laag en het tussenscenario verdeeld over de werkmilieus. Hieruit valt op te maken dat het klassiek, kleinschalig werkmilieu (met name, maar niet alleen lokale bedrijventerreinen) en de logistiek de grootste ruimtevragers zijn.

Figuur 8 Prognose ruimtevraag naar werkmilieus 2019-2030



De prognose van de ruimtevraag voor logistieke bedrijventerreinen omvat ook, maar niet per definitie alle, ruimtevraag naar XXL-logistiek[18]. Het agricluster, opgesplitst in agrifood en agrologistiek, en het industrieel werkmilieu zijn de andere twee grote ruimtevragers.

De ruimtevraag naar bedrijventerreinen van het hoogwaardig werkmilieu is beperkt. Dit heeft ermee te maken dat de regio voldoende ruimte beschikbaar heeft op andere kantoorlocaties. Wat verder opvalt is dat de ruimtevraag van het industrieel werkmilieu in scenario Laag bijna nihil is. Het verschil met het tussenscenario en scenario Hoog valt te verklaren door de automatisering die in

[18] De vraagraming gaat in de basis uit van economische groei (werkgelegenheid/ toegevoegde waarde) en als gevolg daarvan de uitbreidingsvraag van de op dit moment gevestigde bedrijven. De ontwikkeling van de werkgelegenheid en toegevoegde waarde in de afgelopen jaren (dus ontwikkeling van gevestigde bedrijven én de vestiging van nieuwe bedrijven) speelt mee in de vertaling van landelijke naar regionale scenario's (de shift-and-share-analyse).

In principe maakt alles wat vanuit economische ontwikkeling, dus ook nieuwe vestigingen, te ramen valt dus onderdeel uit van de vraagraming. De ruimtevraag van hele grote, incidentele bedrijven/ontwikkelaars (de zogenoemde 'witte raven') maakt echter geen onderdeel uit van ons model.

Dit betekent dat het mogelijk is dat, als gevolg van beleid/acquisitie-inspanningen, de ruimtebehoefte hoger uitvalt. Beleid kan er natuurlijk ook voor zorgen dat, als het ertoe leidt dat er geen grootschalige kavels beschikbaar zijn, de ruimtebehoefte van die 'witte raven' niet manifest wordt.

scenario Laag beperkt is in vergelijking met de andere scenario's. Bij een dalende beroepsbevolking wordt de productie in dit scenario's beperkt geautomatiseerd voorgezet.

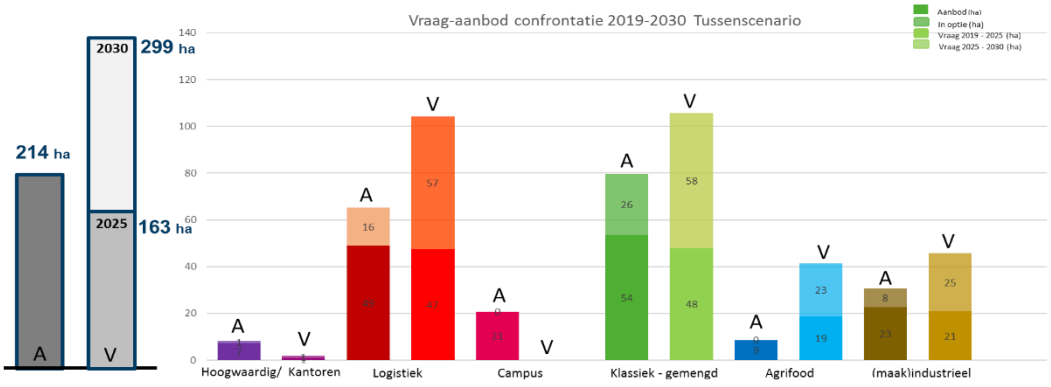
3.9.3 *Vraag vs. aanbod per werkmilieu*

Omdat scenario Laag in grote lijnen overeenkomt met de huidige RPW-raming, is beleidsmatig de keuze gemaakt vraag en aanbod alleen voor het tussenscenario en scenario Hoog in beeld te brengen. In Figuur 9 is voor het tussenscenario te zien dat voor de meeste werkmilieus er de eerste 5 jaar voldoende aanbod is. Voor de periode tot 2030 is dit echter niet voldoende aanbod om aan de ruimtebehoefte te voldoen.

Enkel voor het hoogwaardig/kantoren werkmilieu is er een klein overschot. Bovendien kent het werkmilieu campus een aanbod van circa 20 hectare. De vraag naar het werkmilieu campus is echter niet geraamd in deze prognose. Vanwege het bijzondere karakter en uitgebreide verzorgingsgebied is voor campussen een aparte ramingsmethode van toepassing.

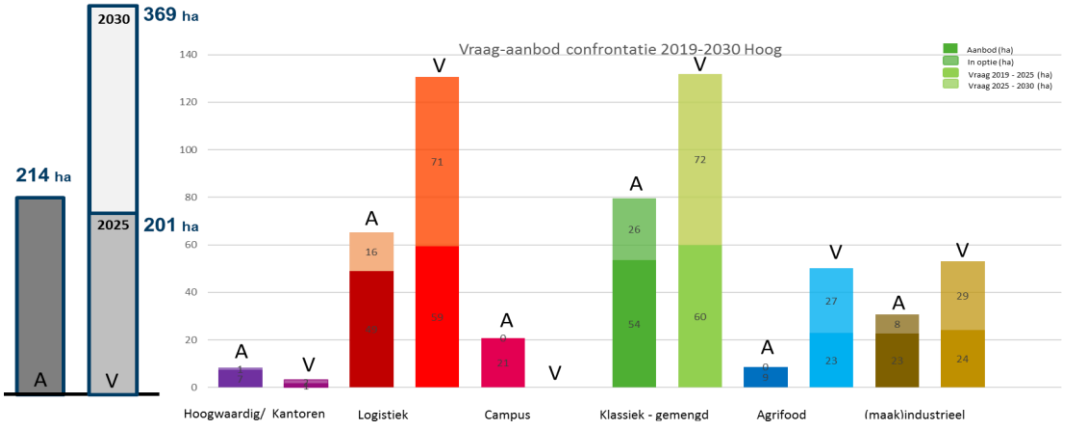
Verder is de vraag naar logistiek circa 49 hectare hoger dan het aanbod en de vraag naar klassiek – gemengd circa 26 hectare hoger. Voor agrifood is de vraag circa 31 hectare hoger en (maak)industrieel heeft een ruimtebehoefte die ongeveer 15 hectare groter is.

Figuur 9 Vraag vs. aanbod per werkmilieu tussenscenario 2019-2030



In scenario Hoog (Figuur 10) ligt de ruimtevraag per werkmilieu logischerwijs hoger dan in het tussenscenario. Dit betekent dat zich in scenario Hoog op nog kortere termijn een ruimtetekort manifesteert.

Figuur 10 Vraag vs. aanbod per werkmilieu scenario Hoog 2019-2030



3.10 Conclusies en aanbevelingen

3.10.1 Conclusies

- In de afgelopen monitoringsperiode heeft veel uitgifte van bedrijventerrein plaatsgevonden.
- Een groot gedeelte hiervan komt voor rekening van het logistiek werkmilieu, maar ook het klassiek-gemengd en (maak)industrieel werkmilieu hebben in diezelfde periode een aanzienlijke uitgifte gezien.
- In veel gemeenten is heden minder lokaal aanbod beschikbaar dan volgens het ‘mandje’, dat in het RPW is afgesproken, is toegestaan. Dit betekent dat in veel gemeenten (zo goed als) geen sprake meer is van een overaanbod en dat enkele gemeenten zelfs op zoek kunnen naar uitbreidingsmogelijkheden.
- De uitgifte op regionale bedrijventerreinen heeft voor het grootste gedeelte plaatsgevonden op ‘groene’ terreinen. Een groter deel dan gedurende de vorige monitoringsperiode is echter ook uitgegeven op voorzienbaar gestelde terreinen (rood/oranje).
- Op bedrijventerreinen ten behoeve van XXL-logistiek is op dit moment in zijn totaliteit nog voldoende ruimte beschikbaar. In de knoop EMZ komt, dankzij de uitgiften op DocksNLD en 7Poort, het einde van het aanbod echter wel snel in zicht. Eventuele uitbreidingsplannen zijn afhankelijk van beleidsmatige keuzes die gemaakt worden aangaande het faciliteren van XXL-logistiek en de ontwikkelingen in het stikstof-debat. Dit laatste geldt overigens in het algemeen voor ontwikkelingen in de buurt van Natura2000-gebieden.
- In de situatie op watergebonden bedrijventerreinen is in de periode juni 2018-juni 2019 geen verandering opgetreden. Er is ook nu geen watergebonden ruimte beschikbaar. In het vervolgonderzoek naar aanleiding van de vorige monitoring, zijn enkele (her)ontwikkelingslocaties aangewezen die dit knelpunt kunnen oplossen.
- Beleidsprioritaire bedrijventerreinen: Ook hier hebben zich geen wijzigingen voorgedaan ten opzichte van de situatie in juni 2018. De conclusies en aanbevelingen van destijds blijven daarom gehandhaafd.
- De nieuwe prognose van de ruimtebehoefte op bedrijventerreinen in de provincie Gelderland kan leiden tot een andere kijk op het bedrijventerreinenbeleid in de regio. Waar scenario Laag vergelijkbaar is met het huidige RPW-scenario, is de prognose volgens scenario Hoog aanzienlijk hoger. Daarnaast is beleidsmatig de keuze gemaakt een tussenscenario te laten doorrekenen. Ook dit tussenscenario geeft aanleiding de afspraken in het RPW te herzien.

3.10.2 Aanbevelingen

De bevindingen en conclusies van de monitoring over de periode juni 2018-juni 2019 leiden tot de volgende aanbevelingen:

- Hanteer voor een volgende RPW-periode de nieuwe WLO-als maatstaf voor de match tussen vraag en aanbod. Ecorys adviseert hiervoor het tussenscenario aan te houden.
- Heroverweeg de voorzienbaarheidsprocedure(s) voor bedrijventerreinen. Ecorys adviseert terreinen die voorzienbaar zijn gesteld waar mogelijk in te zetten voor werkmilieus waar vraag naar is. Dit brengt mogelijk investeringen met zich mee.
- Het doel is nog steeds het bieden van kwalitatief goede bedrijventerreinen op de juiste plek. Verlies deze doelstelling niet uit het hoofd. Dit kan nog steeds betekenen dat op de ene plek ruimte geschrapt moet worden om op een andere plek nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken.
- Overweeg een nieuw RPW-traject. Hierbij dient aandacht gegeven te worden aan toekomstgerichte ontwikkelingen en kwalitatief goede terreinen, niet meer alleen op het schrappen van overaanbod.
- Start met de (her)ontwikkeling nieuwe watergebonden terreinen. Ecorys adviseert om hiervoor in eerste instantie IPKW in Arnhem en ENGIE in Nijmegen aan te wijzen.

- Indien provincie en regio XXL logistiek wenselijk vindt, adviseert Ecorys om een ontwikkelstrategie op te stellen om nieuwe locaties gereed te maken voor de toekomst (met name voor de Knoop EMZ).

4 Monitor kantoorlocaties

4.1 Inleiding

In de monitoring (2018) van het RPW[19] wordt met betrekking tot kantoren in de regio Arnhem-Nijmegen geconstateerd dat ondanks een afname er in de regio nog steeds sprake is van een kwantitatieve (tekort en/of overaanbod) en een kwalitatieve (voldoet niet aan de vestigingseisen) mismatch. Het overaanbod en de kwalitatieve mismatch manifesteert zich voornamelijk op bedrijventerreinen en kantorenparken, omdat op basis van de trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt wordt verwacht dat de ruimtevraag naar kantoren zich voor een groot deel concentreert op de centrum- & stationsgebieden in Arnhem en Nijmegen. Op deze locaties is het geschikt aanbod echter beperkt[20]. Het beschikbare aanbod ligt voornamelijk op andere locaties, zoals kantorenparken, bedrijventerreinen en ook op informele werklocaties, zoals woonwijken en buitengebied, en voldoet, zoals aangegeven, niet altijd aan de gevraagde kwaliteiten. In het RPW zijn regionale afspraken vastgelegd 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 centrum- en stationslocaties 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 ontwikkellocaties voor kantoren. Op de overige locaties wordt ingezet op reductie van het (plan)aanbod. 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.

Vraagraming

De bouwstenenrapportage kantoren[21], waarop de afspraken in het RPW zijn gebaseerd, is opgesteld aan de hand van een vraagraming op basis van het TM-scenario. Omdat er inmiddels nieuwe scenario's beschikbaar zijn waarop vraagramingen gebaseerd worden[22], hebben we naast de monitoring tevens een nieuwe vraagraming uitgevoerd. De vraagraming op basis van de nieuwe WLO-scenario's Laag en Hoog wordt in deze notitie vergeleken met de vraagraming op basis van het TM-scenario. Op die manier brengen we in kaart wat de mogelijke beleidsmatige consequenties zijn doen de nieuwe scenario's gehanteerd worden en wat daarvan de invloed is op de in het RPW vastgestelde afspraken.

---

19 Ecorys (2018), *Monitoring RPW Arnhem-Nijmegen*
20 Ecorys (2019), *De kantorenmarkt op centraal stationslocaties in de region Arnhem-Nijmegen*
21 Ecorys (2016), *Bouwstenenrapport Herijking Regionaal Programma Werklocaties – Onderdeel kantoren*
22 CPB/PBL (2015), Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving. Nederland in 2030 en 2050: twee referentiescenario's,

Actualiteit cijfers

Voor aanvang van de monitoring van de verschillende locaties moet een kanttekening worden geplaatst bij de cijfers: de cijfers van Nijmegen zijn actueel (1 juni 2019). De meest actuele cijfers van de gemeente Arnhem dateren van 1 januari 2019.

4.2 Kantoren op centrumlocaties

In deze paragraaf behandelen we het kantooraanbod op de CS/centrumlocaties van Arnhem en Nijmegen. Hierbij benadrukken we dat het gebied, dat we aanduiden met centrum-/CS-locaties, een groter gebied betreft dat het gebied dat we hebben onderzocht in het onderzoek naar mogelijkheden voor kantoren op de CS-locaties van Arnhem en Nijmegen[23]. Daar gaat het om de gebieden binnen 12 minuten loopafstand van de CS-locaties, terwijl in dit rapport ook het complete stadscentrum wordt meegenomen. De cijfers in beide rapportages zijn daarom niet een-op-een vergelijkbaar.

We starten de monitoring van de verschillende typen kantoorlocaties steeds met een overzicht van de situatie in de jaren 2016 en 2018[24].

Situatie 2016

In 2016 bedroeg het totale aanbod op de centrumlocaties circa 80.000m2, waarvan ongeveer 53.000m2 onbebouwd dan wel courant was. De verwachte ruimtevraag naar kantoren op centrumlocaties bedroeg ruim 62.000m2, hetgeen meer is dan het onbebouwde en courante aanbod. Hieruit blijkt dat er destijds sprake was van een kwalitatieve mismatch.

Situatie 2018

Gedurende de periode medio 2016-medio 2018 monitoring heeft door een functiewijziging van onbebouwd kantorenaanbod naar wonen een sterke daling plaatsgevonden in het areaal onbebouwd aanbod rondom Arnhem Centraal naar 9.800 m^2. Ook courant en incourant aanbod zijn toen afgenomen, naar respectievelijk 8.000 m^2 en 16.900 m^2.

Op de centrumlocaties in Nijmegen was in 2018 met 2.700 m^2 nauwelijks nog beschikbaar courant aanbod. Door herontwikkeling van Metterswane zou vanaf begin 2019 nog 4.000 m^2 nieuwe kantoren ontwikkeld worden. Deze meters zijn opgenomen in het onbebouwd aanbod, omdat het bestaande pand eerst gesloopt wordt alvorens er nieuwe ontwikkeling plaatsvindt. In totaal resteerde in 2018 op centrumlocaties 24.500 m^2 onbebouwd en courant aanbod ten opzichte van een geraamde ruimtevraag van ruim 62.000 m^2.

Tabel 2 Kantorenaanbod op centrumlocaties 2018

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

Het tekort aan geschikt aanbod op centrumlocaties dat in 2016 werd geconstateerd was in 2018 nog steeds aan de orde en zelfs groter geworden.

[23] Ecorys (2019), *De kantorenmarkt op centraal stationslocaties in de region Arnhem-Nijmegen*
[24] Ecorys (2018), *Monitoring RPW Arnhem-Nijmegen*

Situatie 2019

De actuele situatie van het kantooraanbod is weergegeven in Tabel 3. In vergelijking met de situatie in 2018 is het onbebouwde aanbod in Arnhem van 9.800 m^2 afgenomen tot 8.000 m^2. Ook het courante en incourante aanbod in Arnhem is afgenomen, respectievelijk van 16.900 m^2 naar 3.000 m^2 en van 8.000 m^2 naar 2.800 m^2. In Nijmegen is het onbebouwd aanbod gelijk gebleven. Verder is er geen incourant aanbod meer aanwezig, en is het courante aanbod licht gestegen van 0 m^2 naar 1.900 m^2.

Tabel 3 Kantorenaanbod op centrumlocaties 2019

		Onbebouwd (m^2)	Incourant (m^2)	Courant (m^2)
Arnhem CS/Centrum	Centrumlocatie	8.000	2.800	3.000
Nijmegen CS/Centrum	Centrumlocatie	4.000	0	1.900
Totaal		**12.000**	**2.800**	**4.900**
		19.700 m^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.

Vraagraming

De in 2016 en 2018 gebruikte vraagraming is gebaseerd op het TM-scenario. In opdracht van het IOW is in 2019 een herijking uitgevoerd van die vraagraming. Vanwege het beschikbaar komen van nieuwe scenarios, is de nieuwe vraagraming niet langer gebaseerd op het TM-scenario, maar op de bandbreedte tussen WLO-scenario Laag en Hoog.

Hierbij is het WLO-scenario Laag vergelijkbaar met het TM-scenario. Uit het scenario Laag komt een gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag van circa 8.000m^2, tegen een in 2016 gehanteerde gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag van 6.200 m^2. In scenario Hoog bedraagt de gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag ruim 13.000 m^2.

Bevindingen centrumlocaties

Het totaal aanbod is in alle drie de categorieën (onbebouwd, courant en incourant) vanaf 2018 verder afgenomen. Daarnaast komt uit de nieuwe vraagraming een vraag van 78.000-118.000 m^2, welke groter is dan de gehanteerde vraag in 2016 en 2018. Hieruit kan geconcludeerd worden dat voor zowel Arnhem als Nijmegen de in 2018 vastgestelde mismatch in 2019 nog grotere proporties heeft aangenomen. De mismatch blijft de tussen 2016 en 2018 ingezette trend volgen. Een positieve noot in dit verhaal is dat er met name rondom Nijmegen CS voldoende potentiele (her)ontwikkelingsmogelijkheden zijn om de vraag te kunnen faciliteren. Met name in Arnhem ontbreekt het aan deze potentie (voor meer informatie verwijzen we naar de rapportage over de CS-locaties in Arnhem en Nijmegen)[25].

[25] Ecorys (2019) De kantorenmarkt op centraal stationslocaties in de regio Arnhem Nijmegen.

4.3 Kantoren op kantorenparken

In deze paragraaf ligt de focus op het kantooraanbod op kantorenparken in de regio Arnhem-Nijmegen. De gegevens voor de jaren 2016 en 2018 zijn samengevat overgenomen uit de vorige monitoring[26].

Situatie 2016

In 2016 overtrof het courante aanbod de vraag. Bovendien was er sprake van incourant aanbod. Om die reden is destijds voor kantorenparken als gezamenlijke doelstelling ingezet op het concentreren van de kantorenvolumes op de meest toekomstbestendige locaties: Velperweg en Arnhems Buiten in Arnhem en Brabantse Poort en Heyendaal in Nijmegen. Daarnaast is toen ruimte geboden 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 tot 2018 geen grote wijzigingen plaatsgevonden op de kantorenparken. Aangezien er geen onbebouwd aanbod beschikbaar was op kantorenparken hebben we het over de bestaande vastgoedvoorraad. Inclusief het minder geschikte aanbod was op de meest toekomstbestendige kantorenparken sprake van een licht overaanbod (34.000m2 t.o.v. 25.900m2 ruimtevraag voor de aangewezen toekomstbestendige kantorenparken. Verder was op de overige kantorenparken nog altijd sprake van een overaanbod.

Er werd kortom geconstateerd dat er voldoende courant aanbod is op kantorenparken, maar tegelijkertijd dat er een overschot is aan incourant aanbod.

Situatie 2019

Ten opzichte van 2018 is het courante aanbod op alle kantorenparken fors afgenomen. Op de toekomstbestendige terreinen is het courante aanbod van 20.700 m^2 in 2018 gedaald naar 8.000 m^2 in 2019. De Brabantse Poort heeft hier het grootste aandeel in, hier is het courante aanbod gedaald van 14.000 m^2 naar 4.400 m^2. Op de overige terreinen is het courante aanbod tussen juni 2018 en juni 2019 gedaald van 27.000 m^2 naar 14.800 m^2.

Het totale incourante aanbod is in 2019 maar licht afgenomen, van 44.700 m^2 naar 40.500 m^2. Als dit echter wordt uitgesplitst naar de toekomstbestendige en de overige locaties wordt een ander verhaal zichtbaar. Op de toekomstbestendige locaties is de incourante voorraad ruim gehalveerd, met een nu nog overgebleven voorraad van circa 7.000 m^2. Deze afname heeft zicht grotendeels op de Brabantse Poort in Nijmegen en Velperweg in Arnhem afgespeeld. Op de overige locaties is het incourante aanbod juist met 3.000 m^2 gestegen, naar een totaal van 33.500 m^2. Hier moet de kanttekening bij worden geplaatst dat er op Kronenburg concrete plannen zijn voor de transformatie van bijna 26.000 m^2 kantoorruimte naar wonen. Naar verwachting zal dus op korte termijn de incourante voorraad op de overige locaties op hetzelfde niveau zitten als op de toekomstbestendige locaties.

In 2018 was er geen onbebouwd aanbod op de kantorenparken aanwezig. In 2019 is dit wel aanwezig op Nijmegen Lent (5.000 m2) en de Brabantse Poort (8.000 m^2). Op Nijmegen Lent is dit onbebouwde aanbod het resultaat van het plan Lent uit 2016, met als doel het versterken van het lokale vestigingsklimaat in de Waalsprong. De 8.000 m^2 op de Brabantse Poort komt voort uit de planologische mogelijkheden voor kantoren aan de Wijchenseweg, rondom station Dukenburg.

[26] Ecorys (2018), *Monitoring RPW Arnhem-Nijmegen*

Vraagraming

De in 2016 en 2018 gebruikte vraagraming is gebaseerd op het TM-scenario. In opdracht van het IOW is in 2019 een herijking uitgevoerd van die vraagraming. Vanwege het beschikbaar komen van nieuwe scenarios, is de nieuwe vraagraming niet langer gebaseerd op het TM-scenario, maar op de bandbreedte tussen WLO-scenario Laag en Hoog.

Uit het scenario Laag komt een gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag van circa 6.000m^2, tegen een in 2016 gehanteerde jaarlijkse ruimtevraag van ongeveer 2.600m^2. In scenario Hoog bedraagt de gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag vraag ruim 9.000 m^2.

Bevindingen kantorenparken

Door de ontwikkelingen tussen 2018 en 2019 is er op de toekomstbestendige terreinen een tekort aan aanbod (zowel geschikt als minder geschikt) tot stand gekomen. Er wordt een vraag van 36.000 m^2 verwacht, terwijl het aanbod op de toekomstbestendige kantorenparken 23.000 m^2 bedraagt, waarvan 7.000 m^2 incourant is.

Daarnaast is op de overige kantorenparken nog altijd te veel aanbod aanwezig. Na afronding van de transformatie van 26.000 m^2 incourant aanbod op Kronenburg, zal het resterende overaanbod op de overige kantorenparken voor circa 2/3 uit courant aanbod bestaan.

4.4 Kantoren op bedrijventerreinen

In deze paragraaf ligt de focus op het kantooraanbod op bedrijventerreinen in de regio Arnhem-Nijmegen. De gegevens voor de jaren 2016 en 2018 zijn samengevat overgenomen uit de vorige monitoring[27].

Situatie 2016

Op de bedrijventerreinen IJsseloord II (Arnhem), Mercurion (Zevenaar) en de Hes West (Renkum) is in 2016 een ruim overaanbod geconstateerd van in totaal ruim 163.000 m^2. Daartegenover staat een vraag van slechts 5.200 m^2.

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. besloten voor IJsseloord II het onbebouwde kantooraanbod van 80.000 m^2 terug te brengen naar 10.000 m^2 en om de kantoorfunctie voor onbebouwd aanbod op Mercurion te schrappen. Voor de Hes-West is besloten om deze niet meer in het RPW op te nemen als toekomstige kantoorlocatie met een regionale functie.

Situatie 2018

Ten opzichte van 2016 was in 2018 het onbebouwd kantorenaanbod op de bedrijventerreinen afgenomen. Op de drie terreinen was voor ruim 90.000 m^2 onbebouwd aanbod geschrapt. Daarnaast vonden er op de Hes-West woningbouwontwikkelingen plaats, waarbij ook het incourante aanbod (circa 23.000 m^2) wordt getransformeerd.

Op IJsseloord II resteerde conform de afspraken met de provincie nog 10.000 m^2 onbebouwd aanbod. In totaal was er op de bedrijventerreinen samen nog ruim 60.000 m^2 aan aanbod in bestaande panden, waarvan circa 40% courant aanbod was. Met de ruimtevraag van circa 5.200 m^2 was er dus nog steeds sprake van een overaanbod (in de bestaande vastgoedvoorraad). Dit ondanks de al forse deprogrammering van onbebouwd aanbod.

[27] Ecorys (2018), *Monitoring RPW Arnhem-Nijmegen*

Situatie 2019

Het courante aanbod van kantoren op bedrijventerreinen kent in 2019 een kleine afname (1.700 m^2) ten opzichte van 2018. Deze afname heeft voornamelijk plaatsgevonden op IJsseloord II. Het totale courante aanbod bedraagt nu 24.600 m^2, waarvan 20.300 m^2 op IJsseloord II in Arnhem ligt.

In 2019 is er nog 8.400 m^2 incourant aanbod op de bedrijventerreinen aanwezig. Ten opzichte van 2018 is dit een afname van ruim 29.100 m^2. Deze afname is grotendeels tot stand gekomen door de woningbouwontwikkelingen op de Hes-West (23.000 m^2 incourant aanbod naar wonen getransformeerd). Daarnaast is er nog ruim 6.000 m^2 incourant aanbod op De Goffert/Novio Tech campus verdwenen. Dit voormalig incourante aanbod betrof ruimten in 1 gebouw (52 degrees). Dit gebouw was ondanks de incourante stempel wel kwalitatief geschikt voor opname door de markt[28]. Deze 6.000 m^2 is nu uitgegeven.

Het onbebouwde aanbod is afgenomen van 18.000 m^2 in 2018 naar 10.000 m^2 in 2019. De afname van 8.000 m^2 is volledig tot stand gekomen door de functiewijziging op Mercurion. De overgebleven 10.000 m^2 onbebouwd aanbod ligt volledig op IJsseloord II.

Vraagraming

De in 2016 en 2018 gebruikte vraagraming is gebaseerd op het TM-scenario. In opdracht van het IOW is in 2019 een herijking uitgevoerd van die vraagraming. Vanwege het beschikbaar komen van nieuwe scenario's, is de nieuwe vraagraming niet langer gebaseerd op het TM-scenario, maar op de bandbreedte tussen WLO-scenario Laag en Hoog.

Hierbij is het WLO-scenario Laag vergelijkbaar met het TM-scenario. Uit scenario Laag komt een gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag van circa 1.200m^2, tegen een in 2016 gehanteerde gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag van 520 m^2. In scenario Hoog bedraagt de gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag ruim 1.800 m^2.

Bevindingen kantoren op bedrijventerreinen

In totaal is er in 2019 een kantorenaanbod (geschikt en minder geschikt) van 32.900 m^2 op de bedrijventerreinen. Dit is een afname van bijna 50.000 m^2 ten opzichte van 2018. Vergelijkend met de geraamde vraag van 6.000-9.000 m^2 voor de periode 2019-2025 blijkt er echter nog steeds een ruim overaanbod aanwezig te zijn. Van de nog beschikbare ruimte ligt circa 32.300 m^2 op IJsseloord II, waarvan ruim 30.000 m^2 onbebouwd dan wel courant is.

4.5 Conclusies en aanbevelingen

Conclusies

Kantoren op centrumlocaties

- Op de centrumlocaties in Arnhem en Nijmegen is een mismatch tussen beschikbaar aanbod en de verwachte toekomstige vraag. Op dit moment is op deze locaties onvoldoende geschikt en beschikbaar aanbod om in de ruimtevraag tot en met 2025 te kunnen voorzien. Deze mismatch werd ook in 2016 en 2018 geconstateerd, maar is sinds 2018 nog weer groter geworden. Dit ondanks het feit dat deze locaties als meest toekomstbestendig zijn beoordeeld voor kantorenaanbod.

[28] Ecorys (2016), *Bouwstenenrapport Herijking Regionaal Programma Werklocaties*

Kantoren op kantorenparken

- Op de toekomstbestendige kantorenparken, die zijn aangemerkt als concentratielocaties voor kantoren op kantorenparken, is per juni 2019 een klein aanbodtekort geconstateerd (van courant en incourant).
- Daarnaast is op de overige kantorenparken nog altijd een overaanbod aanwezig (van zowel courant als incourant aanbod). Hier staat wel nog een grote transformatie van incourant aanbod op de rol.

Kantoren op bedrijventerreinen

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

Aanbevelingen

- Met het doel het tekort aan kantorenaanbod op centrum en CS-locaties te verminderen, adviseren we geen kantoorruimtes meer te transformeren. Op deze locaties liggen juist kansen voor kantoren[29].

- Voor een gezond marktevenwicht voor kantoren op de meest toekomstbestendige kantorenparken adviseren we, met het oog op de langere termijn, aanvullend onderzoek uit te voeren naar de mogelijkheden om door herontwikkeling en/of op nieuwe locaties kantorenaanbod toe te voegen.

- Voor de overige kantorenparken adviseren we om te onderzoeken wat een kansrijke nieuwe bestemming kan zijn voor het te transformeren kantorenaanbod.

- Voor kantoren op bedrijventerreinen adviseren we te onderzoeken wat een kansrijke nieuwe bestemming kan zijn voor te transformeren (incourant) kantorenaanbod.

[29] Ecorys (2019), *De kantorenmarkt op centraal stationslocaties in de regio Arnhem-Nijmegen*

5 Monitor PDV-locaties

5.1 Inleiding

In de monitoring van het RPW in 2018[30] is geconcludeerd dat er in de periode april 2016- juni 2018 geen ontwikkelingen hebben plaatsgevonden die aanleiding geven tot wijzigingen ten aanzien van de afspraken die in het RPW zijn vastgelegd. In het bouwstenenrapport PDV/GDV, dat de basis vormt voor de afspraken in het RPW, 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 detailhandels-ontwikkelingen 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 concentratie-locaties zijn grote, kwalitatief goede PDV/GDV-locaties die in het RPD (Regionaal Programma Detailhandel) 2013 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 in het afgelopen jaar 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.

Actualisatie bouwstenenrapportage

De regionale afspraken die in het RPW aangaande PDV-locaties zijn vastgelegd, zijn gebaseerd op de vraag-aanbodconfrontatie uit het bouwstenenrapport PDV/GDV uit 2017[31]. Ter actualisatie van de onderzoeksgegevens is in 2019 een nieuwe confrontatie van vraag en aanbod op PDV-locaties uitgevoerd. De uitkomsten daarvan vormen mede de basis voor dit hoofdstuk. Voor meer achtergrond verwijzen we naar de bouwstenenrapportage PDV/GDV 2019[32].

30 Ecorys (2018), *Monitoring RPW Arnhem-Nijmegen*

31 Ecorys (2017), *Bouwstenenrapport Herijking Regionaal Programma Werklocatie - Marktruimte (vraag) en planvoorraad (aanbod) PDV/GDV-branches 2015-2020*

32 Ecorys (2019), *Bouwstenenrapport Herijking Regionaal Programma Werklocatie - Marktruimte (vraag) en planvoorraad (aanbod) PDV/GDV-branches 2019-2025*

5.2 Ontwikkelingen in de monitoringsperiode

In deze paragraaf bespreken we de ontwikkelingen op de perifere detailhandelsmarkt in de regio Arnhem-Nijmegen. We starten de monitoring van de detailhandelslocaties met een overzicht van de situatie in de jaren 2016 en 2018[33].

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 op concentratielocaties en overige winkellocaties vraag en aanbod met elkaar in evenwicht te brengen.

Concentratielocaties

In het harde planaanbod in deelregio Noord wordt 9.500m^2 op Zevenaar Hengelder voorzienbaar gesteld [34]. Daarnaast wordt 35.000m^2 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 20.000m^2 voor een solitaire grootschalige bouw- en tuinmarkt. Daarnaast wordt 8.000m^2 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 26.000m^2 harde planvoorraad op IJsseloord II geschrapt. Daarnaast wordt een strategische voorraad van 5.000m^2 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 4.000m^2, alle harde plancapaciteit geschrapt.

Situatie 2018

Op de concentratielocaties is in de monitoringsperiode enkel op Nieuwgraaf in Duiven sprake geweest van grootschalige uitgifte van in totaal 20.000m^2.

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

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 derhalve geen kavels uit de markt te worden genomen.

Per saldo zijn er in de periode april 2016- juni 2018 geen grote wijzigingen op het PDV vlak gedurende de monitoringsperiode die aanleiding geven tot wijzigingen in het voorstel in het RPW.

Situatie 2019

Vraagraming 2019-2025

De ruimtevraag voor PDV/GDV-locaties voor de periode 2019-2025 is berekend door per PDV/GDV-branche het haalbaar aantal m^2 winkelvloeroppervlak (wvo) te verminderen met het aanwezige aantal vierkante meters wvo. Het resultaat is de marktruimte (ruimtevraag) in m^2 wvo.

In Tabel 4 is per deelregio het haalbaar aantal m^2 wvo weergegeven. Opvallend is dat het haalbaar aantal m2 wvo in de nieuwe raming (2019-2025) met circa 80.000 m^2 (13%) is afgenomen ten opzichte van de voorgaande raming (2015-2020). De voornaamste reden hiervoor is dat de gemiddelde omzet per m2 wvo van de diverse PDV/GDV-branches van 2015 tot en met 2017 als totaliteit flink hoger geworden is, waardoor minder vierkante meters nodig zijn om een vergelijkbare of hogere omzet te kunnen behalen. Voor nadere uitwerking per branche verwijzen we naar hoofdstuk 2 t/m 5 van het bouwstenenrapport PDV/GDV 2019[35].

Tabel 4 Vergelijking haalbaar aantal m2 wvo periode 2015-2020 en 2019-2025.

periode	Bouwstenenrapport 2017 *2015-2020*	Bouwstenenrapport 2019 *2019-2025*
Deelregio Zuid	308.000 m^2	231.000 m^2
Deelregio Midden	83.000 m^2	71.000 m^2
Deelregio Noord	255.000 m^2	263.000 m^2
Totaal Arnhem-Nijmegen	**645.000 m^2**	**565.000 m^2**

Het haalbaar aantal m2 wvo is niet gelijk aan de marktruimte voor nieuw toe te voegen winkelruimte op de PDV/GDV-locaties. Om te bepalen hoeveel m2 de komende jaren kunnen worden toegevoegd aan het op dit moment aanwezige aantal m2 winkelruimte in de PDV/GDV-branches moet het haalbare aantal m2 worden verminderd met het aanwezig aantal m2. Bovendien moet worden gecorrigeerd voor de eventuele benutting van leegstaande winkelpanden.

Aanwezig aantal m2 wvo

Tussen april 2016 en juni 2019 is het aantal m2 wvo in de PDV/GDV-branches afgenomen. In 2016 werd er nog 591.000 m2 wvo geteld in deze regio in deze branches, terwijl dit momenteel (juni 2019) nog 553.500 m2 wvo is. Een afname van 37.500 m2 (circa 6%).

De mate van afname van het bestaande aanbod aan m2 PDV/GDV (6%) is achtergebleven bij de mate van afname van het haalbaar aantal m2 PDV/GDV (13%). Per saldo is daarmee de marktruimte voor toe te voegen aantal m2 verkleind.

Uit Tabel 5 kan worden opgemaakt dat van de totale oppervlakte aan wvo, 425.500 m2 gevestigd is op PDV/GDV-locaties met een oppervlakte van meer dan 1.500 m2 wvo. Daarvan is weer 245.000 m2 wvo gevestigd op de in het RPW aangewezen concentratielocaties.

[35] Ecorys (2019), *Bouwstenenrapport Herijking Regionaal Programma Werklocatie - Marktruimte (vraag) en planvoorraad (aanbod) PDV/GDV-branches 2019-2025*

Tabel 5 Aanwezig aantal m2 wvo op PDV/GDV-locaties

	Aanwezig m2 wvo in PDV/GDV-branches	Aanwezig m2 wvo op PDV/GDV-locaties met > 1.500 m2 wvo	Aanwezig m2 wvo op PDV/GDV-concentratiegebieden
Deelregio Zuid	211.500 m^2	153.500 m^2	60.500 m^2
Deelregio Midden	75.000 m^2	64.500 m^2	41.000 m^2
Deelregio Noord	267.500 m^2	208.000 m^2	143.000 m^2
Totaal Arnhem-Nijmegen	**553.500 m^2**	**425.500 m^2**	**245.000 m^2**

Plancapaciteit

De harde plancapaciteit heeft betrekking op het aantal m2 bvo dat volgens het geldende bestemmingsplan kan worden gerealiseerd. Let op we spreken hier over bvo in plaats van wvo. In Tabel 6 wordt zowel het op dit moment aanwezig aantal m2 wvo als bvo weergegeven. Hiervoor zijn per branche vastgestelde verhoudingen tussen wvo en bvo gebruikt (zie tabel 2.1 bouwstenenrapportage 2019). Voor nadere toelichting verwijzen we naar hoofdstuk 3.2.2 van het bouwstenenrapport 2019.

Uit Tabel 7 blijkt dat bestemmingsplannen van bedrijventerreinen in totaal circa 125.000 m2 bvo toelaten. Ruim de helft daarvan (65.000 m2) bevindt zich in de daarvoor aangewezen concentratiegebieden. Dat betekent dat het mogelijk is circa 60.000 m2 bvo aan nieuw PDV/GDV-aanbod te realiseren op de overige bedrijventerreinen buiten de concentratiegebieden, ongeacht of daar voldoende marktruimte voor bestaat

Tabel 6 Harde plancapaciteit PDV/GDV-aanbod per deelregio

	Aanwezig m2 wvo PDV/GDV	Aanwezig m2 bvo PDV/GDV	Potentieel toe te voegen m2 bvo PDV/GDV
Deelregio Zuid	23.000 m^2	32.500 m^2	27.500 m^2
Deelregio Midden	20.000 m^2	32.000 m^2	6.000 m^2
Deelregio Noord	72.500 m^2	89.500 m^2	92.000 m^2
Totaal Arnhem-Nijmegen	**115.000 m^2**	**154.000 m^2**	**125.000 m^2**

Tabel 7 Harde plancapaciteit op PDV/GDV-concentratiegebieden en op overige bedrijventerreinen.

	Harde plancapaciteit op concentratiegebieden (m2 bvo)	Harde plancapaciteit op overige bedrijventerreinen (m2 bvo)
Deelregio Zuid	0 m^2	27.500 m^2
Deelregio Midden	6.000 m^2	0 m^2
Deelregio Noord	59.000 m^2	33.000 m^2
Totaal Arnhem-Nijmegen	**65.000 m^2**	**60.000 m^2**

Daarnaast kent deelregio nog 20.000 m2 bvo zachte plancapaciteit op Nijmegen-Ressen. De netto-marktruimte voor concentratiegebieden in de deelregio Zuid (12.333 m2 bvo) wordt gealloceerd op vlek 14 Nijmegen-Ressen. Bestuurlijk zal overlegd worden om daarnaast een deel van de netto-marktruimte voor de overige winkellocaties (13.885 m2 bvo) te alloceren op vlek 14 Nijmegen-Ressen, dit in aanvulling op de besluiten daaromtrent in het RPW 2017, pagina 23-25 en pagina 56-57.

Berekening bruto-marktruimte PDV/GDV-locaties

De voorgaande stappen leiden tot de berekening van de bruto-marktruimte. Door het haalbaar aantal m2 wvo te verminderen met het aanwezig aantal m2 wvo, resulteert het aantal m2 winkelvloeroppervlak dat toegevoegd zou kunnen worden.

Tabel 8 Bruto-marktruimte in m2 wvo PDV/GDV-branches per deelregio bij inwoneraantal 2025

	Haalbaar aantal m2 wvo	Aanwezig aantal m2 wvo	Bruto-marktruimte in m2 wvo
Deelregio Zuid	231.000 m^2	211.500 m^2	19.500 m^2
Deelregio Midden	71.000 m^2	75.000 m^2	-4.000 m^2
Deelregio Noord	263.000 m^2	267.500 m^2	-4.500 m^2
Totaal Arnhem-Nijmegen	**565.000 m^2**	**553.500 m^2**	**11.500 m^2**

De metrages in de Tabel 8 betreffen de totale oppervlakte wvo van PDV/GDV-branches per deelregio. In tabel 4.2 van de bouwstenenrapportage 2019 is de bruto-marktruimte ook per branche uitgesplitst.

Er is aangenomen dat de helft (50%) van de bruto-marktruimte terecht komt op PDV/GDV-concentratiegebieden (Zie paragraaf 4.1 van de bouwstenenrapportage 2019). De andere helft dus op overige winkellocaties (=bedrijventerreinen >1.500m2 en reguliere winkellocaties).

Rekenstap: om van wvo naar bvo te gaan wordt per branche een percentage aangehouden (zie tabel 4.2 van de bouwstenenrapportage 2019). De formule luidt: **bvo = wvo * 1/x, waarbij x een getal tussen 0 en 1 is**. In Tabel 9 wordt de uitkomst van deze rekenstap per deelregio gegeven. Doordat de verhouding wvo/bvo bij tuincentra 50% is, komt deelregio Noord toch positief uit na omrekening van wvo naar bvo.

Tabel 9 Berekening bruto-marktruimte concentratiegebieden in m2 bvo 2025

	Bruto-marktruimte in m2 wvo	Aandeel PDV/GDV-concentratie-gebieden in m2 wvo	Bruto-marktruimte concentratie-gebieden in m2 bvo
Deelregio Zuid	19.500 m^2	9.750 m^2	15.500 m^2
Deelregio Midden	-4.000 m^2	-2.000 m^2	-3.000 m^2
Deelregio Noord	-4.500 m^2	-2.250 m^2	2.500 m^2
Totaal Arnhem-Nijmegen	**11.000 m^2**	**5.500 m^2**	**15.000 m^2**

Berekening netto-marktruimte PDV/GDV-locaties

De volgende stap is de berekening van de netto-marktruimte in m2 bvo. Daarvoor wordt de bruto-marktruimte verminderd met het verwachte toekomstige hergebruik van leegstaande winkelpanden voor detailhandel op de PDV/GDV-concentratiegebieden en de overige bedrijventerreinen met meer dan 1.500 m2 wvo detailhandel.

In de afgelopen 3 jaren is de winkelleegstand op de PDV/GDV-concentratiegebieden in de regio afgenomen (-31%). De winkelleegstand op de overige bedrijventerrein met > 1.500 m2 PDV/GDV is meer dan verdubbeld. Deze beweging is in lijn met het detailhandelsbeleid van de regio (namelijk PDV faciliteren op de daarvoor aangewezen concentratielocaties).

Alle panden die op de bedrijventerreinen door Locatus als ‘leegstaand winkelpand’ worden geregistreerd, kunnen in de toekomst mogelijk detailhandel gaan huisvesten, maar ook andere bedrijfsfuncties zijn mogelijk. Locatus geeft aan dat de praktijk heeft uitgewezen dat ongeveer de

helft van de leegstaande panden die als leegstand winkelpand worden gekwalificeerd op grond van de genoemde criteria in de toekomst inderdaad gebruikt zullen gaan worden voor detailhandel.

Tabel 10 Potentiele nieuwe m2 bvo in leegstaande panden

	Potentiele nieuwe m2 bvo in leegstaande panden	
	Concentratiegebieden	Overige bedrijventerreinen
Deelregio Zuid	3.300 m^2	1.800 m^2
Deelregio Midden	400 m^2	500 m^2
Deelregio Noord	2.500 m^2	1.700 m^2
Totaal Arnhem-Nijmegen	**6.200 m^2**	**4.000 m^2**

De circa 6.200 m2 bvo potentieel aan nieuw PDV-GDV-aanbod, uit hoofde van de winkelleegstand in de PDV/GDV-concentratiegebieden (5.300 m2 wvo) komt overeen met 2,1% van de totale m2 wvo aan potentiële detailhandel op deze locaties. Voor de overige winkellocaties beslaat de 4.000 m2 bvo (circa 3.300 m2 wvo) circa 2,0% van het totaal.

Deze beide percentages liggen ruim onder de 5% aan frictieleegstand die als noodzakelijk wordt gezien voor voldoende flexibiliteit in de opvolging van winkelbedrijven.

In Tabel 11 en Tabel 12 is de bruto-marktruimte per deelregio verminderd voor het potentieel nieuw PDV/GDV-aanbod uit leegstaande winkelpanden. In de PDV/GDV-concentratiegebieden kan circa 6.200 m2 bvo aan leegstaande winkelpanden als potentiële detailhandel worden gezien en in de overige winkellocaties circa 4.000 m2 bvo.

De netto-marktruimte voor de PDV/GDV-concentratiegebieden (circa 8.875 m2 bvo) en voor de overige winkellocaties (circa 11.170 m2 bvo) zouden tot het jaar 2025 aan het bestaande aanbod in de PDV/GDV-branches kunnen worden toegevoegd.

Tabel 11 Netto-marktruimte in m2 bvo tot 2025 voor de PDV/GDV-concentratiegebieden

	Bruto-marktruimte 2025 PDV/GDV-concentratiegebieden in m2 bvo	Potentieel nieuw PDV/GDV-aanbod uit leegstaande winkelpanden	Netto-marktruimte 2025 PDV/GDV-concentratiegebieden in m2 bvo
Deelregio Zuid	2.500 m^2	2.500 m^2	-100 m^2
Deelregio Midden	-3.000 m^2	400 m^2	-3.400 m^2
Deelregio Noord	15.500 m^2	3.300 m^2	12.200 m^2
Totaal regio	**15.000 m^2**	**6.200 m^2**	**8.800 m^2**

Tabel 12 Netto-marktruimte in m2 bvo tot 2025 voor overige winkellocaties

	Bruto-marktruimte 2025 overige winkellocaties in m2 bvo	Potentieel nieuw PDV/GDV-aanbod uit leegstaande winkelpanden	Netto-marktruimte 2025 overige winkellocaties in m2 bvo
Deelregio Zuid	2.500 m^2	1.700 m^2	700 m^2
Deelregio Midden	-3.000 m^2	500 m^2	-3.400 m^2
Deelregio Noord	15.500 m^2	1.800 m^2	13.900 m^2
Totaal regio	**15.000 m^2**	**4.000 m^2**	**11.200 m^2**

In Tabel 13 is de netto marktruimte in m2 bvo tot 2025 weergeven voor beide typen locaties en het totaal (een optelsom van de vierde kolom van Tabel 11 en Tabel 12).

Tabel 13 Netto-marktruimte in m2 bvo tot 2025

	Netto-marktruimte 2025 PDV/GDV-concentratie-gebieden	Netto-marktruimte 2025 overige winkellocaties	Totaal
Deelregio Zuid	12.200 m^2	13.900 m^2	26.200 m^2
Deelregio Midden	-3.400 m^2	-3.400 m^2	-6.800 m^2
Deelregio Noord	-100 m^2	700 m^2	600 m^2
Totaal regio	8.800 m2	**11.200 m^2**	**20.000 m^2**

Confrontatie marktruimte (vraag) en plancapaciteit (aanbod)

Tabel 14 laat zien dat de netto-marktruimte in de gehele regio voor de PDV/GDV-concentratie-gebieden voor de komende jaren structureel in een scheve verhouding komen te staan ten opzichte van de harde plancapaciteit voor deze concentratiegebieden. Op basis hiervan kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Er is sprake van overaanbod aan harde plancapaciteit in deelregio Noord.
- In de deelregio Midden is, vanwege de relatief beperkte oppervlakte van vraag en aanbod, vrijwel sprake van evenwicht.
- Voor deelregio Zuid is ontwikkeling van de zachte plancapaciteit noodzakelijk.

Tabel 14 Confrontatie netto-marktruimte en plancapaciteit PDV/GDV-concentratiegebieden, in m2 bvo

	Deelregio Zuid	Deelregio Midden	Deelregio Noord	Totaal regio
Netto-marktruimte	12.200 m^2	-3.400 m^2	-100 m^2	8.800 m^2
Harde plancapaciteit	--	6.100 m^2	59.050 m^2	65.150
Zachte plancapaciteit	20.000 m^2	--	--	--

In Tabel 15 is dezelfde vergelijking gemaakt voor overige winkellocaties. Ook hier is per saldo sprake van structurele overprogrammering.

Tabel 15 Vergelijking van netto-marktruimte PDV/GDV-branches voor alle overige winkellocaties met plancapaciteit voor PDV/GDV-aanbod voor de overige bedrijventerreinen, in m2 bvo

	Deelregio Zuid	Deelregio Midden	Deelregio Noord	Totaal Regio
Netto-marktruimte	13.900 m^2	-3.400 m^2	700 m^2	11.200 m^2
Harde plancapaciteit	27.500 m^2	--	33.000 m^2	60.500 m^2
Zachte plancapaciteit	--	--	--	--

5.3 Conclusies en aanbevelingen

De marktruimte voor toe te voegen PDV/GDV (de ruimtevraag) was 3 jaar geleden al kleiner dan de plancapaciteit (het ruimteaanbod), zowel op het schaalniveau van de deelregio's als van de diverse branches. De marktruimte voor toe te voegen aanbod is sedertdien aanzienlijk kleiner geworden. Er is sprake van mismatch tussen vraag en aanbod en van overcapaciteit aan plancapaciteit.

De doelstellingen van het beleid zoals deze zijn overeengekomen in hoofdstuk 5 en 6 van het regionaal programma detailhandel (2013) en – met betrekking tot PDV/GDV - in het regionaal programma werklocaties “Ruimte voor economische Ontwikkeling” (september 2017) zijn nog steeds valide: er is alle reden om controle te blijven houden op de regionale groei van de PDV/GDV-voorraad, onder meer door de plancapaciteit te verkleinen.

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