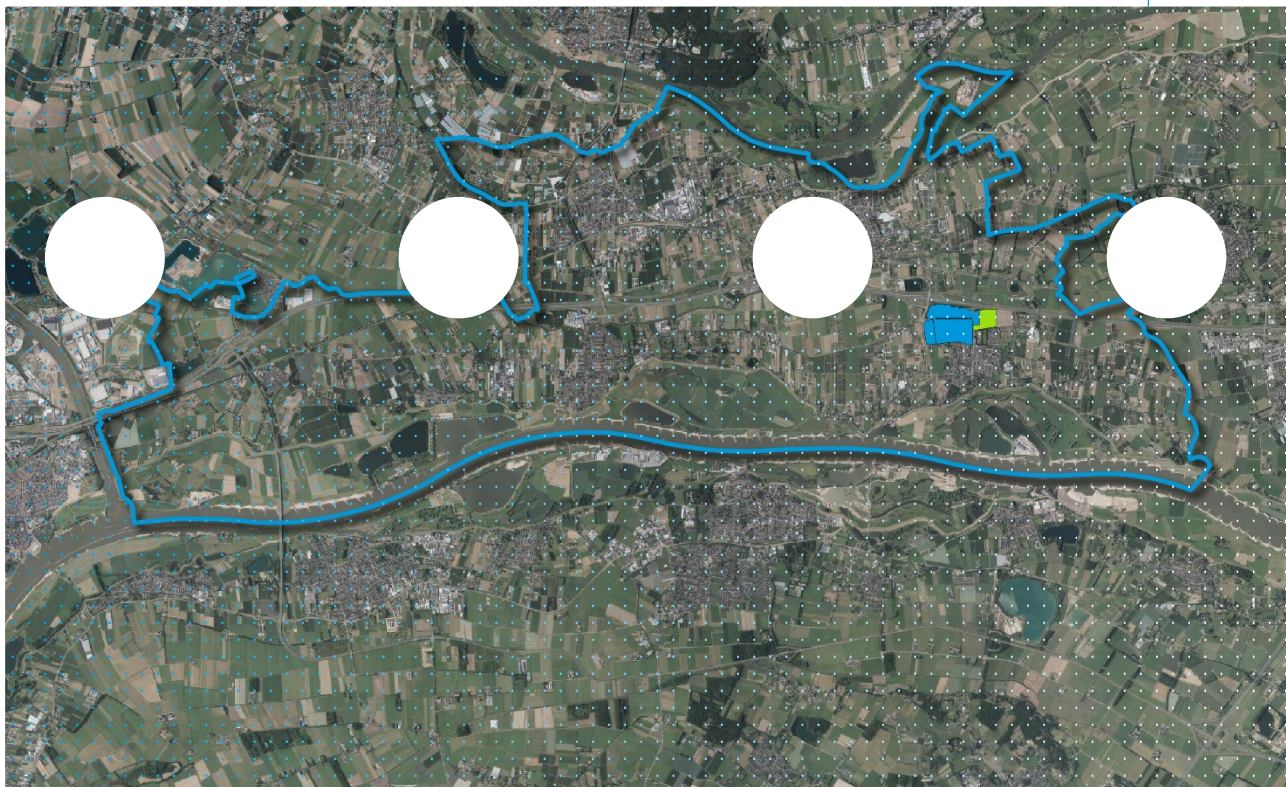


**stec
groep**



Laddertoets Bonegraaf-Oost

Stec Groep aan gemeente Neder-Betuwe

Lukas Meuleman & Marijn Bruurs
17 maart 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Achtergrond.....	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Uitgangspunten Laddertoets	4
2.1	Locatieprofiel.....	4
2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	5
3	Ruimtelijk verzorgingsgebied	7
3.1	Bedrijvendynamiek bepalend voor verzorgingsgebied	7
3.2	Ruimtelijk verzorgingsgebied: primair gemeente Neder-Betuwe.....	7
4	Behoefte aan Bonegraaf-Oost	10
4.1	Behoeftebepaling op basis van vraag minus aanbod.....	10
4.1	Geen hard planaanbod op bedrijventerreinen binnen het verzorgingsgebied	11
4.2	Confrontatie vraag-aanbod: behoefte van 12 tot 15 hectare t/m 2030.....	12
4.3	Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten door uitbreiding Bonegraaf-Oost verwacht.....	13
	Bijlage A: Vraagaming	14

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

De gemeente Neder-Betuwe is voornemens om het huidige bedrijventerrein Bonegraaf in Dodewaard verder uit te breiden. De uitbreiding Bonegraaf-Oost heeft een omvang van circa 6,3 hectare netto en zal vooral ruimte bieden aan reguliere lokale bedrijvigheid (industrie, bouw, handel en productie). Deze doelgroep sluit aan bij de huidige bedrijvigheid op Bonegraaf. Bedrijven aan de noordrand dienen bovendien een hoogwaardige uitstraling te hebben omdat dit zichtlocaties vanaf de snelweg A15 zijn. Aan de zuidzijde van het plan zal een groenafscherming komen om te kunnen voldoen aan o.a. de milieuriichtlijnen ten opzichte van de zuidelijk gelegen woonwijk.

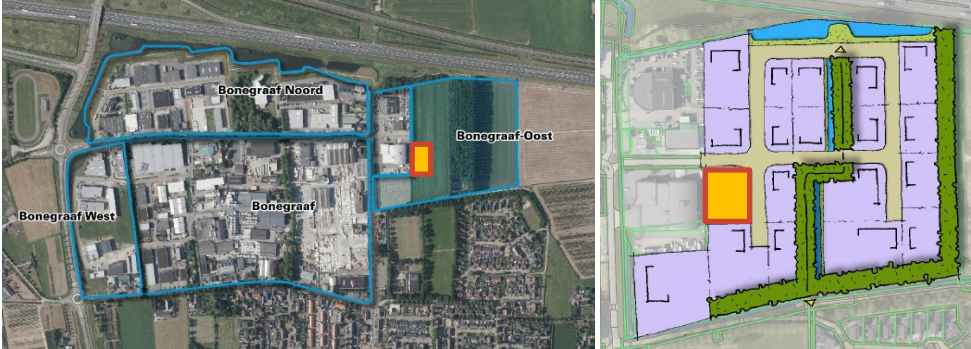
Neder-Betuwe maakt deel uit van de regio Rivierenland. Deze regio maakt regionaal afspraken over de werklocaties in de regio. Binnen het Regionaal Programma Werklocaties Rivierenland (hierna: het RPW) wordt gebruik gemaakt van een stoplichtenmodel. Het uitbreidingsplan voor Bonegraaf-Oost heeft binnen het RPW nog een oranje status. Om de seinen voor het plan 'op groen' te krijgen dient het plan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden getoetst. De Ladder vraagt een ruimtelijke afweging van de nieuwe ontwikkeling ten opzichte van bestaande plannen en plekken. In dit rapport leest u onze resultaten en conclusies.

1.2 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (2) leest u de uitgangspunten voor de Ladder-toets, waaronder een locatieprofiel met de uitgangspunten voor de nieuwe ontwikkeling. In hoofdstuk 3 maken we het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de uitbreiding inzichtelijk. In hoofdstuk 4 analyseren we de behoefte aan de uitbreiding. Dit hoofdstuk sluiten we af met onze conclusies.

2 Uitgangspunten Laddertoets

2.1 Locatieprofiel

Kenmerk	Omschrijving
Plankaart	
Ligging en omgeving	• In een eerder stadium is ter uitbreiding van bedrijventerrein Bonegraaf Bonegraaf-West tot ontwikkeling en uitgifte gekomen. Op dit bedrijventerrein zijn de laatste vrije kavels in 2019 uitgegeven. • De nieuwe uitbreidingslocatie ligt ten oosten van het bestaande bedrijventerrein Bonegraaf. Dit bedrijventerrein ligt ten noorden van de kern Dodewaard en ten zuiden van de A15. • De uitbreiding zal gefaseerd ontwikkeld worden, bij voorkeur van west naar oost. Op de afbeelding is een voorlopige indicatie van de beoogde verkaveling gegeven. De huidige groenstructuur (brede strook bomen) van het gebied komt hier duidelijk in terug. • Het oranje-gearceerde perceel heeft (sinds 2016) al een bedrijfsbestemming (Bestemmingsplan 'Einsteinstraat en Dalwagen'). Het nieuwe bestemmingsplan maakt daarmee formeel op deze plek geen uitbreiding van een bedrijfsbestemming mogelijk maar consolideert de bestemming op deze locatie. De totale uitbreiding voor bedrijfsruimtegebruikers op Bonegraaf-Oost is daarmee formeel iets kleiner dan de totale netto 6,3 hectare.
Bereikbaarheid (vracht)auto/water/spoor	• Via de Bonegraafseweg en Dodewaardsestraat is het bedrijventerrein direct aangesloten op de A15. De bereikbaarheid per (vracht)auto is daarmee uitstekend. • Het bedrijventerrein is niet aangesloten op het water en/of goederenspoor.
Bereikbaarheid OV	• Er is één bushalte aan de Bonegraafseweg. Ongeveer in het midden van het bedrijventerrein. • Twee keer per uur stopt hier een bus die tussen Heteren en Kesteren rijdt. • Het dichtstbijzijnde treinstation met een busverbinding naar het bedrijventerrein ligt in Opheusden. Op station Opheusden stopt de stoptrein van Arriva. • De OV-bereikbaarheid van het bedrijventerrein is daarmee suboptimaal.
Omvang locatie	• De netto omvang van de uitbreiding Bonegraaf-Oost bedraagt circa 6,3 hectare.
Uitstraling	• De uitbreiding Bonegraaf-Oost is met name bedoeld voor de ruimtebehoefte vanuit lokale bedrijven. • Dit betreft een gemengd bedrijventerrein met een profiel dat zich kenmerkt door een combinatie van grote en kleine productiebedrijven en handels- en dienstverlenende bedrijven uit verschillende sectoren. • Voor zowel de noordelijke als zuidelijke rand gelden beeldkwaliteitseisen waarmee het bedrijventerrein een hoogwaardige uitstraling krijgt en Bonegraaf als geheel eenheid wordt qua uitstraling.

Bedrijventerrein Bonegraaf is een regulier gemengd bedrijventerrein

Gelet op het locatieprofiel concluderen we dat het bestaande bedrijventerrein Bonegraaf een regulier gemengd bedrijventerrein is. Een en ander is ook zo beschreven op de website van de gemeente Neder-Betuwe¹. Het bedrijventerrein wordt gekenmerkt door een combinatie van kleine en middelgrote

¹ Zie beschrijving bedrijventerreinen: https://www.nederbetuwe.nl/ondernemers_lp/Diversen/Overzicht_bedrijventerreinen

productiebedrijven, handelsbedrijven en dienstverlenende bedrijven uit verschillende sectoren. De inrichting van het bedrijventerrein sluit op deze doelgroep aan: kavels zijn kleinschalig tot middelgroot (gemiddeld circa 3.000 tot 5.000 m²), de ontsluiting is goed en er is een glasvezelnetwerk. Het bedrijfsleven op Bonegraaf is georganiseerd in de Stichting Bedrijven Beveiliging Dodewaard (SBBB) die onder andere het KVO-B keurmerk onderhoudt.

2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.’

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Is dit het geval dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Om de vereisten van de Ladder te bepalen gaan we hierna achtereenvolgens in op de vraag (1) of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en (2) of de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen.

Beoogd bestemmingsplan Bonegraaf-Oost maakt een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgesteld; jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt bijvoorbeeld dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij een woningbouwlocatie vanaf 12 woningen. Voor andere stedelijke voorzieningen volgt uit jurisprudentie dat van een nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake is bij uitbreiding van 400 m² tot 500 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Voor bedrijventerreinen is de ondergrens veelal afhankelijk van de locatie en van de aard van het plan. Voor ontwikkelingen in de vorm van een terrein is ‘in beginsel’ geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt. Door de toevoeging van ‘in beginsel’ bij iedere ondergrens, lijkt de Afdeling duidelijk te willen maken dat geen sprake is van ‘harde’ ondergrenzen. Gezien de beoogde ontwikkeling van meerdere hectare netto bedrijventerrein, kunnen we ervan uitgaan dat de uitbreiding Bonegraaf-Oost een stedelijke ontwikkeling is.

De Ladder is alleen van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt of een functiewijziging van zodanige aard en omvang dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aan beide voorwaarden wordt bij de uitbreiding Bonegraaf-Oost voldaan. De bebouwingsmogelijkheden nemen toe en er wordt een bedrijvenbestemming toegekend aan gronden in het plangebied waar dit op basis van het vigerende bestemmingsplan (enkelbestemming agrarisch) niet mogelijk is. **Ofwel: het nieuwe bestemmingsplan is Ladderplichtig. Dit betekent dat een beschrijving van de behoefte in ieder geval nodig is.**

Bonegraaf-Oost is een uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of de uitbreiding Bonegraaf-Oost een ontwikkeling binnen BSG betreft. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

‘Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

Naast de hiervoor genoemde definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant kan zijn. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is veelal geen sprake van BSG².

In onderstaand figuur is de beoogde locatie voor de uitbreiding Bonegraaf-Oost weergegeven. Het nieuwe bestemmingsplan maakt een ontwikkeling van een buitenstedelijk gebied naar een plan met een bedrijfsfunctie (bedrijventerrein) mogelijk. We constateren dat de ligging van het plan – het grenst aan twee zijden direct aan bebouwing – mogelijk gezien kan worden als ‘binnen het bestaand stedelijk weefsel’ maar dat het vigerende bestemmingsplan geen stedelijke functie mogelijk maakt. **We concluderen dan ook dat er sprake is van een ontwikkeling buiten BSG. Een extra afweging van alternatieven binnen BSG is daarom noodzakelijk**

Figuur 1: Beoogde locatie



Bron: Gemeente Neder-Betuwe, Bewerking Stec Groep, 2020

² zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340.

3 Ruimtelijk verzorgingsgebied

3.1 Bedrijvendynamiek bepalend voor verzorgingsgebied

Bij de bepaling van de bedrijventerreinvraag en de daarvan afgeleide behoefte, dient het ruimtelijke verzorgingsgebied van de uitbreiding Bonegraaf-Oost te worden bepaald. Het gaat bij de Ladder vervolgens om o.a. om het voorkomen van onnodig ruimtebeslag en het voorkomen van planoverschotten op de (regionale) bedrijventerreinenmarkt, dit op basis van het bepalen van de behoefte aan de ontwikkeling binnen het relevante verzorgingsgebied. Een bedrijfsruimtegebruiker is niet gebonden aan gemeentegrenzen, maar de praktijk wijst uit dat het gros van de verhuizingen binnen de gemeente plaatsvindt.

3.2 Ruimtelijk verzorgingsgebied: primair gemeente Neder-Betuwe

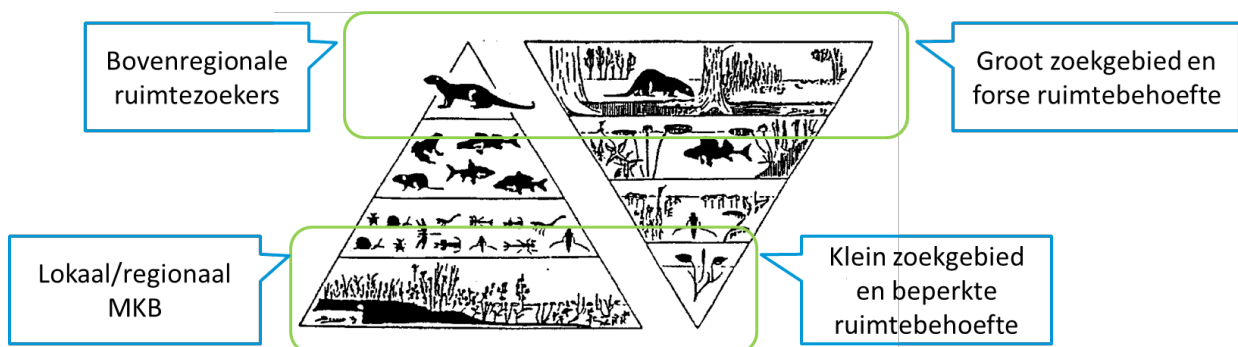
Om de marktregio voor de uitbreiding Bonegraaf-Oost te bepalen kijken we naar de volgende elementen:

- De aard en omvang van het bedrijventerrein.
- Onderzoek naar bedrijfsverplaatsingen op bedrijventerreinen in Nederland
- Verhuisdynamiek van bedrijven in de gemeente Neder-Betuwe³ en in het bijzonder de verhuisdynamiek op het bestaande bedrijventerrein Bonegraaf (inclusief Bonegraaf-West).

Uitbreiding Bonegraaf-Oost naar aard en omvang primair geschikt voor lokale bedrijven

De bedrijventerreinenmarkt kan als ecosysteem worden gezien (zie figuur 2). Over het algemeen geldt dat de grootste bedrijven (veelal grootschalige logistiek of industrie) en de meest bijzondere bedrijven met zeer specifieke locatie-eisen (bijvoorbeeld sterke koppeling met een specifieke sector of hoge milieucategorie) bereid zijn om over een grotere afstand te verhuizen voor een geschikte vestigingslocatie. Dit zijn de, veelal bovenlokale regionaal georiënteerde bedrijven. Dergelijke bedrijven doen zich in Neder-Betuwe – op enkele solitaire locaties na – nauwelijks voor. Een regulier bedrijventerrein – zoals deze veelal in Neder-Betuwe voorkomen - met relatief kleinschalige kavels zal voornamelijk regulier bedrijfsruimtegebruikers trekken uit de eigen gemeente.

Figuur 2: Bedrijfsruimtemarkt als ecosysteem



Bron: Stec Groep, 2020.

Naar verwachting zal de uitbreiding Bonegraaf-Oost primair lokale bedrijvigheid aantrekken. Het bedrijventerrein biedt relatief kleinschalige en middelgrote kavels voor reguliere en lokale bedrijvigheid.

³ In de kernen Ochten, Dodewaard, Kesteren, Opheusden, IJzendoorn, Echteld.

Driekwart van de bedrijven verhuist binnen een straal van 5 kilometer

Onderzoek (PBL, 2007 & CBS, 2013) wijst uit dat circa 90 tot 95% van de bedrijfsverplaatsingen op bedrijventerreinen binnen de COROP-regio⁴ plaatsvindt. In de COROP-regio Zuidwest-Gelderland is de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven circa 8 tot 9 kilometer ('Bedrijven verhuizen vooral binnen eigen gemeente' augustus 2013).

Een groot deel (ruim twee derde) blijft daarbij ook binnen de gemeentegrenzen, blijkt uit hetzelfde onderzoek. Onderzoek naar verhuisdynamiek binnen de gemeentegrenzen is beperkt. Uit diverse onderzoeken komt naar voren dat:

- slechts 5% van alle bedrijven over de gemeentegrenzen wil verhuizen (en dus een sterke voorkeur heeft voor de eigen gemeente);
- circa 75% van de bedrijven verhuist binnen een straal van 5 kilometer rondom de bestaande vestiging;
- circa 40% van alle bedrijven verhuist binnen een straal van 1 kilometer rondom de bestaande vestiging.

Bedrijven op Bonegraaf komen hoofdzakelijk uit Neder-Betuwe met een zwaartepunt in Dodewaard

Aanvullend op de landelijke onderzoeken naar bedrijfsdynamiek hebben we een extra analyse uitgevoerd voor het bestaande bedrijventerrein Bonegraaf. Hierbij zijn verhuisbewegingen van bedrijven geanalyseerd. Dit is een betrouwbare manier om het verzorgingsgebied voor een bedrijventerrein en bedrijfskavel te bepalen. Het geeft inzicht in de verplaatsingen van bedrijven (de daadwerkelijke vraag) en waar deze 'vraag' vandaan komt. Zo maken we inzichtelijk waar potentiële eindgebruikers voor de uitbreiding Bonegraaf-Oost vandaan komen. Het verzorgingsgebied is niet vanzelfsprekend gelijk aan de gemeente, bestuurlijke regio of de COROP-regio.

Uit een analyse van verhuisbewegingen van bedrijven van en naar Bonegraaf inclusief Bonegraaf-West (bron: Vastgoeddata.nl, peildatum februari 2020) blijkt het volgende:

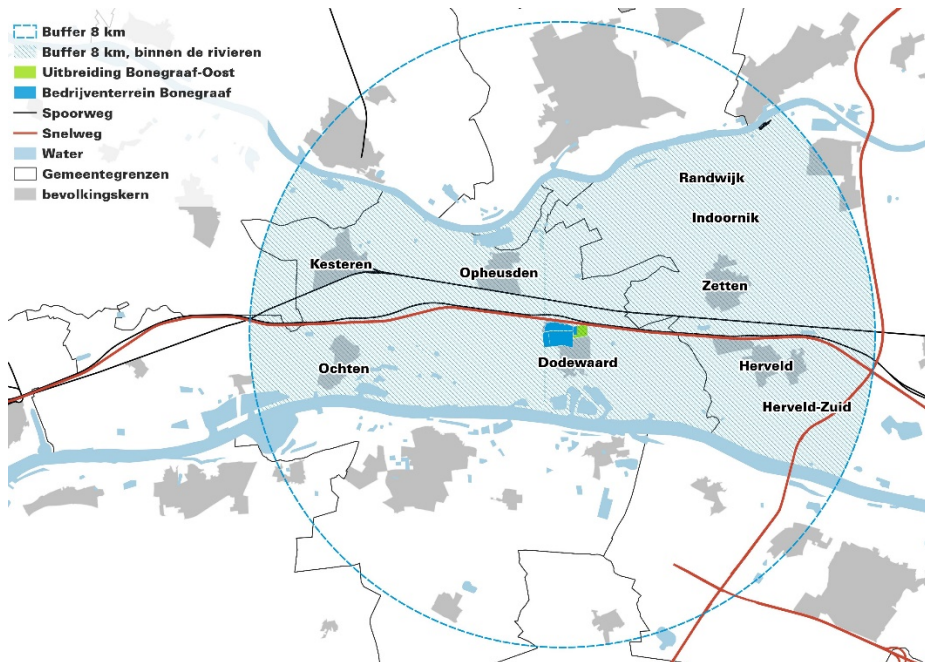
- Vanaf 2011 verhuisde er circa tweeëntwintig bedrijven naar bedrijventerrein Bonegraaf. Zeventien bedrijven zijn binnen de gemeentegrenzen van Neder-Betuwe verhuisd (77%).
- Circa vijf bedrijven kwamen van buiten Neder-Betuwe. Drie bedrijven uit de buurgemeente Overbetuwe (Herveld) en de overige twee bedrijven kwamen uit Nijmegen en De Ronde Venen.
- Wanneer we kijken naar de arbeidsplaatsen die zijn meegekomen met de inkomende verhuisbewegingen zien we dat ongeveer 65% van de werkgelegenheid die naar Bonegraaf is verhuisd van binnen de gemeente Neder-Betuwe komt. Het zwaartepunt ligt in Dodewaard zelf (36%).
- Ongeveer 35% van de werkgelegenheid komt van buiten de gemeente. Veruit het grootste deel komt hiervan uit de buurgemeente Overbetuwe. Er zijn circa 44 arbeidsplaatsen van buiten de gemeente Neder-Betuwe naar bedrijventerrein Bonegraaf verhuisd. Ongeveer 36 arbeidsplaatsen hiervan komen uit Herveld in Overbetuwe (80%).

De Nederrijn en de Waal natuurlijke barrières ten opzichte van bedrijventerrein Bonegraaf

Het bedrijventerrein Bonegraaf ligt qua geografische ligging tussen de Nederrijn en De Waal. Verkeer dat vanuit het Noorden de Nederrijn wilt oversteken moet via de Rijnbrug (A50) bij Heteren of via de Rijnbrug (N233) bij Rhenen rijden. Verkeer dat vanuit het zuiden Waal wilt oversteken, moet via de Tacitusbrug (A5) bij Ewijk of via de Prins Willem Alexanderbrug (N323) Bij Beneden-Leeuwen rijden. Beide rivieren vormen zo een natuurlijke barrière voor het verzorgingsgebied van de uitbreiding Bonegraaf-Oost.

Ook zorgt de ligging en vorm van gemeente Neder-Betuwe voor een specifieke lokale dynamiek. De ligt aan twee zijden van de snelweg A15 en omvat een flink uitgestrekt gebied (van oost naar west). Zo hebben oostelijk gelegen kernen Dodewaard en Opheusden meer relatie met Overbetuwe en bijvoorbeeld het meer westelijk gelegen Kesteren meer relatie met Lienden. Bonegraaf-Oost betreft voornamelijk een lokale ontwikkeling en richt zich daarmee voornamelijk op de oostzijde van gemeente Neder-Betuwe. Voor de volledigheid beschouwen we de gehele gemeente Neder-Betuwe en aan de oostzijde grenzende kernen.

⁴ Een COROP-gebied is een regionaal gebied binnen Nederland dat deel uitmaakt van de COROP-indeling. Deze indeling wordt gebruikt voor analytische doeleinden. Neder-Betuwe valt binnen de COROP Zuidwest Gelderland.

Figuur 3: Verzorgingsgebied uitbreiding Bonegraaf-Oost

Bron: Stec Groep, 2020

ENIGE RELATIE MET WESTKANT VAN GEMEENTE OVERBETUWE

Hoewel de verhuisbewegingen overwegend binnen de gemeente plaats vinden, is er ook nog enige relatie te zien met de westkant van de gemeente Overbetuwe (formeel bestuurlijke regio Arnhem-Nijmegen). Er is daarbij een relatie te zien met de kernen Zetten, Herveld en Andelst. Deze kernen liggen dicht bij de gemeentegrens van Neder-Betuwe en Overbetuwe. In deze omgeving zijn bijvoorbeeld bedrijventerrein De Schalm, Andelst-Oost en Sint Walburg gevestigd, eveneens overwegend kleinschalige bedrijventerreinen. Deze terreinen liggen hemelsbreed op zo'n 5 kilometer van de beoogde locatie voor Bonegraaf-Oost. Met de rest van gemeente Overbetuwe (ten oosten van de A50) bestaat geen tot nauwelijks een relatie. We beschouwen daarom in deze Laddertoets de gemeente Overbetuwe niet tot het verzorgingsgebied maar kijken – in het kader van een goede ruimtelijke ordening – wel naar mogelijke effecten in Andelst, Zetten en Herveld.

Ruimtelijk verzorgingsgebied bestaat primair uit de gemeente Neder-Betuwe

Op basis van het bovenstaande concluderen we dat de reikwijdte van bedrijven met verhuisplannen grotendeels de gemeente Neder-Betuwe betreft. Van de in totaal 22 verhuisde bedrijven (nieuw oprichting niet meegerekend) komen slechts vijf bedrijven van buiten de gemeente Neder-Betuwe. Bedrijven verhuizen over het algemeen over een korte afstand en zijn vanwege uiteenlopende redenen gebonden aan de regio. Hierbij valt te denken aan personeel, de historische verbinding en relaties met andere bedrijven en de specifieke locatiekenmerken. De ruimtelijke effecten zijn ook afgebakend tot deze regio. Als de uitbreiding van Bonegraaf-Oost mogelijk wordt gemaakt zijn de eventuele ruimtelijke effecten hiervan hoofdzakelijk in Neder-Betuwe merkbaar en minder daarbuiten.

Aan hand van bovenstaande analyses concluderen we dat het verzorgingsgebied voor de beoogde uitbreiding primair de gemeente Neder-Betuwe betreft en dus een lokaal karakter heeft.

4 Behoefte aan Bonegraaf-Oost

4.1 Behoeftebepaling op basis van vraag minus aanbod

De Ladder vraagt om een beschrijving van de behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hiervoor moet (in beginsel) binnen de bestemmingsplanperiode (10 jaar) voldoende behoefte zijn aan de uitbreiding van het bedrijventerrein. Behoefte wordt bepaald door de vraag naar bedrijventerrein te verminderen met het harde plaanbod binnen het verzorgingsgebied. Om de vraag te bepalen maken we gebruik de regionale raming zoals vastgelegd in het RPW 2019 Rivierenland. We bepalen vervolgens het marktaandeel van Neder-Betuwe door te kijken naar de uitgifte van bedrijventerreinen, totaal aan uitgegeven bedrijventerrein en werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Neder-Betuwe. Om het (plan)aanbod te bepalen maken we gebruik van het IBIS-bestand van de provincie Gelderland en het RPW 2019 Rivierenland.

Totale uitbreidingsvraag in regio Rivierenland: minimaal 134 tot maximaal 171 hectare

In opdracht van de provincie Gelderland heeft onderzoeksbureau Ecorys voor de regio Rivierenland een ruimtevraag berekend. Meer achtergrond en uitleg over de berekening is opgenomen in de bijlage. Ecorys rekent met een forse bandbreedte. Stec Groep heeft beoordeeld welk uiterste het meest reëel is. Op basis van een vijftal argumenten (zie bijlage) verwachten we dat de bovenkant van de bandbreedte voor de regio Rivierenland het meest realistisch zal zijn. We gaan daarom uit van een totale uitbreidingsvraag van circa 134 (WLO-laag Stec Groep) tot 171 hectare (WLO-hoog Ecorys). Ook in het RPW Rivierenland wordt met deze bandbreedte gerekend.

Verdeling regionale vraag op basis van verdeelsleutels

Om de ruimtebehoefte voor Neder-Betuwe te bepalen, berekenen we het aandeel van Neder-Betuwe binnen de verwachte regionale vraag: welk gedeelte van de totale uitbreidingsvraag voor de regio Rivierenland is toe te rekenen aan gemeente Neder-Betuwe? Om het aandeel te bepalen gebruiken we een gemiddelde van drie verdeelsleutels, te weten:

1. Historische uitgifte bedrijventerrein⁵

Deze indicator geeft een beeld van de historische uitgiftedynamiek. Een gemeente of regio die in de afgelopen tien jaren bovengemiddeld in trek blijkt te zijn, krijgt hierdoor een grotere koek van de vraag toebedeeld. Historische uitgifte zegt alleen niet alles over toekomstige uitgifte, we interpreteren deze cijfers daarom altijd met zorg

2. Werkgelegenheid(sgroei/ontwikkeling) op bedrijventerreinen

De indicator geeft een beeld van de economische positie van verschillende gemeenten en regio's op bedrijventerreinen. Daarmee krijgen gemeenten en regio's met een hogere economische dynamiek op bedrijventerreinen een grotere koek van de vraag toebedeeld.

3. Voorraad / areaal bedrijventerrein (netto hectare)

Deze indicator geeft een beeld van de economische positie van een gemeente of regio op bedrijventerreinen, waarbij niet werkgelegenheid, maar de oppervlakte bepalend is. De indicator voegt een ruimtelijke component toe. Het gaat hierbij om het totaal uitgegeven hectaren bedrijventerrein, c.q. de 'ijzeren voorraad'. De uitbreidingsvraag in de regio komt in de regel vooral van bestaande

⁵ Voor het begrip 'bedrijventerrein' hanteren we de definitie: een werklocatie waar meerdere bedrijven zijn gevestigd, bestemd en geschikt voor gebruik door handel, nijverheid en industrie. Op deze terreinen kan ook enige commerciële en niet-commerciële dienstverlening (zoals kantoorgebouwen, detailhandel) aanwezig zijn, maar deze hebben samen een minderheidsaandeel in de terreinoppervlakte..

bedrijven, die, blijkt uit onderzoek van CBS, vaak over kortere afstand verhuizen (waarvan ruim twee derde binnen de eigen gemeente)⁶.

We kiezen ervoor om bij de verdeling te rekenen met een te verantwoorden gemiddelde dat zich logischerwijs bevindt tussen de uitersten van de drie verdeelsleutels (bandbreedte). Omdat het rekenen met verdeelsleutels altijd geënt is op historische data en niet op een gereed toekomstbeeld van de vestigingsdynamiek van het bedrijfsleven in de gemeenten en regio's voor de komende jaren, spreken we over een indicatieve verdeling.

Verwacht marktaandeel Neder-Betuwe in geprognostiseerde uitbreidingsvraag bedraagt circa 9%

We vertalen bovenstaande naar de situatie in de gemeente Neder-Betuwe. Dat geeft een beeld van het 'marktaandeel' van de gemeente in de regionale economie. Zie tabel.

Tabel 1: Indicatoren marktaandeel gemeente Neder-Betuwe binnen Rivierenland

Indicator	Gemeente Neder-Betuwe	Rivierenland	Aandeel Neder-Betuwe
Werkgelegenheid op bedrijventerreinen	3.680	39.950	9%
Netto uitgegeven voorraad BT in ha	109 ha	1.462 ha	8%
Historische uitgifte 20 jaar (2000 – 2019)	41 ha	394 ha	10%
Historische uitgifte 10 jaar (2010 – 2019)	20 ha	178 ha	11%
Gemiddeld aandeel Neder-Betuwe in Rivierenland			9%

Bron: Stec Groep 2020, op basis van IBIS provincie Gelderland (2019) en LISA (2018);

Ongeveer 10 tot 11% van alle uitgiftes in de regio Rivierenland in de laatste 10 tot 20 jaar vond plaats in de gemeente Neder-Betuwe. Over het algemeen betreffen dit kleine uitgiftes (< 1ha). In 2008 zien we een piek vanwege de uitgifte van bedrijventerrein 't Panhuis en Walenhoek. Recenter, in 2018 en 2019, zien we ook een piek door uitgiftes op De Heuning-Oost. De grootste uitgifte in de afgelopen 10 tot 20 jaar vond plaats op Bonegraaf. Door niet enkel naar uitgiftes te kijken maar bijvoorbeeld ook naar werkgelegenheid en de voorraad aan bedrijventerrein bepalen we het aandeel van Neder-Betuwe in de regio Rivierenland op circa 9%.

Totale ruimtevraag Neder-Betuwe is circa 12 tot 15 hectare

De totale ruimtevraag in de regio Rivierenland is circa 134 tot 171 hectare t/m 2030. Door dit te vermenigvuldigen met het aandeel van de gemeente Neder-Betuwe (9%) bepalen we de ruimtevraag op minimaal 12 tot maximaal 15 hectare t/m 2030 (over periode van 10 jaar).

4.1 Geen hard planaanbod op bedrijventerreinen binnen het verzorgingsgebied

We confronteren de verwachte vraag binnen het verzorgingsgebied (Neder-Betuwe) met het planaanbod binnen deze zelfde regio. Op basis van bedrijventerrein-registratiesysteem IBIS en input van de gemeente constateren we dat er geen hard planaanbod binnen de gemeente Neder-Betuwe beschikbaar is. Ter check kijken we nog naar buurgemeenten, in Tiel en Overbetuwe is wel planaanbod beschikbaar. In tabel 3 is het planaanbod in de directe omgeving van het verzorgingsgebied weergegeven (grensgemeenten). In totaal is er in de omgeving circa 72 hectare aan planaanbod voor bedrijventerrein beschikbaar.

Tabel 2: Aanbod op bedrijventerreinen in de directe omgeving

Gemeente	Plannaam	Profiel	Grootste kavel	Type terrein	Aantal netto hectare uitgeefbaar
Tiel	Bedrijvenpark Medel fase 1b	Logistiek	>5 ha	Regionaal	17,5
Tiel	Bedrijvenpark Medel Rivierenland	Logistiek	>5 ha	Regionaal	11,9
Tiel	Kellen	Gemengd	Tot 0,5 ha	Lokaal	3,8
Overbetuwe	De Aam	Gemengd	Tot 0,5 ha	Lokaal	5,4
Overbetuwe	Park15	Logistiek	>5 ha	Regionaal	28,5

⁶ CBS (2013). <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2013/33/bedrijven-verhuizen-vooral-binnen-eigen-gemeente>

Overbetuwe	Merm	Gemengd	Tot 0,5 ha	Lokaal	2,1
Overbetuwe	Merm Oost	Gemengd	>2 ha	Lokaal	3,0
Totaal					72,2

Bron: RPW Rivierenland 2019; IBIS Gelderland, maart 2020; NB: Overbetuwe maakt geen deel uit van regio Rivierenland

Beschikbare planaanbod ligt buiten het verzorgingsgebied en heeft overwegend ander profiel

Het planaanbod zoals opgesomd in bovenstaande tabel ligt allemaal buiten het verzorgingsgebied van Bonegraaf-Oost. De bedrijventerreinen die het dichtst bij liggen zijn Bedrijvenpark Medel in Tiel en Park15 in Overbetuwe. Beide terreinen kennen echter een compleet ander profiel dan het lokale profiel op Bonegraaf Oost. Beide locatie zijn grootschalige, regionale bedrijventerreinen bestemd voor overwegend grootschalige logistiek en industrie. Vanwege de locatiemarkten van deze bedrijventerreinen spreken ze een andere doelgroep aan dan de uitbreiding Bonegraaf-Oost. We voorzien daarom niet tot nauwelijks een relatie (en daarmee effecten) tussen deze plannen en het plan Bonegraaf-Oost.

4.2 Confrontatie vraag-aanbod: behoefte van 12 tot 15 hectare t/m 2030

We bepalen de behoefte binnen het verzorgingsgebied op basis van de rekensom: vraag – aanbod = behoefte. We constateerden dat de vraag 12 tot 15 hectare bedraagt en dat er geen hard planaanbod binnen het verzorgingsgebied beschikbaar is. Dit betekent dat er in het verzorgingsgebied een kwantitatieve behoefte van 12 tot 15 hectare is.

KWALITATIEF: EEN DEEL VAN VERWACHTE BEHOEFTE KAN LANDEN OP BONEGRAAF-OOST

Naar verwachting is de kwantitatieve behoefte voor Bonegraaf-Oost circa 12 tot 15 hectare. Dit omvat de volledige behoefte binnen het verzorgingsgebied ongeacht kavelomvang, verschijningsvorm of profiel. Het is daarom belangrijk om Bonegraaf-Oost in perspectief te plaatsen. Bonegraaf-Oost zal overwegend ruimte bieden aan lokale en relatief kleinschalige bedrijven. Bonegraaf-Oost zal daarmee niet de gehele markt kunnen bedienen denk bijvoorbeeld aan grootschalige bedrijvigheid (zoals Medel en Park15), bedrijven met een zware milieuhindercategorie of bedrijven die niet kunnen voldoen aan specifieke beeldkwaliteitseisen. Naar verwachting zal de specifieke kwalitatieve behoefte aan Bonegraaf-Oost dus mogelijk wat lager liggen dan de geraamde 12 tot 15 hectare. We zien tegelijkertijd ook dat zelfs als maar de helft van de geraamde behoefte op Bonegraaf-Oost kan landen, er nog steeds voldoende behoefte aan het plan is. Bonegraaf-Oost zal naast een kwantitatieve behoefte naar verwachting dus ook in een kwalitatieve behoefte voorzien.

Behoeft kan niet worden opgevangen in bestaand aanbod van vastgoed

Zoals in hoofdstuk 2 beschreven, betreft de uitbreiding van Bonegraaf-Oost een toevoeging van meerdere kleinschalige kavels ten behoeve van lokale bedrijvigheid. Behalve de beeldkwaliteitseisen zijn er geen specifieke regels en wordt er geen specifieke doelgroep aangesproken. Daarom hebben we gekeken in hoeverre de uitbreidingsvraag in bestaand vastgoed kan worden opgevangen. Hiervoor is op basis van verschillende bronnen de leegstand binnen het verzorgingsgebied geanalyseerd. De resultaten zijn in onderstaande tabel 4 samengevat. Ter check is ook gekeken naar de leegstand rondom Andels, Zetten en Herveld.

Tabel 3: Aanbod vastgoed in het verzorgingsgebied (Neder-Betuwe & deel Overbetuwe)

Gemeente	Adres	Type vastgoed	Oppervlakte in m ²
Neder-Betuwe	De Vlasman 8c, Dodewaard	Kantoor	154
	Spoorstraat 4A, Kesteren	Bedrijfshal	2.850
	Industrieweg 20, Ochten	Bedrijfshal	655
	Dalwagen 45, Dodewaard	Bedrijfshal	712
	Panhuizerweg 10, Kesteren	Bedrijfshal	1.230
	Edisonring 10, Dodewaard	Bedrijfshal	685
	Edisonring 1, Dodewaard	Kantoor	175
Andelst, Zetten en Herveld	Buskesdries 11, Andelst	Kantoor	240

Geurdeland 17 H, Andelst	Kantoor	130
Geurdeland 10, Andelst	Bedrijfshal	5.792
Buskesdries 23, Andelst	Kantoor	497
Wanraaij 33a, Andelst	Kantoor	170
Wanraaij 29 b, Andelst	Kantoor	198
Wanraaij 29 f, Andelst	Kantoor	118
Koppelingsweg 5e, Andelst	Bedrijfshal	216
Koppelingsweg 3, Andelst	Kantoor	125
Koppelingsweg 7f, Andelst	Bedrijfshal	191
Koppelingsweg 10A, Andelst	Kantoor	738
Expeditiweg 14-16, Andelst	Bedrijfshal	6.715
Expeditiweg 4-6, Andelst	Bedrijfshal	2.845
Industrieweg 4, Andelst	Bedrijfshal	3.270
TOTAAL		27.706 m²

Bron: Fundainbusiness (peildatum februari 2020); RealNext (peildatum februari 2020); Bewerking Stec Groep, 2020.

Uit de leegstandsanalyse blijkt dat er binnen het verzorgingsgebied verschillende panden op bedrijventerreinen leeg staan. Dit betreft al het bedrijfsvastgoed op bedrijventerreinen binnen het verzorgingsgebied ongeacht omvang of gebruiksdoel. Dit aanbod laat zich daarom niet 1 op 1 vertalen naar mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied. Immers, het vastgoed is divers qua omvang en functionaliteit. Een groot deel van het aanbod betreft kleinschalige kantoorruimte, wordt aangeboden voor deelverhuur en/of is gezien de ligging, leeftijd en vraaghuurprijs niet als courant modern vastgoed te bestempelen.

Bovendien betreft het aanbod in het primaire verzorgingsgebied (gemeente Neder-Betuwe) circa 1,5% van de bestaande voorraad. Hiermee ligt de huidige leegstand op bedrijventerreinen in Neder-Betuwe onder een gewenste frictieleegstand van 5%. Over het algemeen wordt een frictieleegstand van 5% als wenselijk gezien om de bedrijventerreinenmarkt naar behoren te laten functioneren en bedrijven voldoende schuifruimte te bieden.

De leegstand in de gemeente Overbetuwe is in absolute aantallen groter. Echter, ligt het totale leegstandspercentage in de gemeente Overbetuwe met 2-3% ook onder frictieniveau. Ook in de gemeente Overbetuwe is daarom geen sprake van problematische leegstand.

4.3 Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten door uitbreiding Bonegraaf-Oost verwacht

De uitbreiding Bonegraaf-Oost past binnen de vraag-aanbodverhoudingen in de bedrijfsruimtemarkt van het verzorgingsgebied. Bonegraaf-Oost voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. De bedrijfsruimtemarkt binnen het verzorgingsgebied en in de directe omgeving functioneert bovendien gezond (weinig leegstand) en er is geen passend (alternatief) planaanbod in de directe omgeving beschikbaar.

GEEN ALTERNATIEVE LOCATIES BINNEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED GESCHIKT EN BESCHIKBAAR

Binnen het verzorgingsgebied van Bonegraaf-Oost zijn er op basis van een scan van de gemeente geen binnenstedelijke locaties beschikbaar van ten minste 6,3 hectare groot. Bovendien is de beoogde locatie een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Bonegraaf: deze locatie heeft zich al bewezen als passende locatie. (nieuwe) Ontwikkeling, anders dan incidentele/bepaalde uitbreiding van bestaande bedrijfsactiviteiten in het buitengebied (bijvoorbeeld bij agrarische bebouwing) is bovendien niet gewenst, deze locaties zijn veelal niet geschikt voor de (nieuwe) vestiging van een bedrijventerrein door bijvoorbeeld een beperkte bereikbaarheid, verrommeling van het landschap en milieu- & natuurconflicten.

We concluderen daarom dat de realisatie van de beoogde uitbreiding niet zal leiden tot overaanbod van bedrijventerreinen en/of zal leiden tot onaanvaardbare leegstand van bedrijfsruimte in de marktregio.
Naar verwachting zullen er zich geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten voordoen.

Bijlage A: Vraagraming

Vraag naar bedrijventerreinen in Rivierenland minimaal circa 176 hectare t/m 2030

Totale ruimtevraag Rivierenland is circa 134 tot 171 hectare

De totale ruimtevraag in Rivierenland is naar verwachting 134 tot 171 hectare. Hierbij baseren we ons op recente vraagramingen voor bedrijventerreinen in de regio Rivierenland. Deze vraagraming hanteert de ontwikkelscenario's van het Centraal Planbureau als uitgangspunt: het WLO⁷ Laag en WLO Hoog. Deze methode berekent de toekomstige ruimtevraag die voortkomt uit economische groei vanuit het bedrijfsleven. Dit is de vraag naar bedrijventerreinen als gevolg van capaciteitsgebrek in de huidige, uitgegeven voorraad bedrijventerreinen. Deze (extra) ruimtebehoefte ontstaat door de groei van de werkgelegenheid, de ontwikkeling van het ruimtegebruik per type arbeidsplaats en de ontwikkeling van de voorkeur voor het vestigen van een bedrijf op een bedrijventerrein. Dit betreft zowel uitbreidingsvraag van reeds gevestigde bedrijven als vraag vanuit nieuwvestiging⁸.

Op basis van verwachte werkgelegenheidsontwikkeling

Onderzoeks- en adviesbureau Ecorys heeft in opdracht van de provincie Gelderland een prognose van de ruimtevraag op basis van werkgelegenheidsontwikkeling opgesteld⁹. Ecorys baseert het resultaat van de verwachte ontwikkeling op twee parameters:

- de ontwikkeling van de werkgelegenheid of toegevoegde waarde¹⁰
- het aandeel van de banen dat op een bedrijventerrein landt

Werkgelegenheidsontwikkeling is de belangrijkste paramater in deze raming. Hierbij wordt uitgegaan van de scenario's hoog en laag van Welvaart en Leefomgeving (WLO), opgesteld door het CPB en PBL (2015). Op basis van deze twee prognoses is de verwachte ruimtevraag op bedrijventerreinen voor de regio Rivierenland bepaald op circa 30 (Laag) tot 171 (Hoog) hectare t/m 2030. Dit betekent een ruimtevraag van 2,7 tot 15,5 hectare per jaar.

Tabel 4: Prognose uitbreidingsvraag bedrijventerreinen Rivierenland

Gemiddelde jaarlijkse uitgifte	Laag	Hoog
2019-2030	2,7 ha	15,5 ha
2030-2050	1,2 ha	17,8 ha
Totaal 2019-2030	29,9 ha	170,9 ha
Totaal 2030-2050	36,6 ha	356,8 ha
Totaal	66,4 ha	527,7 ha

Bron: Eerste resultaten langjarige prognose bedrijventerreinen Rivierenland, Ecorys, 25 april 2019

Check Stec Groep: WLO-hoog scenario naar verwachting meest realistische prognose

De geprognosticeerde ruimtevraag voor de regio Rivierenland van Ecorys komt uit op een forse bandbreedte. Stec Groep heeft beoordeeld welk uiterste het meest reëel is. Op basis van een vijftal argumenten verwachten we dat de bovenkant van de bandbreedte voor de regio Rivierenland het meest realistisch zal zijn:

⁷ 'Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving'

⁸ In deze methode is ook de bovenregionale vraag naar bedrijventerreinen meegenomen. De regio Rivierenland is al vele jaren een gunstige vestigingslocatie voor (logistieke) bedrijvigheid door onder andere de ligging aan strategische vervoersassen als de A2 / A15, Betuweroute en de Containerterminal CTU aan de Waal. Bevestiging van deze bovenregionale vraag naar Rivierenland blijkt onder andere uit de komst van Kuehne+Nagel, DHL of H&M.

⁹ Zie: https:// gelderland.notubiz.nl/document/8167420/1/CW_-

¹⁰ Bijlage_1_Langjarige_prognose_ruimte_vraag_bedrijventerreinen_provincie_Gelderland_%28PS2019-790%29

¹¹ Voor de sectoren Industrie en Logistiek is de ontwikkeling in werkgelegenheid niet representatief en wordt er door Ecorys uitgegaan van de ontwikkeling in toegevoegde waarde in plaats van de ontwikkeling in werkgelegenheid.

1. De uitgifte van grond op bedrijventerreinen in de regio lag in de afgelopen tien jaar in lijn met (en zelfs licht boven) het hoge scenario.
2. In de praktijk blijft de marktvraag onverminderd groot. Dit blijkt bijvoorbeeld uit vele opties die liggen op verschillende bedrijventerreinen. Het is niet gezegd dat al deze opties ook daadwerkelijk worden verzilverd maar het totaal aan opties op dit moment toont wel een aanzienlijke behoefte op specifieke plekken.
3. De vraag vanuit de logistiek lijkt (zeker op korte tot middellange termijn) nog groot, blijkt ook uit onderzoek¹¹. De ruimtevraag per vestiging wordt bovendien steeds groter. Kavels van circa 5 tot 10 hectare zijn al lang geenuitzondering meer.
4. Ter check op de prognose van Ecorys, heeft Stec Groep eveneens een globale behoefte-raming uitgevoerd voor de regio Rivierenland (zie bijlage A). Op basis van werkgelegenheidsontwikkeling (eveneens de WLO-scenario's), locatievoorkeur en terreinquotiënt (de ontwikkeling van het benodigde aantal vierkante meters per arbeidsplaats) is de ruimtevraag voor Rivierenland geraamd. Stec Groep komt daarbij op een ruimtevraag voor de periode 2019 t/m 2030 van circa 134 tot 225 hectare.

We verwachten mede gelet op voorgaande dat de bovenkant van de bandbreedte in de prognose realistisch is. We gaan daarom uit van een uitbreidingsvraag van circa 134 (WLO-laag Stec Groep) tot 171 hectare (WLO-hoog Ecorys).

OOK NA HET JAAR 2030 NOG UITBREIDINGSVRAAG VERWACHT

Naar verwachting zal er ook na het jaar 2030 nog een zekere vraag naar uitbreidingsruimte voor bedrijven op bedrijventerreinen bestaan. Waar tot enkele jaren geleden verwacht werd dat de uitbreidingsvraag voor bedrijven na het jaar 2030 fors zou afnemen, laten nieuwe prognosemodellen juist nog wel een groei van de vraag naar bedrijfsruimte zien. Ruimtevraag is niet langer enkel gekoppeld aan de ontwikkeling van de werkgelegenheid maar (ook) aan de ruimtevraag per arbeidsplaats. Door trends als robotisering, digitalisering, circulariteit en energietransitie neemt deze ruimtevraag per arbeidsplaats naar verwachting steeds verder toe. De specifieke invulling (type bedrijf, locatietypevoorkeuren en omvang van de bedrijfskavels) van deze vraag is nog onzeker, maar dat er nog een ruimtevraag zal zijn na het jaar 2030 is zeer aannemelijk. De vraag voor regio Rivierenland is voor de periode 2030 tot 2050 door Ecorys op maximaal 357 hectare geraamd.

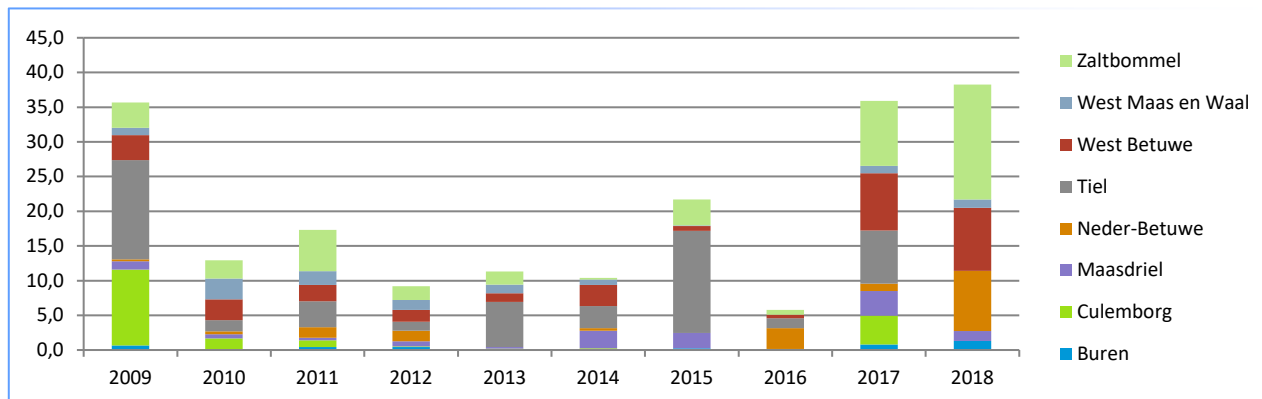
Check vraagraming: historische uitgifte hoger dan verwachte vraag

Als extra check op de raming van de vraag, extrapoleren we de historische uitgifte van bedrijventerreinen binnen het verzorgingsgebied. In onderstaande figuur 4 wordt de uitgifte van bedrijventerreinen binnen het verzorgingsgebied in de periode 2009-2018 weergegeven. Gemiddeld wordt in het verzorgingsgebied 21,5 hectare bedrijventerrein per jaar uitgegeven. We zien in het verzorgingsgebied pieken in uitgifte in het jaar 2009 en in de afgelopen 2 jaar. Voorlopige cijfers voor 2019 laten inmiddels ook uitgiften zien rond de 20 hectare (november 2019). In de gemeente West Betuwe werd in de periode 2009 t/m 2018 circa 34 hectare uitgegeven.

Als we een gemiddelde uitgifte van bedrijventerrein van circa 21,5 hectare per jaar doortrekken naar de toekomstige periode van 10 jaar, komen we uit op circa 215 hectare vraag. Dit is hoger dan de verwachte vraag naar bedrijventerrein van 139 tot 176 hectare (incl. vervangingsvraag). Aangezien de historische uitgifte (ver) boven de verwachte vraag ligt en in de praktijk een forse ruimteclaim vanuit het bedrijfsleven wordt ervaren, vinden we **de bovenkant van de geraamde bandbreedte (176 hectare) het meest realistisch vraagscenario**.

¹¹ Stec Groep 2019: <http://stec.nl/logistiek-verplaatsingsdynamiek-blijft-groot/06/>

Figuur 4: Historische uitgifte van bedrijventerreinen Regio Rivierenland (2009-2018) in netto hectare



Bron: IBIS provincie Gelderland, 2019; IBIS provincie Utrecht, 2019; verwerking Stec Groep

Raming Stec Groep o.b.v. werkgelegenheidsontwikkeling

Ter check om de prognose van Ecorys te controleren of de bovenkant van de bandbreedte kan worden gestaafd, heeft Stec Groep eveneens een behoefte-raming uitgevoerd voor de regio Rivierenland. De verwachte werkgelegenheidsontwikkeling, het ruimtegebruik en het aandeel van werkzame personen op een bedrijventerrein geeft een indicatie van de benodigde ruimte op bedrijventerreinen. De berekening is als volgt:

Werkgelegenheid

X

Aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen

X

Ruimtegebruik per werknemer

Werkgelegenheid

De ontwikkeling van de werkgelegenheid is een belangrijke parameter voor de behoefte aan bedrijventerrein. De totale werkgelegenheid in rivierenland is de afgelopen jaren licht toegenomen. In de periode 2008 -2018 steeg de werkgelegenheid in de regio met circa 3% (van 110.400 banen naar 113.700). Binnen de werkgelegenheid gevestigd op bedrijventerrein in de regio zien we in dezelfde periode (2008 - 2018) een stagnatie (groei van 0,3%).

NB: Tegelijkertijd zien we voor gemeente Neder-Betuwe in dezelfde periode een stijging van het aantal vestigingen en arbeidsplaatsen. Het totaal aantal bedrijven/vestigingen was bijna 2.200 in 2018, een toename van 80 vestigingen in 2018 (3,8%). De lokale werkgelegenheid omvatte in 2018 ca.11.000 banen, dit nam toename met 390 banen (een groei van 3,6% in een jaar). De gemiddelde groei in banen 1,4% per jaar over afgelopen 10 jaar (vergelijking: Provinciale groei van werkgelegenheid gemiddeld 0,3%/jr) leidt tot een toenemende druk op grond/ behoefte van bedrijven aan ruimte voor uitbreiding. Ter indicatie: de groei in aantal banen in Neder-Betuwe is hoger dan de groei van de lokale beroepsbevolking.

Bedrijventerrein Bonegraaf: is met circa 1.150 banen een van de twee grootste bedrijventerreinen in de gemeente. BT Panhuis (ca. 1.300 banen) huisvest 36%, van alle de op de bedrijventerreinen gelegen werkgelegenheid, Bonegraaf heeft een aandeel van 33%. Het grootste deel van de totale lokale werkgelegenheid is overigens buiten de bedrijventerreinen gelegen, gaat om ca. 67% van de totale Neder-Betuwse werkgelegenheid.

Locatietypevoorkeur

Bedrijventerreinen in Rivierenland behouden, uitgedrukt in werkgelegenheid, hun economisch belang. Het aandeel van de werkgelegenheid in Rivierenland gevestigd op een bedrijventerrein blijft de afgelopen jaren ongeveer gelijk, het percentage schommelt rond de 35% de afgelopen 10 jaar.

Terreinquotiënt (ruimtegebruik per werknemer)

De terreinquotiënt betreft het ruimtegebruik per werknemer op een bedrijventerrein. Rivierenland heeft langjarig een robuust bestand om het ruimtegebruik te meten. Vandaar dat we gefundeerde analyse kunnen maken hieromtrent. Voor het inschatten van het ruimtegebruik per werknemer gebruiken we het trendoverzicht en de verwachte ontwikkelingen (bv. automatisering en robotisering wat leidt tot minder mensen en meer machines op een gelijk, dan wel grotere ruimte).

We maken twee verschillende ramingen, gebaseerd op twee referentiescenario's van de WLO – Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving', opgesteld door de PBL (Planbureau voor de Leefomgeving) en het CPB (Centraal Planbureau). Hierbij hanteert de WLO de volgende scenario's:

- Laag groeiscenario (beperkte demografische ontwikkeling samen met een gematigde economische groei van ongeveer 1% per jaar. Voor Rivierenland (Zuidwest-Gelderland) betekent dit een groei van de werkgelegenheid van 2% in de periode 2012-2030.
- Hoog groeiscenario met een combinatie van een relatief hoge bevolkingsgroei met een hoge economische groei van ongeveer 2% per jaar. Voor Rivierenland (Zuidwest-Gelderland) betekent dit een groei van de werkgelegenheid van 11,1% in de periode 2012-2030.

Tabel 5: Verwachte ruimtevraag bedrijventerreinen in Rivierenland

	2009	2018	Mutatie (periode 2009-2018)	Raming 2029 -horizon (WLO laag)	Raming 2029 -horizon (WLO hoog)
Totale werkgelegenheid	110.400	113.700	+ 2,9%	115.200	122.000
Werkgelegenheid op bedrijventerreinen	39.800	39.900	+ 0,3%	41.400	43.900
Locatietypevoorkeur (% werkgelegenheid op BT)	36%	35,2%	-	36%	36%
Terreinquotiënt BT-sectoren (ruimtegebruik per werknemer in m2)	290 m ²	340 m ²	+17,2%	360 m ²	360 m ²
Geschatte ruimtevraag Op bedrijventerreinen	-	-	-	134 hectare (11,2 hectare jaarlijks)	225 hectare (18,7 hectare jaarlijks)

Bron: Stec Groep 2019 o.b.v. IBIS Gelderland en provincie Gelderland