

Bijlagen

10. SER-ladder toets

- a) Toetsing SER-ladder protocol A12 zone, Seingraaf & Truckparking Centerpoort Noord, 9 maart 2012, Stec Groep B.V.



TOETSING SER-LADDERPROTOCOL A12-ZONE

SEINGRAAF & TRUCKPARKING CENTERPOORT-NOORD

Gemeente Duiven & Stadsregio Arnhem Nijmegen

Stec Groep B.V.
Evert-Jan de Kort, Harry Hendriks, Erik Jan van Dijk en Hinke Quarré
9 maart 2012

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
1.1	Inleiding	1
1.2	Stroomschema protocol beoordeling regionale plannen	1
2.	BEOORDELING PLAN SEINGRAAF	4
2.1	Korte beschrijving plan Seingraaf	4
2.2	Beoordeling kwantitatieve behoefteaming	4
2.3	Beoordeling kwalitatieve behoefteaming	9
2.4	Beoordeling inbreidingsmogelijkheden in de A12-zone	13
2.5	Beoordeling bestemmingsplan op intensief ruimtegebruik	14
2.6	Conclusie Seingraaf	16
3.	BEOORDELING TRUCKPARKING CENTERPOORT-NOORD	17
3.1	Korte beschrijving plan Truckparking Centerpoort-Noord	17
3.2	Beoordeling kwantitatieve behoefteaming	17
3.3	Beoordeling kwalitatieve behoefteaming	19
3.4	Beoordeling inbreidingsmogelijkheden in de A12-zone	21
3.5	Beoordeling bestemmingsplan op intensief ruimtegebruik	21
3.6	Conclusie Truckparking Centerpoort-Noord	22
	BIJLAGE A. INDICATOREN INTENSIEF RUIMTEGEBRUIK IN BESTEMMINGSPANNEN	24
	BIJLAGE B. EER VOOR SEINGRAAF	26
	BIJLAGE C. RESULTATEN ENQUÊTE	30
	1. Kenmerken respondenten	30
	2. Kenmerken respondenten met verhuishwens Seingraaf	34
	3. Kenmerken respondenten met verhuishwens elders dan Seingraaf	38
	BIJLAGE D. BRIEF	42
	BIJLAGE E. VRAGENLIJST BEHOEFTERAMING SEINGRAAF DUIVEN	45

1. INLEIDING

Dit SER-ladderprotocol is de praktische uitwerking van de 'Handreiking Toepassing SER-ladder' in het kader van het Regionaal Programma Bedrijventerreinen.

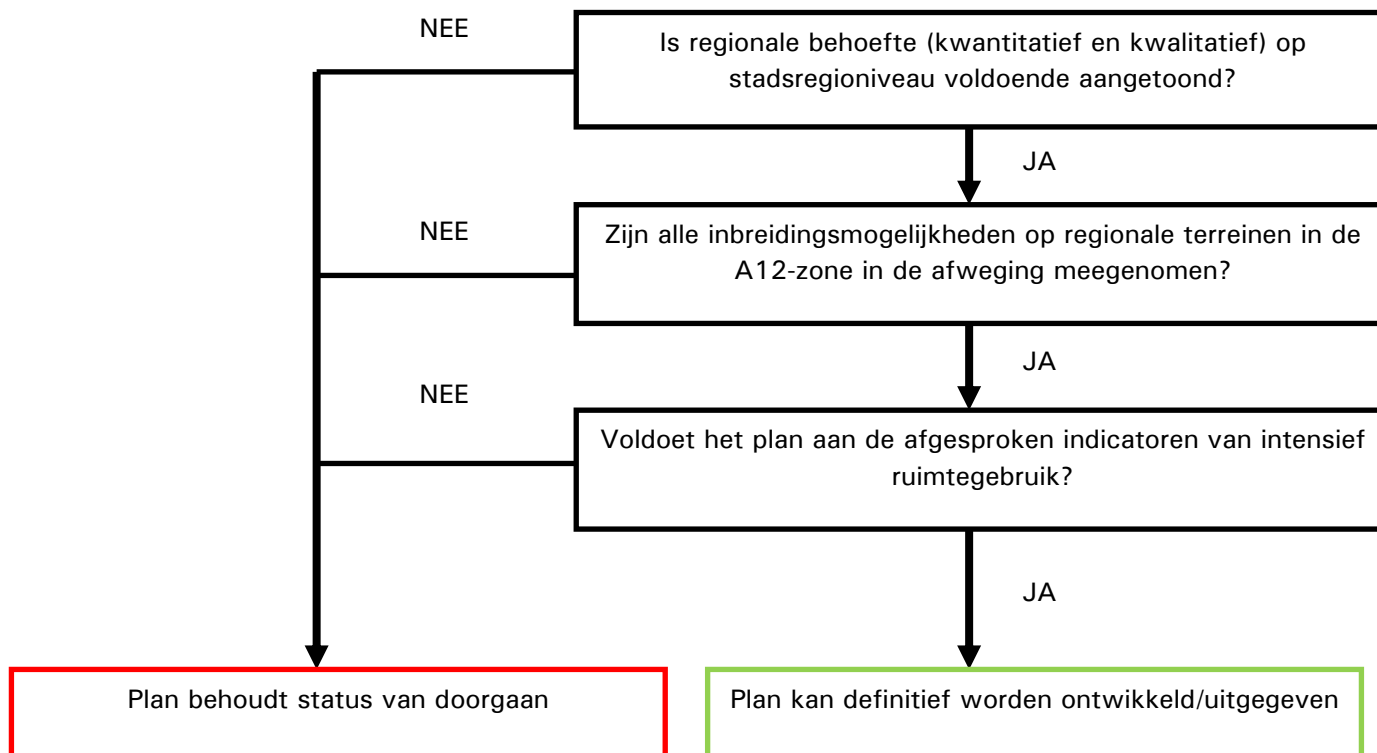
1.1 Inleiding

In het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) van de provincie Gelderland zijn afspraken opgenomen over de afstemming van vraag en aanbod. In het kader hiervan wordt in het RPB onderscheid gemaakt tussen plannen met de status 'doorgaan' en met de status 'on hold'. De plannen Seingraaf en Truckparking hebben in het RPB de status doorgaan. Dat betekent dat door provincie is ingestemd met de planvorming, maar dat in de toelichting bij het bestemmingsplan nog moet worden aangetoond dat aan het SER-ladderprotocol voor de A12-zone is voldaan.

1.2 Stroomschema protocol beoordeling regionale plannen

Op de volgende pagina staat het SER-ladderprotocol voor de beoordeling van regionale plannen voor bedrijventerreinen met status van doorgaan. De beoordeling heeft betrekking op beleidsniveau (is de behoefte van het plan voldoende aangetoond) tot en met het bestemmingsplanniveau (zitten er voldoende maatregelen in het bestemmingsplan om intensief ruimtegebruik te stimuleren). Als het terrein niet aan de voorwaarden van het SER-ladderprotocol voldoet, dan blijft het plan de status van doorgaan behouden maar mag het terrein nog niet worden ontwikkeld. Voldoet het terrein wel aan de voorwaarden van het SER-ladderprotocol, dan kan het plan definitief worden ontwikkeld/uitgegeven.

Figuur 1: protocol beoordeling regionale plannen met status doorgaan



Tabel 1: beslismomenten beoordeling regionale plannen A12-zone

Beslismoment	Omschrijving
Is behoefte kwantitatief voldoende ¹ aangetoond?	• Voldoende vraag op basis confrontatie vraag-aanbodcijfers RPB in de Stadsregio Arnhem-Nijmegen d.m.v. actuele behoefteaming. • Uitgiftecijfers A12-zone lopen vanaf 2010 gelijk of voor op prognose RPB. • Aanbodcijfers van A12-zone zijn meegenomen in de behoefteaming. • Leegstandcijfers A12-zone zijn meegenomen in aanbod².
Is behoefte kwalitatief voldoende aangetoond?	• Segmentering³ klopt met Regionaal Programma Bedrijventerreinen. • Vraag A12-zone voor de beoogde doelgroepen is aangetoond. • Kwalitatief aanbod van A12-zone is meegenomen in behoefteaming. • Plan heeft aantoonbare economische meerwaarde voor A12-zone (via Economische Effect Rapportage (EER) of ander instrument).
Zijn alle inbreidingsmogelijkheden in de A12-zone in de afweging meegenomen?	In plannen en regionale bestaande terreinen in de A12-zone zijn alle mogelijkheden afgewogen met betrekking tot: • benutten restkavels/verdichten • verkavelen • stapelen • segmenteren en clusteren • gemeenschappelijke voorzieningen • parkeren • herstructurering
Voldoet het (bestemmings)plan aan indicatoren intensief ruimtegebruik?	• Minimale bebouwingspercentage gehanteerd. • Minimale bebouwingshoogte gehanteerd. • Omvang kavels aansluitend bij de doelgroep. In bijlage A staan richtgetallen voor de meest voorkomende sectoren op bedrijventerreinen in de A12-zone.

¹ Voldoende behoefte = concrete belangstelling om minimaal 50% van het totale terrein uit te kunnen geven.

² Er bestaat op dit moment op gemeente- en regioniveau geen databestand waarin de leegstand van bedrijfsruimte structureel wordt gemonitord. Aan een dergelijke tool wordt wel gewerkt. Totdat deze beschikbaar is, heeft het betrekken van de leegstand in de beoordeling dus wel zijn beperkingen. De betreffende gemeente doet wel zijn best om alle beschikbare bronnen over leegstand te gebruiken in de beoordeling.

³ Voor logistiek, HMC-bedrijvigheid, kadegebonden bedrijvigheid, agrobusinessparken, biomassavergistingsinstallaties en helikopterterreinen is bepaald waar deze segmenten in de stadsregio kunnen plaatsvinden.

2. BEOORDELING PLAN SEINGRAAF

2.1 Korte beschrijving plan Seingraaf

Het beoogde bedrijventerrein Seingraaf moet voorzien in de regionale vraag naar bedrijventerreinen. Het bedrijventerrein wordt gerealiseerd aan de A12, ingeklemd tussen het bestaande bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf en de uiterwaarden van de IJssel. Het is een gemengd bedrijventerrein waar alle functies zijn toegestaan, uitgezonderd solitaire kantoren en pdv (perifere detailhandelsvestigingen). Verder wordt, gezien de ligging, een parkachtige inrichting beoogd.

2.2 Beoordeling kwantitatieve behoefteeraming

Is de behoefte kwantitatief voldoende aangetoond?

In het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) is het overaanbod voor de A12-zone teruggebracht van meer dan 100 hectare naar zo'n 55 hectare. Na afweging van diverse criteria, waaronder de vraag-aanbodssituatie in de subregio, is een aantal plannen voor lokale en regionale bedrijventerreinen on hold gezet en een aantal terreinen op doorgaan, waaronder Seingraaf. Zie onderstaande tabel.



Tabel 2: huidige status regionale plannen

Gemeente	Bedrijventerrein	Netto hectare	Status in RPB
Arnhem	Koningspleij-Noord	23,1	Doorgaan
Duiven	Seingraaf	11	Doorgaan
Duiven	Centrale parkeerplaats vrachtwagens	3,3	Doorgaan
Duiven	Ten Noorden van Centerpoort-Noord	11,7	On hold
Zevenaar	7Poort fase 2	30	On hold

Bron: RPB SAN, vastgesteld 15 december 2011

Dit betekent dat volgens het RPB er voldoende vraag is voor Seingraaf. De gemeente Duiven heeft de start van de uitgifte van het terrein gepland in 2013. Vervolgens wordt het terrein in zes jaar uitgegeven bij een gemiddelde uitgifte van circa 1,7 hectare per jaar.

Tabel 3: fasering regionale plannen op 'doorgaan' binnen de A12-zone

Gemeente	Terrein	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Arnhem	Koningspleij-Noord	0,00	2,20	2,80	2,80	2,80	4,20	4,00	2,50	0,80	0,80	0,20
Duiven	Seingraaf			2,70	1,70	1,71	1,70	1,70	1,50			
Duiven	Centrale parkeerplaats			3,30								
		0,00	2,20	8,80	4,50	4,51	5,90	5,70	4,00	0,80	0,80	0,20

Bron: RPB SAN, vastgesteld 15 december 2011

De cijfers uit het RPB geven alleen een beeld van de vraag voor de langere termijn. Om een beeld te krijgen van de actuele ruimtebehoefte op korte termijn is een behoeftepeiling uitgevoerd onder Duivense ondernemers.

Box: respons internet enquête

Om de actuele vraag voor Seingraaf in beeld te brengen is een korte internetenquête gehouden onder de zittende Duivense ondernemers. Alle ondernemers in Duiven behorende tot de potentiële doelgroep voor Seingraaf is gevraagd naar verhuisplannen en naar de interesse in Seingraaf in het bijzonder.

De populatie

- Ruim 500 ondernemers nodigden we uit om de enquête in te vullen. Dit zijn ondernemers die behoren tot de potentiële doelgroep voor Seingraaf (alle bedrijven uitgezonderd detailhandel en kantoren).
- Zowel bedrijven gevestigd op formele als op niet-formele werklocaties in Duiven zijn voor de enquête uitgenodigd.
- De bedrijven zijn benaderd op basis van de gegevens uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel.

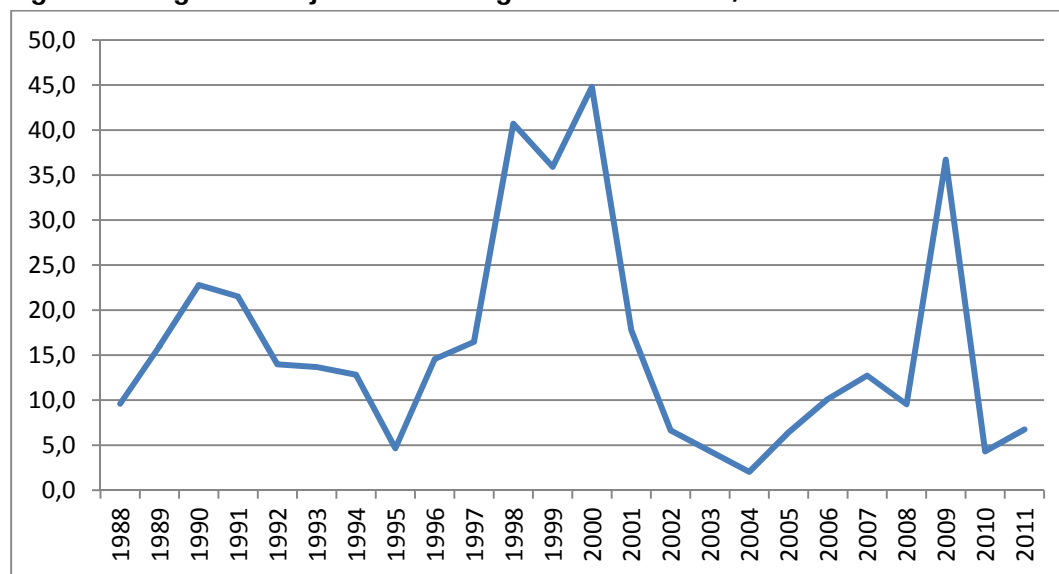
Respons

- In totaal hebben 77 ondernemers de enquête ingevuld. Dit betekent een respons van ruim 15%. Dit is voor een enquête onder ondernemers hoog.

Uit de peiling blijkt een kortetermijnbehoefte van bijna 2 hectare binnen nu en drie jaar. Van de ondernemers met een verhuishwens/ruimtevrage geeft 60% aan specifiek voorkeur te hebben voor Seingraaf. De rest heeft ook andere locaties op het oog, maar vormt wel een kansrijk marktpotentieel voor het terrein. De uitgebreide uitkomsten van deze peiling vindt u in bijlage C.

Belangrijk is te constateren dat de meting is uitgevoerd in een periode van laagconjunctuur. De ervaring leert dat consultatie in laagconjunctuur altijd leidt tot een bepaalde mate van ondervraging (negatief sentiment), net zoals er sprake is van overvraging ('roze bril') bij hoogconjunctuur. Om te kunnen bepalen of sprake is van ondervraging hebben we de cijfers in perspectief geplaatst van de historische uitgifte van bedrijventerrein in Duiven, zie figuur 2.

Figuur 2: uitgifte bedrijventerreinen gemeente Duiven, 1988-2011



Bron: IBIS Provincie Gelderland, 2011

Als we over een periode van 24 jaar kijken (1988-2011), dan is duidelijk sprake van een tweedeling in de bedrijventerreinuitgifte in de periode voor en na 2000. In de jaren voor 2000, vooral tweede helft van de jaren negentig, lag de uitgifte van bedrijventerrein in Duiven zeer hoog. De gemiddelde uitgifte tussen 1988 en 2000 bedroeg 9,5 hectare per jaar; tweede helft jaren negentig zelfs ruim 13,5 hectare per jaar (!). Na 2000 lag de uitgifte fors lager op gemiddeld zo'n 2,5 ha per jaar. Voor een realistische beoordeling van de behoeftepeiling kijken we dan ook naar de jaarlijkse uitgifte 'post 2000'.

Uit de behoeftepeiling volgt een vraag van gemiddeld zo'n 0,7 ha per jaar (2 ha gedeeld door drie jaar). In perspectief van de langjarige uitgifte – waarin ook duidelijk pieken en dalen zichtbaar zijn als gevolg van de conjunctuur – is het aannemelijk te constateren dat er sprake is van ondervraging in de gehouden peiling. We corrigeren de behoefte uit de peiling daarom – conservatief – met een factor 2. Dit betekent een gemiddelde jaarlijkse vraag van (afgerond) 1,5 ha. Daarnaast meet de peiling alleen voor de korte termijn (tot drie jaar). Omdat Seingraaf is gefaseerd over een periode van zes jaar tellen we nog drie keer de gecorrigeerde gemiddelde jaarlijkse vraag op bij de behoefte uit de peiling. Hiermee komt de totale behoefte voor de korte tot middellange termijn in Duiven op indicatief 9 ha ($6 \times 1,5$).

Tot slot geldt dat de meting alleen de behoefte van Duivense ondernemers in kaart heeft gebracht. Seingraaf is echter een regionaal terrein, waardoor ook extra vraag van buiten Duiven op Seingraaf kan landen. Ervaring leert dat dit gemiddeld tot zo'n 10 à 15% van de uitgifte van een bedrijventerreinen kan uitmaken. Hoe dan ook zal het overgrote deel van de behoefte uit Duiven zelf komen, zo is de verwachting.

Al met al kunnen we concluderen dat er voldoende behoefte is om Seingraaf in ontwikkeling te brengen.

Lopen de uitgiftecijfers A12-zone (vanaf 2010) gelijk of voor op prognose RPB?

Volgens de laatste gegevens van de gemeente Duiven en provincie Gelderland⁴ is in 2011 in de gemeente Duiven zo'n 1,7 ha bedrijventerrein uitgegeven, o.a. op bedrijventerrein Nieuweling (4.000 m²). Op regioniveau (A12) bedroeg de uitgifte in 2011 circa 7 hectare. In 2010 lag de uitgifte in Duiven op circa 1 hectare en in de regio op circa 4,5 hectare.



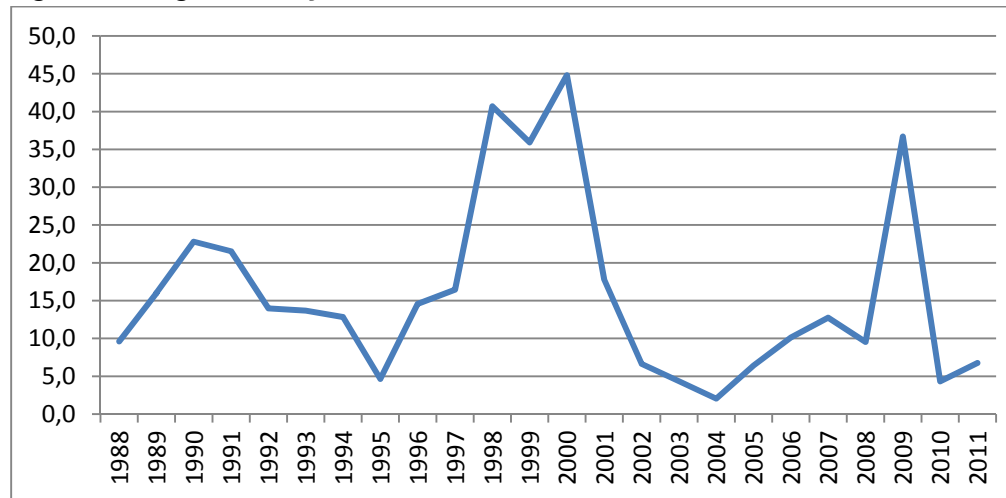
⁴ Registratie voorraad en uitgifte bedrijventerreinen provincie Gelderland (www.gelderland.nl)

Wanneer we iets verder terugkijken en de uitgiftecijfers van 2006 t/m 2010 vergelijken met de geprognosticeerde vraag volgens het TM scenario van het CPB, dan zien we dat de werkelijke uitgifte (13 hectare netto gemiddeld per jaar) in de regio achterloopt bij de geprognosticeerde vraag (18 hectare netto gemiddeld per jaar).

Hierbij moet worden vermeld dat de (historische) uitgifte van bedrijventerreinen geen compleet beeld geeft van de totale vraag naar bedrijfsruimte. Een deel van de vraag vindt immers zijn weg in de bestaande voorraad. Bovendien worden sommige gronden niet door de gemeente, maar door particulieren uitgegeven. De werkelijke vraag zal dus wat hoger liggen dan de 13 ha netto gemeentelijke uitgifte van bedrijfsgrond.

Tot slot: de geraamde vraag in het RPB is een gemiddelde waarin uitschieters naar boven (hoogconjunctuur) en naar beneden (laagconjunctuur) worden genivelleerd. Het effect van de recessie sinds 2008 weegt dan ook door in de uitgiftecijfers voor de A12-zone van 2006 t/m 2010.

Figuur 3: uitgifte bedrijventerreinen A12-zone, 1988-2011



Bron: IBIS Provincie Gelderland, 2011

De aanbodcijfers van de SAN-regio en de A12-zone zijn meegenomen in de behoefteraming

Het beschikbare kwantitatieve aanbod is meegenomen in het besluit in het RPB om plannen voor regionale bedrijven door te laten gaan of on hold te zetten. Het gaat hier om uitgeefbare terreinen in de A12-zone.



Leegstandcijfers A12-zone zijn meegenomen in aanbod

Op dit moment is nog geen systeem voorhanden dat de leegstand in de A12-zone registreert. Een dergelijk systeem wordt op dit moment ontwikkeld door de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. Er zijn echter wel gegevens bekend over de leegstand op bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf⁵. Op dit moment bedraagt daar de leegstand zo'n 10 à 12%. Hierbij moet worden aangetekend dat hierin ook de seizoensleegstand is meegenomen. Zonder de seizoensleegstand bedraagt de leegstand zo'n 5 à 6%. Een globale scan van resterend bedrijfsruimteaanbod in Duiven en regio op basis van PropertyNL, Funda en Vastgoedmarkt.nl, geeft geen reden om aan te nemen dat de totale leegstand van bedrijfsruimte in Duiven en regio hoger ligt dan dit percentage. Dit is normale frictieleegstand die nodig is voor een gezond functionerende bedrijfsruimtemarkt.



2.3 Beoordeling kwalitatieve behoefteraming

Segmentering klopt met Regionaal Programma Bedrijventerreinen

In het RPB zijn regionale afspraken gemaakt over segmentering. Belangrijk is dat er voor alle bedrijven in de Stadsregio ruimte is en dat bedrijventerreinen elkaar niet (onnodig) beconcurreren. Voor de thema's logistiek, bedrijven uit de hogere milieucategorieën (HMC bedrijvigheid), kadegebonden bedrijvigheid, agrobusinessparken, biovergistingsinstallaties en helikopterterreinen is in het RPB aangegeven waar deze bedrijvigheid in de Stadsregio kan plaatsvinden. De doelgroepen in het bestemmingsplan van Seingraaf sluiten bovengenoemde doelgroepen uit. Er zijn wel mogelijkheden voor vestiging van kleine/middelgrote logistiek. Vestiging van



⁵ Ruimtelijke intensivering bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf, Arcadis en Stec Groep in opdracht van gemeente Duiven (2011).

grootschalige logistiek is echter niet mogelijk. Conform de afspraken uit het RPB moeten deze bedrijven zich vestigen op specifieke logistieke terreinen zoals 7Poort in Zevenaar.

Ook als we kijken naar de kenmerken (doelgroep en fasering) van de overige terreinen in Duiven en A12-zone, zien we geen noemenswaardige concurrentie voor Seingraaf.

Toelichting bij beoordeling: concurrentie van terreinen voor Seingraaf is beoordeeld op basis van doelgroep waarop het terrein zich richt en de fasering. Als de doelgroep van het betreffende terrein afwijkt van de doelgroep van Seingraaf, dan scoort het terrein ten opzichte van Seingraaf een '+' (positief, geen noemenswaardige concurrentie te verwachten). Hetzelfde gaat op voor de fasering: is het terrein al grotendeels uitgegeven als Seingraaf op de markt komt, of start de uitgifte pas als Seingraaf als grotendeels op stoom is, dan scoort het terrein een '+'. Een '-' wordt gescoord als doelgroep of fasering (grotendeels) gelijk zijn aan Seingraaf.

Tabel 4: oordeel concurrentiepositie Seingraaf binnen Duiven en A12-zone

Gemeente	Bedrijventerrein	Regionaal/lokaal	Status	Netto hectare	Doelgroep	Fasering	Oordeel: concurrent Seingraaf?
Duiven	Seingraaf	Regionaal	Plan, doorgaan	11	0	0	nvt
	Centrale parkeerplaats vrachtwagens	Regionaal	Plan, doorgaan	3,3	+	-	Nee
	Ten noorden van Centerpoort-Noord	Regionaal	Plan, on hold	11,7	-	+	Nee
	De Nieuweling	Regionaal	In uitgifte	3,80	-	+	Nee
	Graafstaete	Regionaal	In uitgifte	4,10	-	+	Nee
	Roelofshoeve 2	Regionaal	In uitgifte	15,10	+	-	Nee
Arnhem	Koningspleij-Noord	Regionaal	Plan, doorgaan	23	+	-	Nee
	IJsseloord II	Regionaal	In uitgifte	15,40	+	-	Nee
	Kleefsewaard	Regionaal	In uitgifte	7,70	+	-	Nee
	Merwedestraat	Regionaal	In uitgifte	1,50	-	+	Nee
	Westervoortsedijk	Regionaal	In uitgifte	8,90	+	-	Nee

Rheden	Beemd	Lokaal	Uitgegeven	2,80	+	+	Nee
	Kanaal I/II	Lokaal	Uitgegeven	1,70	+	+	Nee
	Kanaal II uitbreid	Lokaal	Uitgegeven	3,80	+	+	Nee
	Dieren Oost	Lokaal	Uitgegeven	5,00	+	+	Nee
Zevenaar	7Poort fase 2	Regionaal	Plan, on hold	30	+	+	Nee
	7Poort fase 1	Regionaal	In uitgifte	54,00	0/-	-	Ja, deels
	De Koppeling	Regionaal	In uitgifte	4,00	+	-	Nee
	Technopark Mercurion	Regionaal	In uitgifte	1,20	+	0	Nee

Bron: Stec Groep, 2012

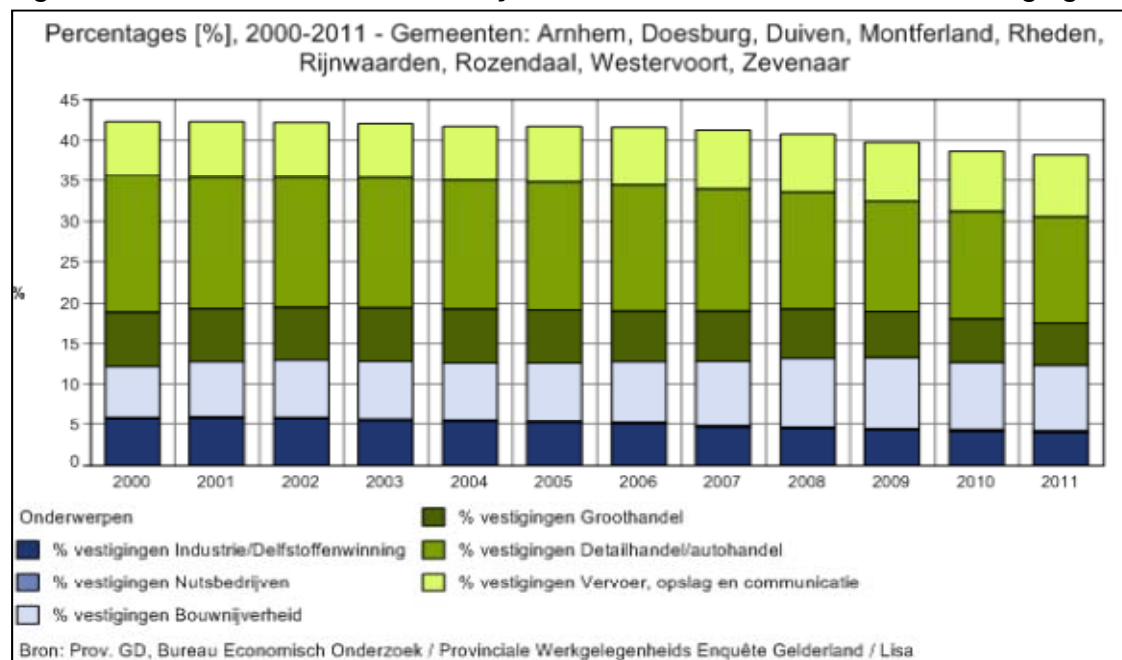
Vraag voor de beoogde doelgroepen is voldoende aangetoond?

Een beeld van de samenstelling van de vraag voor Seingraaf komt naar voren uit de korte internetenquête onder Duivense ondernemers (zie voor uitgebreide resultaten bijlage C). Uit deze meting blijkt dat het vooral gaat om bedrijven in de reguliere sectoren als bouw, productie, handel/reparatie en diensten die vraag uitoefenen. Dit zijn doelgroepen die perfect passen binnen het beoogde profiel van Seingraaf. Het gaat vooral om kleine bedrijven (minder dan vijf werknemers, kavel tot zo'n 1.500 m²), met een paar uitschieters die zoeken naar kavels tot 1 ha. De herkomst van de bedrijven is gemêleerd, een aantal is gevestigd op een van de bestaande terreinen in Duiven (met name Centerpoort-Noord en Centerpoort-Nieuwgraaf), maar een deel is op dit moment niet op een bedrijventerrein gevestigd.



Ook binnen de regio vormen de genoemde doelgroepen het grootste deel van de vraag naar bedrijfsruimte, zo blijkt uit een analyse van de productiestructuur in de A12-zone (figuur 4). Circa 40% van het totaal aantal bedrijven in de regio is actief in de reguliere bedrijfsruimtesectoren industrie, bouw, (groot)handel en reparatie, detail- en autohandel en vervoer, opslag en communicatie. Overigens neemt dit aandeel de afgelopen tien jaar wel langzaam af ten gunste van de dienstverlenende sectoren.

Figuur 4: aandeel 'traditionele' bedrijfsruimtesectoren in totaal aantal vestigingen in A12-zone



Bron: Statistisch Zakboek, provincie Gelderland, 2012

Kwalitatief aanbod van A12-zone is meegenomen in de behoefteraming

Bij de keuze in het RPB om plannen voor regionale bedrijven door te laten gaan of on hold te zetten, is ook het beschikbare kwalitatieve aanbod meegenomen. Het gaat hier om uitgeefbare terreinen in de A12-zone.

Plan heeft aantoonbare economische meerwaarde voor de A-12 zone

Voor het bedrijventerrein Seingraaf is een lichte variant van een EER (Economische Effect Rapportage) uitgevoerd om de economische meerwaarde voor Duiven en regio aan te tonen. Tabel 5 geeft de belangrijkste resultaten weer. Op basis van een benchmark van



de economische prestaties van vergelijkbare terreinen in Nederland⁶ kunnen we concluderen dat bedrijventerrein Seingraaf – in potentie – een bovengemiddelde bijdrage kan leveren aan de economie van de A12-zone en de Stadsregio. Een uitgebreide beschrijving van de EER vindt u in de bijlage.

Tabel 5: Economische Effect Rapportage Seingraaf

Indicator	Opbrengst	Benchmark
Aantal m ² bvo bedrijfsbebouwing	132.000	N.v.t.
Aantal bedrijfsvestigingen	130	
Aantal arbeidsplaatsen	740	
Aantal indirecte arbeidsplaatsen	510, multiplier 1,69	+ , gemiddelde multiplier voor dit type bedrijventerrein is 1,65
Gemiddelde toegevoegde waarde per hectare per jaar	€ 5,1 miljoen	+ , gemiddelde TW/ha/jaar in Gelderland ligt tussen € 2 en € 2,5 miljoen.
Bijdrage aan economische groei in de regio	2,1 – 2,4%	0, gemiddelde score.
Consumentenbesteding per jaar per ha	€ 660.000	+ , gemiddelde ligt op circa € 500.000/ha/jaar.

Bron: Stec Groep, 2011

2.4 Beoordeling inbreidingsmogelijkheden in de A12-zone

Zijn in de A12-zone alle inbreidingsmogelijkheden in de afweging meegenomen?

Hierbij gaat het erom of in plannen voor en op bestaande terreinen in de A12-zone alle mogelijkheden zijn benut en/of afgewogen voor:

- benutten restkavels/verdichten;
- verkavelen;
- stapelen;
- segmenteren en clusteren;



⁶ We hebben ons model EER bedrijventerreinen voor onze opdrachtgevers al op meer dan 50 terreinen in Nederland toegepast. Onder meer de informatie hieruit fungeert als benchmark voor Seingraaf.

- gemeenschappelijke voorzieningen;
- parkeren;
- herstructurering.

Op dit moment is de informatie om tot een gedegen objectieve beoordeling te komen nog niet actueel en voorhanden. Deze mogelijkheden vinden immers op bestemmingsplanniveau plaats. De huidige bestemmingsplannen hebben nog geen SER-laddertoetsing gehad. Voor toekomstige bestemmingsplannen in de A12-zone wordt deze toets wel uitgevoerd en daarmee zal in feite deze stap wat betreft bestemmingsplannen in het protocol overbodig zijn.

Voor bestaande terreinen kan worden overwogen om – naar analogie van Centerpoort-Nieuwgraaf – een ruimtescan uit te voeren om de intensiveringsmogelijkheden in kaart te brengen. Op Centerpoort-Nieuwgraaf wordt in het verlengde van de ruimtescan gewerkt aan verbetering van de infrastructuur, de ruimtelijke kwaliteit, beheer en onderhoud, duurzaamheid en openbaar vervoer. In 2013 moet het project gereed zijn.

2.5 Beoordeling bestemmingsplan op intensief ruimtegebruik

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan op intensief ruimtegebruik gaat het om de volgende aspecten:

- minimaal te hanteren bebouwingspercentage
- minimale bebouwingshoogte
- omvang kavel aansluitend bij de doelgroep

Minimaal te hanteren bebouwingspercentage?

Het bestemmingsplan hanteert een minimaal bebouwingspercentage van 60%. Onder bepaalde voorwaarden kan de maximale bebouwingspercentage worden vergroot met 100%. Gezien de indicator van 50% voldoet het bestemmingsplan hiermee aan de eisen van intensief ruimtegebruik.



Minimale bebouwingshoogte?

Het bestemmingsplan hanteert een maximale bebouwingshoogte, variërend van 8 tot 18 meter aan de snelweg. De variatie aan bebouwinghoogte geeft aan dat de ruimte intensief



kan worden gebruikt. Om de realisatie hiervan te garanderen is een minimale bebouwingshoogte gewenst als ondergrens. De gemeente vindt echter dat het opnemen van een minimale bouwhoogte in het bestemmingsplan voor Seingraaf de flexibiliteit inperkt. Daarom stuurt de gemeente hierop via het beeldkwaliteitsplan dat is gekoppeld aan de welstandsnota.

Omvang kavel aansluitend bij de doelgroep

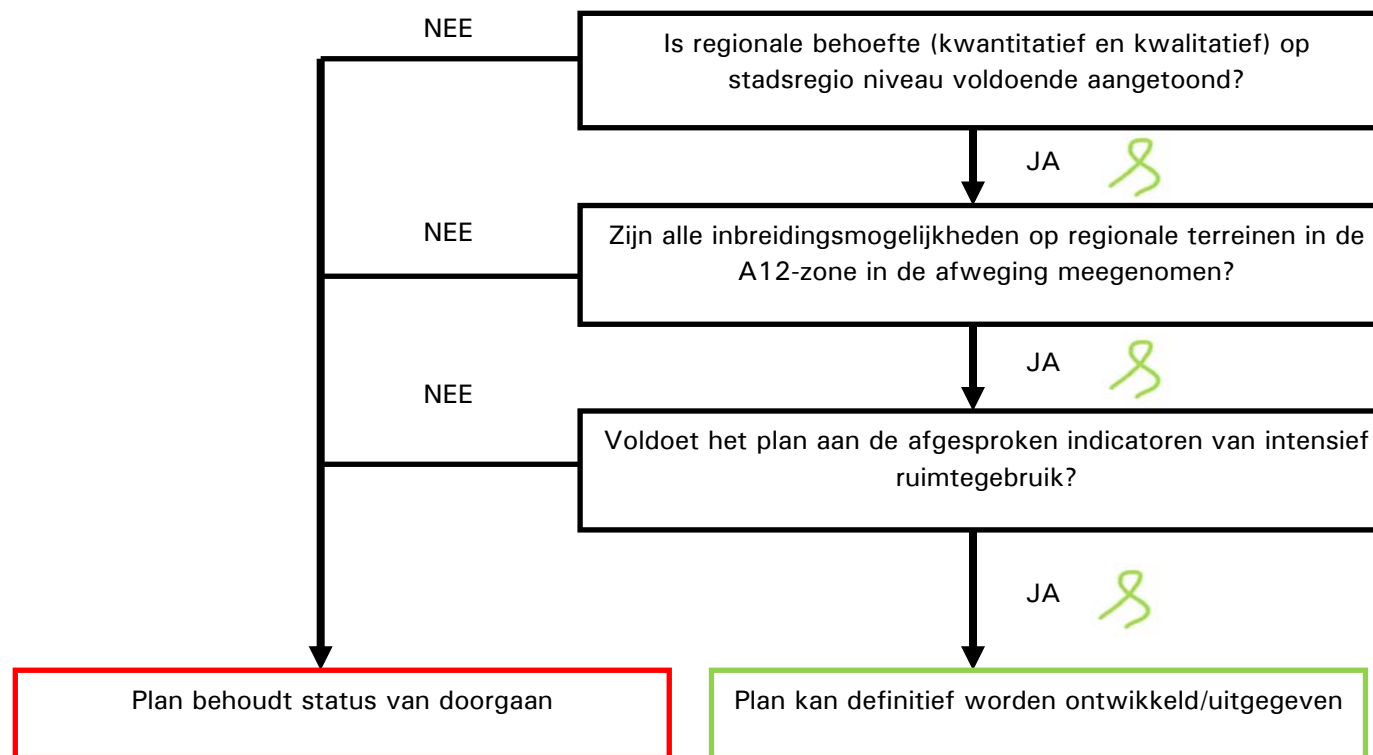
Het bestemmingsplan Seingraaf kent geen vaste kavelmatten. Afhankelijk van het bedrijf dat zich wil vestigen en de bijbehorende vraag wordt de omvang van de kavel en het geschikte deelmilieu voor vestiging bepaald. Daardoor is maximale flexibiliteit mogelijk, wat positief is voor de uitgifte.



Uit de internetenquête komt naar voren dat de verhuisgeneigde ondernemers met interesse in Seingraaf op zoek zijn naar een kleinschalige kavel (kleiner dan 1.500 m²). Belangrijk is dus om voor deze doelgroep ruimte te reserveren.

2.6 Conclusie Seingraaf

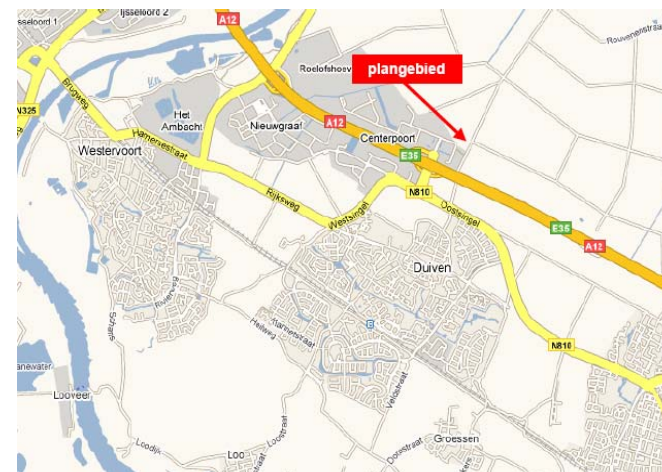
Op grond van de beschikbare informatie kan worden geconcludeerd dat voor plan Seingraaf aan het SER-ladderprotocol is voldaan.



3. BEOORDELING TRUCKPARKING CENTERPOORT-NOORD

3.1 Korte beschrijving plan Truckparking Centerpoort-Noord

De regio Liemers, en meer specifiek de A12-zone en het Euroregionale bedrijventerrein in 's-Heerenberg, kent in toenemende mate een probleem met kort en lang parkerende vrachtwagens. Dit heeft nadelige effecten voor de veiligheid (verkeer en diefstal), maar ook voor het aanzicht van de terreinen. Een particuliere initiatiefnemer wil hierop inspelen door het realiseren van een bewaakte vrachtwagenparkeerplaats op het bedrijventerrein Centerpoort-Noord te Duiven. De parkeerplaats komt op een strategische locatie dicht bij de op- en afrit naar de A12. Op de parkeerplaats kunnen chauffeurs in hun vrachtwagens overnachten en gebruikmaken van horeca en diverse ondersteunende voorzieningen. Het totale plangebied is 3,3 hectare netto.



3.2 Beoordeling kwantitatieve behoefteaming

Is behoefte kwantitatief voldoende aangetoond?

In het Regionaal Programma Bedrijventerreinen is de behoefte voor een Truckparking in de TM-raming niet meegenomen. Deze behoefte komt voort uit een beleidsopgave die wel is opgenomen in het RPB. Conform deze beleidsopgave wordt de truckparking gerealiseerd. De beleidsopgave is gebaseerd op diverse onderzoeksrapporten die de behoefte voor een truckparking aantonen.



Aanleiding: toename diefstal en overlast kort en lang parkerende vrachtwagens

De behoefte voor een truckparking is aangetoond in de rapporten 'Realisatie vrachtwagenparkeerplaats Liemers', BCI november 2009 en het 'Eurekarapport, Vrachtwagenparkeerplaats, bewaakt en onbewaakt parkeren in de Liemers'. Aanleiding is dat de regio Liemers, en meer specifiek de A12-zone en het Euroregionale bedrijventerrein in 's-Heerenberg, steeds meer problemen kent met kort en lang parkerende

vrachtwagens. Dit heeft nadelige effecten voor de veiligheid (verkeer en diefstal), maar ook voor het aanzicht van de terreinen. Belangrijke oorzaak van het probleem is de afwezigheid van voldoende en adequate parkeervoorzieningen voor vrachtwagens.

Behoefte aangetoond voor één à twee vrachtwagenparkeerplaatsen in de regio

Conclusie van het rapport is dat er behoefte is aan één of twee vrachtwagenparkeerplaatsen in de Liemers om aan deze problemen tegemoet te komen. De belangrijkste beperking hierbij is het vinden van een geschikte locatie met de juiste bestemming. Uit het rapport komen (onder meer uit gevoerde gesprekken met mogelijke exploitanten) verschillende exploitatiemogelijkheden en locaties naar voren. Deze gesprekken hebben zich in eerste instantie specifiek gericht op twee locaties op Centerpoort-Noord in Duiven en de locatie Grenspost Zevenaar. Later is hier ook de locatie Wim Bosman in 's-Heerenberg aan toegevoegd. Eén van de twee locaties op Centerpoort-Noord betreft onderhavig plangebied. Gesteld wordt dat een privaat geëxploiteerd terrein hier de meest logische optie is. Op deze locatie dient wel het bestemmingsplan gewijzigd te worden.

Overige kwantitatieve aspecten: historische uitgiftecijfers, aanbodcijfers en leegstandcijfers A12-regio

Vanwege het specifieke karakter van de Truckparking zijn de reguliere stappen in de SER-ladder als historische uitgiftecijfers, aanbodcijfers en leegstandcijfers niet van toepassing. Voor de behoefte en locatiekeuze voor een Truckparking spelen vooral kwalitatieve aspecten een rol. Zie paragraaf 3.3.

N.V.T



3.3 Beoordeling kwalitatieve behoefte-raming

Segmentering klopt met Regionaal Programma Bedrijventerreinen

In het RPB zijn regionale afspraken gemaakt over segmentering. Belangrijk is dat er voor alle bedrijven in de Stadsregio ruimte is. Voor de thema's logistiek, bedrijven uit de hogere milieucategorieën (HMC-bedrijvigheid), kadegebonden bedrijvigheid, agrobusinessparken, biovergistingsinstallaties en helikopterterreinen is in het RPB aangegeven waar deze bedrijvigheid in de Stadsregio kan plaatsvinden. Deze doelgroepen zijn uitgesloten in het bestemmingsplan Truckparking Centerpoort-Noord. Dit bestemmingsplan maakt de volgende functies mogelijk: parkeerruimte, horeca en ondersteunende voorzieningen.



Vraag voor de beoogde doelgroepen is voldoende aangetoond

De kwalitatieve behoefte voor een Truckparking in de A-12 is in diverse onderzoeken aangetoond.⁷ Zie kader.



Conclusie behoefte uit bestemmingsplan Truckparking Centerpoort-Noord, gemeente Duiven (SAB, 2011)

Concluderend kan worden gesteld dat er een duidelijke aanleiding is voor onderhavig plan. Zoals ook in bovengenoemd rapport van BCI is omschreven, neemt de behoefte aan terreinen die volgens een Europese standaard zijn ingericht voor het bewaakt parkeren voor vrachtwagens snel toe. Dit is onder meer het gevolg van de nog steeds groeiende vrachtwagencriminaliteit. Deze behoefte wordt nog eens versterkt door de toenemende waarde van de inhoud van vrachtwagens. Als gevolg daarvan stellen verzekeringen steeds hogere eisen aan het veilig parkeren van vrachtwagens. Van het tekort aan geschikte passende bewaakte parkeervoorzieningen is vooral sprake in het gebied waar de A12, A15, A18 en A50 bij elkaar komen. Hier is sprake van structurele parkeerproblemen. Dit uit zich onder meer in veel 'wild' geparkeerde vrachtwagens en overlast. Om die reden is er een grote vraag naar bewaakte vrachtwagenparkeerterreinen.

⁷ O.a. Realisatie vrachtwagenparkeerplaats Liemers, BCI, Nijmegen, november 2009 en 'Eurekarapport, Vrachtwagenparkeerplaats (bewaakt en onbewaakt parkeren in de Liemers, 2010.

Kwalitatief aanbod van A12-zone is meegenomen in de behoefteraming

Keuze voor Duiven in de A12-zone

In de A12 zone kwamen vier locaties aan bod die mogelijk geschikt zijn voor de realisatie van een Truckparking. Dit zijn twee locaties op Centerpoort-Noord in Duiven, de locatie Grenspost in Zevenaar en de locatie Wim Bosman in 's-Heerenberg. Uiteindelijk is de huidige locatie op Centerpoort-Noord overgebleven. De locatie Grenspost Zevenaar (eigenaar Rijkswaterstaat) bleek niet geschikt voor een bewaakte vrachtwagenparkeerplaats, aangezien dit terrein vanwege het openbare karakter niet kan worden omheind. De locatie Wim Bosman in 's-Heerenberg bleek te klein. De andere locatie op Centerpoort-Noord viel af vanwege verwervingsproblemen, na het afhaken van de initiatiefnemer.



Locatie afweging voor Centerpoort- Noord

Binnen de gemeente Duiven is geen reëel alternatief voorhanden. Er is geen bestaand particulier terrein op Centerpoort-Noord beschikbaar met de benodigde omvang. De nieuwe bedrijventerreinen Seingraaf, Graafstaete en Roelofshoeve II voldoen gezien de wijze van ontsluiting op de A12 niet. Bovendien is Graafstaete een terrein uitsluitend bestemd voor de lokale behoefte en is Roelofshoeve II uitsluitend bestemd voor categorie 4 en 5-bedrijven). Daarnaast is vanuit financieel-economisch perspectief op deze locaties geen haalbare exploitatie te realiseren. De huidige gekozen locatie, aansluitend aan Centerpoort-Noord, is gelegen dicht bij de aansluiting van Duiven op de A12 en direct ontsloten via de A12. Daarnaast zijn in de directe nabijheid een truckservicepunt en een douanekantoor gesitueerd. Om deze redenen is de gekozen locatie de juiste plek voor dit initiatief.

Plan heeft aantoonbare economische meerwaarde voor de A12-zone

Vanwege het specifieke karakter van een Truckparking is een reguliere Economische Effect Rapportage in de vorm van een berekening van de toegevoegde waarde niet te maken. De economische meerwaarde van een Truckparking zit in de vermindering van het aantal gestolen ladingen, inclusief vermindering van vertraging en gevolgschade. Daarnaast vermindert deze faciliteit de congestie op terreinen waar nu parkeeroverlast is. Dit verhoogt



de efficiency en economische prestatie (tijdswinst, beter vestigingsklimaat) van deze terreinen. De directe economische meerwaarde uitgedrukt in arbeidsplaatsen bestaat uit enkele mensen die de bewaking verzorgen en de horeca 'runnen' op de Truckparking.

3.4 Beoordeling inbreidingsmogelijkheden in de A12-zone

Hierbij gaat het erom of in plannen en bestaande terreinen in de A12-zone alle mogelijkheden zijn afgewogen voor:

- benutten restkavels/verdichten;
- verkavelen;
- stapelen;
- segmenteren en clusteren;
- gemeenschappelijke voorzieningen;
- parkeren;
- herstructurering.



Op dit moment is de informatie die nodig is om tot een gedegen objectieve beoordeling te komen nog niet actueel en voorhanden. Bovendien kent een Truckparking specifieke locatie-eisen, bijvoorbeeld bereikbaarheid vanaf de snelweg. De vier locaties die zijn afgewogen zijn binnen de regio de enige reële mogelijkheden voor de ontwikkeling van een Truckparking. Uiteindelijk blijkt de locatie Centerpoort-Noord het meest geschikt. Zie hiervoor paragraaf 3.3.

3.5 Beoordeling bestemmingsplan op intensief ruimtegebruik

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan op intensief ruimtegebruik gaat het om de volgende aspecten:

- minimaal te hanteren bebouwingspercentage;
- minimale bebouwingshoogte;
- omvang kavel aansluitend bij de doelgroep.



Tabel 6 geeft het totale ruimtebeslag van de Truckparking weer. Het benodigde ruimtebeslag voor het parkeren en de voorzieningen zijn in overeenstemming met het gebruik van de beoogde doelgroepen.

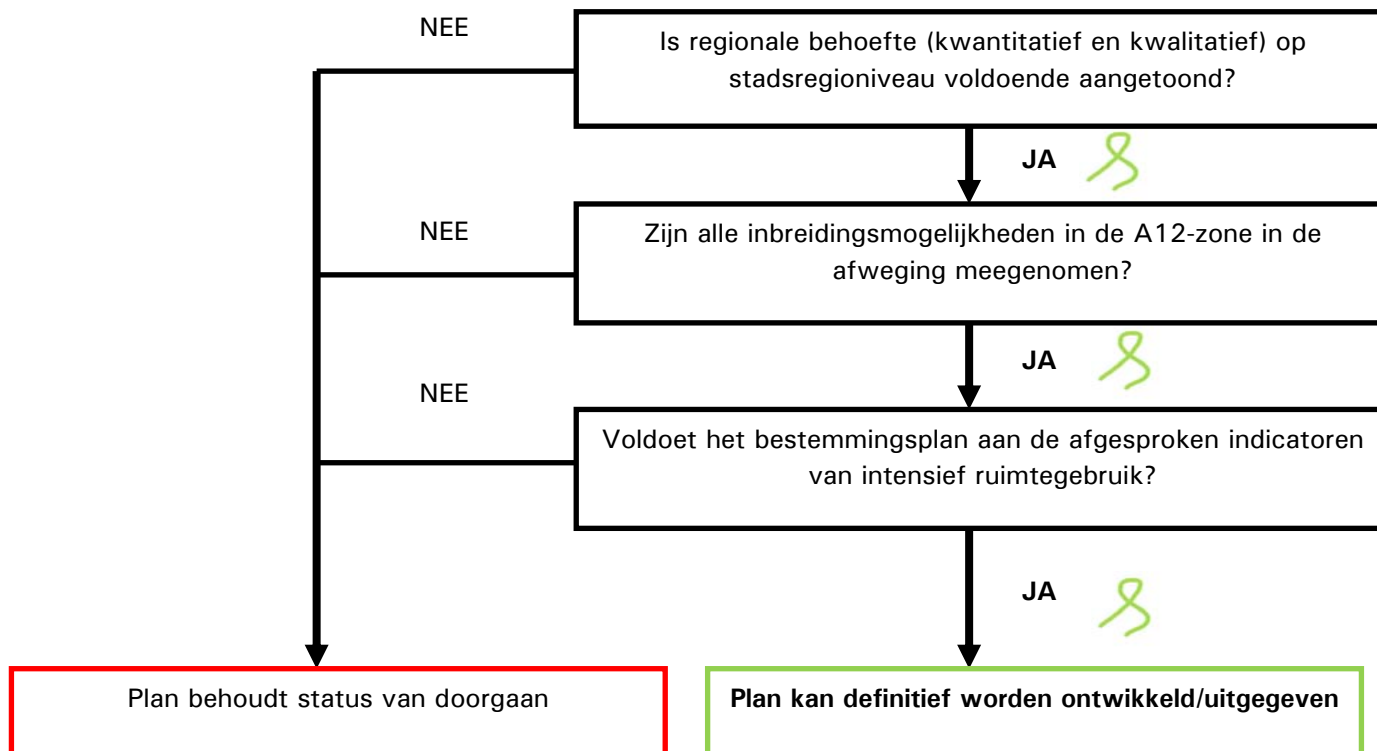
Tabel 6: ruimtebeslag Truckparking

Functie	Ruimtebeslag
230 bewaakte parkeerplaatsen	2,2 hectare
Hospitality en services (hoofdgebouw) (security, restauratieve voorzieningen, voorzieningen voor persoonlijke verzorging, containeropslag voor bijv. afval en strooizout)	0,5 hectare Maximale bouwhoogte 11 meter (vrijstelling 12,5)
Aarden wal en watergangen	0,6 hectare
Totaal	3,3 hectare netto

De omvang van 3,3 hectare betekent circa 230 bewaakte parkeerplaatsen. Om een truckcenter rendabel te kunnen exploiteren zijn minimaal zo'n 180 parkeerplaatsen nodig, zo geeft de initiatiefnemer aan. Dit is in lijn met onze bevindingen over en advieswerk voor andere truckcentra in het land (o.a. Tilburg, Maasvlakte) en referenties in het buitenland.

3.6 Conclusie Truckparking Centerpoort-Noord

Op grond van de beschikbare informatie kan worden geconcludeerd dat aan het SER-ladderprotocol is voldaan. Een Truckparking heeft echter zulke specifieke eisen en kwaliteiten dat een reguliere beoordeling met het SER-ladderprotocol niet goed mogelijk is. Dat betekent niet dat voor specifieke functies niet moet worden gekeken naar mogelijkheden voor intensief ruimtegebruik op de verschillende niveaus. Het optimum voor de specifieke functie kan zeker worden gezocht. Het protocol is hiervoor een goed hulpmiddel.



BIJLAGE A. INDICATOREN INTENSIEF RUIMTEGEBRUIK IN BESTEMMINGSPLANNEN

Plannen voor een nieuw terrein moeten worden beoordeeld op de mate waarin rekening is gehouden met intensief ruimtegebruik. Denk aan indicatoren als bebouwingshoogte en bebouwingspercentage.

In onderstaande tabel staan de belangrijkste indicatoren met marktconforme ijkbasis genoemd. Uiteraard hangt het precieze getal of percentage af van de situatie. Er zijn immers veel verschillende typen bedrijven in de genoemde sectoren. Bovendien kan het zo zijn dat op een locatie om uiteenlopende redenen (draagkracht grond, inpassing omgeving, belemmerende functies in omgeving) niet aan de genoemde ijkbasis voldaan kan worden. Tot slot zijn de getallen en percentages aan verandering onderhevig door diverse (bedrijfseconomische) trends. De getallen moet u dan ook vooral zien als hulpmiddel om ruimtelijk zorgvuldige plannen te realiseren. Het vormt zeker geen blauwdruk.

Tabel 1: indicatoren ruimtegebruik bedrijventerreinen

Indicatoren	Industrie	Logistiek	Groothandel	Bouw
Bouwhoogte en aantal bouwlagen kavels				
Minimale of maximale bouwhoogte dan wel minimaal of maximaal aantal bouwlagen. In een bestemmingsplan is doorgaans de maximale bouwhoogte vastgelegd; in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik is echter ook een minimale bouwhoogte mogelijk.	Minimaal 8 meter	Minimaal 8 meter, (voor logistieke DC's is 13 meter de standaard, anders niet courant)	Minimaal 8 meter	Minimaal 8 meter
Bebouwingspercentage kavels				
Verhouding tussen de kavelgrootte en het bebouwd oppervlak ervan: de 'footprint'. In een bestemmingsplan is doorgaans het maximaal bebouwingspercentage vastgelegd; in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik is echter ook een minimaal bebouwingspercentage mogelijk.	Minimaal 40%	40%	50%	50%

(vervolg) Tabel 1: indicatoren ruimtegebruik bedrijventerreinen

Indicatoren	Industrie	Logistiek	Groothandel	Bouw
Floor space index				
Verhouding tussen de kavelgrootte en het totaal bruto vloeroppervlak. Een fsi van 1,0 betekent bijvoorbeeld dat op een perceel van 1.000 m ² ook 1.000 m ² vloeroppervlak aanwezig is. Is het vloeroppervlak twee maal het kaveloppervlak dan is de fsi 2,0. Is het vloeroppervlak de helft ervan dan is de fsi 0,5 et cetera. De fsi kan zowel per kavel als voor een heel bedrijventerrein worden gemeten. Primair gaat het hier om de fsi voor het totale terrein. Idealiter wordt deze fsi ook per kavel nagestreefd.	FSI $\geq$ 0,5	FSI $\geq$ 0,45	FSI $\geq$ 0,6	FSI $\geq$ 0,55
Kavelgrootte/-indeling				
Gemiddelde absolute omvang van kavels (totaal aantal m ² kavel) en aandeel kantoorvloer van het totaal bedrijfsvloeroppervlak op een kavel.	Overwegend kleinschalig (tot 2.000 m ² kavel) en middelgroot (kavels tot 1 hectare). Kavels groter dan 2 hectare komen maar beperkt voor (10%). Beperkte kantoorruimte (10-15%).	Gemiddeld kaveloppervlak circa 1 ha. Oplopend tot 5 ha en nog veel meer. Logistieke hal met laag aandeel kantoorvloer (circa 10%).	Gemiddeld kaveloppervlak circa 0,5 ha. Oplopend tot zo'n 5 ha. Gemiddeld zo'n 15% kantoorvloer.	Gemiddeld kaveloppervlak 2.500 m ² tot 5.000 m ² . Oplopend tot enkele hectaren. Gemiddeld zo'n 15% kantoorvloer.

Bron: Database Bedrijfsruimtegebruikers in Beeld (Stec Groep, 2002-heden) en bureau-ervaring op basis van eerder advieswerk.

BIJLAGE B. EER VOOR SEINGRAAF

De potentiële economische waarde van bedrijventerrein Seingraaf

De potentiële economische waarde van het regionale bedrijventerrein Seingraaf aan de A12 nabij Duiven geeft een oordeel over het mogelijk toekomstig presteren van het terrein. Deze waarde is berekend op basis van objectief meetbare indicatoren, zoals potentieel aantal arbeidsplaatsen en vestigingen, toegevoegde waarde van het terrein, aantal ouderen, jongeren, hoger opgeleiden en lager opgeleiden op het terrein. Hieronder vindt u een overzicht van deze indicatoren.

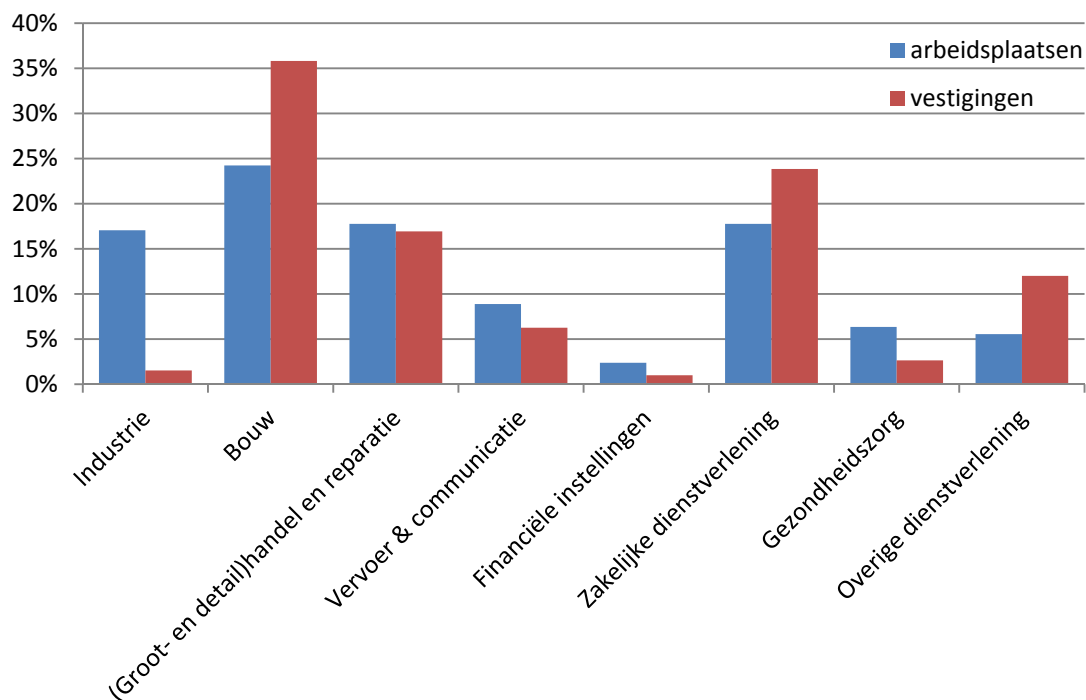
Vastgoedprogramma van circa 130.000 m² bvo, accent op (groot)handel/reparatie en industrie

Op basis van het conceptbestemmingsplan is samen met de gemeente Duiven bepaald wat een realistisch vastgoedprogramma is bij een volledige ontwikkeling van het bedrijventerrein. Het netto uitgeefbare oppervlak op Seingraaf ligt net onder de 110.000 m². Het maximale bebouwingspercentage is gemiddeld zo'n 80% en de maximale bouwhoogte ligt op veel kavels rond de 12 meter, waardoor er vaak in twee lagen gebouwd kan worden. Daarom schatten we in dat een ontwikkeling van ongeveer 130.000 m² bvo bedrijfsruimte een reëel scenario is. In onderstaande tabel vindt u vervolgens een overzicht van de verdeling van bedrijfsruimte naar type sectoren, op basis waarvan bepaald kan worden hoeveel bedrijfsvestigingen en arbeidsplaatsen Seingraaf in de toekomst kan huisvesten.

bedrijfssegment	percentage	m ²
Industrie	24%	31.665
Bouw	15%	19.791
(Groot- en detail)handel en reparatie	25%	32.985
Vervoer & communicatie	15%	19.791
Financiële instellingen	1%	1.319
Zakelijke dienstverlening	10%	13.194
Gezondheidszorg	5%	6.597
Overige dienstverlening	5%	6.597
Totaal	100%	131.939

Potentieel 130 bedrijfsvestigingen en 740 directe arbeidsplaatsen

Op basis van kengetallen over het gemiddeld aantal vierkante meters bedrijfsruimte per arbeidsplaatsen (de terreinquotiënt) per sector is berekend hoeveel arbeidsplaatsen Seingraaf in de toekomst kan opleveren. Het gaat om een totaal van ruim **740 arbeidsplaatsen**. Vervolgens is gekeken wat in de stadsregio Arnhem-Nijmegen het gemiddeld aantal arbeidsplaatsen per vestiging is, om zodoende een beeld te krijgen van aantal bedrijven dat zich mogelijk op Seingraaf zal vestigen. Het gaat om circa **130 bedrijfsvestigingen**. In onderstaande figuur is de verdeling van arbeidsplaatsen en vestigingen per sector uitgetekend.



Daarbovenop nog ruim 500 indirecte banen

Op basis van de sectorverdeling op het bedrijventerrein en kerncijfers over de spin-off van werkgelegenheid maken we een inschatting van het indirecte werkgelegenheidseffect. Bij deze indicator gaat het om de hoeveelheid werkgelegenheid die wordt gecreëerd bij andere bedrijven in de regio als gevolg van de

bedrijvigheid op Seingraaf. Het effect wordt uitgedrukt in een score van 1,X, waarbij X staat voor de afgeleide werkgelegenheid. Bedrijven op Seingraaf zullen waarschijnlijk **een multiplier kennen van 1,69**. Dit staat voor één arbeidsplaats bij de bedrijven zelf en 0,69 arbeidsplaats bij andere bedrijven (in de regio of daarbuiten). We schatten in dat het bedrijventerrein daarmee goed zal zijn voor ruim **510 indirecte arbeidsplaatsen bij toeleveranciers en afnemers**.

Naar verwachting bovengemiddeld aantal banen voor lageropgeleiden

Naast een directe economische waarde, gemeten in totaal aantal arbeidsplaatsen en vestigingen, zal Seingraaf ook een sociaal-maatschappelijke bijdrage leveren. Hierbij gaat het om de mate waarin Seingraaf banen oplevert voor lager en hoger opgeleiden en jongeren en ouderen. Onderstaande tabel geeft de uitkomsten weer. Hieruit blijkt dat Seingraaf vooral voor de groep lager opgeleiden in belangrijke mate werk oplevert.

Sociaal-maatschappelijk waarde	Aantal arb. Per hectare
Lager opgeleiden	24 wp/ha
Hoger opgeleiden	15 wp/ha
Jongeren (15 tot en met 25 jaar)	12 wp/ha
Ouderen (55 tot en met 65 jaar)	8 wp/ha

Potentiële ruimteproductiviteit (toegevoegde waarde per ha) van ruim € 5 miljoen per ha per jaar

Naast het effect op arbeidsplaatsen en vestigingen is het ook van belang te kijken naar hoeveel het terrein in potentie op kan brengen (in euro's). Hoeveel toegevoegde waarde⁸ (TW) wordt er per ha per jaar gecreëerd? Op basis van de Regionaal Economische Jaarcijfers van het CBS en gegevens over het aantal vestigingen per sector voor de stadsregio Arnhem-Nijmegen, kunnen we de gemiddelde toegevoegde waarde van een vestiging per hectare bepalen voor iedere sector. In de stadsregio Arnhem-Nijmegen bedraagt deze € 684.000 euro. Sectoren waar arbeidsplaatsen een relatief hoge TW kennen zijn de industrie,

⁸ Omzet (productiewaarde, de waarde van alle voor verkoop bestemde goederen) minus de kosten voor ingekochte goederen (het intermediair verbruik). Dus feitelijk de opbrengsten in het productieproces.

delfstoffenwinning en de financiële sector. Een relatief lage TW kennen vooral de landbouw, horeca, onderwijs en de gezondheidszorg. Op basis van deze gegevens en gegevens over het aantal arbeidsplaatsen naar sector op een bedrijventerrein, kan de totale toegevoegde waarde voor een terrein (indicatief) worden bepaald. Voor Seingraaf geldt dat de totale TW neerkomt op ruim € 56.781.944. Dat is een **gemiddelde TW per hectare van € 5.161.995!** Op basis van andere berekeningen in Nederland (met name Randstad) kunnen we concluderen dat dit een bovengemiddelde waarde is voor een bedrijventerrein in deze regio.

Daarmee kan Seingraaf een belangrijke impuls vormen voor de economische groei van de regio

Ook kijken we naar de bijdrage van het terrein aan de economische groei van de regio. Bij deze indicator brengen we indicatief de economische groeiprestatie in kaart. Zo krijgen we een beeld van de bijdrage van het bedrijventerreinen aan de economische groei. Basis vormt de sectorsamenstelling van het terrein. Via economische groeicijfers van het CBS per sector voor de stadsregio Arnhem-Nijmegen wordt een inschatting gemaakt van de groeiprestatie van het terrein. Uit de doorrekening blijkt dat Seingraaf mogelijk een **bijdrage kan leveren aan de economische groei van 2,1 tot 2,4%.**

Het laatste economische aspect dat we in kaart brengen is de consumentenbesteding als gevolg van het terrein per jaar. De score op deze indicator wordt bepaald op basis van het aantal huishoudens dat afhankelijk is van het terrein en de gemiddelde bestedingen per huishouden. Het bestedingenpatroon als gevolg van het aantal arbeidsplaatsen dat de vestigingen op het terrein zullen creëren is weergegeven in de onderstaande tabel.

Gemiddelde bestedingen huishoudens (hh)	32.000	euro
Gemiddelde omvang hh	2,3	personen
Gemiddelde bestedingen per persoon	14.035	euro
Werkgelegenheid terrein	742	wp
Totale bestedingen door personen op terrein	10.419.207	euro
70% in gemeente	7.293.445	euro
Omvang terrein	11	ha
Bestedingen per ha	663.040	euro

BIJLAGE C. RESULTATEN ENQUÊTE

In deze bijlage vindt u de resultaten van de internetenquête. Eerst gaan we in op de kenmerken van de respondenten. Daarna gaan we in op de kenmerken van de respondenten met een verhuishwens naar Seingraaf en tot slot gaan we in op de kenmerken van de respondenten met een verhuishwens elders dan Seingraaf.

1. Kenmerken respondenten

15% respons

In totaal werkten 77 van de circa 500 ondernemers mee aan de enquête.

Box: enkele opmerkingen over de respons

De populatie

- Ruim 500 ondernemers nodigden we uit om de enquête in te vullen. De ondernemers behoren tot de doelgroep van Seingraaf (alle branches uitgezonderd detailhandel en kantoren).
- Zowel bedrijven gevestigd op zowel formele als op niet-formele werklocaties in Duiven zijn voor de enquête uitgenodigd.
- De bedrijven zijn benaderd op basis van de gegevens uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel.

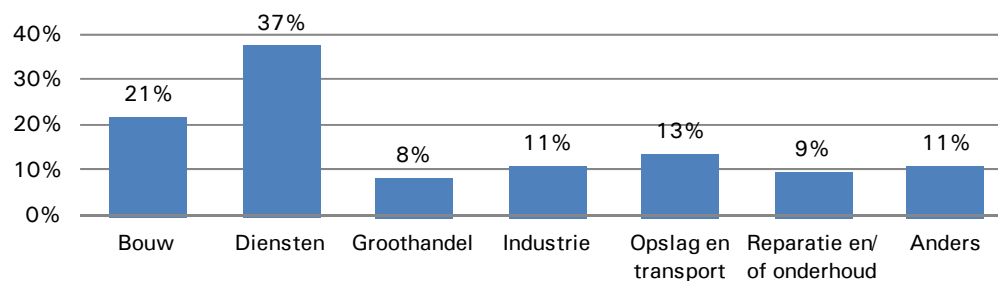
Respons

- Ruim 15% van de 500 ondernemers heeft meegewerkt aan de Vraagmonitor. In totaal hebben 77 ondernemers de enquête ingevuld.
- Het adressenbestand is niet 100% betrouwbaar. Er zitten bedrijven tussen die niet meer gevestigd zijn in Duiven of bedrijven die meerdere keren in het bestand staan. Ook blijkt er nog enkele zakelijke dienstverleners in het bestand te zitten.
- Bij elke figuur in deze bijlage is het aantal respondenten weergegeven (N). Hierdoor wordt duidelijk hoe groot de betrouwbaarheid van elk van de figuren is.

Ruim de helft is actief in de sector diensten sector en bouw

In figuur 1 vindt u de respondenten naar hoofdactiviteit. De meeste bedrijven zijn actief in de dienstensector⁹ (37%), de bouw (21%) en opslag en transport (13%).

Figuur 1: respons naar hoofdactiviteit (N = 77)



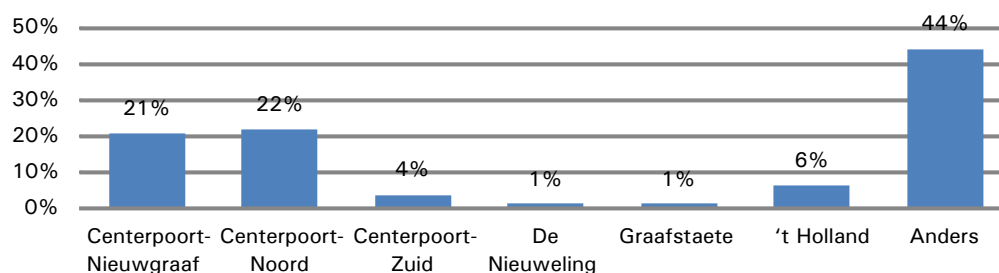
Bron: vraagmonitor Duiven, 2012

Bijna de helft is nu gevestigd op Centerpoort

In figuur 2 vindt u de huidige vestigingslocatie van de respondenten. De meeste respondenten gaven 'anders' aan. Circa de helft hiervan geeft aan vanuit huis te werken. De meeste ondernemers op bedrijventerreinen zijn gevestigd op Centerpoort-Noord (22%) en Centerpoort-Nieuwgraaf (21%).

⁹ Er bleek in het KvK-bestand nog enkele (zakelijke) dienstverleners te zitten. Het gaat om bedrijven in de sectoren: belastingconsulenten, arbeidsbemiddeling, reclame-ontwerp- en -adviesbureaus, assurantietussenpersonen, softwareconsultancy (Kamer van Koophandel, 2012)

Figuur 2: respons naar huidige vestiging (N = 77)

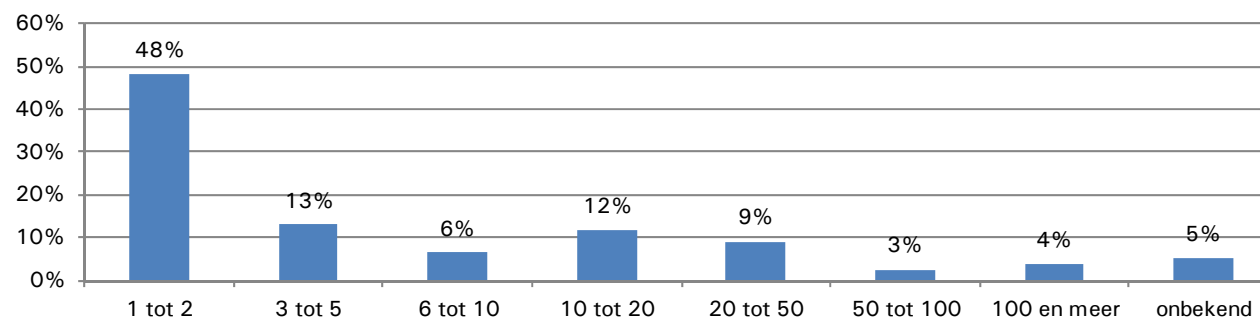


Bron: vraagmonitor Duiven, 2012

Bijna de helft heeft één tot twee werknemers in dienst

Bijna de helft van de respons heeft één tot twee werknemers. 40% heeft tussen de drie tot vijftig werknemers en nog geen 10% heeft meer dan vijftig werknemers in dienst.

Figuur 3: respons naar aantal werknemers (N = 77)



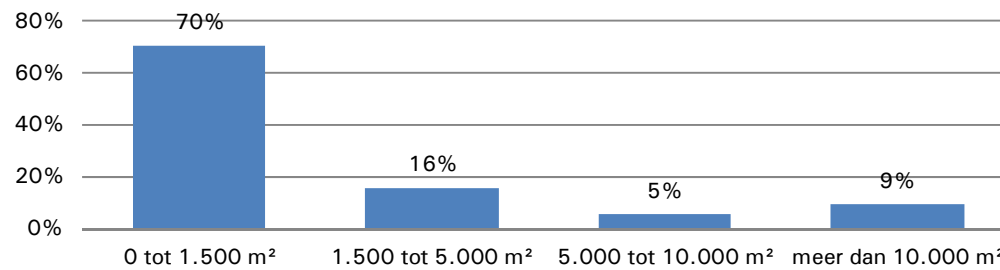
Bron: Kamer van Koophandel, 2012

Kavel is meestal kleiner dan 1.500 m²

Ruim tweederde van de ondervraagde ondernemers heeft een huidige kavel kleiner dan 1.500 m² (70%).

16% van de respons heeft een kavel van 1.500 tot 5.000 m², 5% heeft een kavel van 5.000 tot 10.000 m² en 9% heeft een kavel van groter dan 10.000 m².

Figuur 4: respons naar oppervlakte kavel (N = 77)

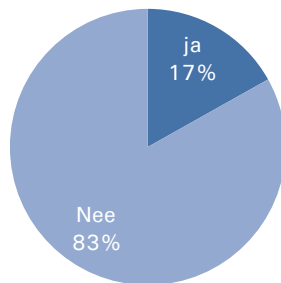


Bron: vraagmonitor Duiven, 2012

17% heeft een verhuishwens

17% van de respondenten geeft aan een verhuishwens te hebben. Dit zijn in totaal dertien ondernemers. Acht van de dertien ondernemers hebben interesse in een kavel op Seingraaf (62%).

Figuur 5: respons naar verhuisplannen (N = 77)



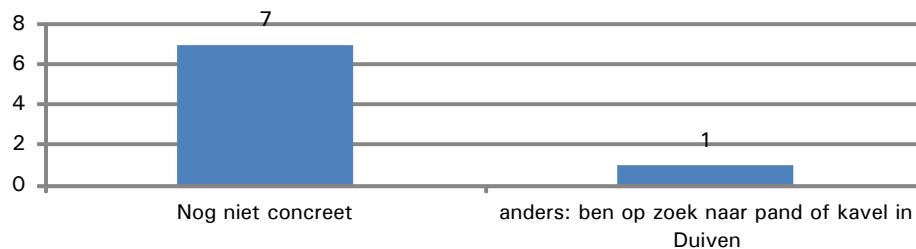
Bron: vraagmonitor Duiven, 2012

2. Kenmerken respondententen met verhuishwens Seingraaf

Verhuishwens is niet concreet

Bij zeven van de acht respondententen met verhuisplannen is deze nog niet concreet.

Figuur 6: respondententen met verhuishwens niet naar Seingraaf (N = 8)

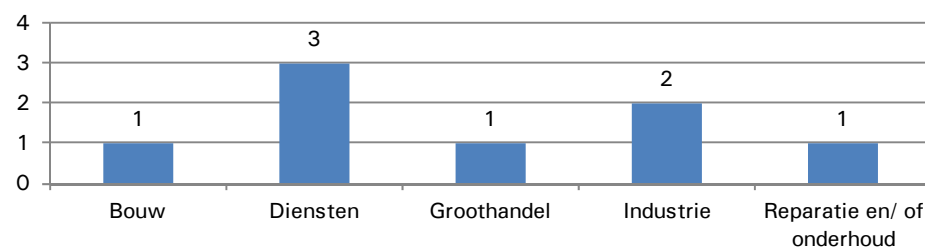


Bron: Vraagmonitor Duiven (2012)

Actief in de bouw, diensten, groothandel, industrie en reparatie en/of onderhoud

De meeste ondernemers met een verhuishwens naar Seingraaf zijn actief in de sector diensten (3) en industrie (2).

Figuur 7: verhuisgeneigde ondernemers Seingraaf naar hoofdactiviteit (N = 8)

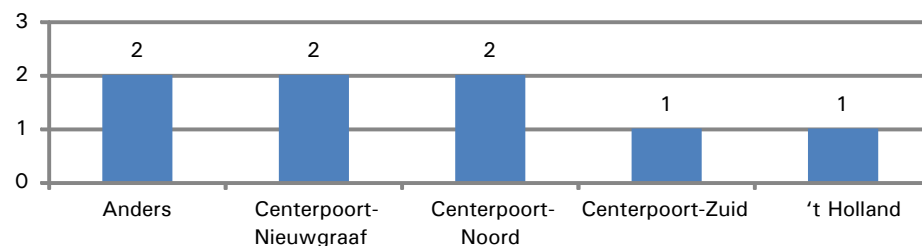


Bron: vraagmonitor Duiven, 2012

Ruim 60% is nu gevestigd op Nieuwgraaf

Twee bedrijven zijn nu gevestigd op Centerpoort-Nieuwgraaf, twee op Centerpoort-Noord en twee op Centerpoort-Zuid. Eén bedrijf is gevestigd op 't Holland. De overige twee bedrijven zijn niet op een bedrijventerrein gevestigd.

Figuur 8: verhuiscgeneigde ondernemers Seingraaf naar huidige vestigingslocatie (N = 8)

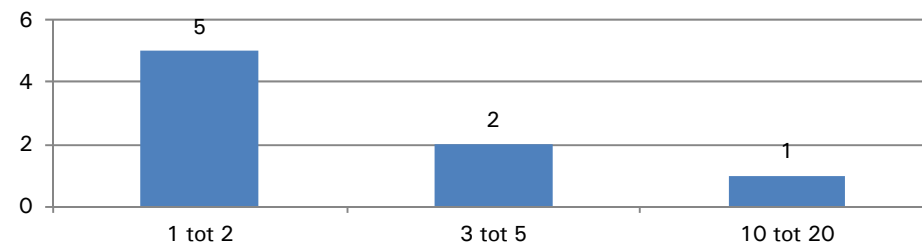


Bron: vraagmonitor Duiven, 2012

Ruim 60% heeft één tot twee werknemers

Vijf van de acht bedrijven met een verhuiscwens naar Seingraaf hebben één tot twee werknemers. Twee bedrijven hebben drie tot vijf werknemers en één bedrijf heeft tussen de tien en twintig werknemers,

Figuur 9: verhuiscgeneigde ondernemers Seingraaf naar aantal werknemers (N = 8)

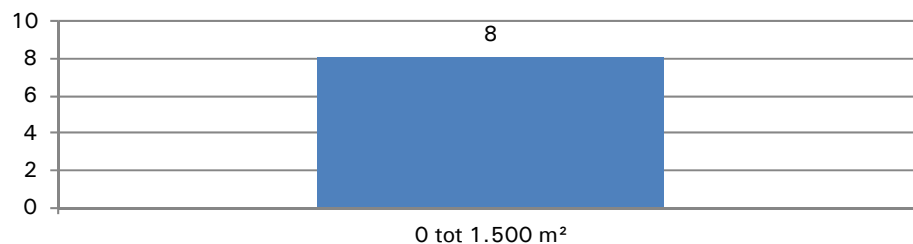


Bron: Kamer van Koophandel, 2012

Alle bedrijven hebben een kavel kleiner dan 1.500 m²

Alle acht bedrijven met een verhuishwens naar Seingraaf hebben een kavel tussen de 0 en 1.500 m².

Figuur 10: verhuisgeneigde ondernemers Seingraaf naar kaveloppervlakte (N = 8)

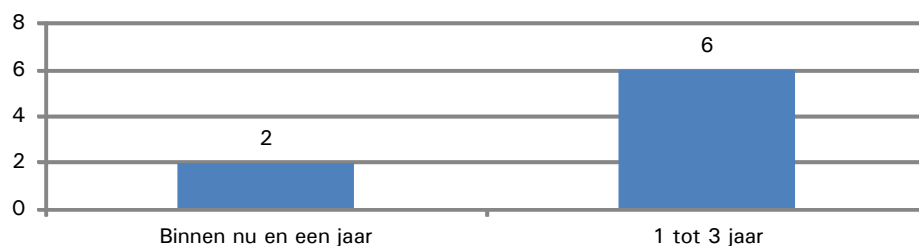


Bron: vraagmonitor Duiven, 2012

Driekwart van de ondernemers wil op middellange termijn verhuizen

Twee bedrijven willen op korte termijn verhuizen (binnen een jaar) en zes bedrijven willen op middellange termijn (binnen één tot drie jaar) verhuizen.

Figuur 11: verhuisgeneigde ondernemers Seingraaf naar termijn verhuishwens (N = 8)

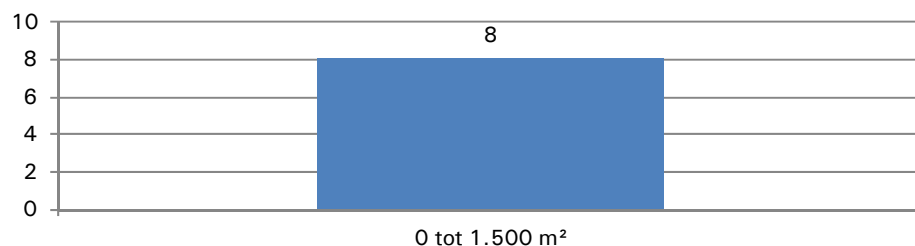


Bron: vraagmonitor Duiven, 2012

Alle ondernemers willen een kavel kleiner dan 1.500 m²

Alle ondernemers met een verhuishwens willen ook in de toekomst een kavel tussen de 0 en 1.500 m².

Figuur 12: verhuisgeneigde ondernemers Seingraaf naar gewenste kavel oppervlakte (N = 8)

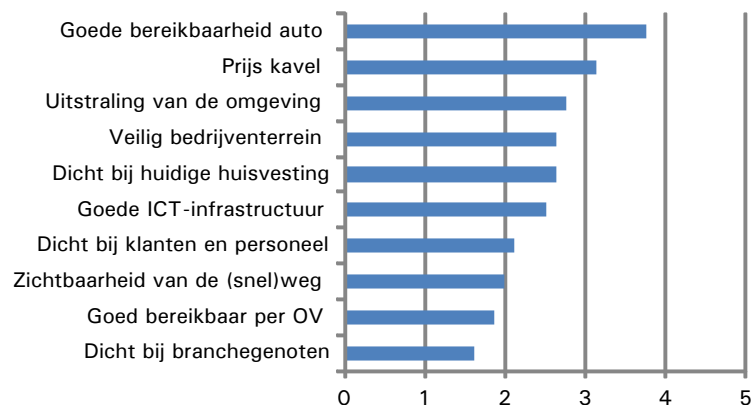


Bron: vraagmonitor Duiven, 2012

Een goede bereikbaarheid per auto vinden ondernemers de belangrijkste voorwaarde voor vestigen op Seingraaf

In de enquête vroegen we de ondernemers naar het belang van de condities op bedrijventerrein Seingraaf. De goede bereikbaarheid per auto, de prijs van de kavel en de uitstraling van de omgeving vinden ondernemers het belangrijkste. Zie ook onderstaande figuur.

Figuur 13: gemiddelde score gewenste condities Seingraaf (N = 8)



Bron: vraagmonitor Duiven, 2012

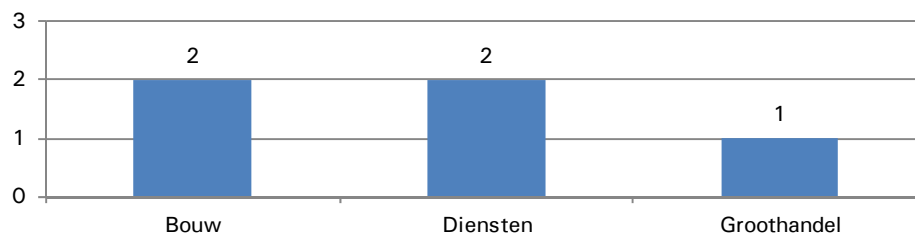
* 5 = zeer aantrekkelijk 4 = aantrekkelijk 3 = neutraal 2 = niet aantrekkelijk 1 = helemaal niet aantrekkelijk

3. Kenmerken respondenten met verhuishwens elders dan Seingraaf

Actief in de bouw, diensten en groothandel

De meeste ondernemers met een verhuishwens elders dan Seingraaf zijn actief in de sector bouw (2) en diensten (2). Eén ondernemer is actief in de sector groothandel.

Figuur 14: verhuisgeneigde ondernemers elders dan Seingraaf naar hoofdactiviteit (N = 5)

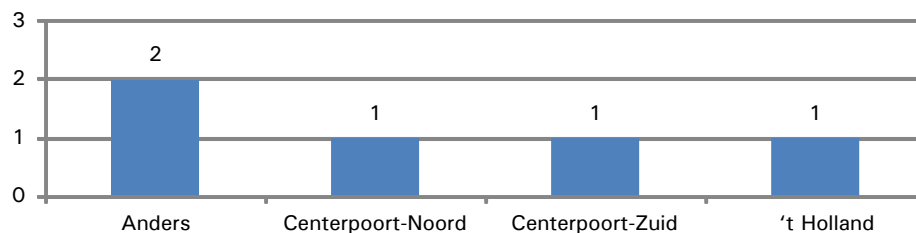


Bron: vraagmonitor Duiven, 2012

40% is nu niet op een bedrijventerrein gevestigd

Twee bedrijven zijn nu niet op een bedrijventerrein gevestigd. Eén bedrijf is gevestigd op Centerpoort-Noord, één bedrijf op Centerpoort-Zuid en één bedrijf op 't Holland.

Figuur 15: verhuisgeneigde ondernemers elders dan Seingraaf naar huidige vestigingslocatie (N = 5)

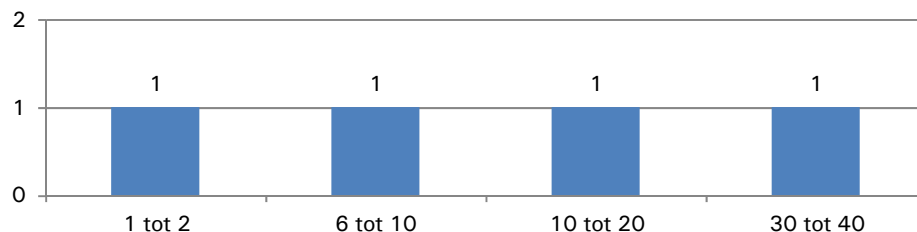


Bron: vraagmonitor Duiven, 2012

Bedrijven variëren sterk van grootte

De bedrijven variëren van één tot ruim dertig werknemers. Zie ook onderstaande figuur.

Figuur 16: verhuiscapaciteit ondernemers elders dan Seingraaf naar aantal werknemers (N = 5)

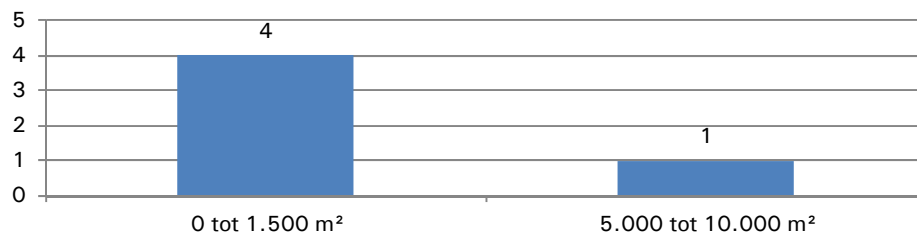


Bron: Kamer van Koophandel, 2012

80% heeft een kavel kleiner dan 1.500 m²

Vier bedrijven met een verhuiscapaciteit elders dan Seingraaf heeft kavel tussen de 0 en 1.500 m². Eén bedrijf heeft een kavel tussen de 5.000 en 10.000 m².

Figuur 17: verhuiscapaciteit ondernemers elders dan Seingraaf naar kaveloppervlakte (N = 5)

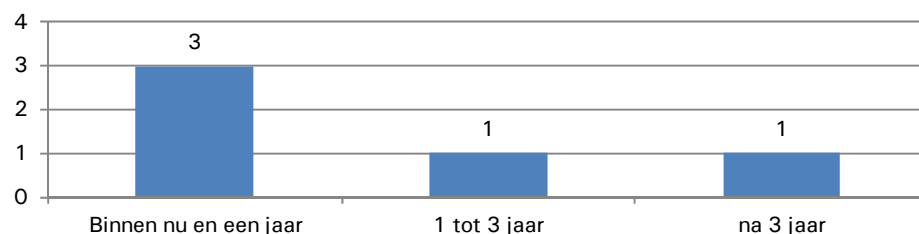


Bron: vraagmonitor Duiven, 2012

60% van de ondernemers wil op korte termijn verhuizen

Drie bedrijven willen op korte termijn verhuizen (binnen een jaar). Eén bedrijf wil op middellang termijn en één bedrijf wil op langere termijn verhuizen (na drie jaar).

Figuur 18: verhuiscapaciteit ondernemers elders dan Seingraaf naar termijn verhuiscapaciteit (N = 5)

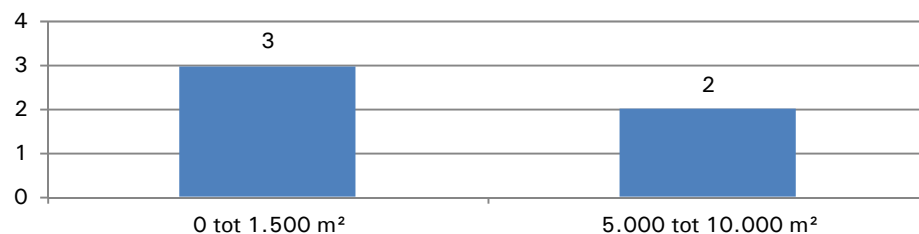


Bron: vraagmonitor Duiven, 2012

De ondernemers willen een kavel kleiner dan 1.500 m² of tussen de 5.000 tot 10.000 m²

De meeste ondernemers met een verhuiscapaciteit willen ook in de toekomst een kavel tussen de 0 en 1.500 m². Twee bedrijven willen in de toekomst een kavel tussen de 5.000 en 10.000 m².

Figuur 19: verhuiscapaciteit ondernemers elders dan Seingraaf naar gewenste kavel oppervlakte (N = 5)

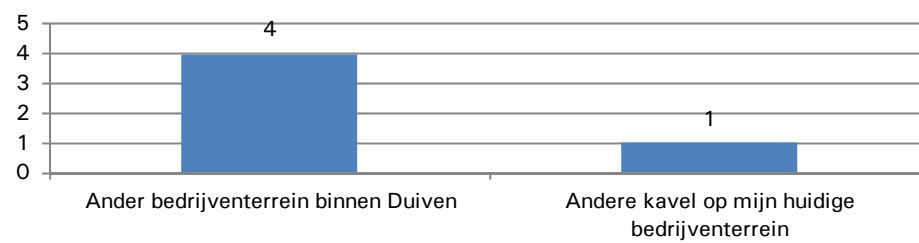


Bron: vraagmonitor Duiven, 2012

Bedrijven willen zich in Duiven vestigen

De ondernemer die niet op Seingraaf willen vestigen, zoeken wel een kavel binnen de gemeente Duiven. Eén bedrijf wil zich op het huidige bedrijventerrein vestigen en vier bedrijven willen zich op een ander terrein vestigen. De respondenten hebben niet aangegeven waar ze zich willen vestigen.

Figuur 20: vestigingslocatie elders dan Seingraaf(N = 5)



Bron: vraagmonitor Duiven, 2012

BIJLAGE D. BRIEF

In deze bijlage vindt u de brief die we stuurden naar de ondernemers met het verzoek om de enquête in te vullen.

VRAAGMONITOR WERKLOCATIES

Gemeente **Duiven**

provincie
GELDERLAND

Naam bedrijf

Adres

Postcode en plaats

Datum : 4 januari 2012

Onderwerp : Breng de toekomstwensen voor uw bedrijf in beeld

Geachte heer, mevrouw,

Voor uw bedrijf is het van groot belang dat u ook in de toekomst beschikt over voldoende en geschikte ruimte voor het uitvoeren van uw bedrijfsactiviteiten. Daarom onderzoeken de gemeente Duiven en de provincie Gelderland met de Vraagmonitor Werklocaties uw behoefte aan bedrijfsruimte in de komende jaren. Hierbij gaat het expliciet om de vraag of u belangstelling heeft om zich te vestigen op het nieuw aan te leggen bedrijventerrein Seingraaf in Duiven. Aan Stec Groep (een economisch onderzoeks- en adviesbureau) is gevraagd deze vraagmonitor uit te voeren.

Ligging Seingraaf



Wat levert het u op?

De gemeente Duiven krijgt inzicht in de exacte behoefte voor het bedrijventerrein Seingraaf en kan beter rekening houden met uw wensen.

Hoe vult u de Vraagmonitor Werklocaties in?

- Ga naar de website van de Vraagmonitor Werklocaties: **www.vraagmonitor.nl**.
- Het invullen van de enquête kost u maximaal vijf minuten (maximaal 12 vragen) en is mogelijk tot en met 13 januari 2012.
- Uw gegevens behandelen we vertrouwelijk en er gaan geen verplichtingen van uit. Het gaat om een informatieve vragenlijst.

Heeft u nog vragen?

Als u nog vragen heeft of liever wilt beschikken over een geprinte versie van de vraagmonitor, kunt u contact opnemen met Hinke Quarré van Stec Groep (026 – 751 41 00).

Alvast hartelijk dank voor uw medewerking!

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'H' followed by a long, horizontal, wavy line.

H.J. Zomerdijk
burgemeester van Duiven,
portefeuillehouder Economische Zaken

BIJLAGE E. VRAGENLIJST BEHOEFTERAMING SEINGRAAF DUIVEN

In deze bijlage vindt u de enquête.

1. Naam bedrijf:

.....

2. Adres:

.....

3. In welke sector is uw bedrijf actief?

Hoofdactiviteit:

- ☐ Industrie
- ☐ Bouw
- ☐ Groot- en detailhandel
- ☐ Opslag en transport
- ☐ Reparatie en / of onderhoud
- ☐ Anders, namelijk.....

4. Op welk bedrijventerrein in Duiven is uw bedrijf op dit moment gevestigd?

Op bedrijventerrein:

- ☐ Roelofshoeve I
- ☐ Roelofshoeve II
- ☐ Centerpoort-Noord
- ☐ Centerpoort-Zuid
- ☐ Centerpoort-Nieuwgraaf
- ☐ Graafstaete
- ☐ 't Holland
- ☐ Anders, namelijk.....

5. Wat is de oppervlakte van uw huidige bedrijfskavel ongeveer?

- ☐ 0 – 1.500 m²
- ☐ 1.500 – 5.000 m²
- ☐ 5.000 – 10.000 m²
- ☐ Meer dan 10.000 m²

6. Hebt u plannen om te verhuizen?

- ☐ Ja (ga verder met vraag 7)
- ☐ Nee (ga verder met vraag 13)

7. Op welke termijn wilt u verhuizen?

- ☐ 0 – 1 jaar
- ☐ 1-3 jaar
- ☐ > 3 jaar

8. Hoe groot moet de kavel van uw nieuwe huisvestingslocatie zijn?

- ☐ 0 – 1.500 m²
- ☐ 1.500 – 5.000 m²
- ☐ 5.000 – 10.000 m²
- ☐ Meer dan 10.000 m²

9. Is huisvesting op het nieuw aan te leggen bedrijventerrein Seingraaf voor u een optie?

- ☐ Ja (ga verder met vraag 10)
- ☐ Nee (ga verder met vraag 13)

10. Welke condities zijn voor u aantrekkelijk bij vestiging op Seingraaf?

	Ze aantrekkelijk	Aantrekkelijk	Neutraal	Niet aantrekkelijk	Helemaal niet aantrekkelijk
Dicht bij huidige huisvesting	☐	☐	☐	☐	☐
Goed bereikbaar per auto	☐	☐	☐	☐	☐
Goed bereikbaar per OV	☐	☐	☐	☐	☐
Uitstraling van de omgeving	☐	☐	☐	☐	☐
Zichtbaarheid vanaf de (snel)weg	☐	☐	☐	☐	☐
Dicht bij branchegenoten	☐	☐	☐	☐	☐
Goede ICT-infrastructuur	☐	☐	☐	☐	☐
Dicht bij klanten en personeel	☐	☐	☐	☐	☐
Veilig	☐	☐	☐	☐	☐
Prijs kavel	☐	☐	☐	☐	☐
Collectieve voorzieningen	☐	☐	☐	☐	☐

11. Hoe concreet zijn uw verhuisplannen om naar Seingraaf te gaan?

- ☐ Nog niet concreet
- ☐ Heb me aangemeld als gegadigde bij de gemeente Duiven
- ☐ Heb een bouwplan ingediend of ga dat doen
- ☐ Anders, namelijk.....

(ga verder met vraag 13)

12. Als u wel verhuisplannen heeft, maar niet naar Seingraaf wil, waar naartoe wilt u wel verhuizen?

- ☐ Andere kavel op mijn huidige bedrijventerrein
- ☐ Ander bedrijventerrein binnen Duiven
- ☐ Naar een andere gemeente, namelijk

13. Heeft u vragen en/ of opmerkingen over deze vraagmonitor?

.....