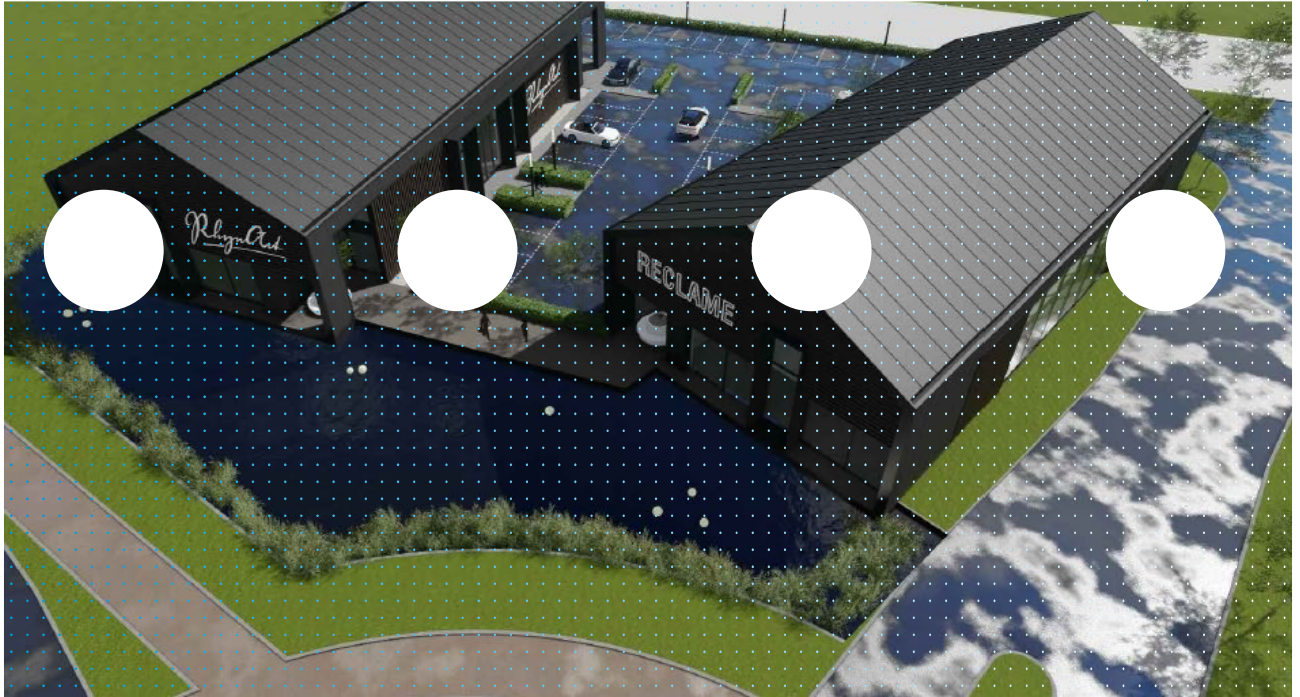




Laddertoets Bedrijfspanden Casterhoven fase 6

Stec Groep aan Kesteren-Zuid CV

Lukas Meuleman
13 mei 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.....	4
3	Ruimtelijk verzorgingsgebied	7
3.1	Bedrijvendynamiek bepalend voor verzorgingsgebied	7
3.2	Ruimtelijk verzorgingsgebied: primair gemeente Neder-Betuwe.....	7
4	Behoeftte aan bedrijfskavels	9
4.1	Behoefttebepaling op basis van vraag minus aanbod.....	9
4.1	Geen hard planaanbod op bedrijventerreinen binnen het verzorgingsgebied	9
4.2	Confrontatie vraag-aanbod: behoefte van circa 6 tot 9 hectare t/m 2030	10
4.3	Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten door realiseren van bedrijfskavels verwacht.....	11
	Bijlage A: Vraagraming	12
	Verdeling regionale vraag op basis van verdeelsleutels.....	16

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Kesteren-Zuid CV is momenteel bezig met (de voorbereiding van) de ontwikkeling van fase 6 van het plan Casterhoven in Kesteren. Een deel van dit ontwikkelplan bestaat uit de ontwikkeling van twee bedrijfspanen. Om dit mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging nodig.

Het plan beoogt relatief kleinschalige kavels voor twee bedrijfspanen met een totaal bebouwd oppervlakte van een kleine 1.300 m² bvo op een perceel van circa 4.000 m². Het plan richt zich op lokale bedrijvigheid. Het bouwplan is daarbij opgesteld voor een specifiek bedrijf met een uitbreidingswens, dit bedrijf is momenteel gevestigd in Kesteren en wil ook uitbreiden in Kesteren.

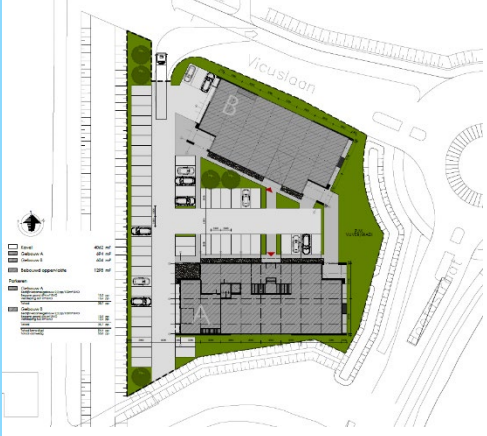
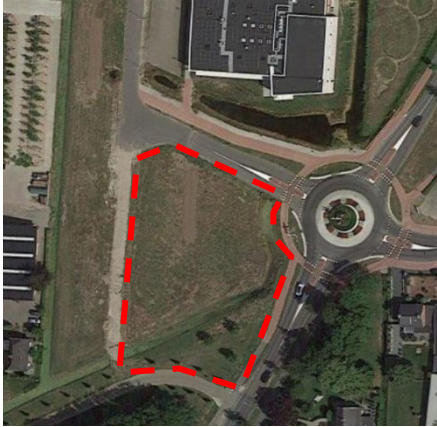
Ondanks dat het een relatief kleinschalige ontwikkeling voor een lokale doelgroep betreft, is een onderbouwing van de behoefte en een ruimtelijke effectanalyse aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) noodzakelijk. Dit rapport vormt de benodigde Laddertoets voor deze ontwikkeling en dient als basis voor de Ladderparagraaf in het bestemmingsplan.

1.2 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (2) leest u de uitgangspunten voor de Laddertoets, 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	• De locatie ligt binnen het plan Casterhoven Fase 6. Dit plan maakt commerciële functies mogelijk zoals bedrijfskavels. • Ten noorden van de bedrijfskavels is als onderdeel van het plan Casterhoven een onderwijsvoorziening (Pantarijn) gerealiseerd. De kavel grenst aan de oostzijde aan de Hoofdstraat, deze Hoofdstraat sluit direct aan op de Cuneraweg (N233). Aan de westzijde grenst de kavel aan een bestaande boomkwekerij. • Op het perceel fingeert momenteel de bestemming agrarisch. Het nieuwe bestemmingsplan maakt een bedrijfsbestemming mogelijk. De totale uitbreiding voor bedrijfsruimtegebruikers voor de betreffende kavel is 4.000 m².
Bereikbaarheid (vracht)auto/water/spoor	• Via de Hoofdstraat is de kavel ontsloten op de Cuneraweg (provinciale weg N233). • Via deze N-weg is de snelweg A15 binnen 500 meter bereikbaar.
Bereikbaarheid OV	• Naast de kavel is een bushalte. Het treinstation van Kesteren ligt op circa een kwartier loopafstand.
Omvang locatie	• De netto omvang van de uitbreiding aan bedrijfskavels bedraagt circa 0,4 hectare.
Uitstraling	• De uitbreiding is enkel bedoeld voor de ruimtebehoefte vanuit lokale bedrijven. • Het betreft hier bedrijfsruimte met een hoogwaardige verschijningsvorm, hier zijn de beeldkwaliteit eisen hoog. De milieuhindercategorie is bovendien beperkt waardoor enkel lichte bedrijvigheid zich hier kan vestigen.

Bedrijfskavels binnen het plan Casterhoven Fase 6 zijn bedoeld voor hoogwaardige lokale bedrijven

Gelet op het locatieprofiel concluderen we dat de beoogde bedrijfskavels voornamelijk (lokaal) MKB zal huisvesten. De locatie wordt gekenmerkt door bedrijven met een hoogwaardige verschijningsvorm passend bij de omgeving en binnen het plan Casterhoven. De bedrijvigheid zal daarmee vooral bestaan uit kleine handelsbedrijven en dienstverlenende bedrijven. De inrichting van het bedrijventerrein sluit op deze doelgroep aan: de totale ontwikkeling is kleinschalig, kavels zijn kleinschalig en de ontsluiting is vooral voor automobilisten goed.

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 Casterhoven fase 6 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 een kleine 1.300 m² bebouwd oppervlak gaan we er van uit dat de uitbreiding voor bedrijfsruimte op Casterhoven fase 6 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 Casterhoven fase 6 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.**

Casterhoven 6 is een uitbreiding binnen bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of de uitbreiding Casterhoven fase 6 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 BSG¹.

In onderstaand figuur is de ligging en bestemming van de beoogde planlocatie weergegeven. De locatie maakt onderdeel uit van een grotere ontwikkellocatie (Casterhoven). Het plangebied is nog niet bebouwd, maar maakt wel onderdeel uit van het stedelijk weefsel. De planlocatie ligt aan de rand van de kern Kesteren en wordt omsloten door de N233, de school Pantarijn en een boomkwekerij. Hierdoor vormt de planlocatie een logische afhechting van het plangebied. Op de planlocatie vigeert momenteel de bestemming 'agrarisch'. Het perceel wordt momenteel echter niet voor agrarische doeleinden gebruikt: van intensief gebruik voor zuiver agrarische doeleinden (bijvoorbeeld t.b.v. land- en tuinbouw of agrarische veehouderij) is op dit moment geen sprake (zie figuur 2). We concluderen dan ook dat de beoogde ontwikkeling op deze locatie kan worden gezien als een ontwikkeling binnen BSG. Een extra afweging van alternatieven binnen BSG is daarom niet noodzakelijk.

Figuur 1: Beoogde locatie



¹ 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 bedrijfskavels voor Casterhoven Fase 6 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

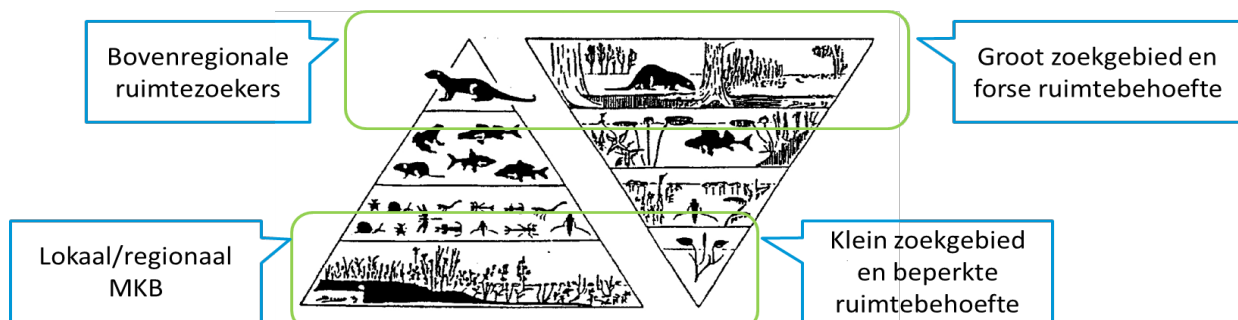
Om de marktregio voor de Casterhoven Fase 6 te bepalen kijken we naar de volgende elementen:

- De aard en omvang van de kavels.
- Onderzoek naar bedrijfsverplaatsingen op bedrijventerreinen in Nederland
- Verhuisdynamiek van bedrijven in de gemeente Neder-Betuwe² en in het bijzonder de verhuisdynamiek in Kesteren.

Uitbreiding Kesteren naar aard en omvang geschikt voor kleinschalige 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. Kleinschalige kavels op een zeer kleinschalige bedrijfslocatie – zoals wordt beoogd op Casterhoven Fase 6 - zal enkel kleinschalige bedrijfsruimtegebruikers trekken uit de eigen gemeente. De locatie zal worden bestemd voor reguliere kleinschalige bedrijven met een relatief hoogwaardige verschijningsvorm. De kavels zullen daarmee naar verwachting enkel een zeer lokale markt bedienen. Dit blijkt in de praktijk ook uit de bedrijven die geïnteresseerd zijn (incl. koopovereenkomst) in de beoogde bedrijfskavel. Het gaat hier om een bedrijf uit Kesteren uit de handel en dienstverlening, dat op de huidige locatie in Kesteren uit het jasje is gegroeid.

Figuur 1: Bedrijfsruimtemarkt als ecosysteem



Bron: Stec Groep, 2020.

² 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-regio³ 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 komen hoofdzakelijk uit Neder-Betuwe met een zwaartepunt in Kesteren

Aanvullend op de landelijke onderzoeken naar bedrijfsdynamiek hebben we een extra analyse uitgevoerd voor gemeente Neder-Betuwe. 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 beoogde bedrijfskavels 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 Kesteren (inclusief bedrijventerrein Het Panhuis) blijkt het volgende (bron: Vastgoeddata.nl, peildatum februari 2020):

- In totaal vonden er 29 bedrijfsverhuizingen⁴ plaats sinds het jaar 2011, ook waren er 44 nieuw opgerichte bedrijven te noteren in en om Kesteren.
- Van de 29 bedrijfsverhuizingen, verhuisden 11 bedrijven binnen Kesteren. 5 bedrijven kwamen van buiten Kesteren en in totaal 13 bedrijven verhuisden vanuit Kesteren naar een andere locatie.
- Bedrijven die van buiten Kesteren komen, komen doorgaans uit kernen (zeer) nabij Kesteren zoals Opheusden en Lienden. Bedrijven die vanuit Kesteren naar een andere locatie vertrekken, vestigen zich doorgaans in nabijgelegen kernen als Ochten, Lienden en Dodewaard.

Ruimtelijk verzorgingsgebied bestaat primair uit de gemeente Neder-Betuwe

We concluderen dat de bedrijfsruimtemarkt in Kesteren en omgeving, zeer lokaal is georiënteerd. Verhuizingen vinden doorgaans plaats binnen een kern of in ieder geval binnen de eigen gemeente grenzen. Bedrijven verhuizen over het algemeen over een korte afstand en zijn vanwege uiteenlopende redenen gebonden aan de kern of 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. **Aan hand van bovenstaande analyses concluderen we dat het verzorgingsgebied voor de beoogde bedrijfskavels de gemeente Neder-Betuwe betreft met een sterke focus op de kern Kesteren.**

³ 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.

⁴ We gaan hierbij uit van bedrijfsruimtegebruikers met ten minste twee werkzame personen. Op deze manier wordt bedrijvigheid aan huis en worden 'lege bv's' uit de resultaten gefilterd (doorgaans niet de bedrijven die zich normaliter in een bedrijfsruimte vestigen).

4 Behoefte aan bedrijfskavels

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 voor de beoogde bedrijfskavels. Behoefte wordt bepaald door de vraag naar bedrijfskavels (bedrijventerrein) te verminderen met het harde planaanbod 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 bedrijfskavels, totaal aan uitgegeven bedrijfskavels 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. We bepalen de behoefte bewust niet op het niveau van de kern Kesteren: een ruimteprognose op basis van economische trends, cijfers en verwachtingen leent zich niet voor een dergelijk kleinschalig schaalniveau.

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.

Totale ruimtevraag Neder-Betuwe is circa 12 tot 15 hectare

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? Zie voor een volledige berekening Bijlage A, bij deze rapportage.

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

Beschikbare planaanbod ligt buiten het verzorgingsgebied en heeft overwegend ander profiel

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 totaal is er in de omgeving circa 72 hectare aan planaanbod voor bedrijventerrein beschikbaar.

Het planaanbod ligt allemaal buiten het verzorgingsgebied van de beoogde bedrijfskavels. 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 van de beoogde bedrijfskavels in

Kesteren. Beide locatie zijn grootschalige, regionale bedrijventerreinen bestemd voor overwegend grootschalige logistiek en industrie. Vanwege de locatiekenmerken van deze bedrijventerreinen spreken ze een andere doelgroep aan. We voorzien daarom niet tot nauwelijks een relatie (en daarmee effecten) tussen deze plannen en de uitbreiding van bedrijfskavels in Kesteren.

Gemeente Neder-Betuwe brengt uitbreidingsplan voor bedrijventerrein Bonegraaf-Oost in procedure

Gemeente Neder-Betuwe is momenteel bezig met de planvorming voor de uitbreiding van bedrijventerrein Bonegraaf-Oost. Deze uitbreiding bedraagt circa 6,3 hectare netto bedrijventerrein. Dit terrein is aan de overzijde van de A15 gevestigd in Dodewaard, op circa 10 minuten (vracht)autominuten van de beoogde bedrijfskavels in Kesteren. Het plan voor Bonegraaf-Oost maakt voornamelijk bedrijfskavels mogelijk voor de lokale tot regionale bedrijfsruimtemarkt. De kavels op deze locatie zijn gemiddeld gezien ruimer dan zoals deze worden beoogd in Kesteren. Bedrijven zullen hierbij vanuit de gehele gemeente Neder-Betuwe komen - en mogelijk ook een klein deel vanuit gemeente Overbetuwe. Bonegraaf-Oost is beperkt concurrerend met de beoogde kavels in Kesteren. De afstand en ligging ten opzichte van elkaar en ten opzichte van bijvoorbeeld de A12, maakt dat het zwaartepunt van de marktregio ergens anders ligt. We nemen dit plan voor de volledigheid wel mee in onze confrontatie tussen vraag en aanbod.

4.2 Confrontatie vraag-aanbod: behoefte van circa 6 tot 9 hectare t/m 2030

We bepalen de behoefte binnen het verzorgingsgebied op basis van de rekensom: vraag – aanbod = behoefte. We constateerden dat de vraag circa 12 tot 15 hectare bedraagt en dat er geen hard planaanbod binnen het verzorgingsgebied beschikbaar is. Wel is de gemeente Neder-Betuwe momenteel bezig met de planvorming voor bedrijventerrein Bonegraaf-Oost van circa 6,3 hectare. Dit betekent dat er – rekening houdend met het plan Bonegraaf Oost – in het verzorgingsgebied een kwantitatieve behoefte van circa 5,7 tot 8,7 hectare is.

KWALITATIEF: CASTERHOVEN FASE 6 VOORZIET IN KLEIN EN SPECIFIEK DEEL VAN TOTALE VRAAG

Naar verwachting is de kwantitatieve behoefte voor de bedrijfskavels in Kesteren circa 6 tot 9 hectare. Dit omvat de volledige behoefte binnen het verzorgingsgebied ongeacht kavelomvang, verschijningsvorm of profiel. Het is daarom belangrijk om de bedrijfskavels in perspectief te plaatsen. De bedrijfskavels zullen overwegend ruimte bieden aan lokale en relatief kleinschalige bedrijven met een hoogwaardige verschijningsvorm. Grootschalige bedrijvigheid (zoals te zien op bijvoorbeeld Medel en Park15), bedrijven met een zware milieuhindercategorie en bedrijven die niet kunnen voldoen aan specifieke beeldkwaliteitseisen zullen niet op de beoogde bedrijfskavels (kunnen) worden gevestigd. Naar verwachting zal de specifieke kwalitatieve behoefte aan de beoogde kavels dus lager liggen dan de genoemde 6 tot 9 hectare. Het zal echter wel meer dan voldoende zijn voor de beoogde 0,4 hectare.

Behoefte kan niet worden opgevangen in bestaand aanbod van vastgoed

Om een inschatting te kunnen maken van het functioneren van de bedrijfsruimtemarkt in en om Kesteren en de mogelijke ruimtelijke effecten voor dit gebied, 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 samengevat.

Tabel 1: 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
	Mercuriusweg 42, Ochten	Bedrijfshal en kantoor	439
	Tielsestraat 40B, Opheusden	Bedrijfshal	500
	Nobelweg 1A, Dodewaard	Bedrijfshal en kantoor	125
	Dalwagen 45, Dodewaard	Bedrijfshal	712
	Panhuizerweg 10, Kesteren	Bedrijfshal	1.230
	Edisonring 10, Dodewaard	Bedrijfshal	685
	Edisonring 1, Dodewaard	Kantoor	175
TOTAAL			7.525 m²

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

Uit de leegstandsanalyse blijkt dat er binnen het verzorgingsgebied enkele panden op bedrijventerreinen leeg staan. Dit betreft al het bedrijfstvastgoed op bedrijventerreinen binnen het verzorgingsgebied ongeacht omvang of gebruiksdoel. Dit aanbod laat zich daarom niet 1 op 1 vertalen naar mogelijke alternatieven voor de beoogde ontwikkeling. Immers, het vastgoed is divers qua omvang en functionaliteit. Een groot deel van het aanbod betreft kleinschalige kantoorruimte en bedrijfsruimte, wordt aangeboden voor deelverhuur en/of is gezien de ligging, leeftijd en huurprijs niet als courant modern vastgoed te bestempelen.

Bovendien betreft het totale aanbod in het verzorgingsgebied (gemeente Neder-Betuwe) circa 1,5% van de bestaande voorraad. Hiermee ligt de huidige leegstand op bedrijventerreinen in Neder-Betuwe (ver) 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.

4.3 Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten door realiseren van bedrijfskavels verwacht

Het realiseren van de beoogde bedrijfskavels in Kesteren past binnen de vraag-aanbodverhoudingen in de bedrijfsruimtemarkt van Neder-Betuwe. De kavels voorzien 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) aanbod in de directe omgeving beschikbaar.

We concluderen daarom dat de realisatie van de beoogde bedrijfskavels niet zal leiden tot overaanbod van bedrijfskavels 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 ontwikkelsenario's van het Centraal Planbureau als uitgangspunt: het WLO⁵ 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 nieuwvestiging⁶.

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 opgesteld⁷. Ecorys baseert het resultaat van de verwachte ontwikkeling op twee parameters:

- de ontwikkeling van de werkgelegenheid of toegevoegde waarde⁸
- het aandeel van de banen dat op een bedrijventerrein landt

Werkgelegenheidsontwikkeling is de belangrijkste parameter 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 2: 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
<i>Totaal 2019-2030</i>	29,9 ha	170,9 ha
<i>Totaal 2030-2050</i>	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:

⁵ 'Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving'

⁶ 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.

⁷ Zie: https:// gelderland.notubiz.nl/document/8167420/1/CW_-

⁸ Bijlage_1_Langjarige_prognose_ruimte_vraag_bedrijventerreinen_provincie_Gelderland_%28PS2019-790%29

⁸ 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 onderzoek⁹. 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.

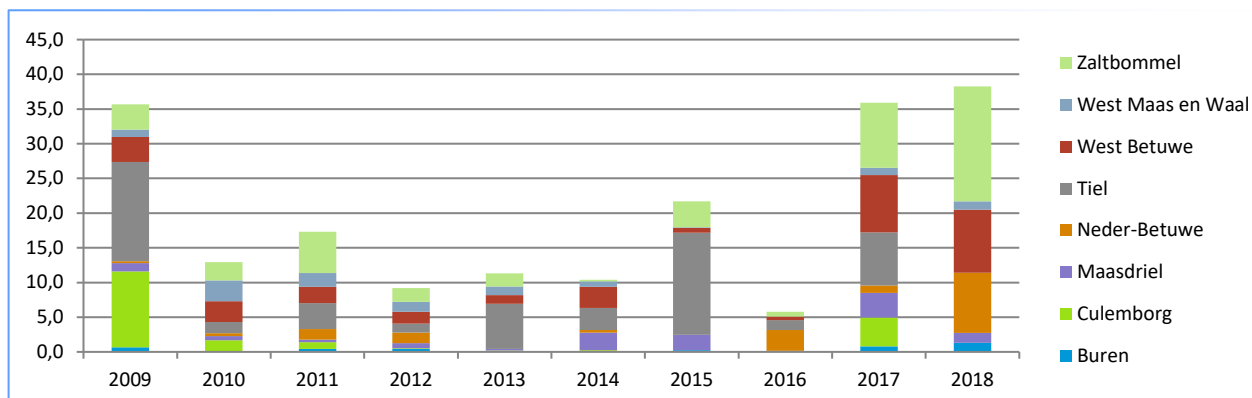
Check vraagraming: historische uitgifte hoger dan verwachte vraag

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**.

⁹ Stec Groep 2019: <http://stec.nl/logistiek-verplaatsingsdynamiek-blijft-groot/06/>

Figuur 2: 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 3: 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

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 bedrijventerrein¹⁰

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 bedrijven, die, blijkt uit onderzoek van CBS, vaak over kortere afstand verhuizen (waarvan ruim twee derde binnen de eigen gemeente)¹¹.

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 4: 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%.

¹⁰ 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.

¹¹ CBS (2013). <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2013/33/bedrijven-verhuizen-vooral-binnen-eigen-gemeente>.