



**GROENE
METROPOOL
REGIO** ARNHEM
NIJMEGEN



BIJLAGENRAPPORT

REGIONAAL PROGRAMMA WERKLOCATIES 2025-2028



Ruimtebehoefte bedrijventerreinen t.b.v. RPW 2025 t/m 2028

De notitie beschrijft de resultaten van de analyse van de ruimtebehoefte op bedrijventerreinen in de GMR in de periode 2023 t/m 2030 met een doorkijk naar 2040. Vanwege de ruimtelijke opgave in de GMR en de noodzaak van zorgvuldig ruimtegebruik is het van belang nu al rekening te houden met de behoefte na 2030.

De notitie is als volgt opgebouwd:

1. De huidige situatie: vraag, aanbod en ontwikkelruimte in het RPW 2021-2024.
2. De behoefte raming bedrijventerreinen provincie Gelderland voor de periode 2023-2030 en 2031-2040 volgens EIB-scenario laag en hoog, inclusief berekend middenscenario.
3. Vervangingsvraag als gevolg van transformatie

Vraag, aanbod en ontwikkelruimte in het RPW 2021-2024

In het RPW 2021-2024 is de ontwikkelruimte voor de gehele periode 2021 t/m 2030 beoordeeld en toebedeeld in twee tranches. Dit betekent dat, mits deze plannen allemaal ontwikkeld worden, er in voldoende ruimte voorzien wordt om de uitbreidingsvraag tot en met 2030 te laten landen.

Toelichting: In het RPW 2021-2024 werd geconstateerd dat er in de periode tot en met 2030 behoefte is aan 121,5 hectare extra ruimte op bedrijventerreinen (Tabel 1). De raming van de uitbreidingsvraag is gebaseerd op een berekend middenscenario en bedraagt in totaal 271 hectare, oftewel 27 hectare per jaar. Hieraan is en wordt invulling gegeven door de plannen die in de 1^e en 2^e tranche van de ontwikkelruimte in het RPW zijn beoordeeld te ontwikkelen. Dit betekent dat, mits deze plannen allemaal ontwikkeld worden, er in voldoende ruimte voorzien wordt om de uitbreidingsvraag tot en met 2030 te laten landen.

Tabel 1 Vraag, aanbod en ontwikkelruimte in het RPW 2021-2024.

Werkmilieu	Ruimtebehoefte 2021-2030	Uitgeefbaar aanbod	Ontwikkelruimte
Klassiek – gemengd ¹	96 ha	60 ha	36 ha
Logistiek ²	115,5 ha	55 ha	60,5 ha
<i>Waarvan regulier</i>	<i>46,5 ha</i>	<i>28 ha</i>	<i>18,5 ha</i>
<i>Waarvan XXL</i>	<i>69 ha</i>	<i>27 ha</i>	<i>42 ha</i>
(Maak)industrie	42 ha	27 ha	15 ha
Agrifood	16 ha	0 ha	16 ha
Hoogwaardig/kantoren	2 ha	8 ha	-6 ha
Totaal	271 ha	150 ha	121,5 ha

Bron: RPW 2021-2024, tabel 4.1.

Destijds werd echter nog geen regionale vervangingsvraag verwacht als gevolg van transformatie en is evenmin expliciet rekening gehouden met de ruimtevrage voor

¹ Betreft ruimtevrage van zowel lokale als regionale bedrijvigheid.

² Ruimtebehoefte vanuit bovenregionale distributiecentra en/of *witte raven* maakt geen onderdeel uit van de vraag-aanbodconfrontatie. De ontwikkelruimte kan in de praktijk dus groter zijn. Het ontbreken van regionale binding moet daarvoor wel aangetoond worden volgens de spelregels die zijn vastgelegd in de randvoorwaarden voor XXL-logistiek.

klimaatadaptatie, energietransitie en circulaire economie. Anderzijds zijn ook de regionale ambities ten aanzien van het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen en intensiever ruimtegebruik aangescherpt. Het effect hiervan komt in de volgende paragrafen aan bod.

Behoefteraming bedrijventerreinen GMR 2023 t/m 2040

Behoefteraming bedrijventerreinen provincie Gelderland 2023

In het najaar van 2023 heeft provincie Gelderland de geactualiseerde provinciale behoefteraming voor bedrijventerreinen vastgesteld³. Hierin is gerekend met de prognoses voor werkgelegenheidsontwikkeling en ontwikkeling van de toegevoegde waarde, die in 2022 is opgesteld door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB)⁴. EIB rekent met een behoedzaam en een gunstig ontwikkelscenario, die in de provinciale behoefteraming EIB laag en EIB hoog worden genoemd. Het resultaat van de behoefteraming is de uitbreidingsvraag van bedrijven op bedrijventerreinen in de GMR. Dit is dus exclusief vervangingsvraag als gevolg van transformatie en schuifruimte om herstructurering mogelijk te maken.

Tabel 2 toont de uitbreidingsvraag op bedrijventerreinen voor de periode 2023-2030 en de periode 2031-2040. Ter duiding wordt tussen haakjes de gemiddelde jaarlijkse uitbreidingsvraag weergegeven.

Tabel 2 Uitbreidingsvraag op bedrijventerreinen in de GMR 2023 t/m 2040.

	EIB laag	EIB hoog
2023-2030	132 ha (16,5 ha per jaar)	243 ha (30,5 ha per jaar)
2031-2040	48 ha (5 ha per jaar)	317 ha (31,5 ha per jaar)
Totaal 2023 t/m 2040	180 ha (10 ha per jaar)	560 ha (31 ha per jaar)

Bron: Behoefteraming werklocaties Gelderland, Stec Groep (2023).

Let op: ten tijde van deze prognose was gemeente Montferland nog onderdeel van de GMR. Per 1-1-2025 sluit de gemeente Montferland zich aan bij het RPW van de regio Achterhoek. Om het effect hiervan in te schatten, is in de provinciale behoefteraming de uitbreidingsvraag op bedrijventerreinen in de gemeente Montferland inzichtelijk gemaakt. De uitbreidingsvraag in bovenstaande tabel is daarop aangepast. De tabel toont dus de uitbreidingsvraag in de GMR exclusief gemeente Montferland.

Middenscenario en doorvertaling naar regionale werkmilieus

Omdat de behoefteraming volgens EIB laag en hoog resulteert in een aanzienlijke bandbreedte, is ook nu door Ecorys een middenscenario (EIB midden) berekend. Voor dit scenario is tevens een doorvertaling gemaakt naar de uitbreidingsvraag per werkmilieu, voor zowel de periode 2023-2030 als 2031-2040.

Tabel 3 Uitbreidingsvraag op bedrijventerreinen in de GMR 2023 t/m 2040 scenario midden.

Periode	EIB midden
2023-2030	169 ha (21 ha per jaar)
2031-2040	269 ha (27 ha per jaar)
Totaal 2023 t/m 2040	438 ha (24 ha per jaar)

³ Stec Groep (2023) Prognose werklocaties Gelderland.

⁴ Economisch Instituut voor de Bouw (2022) Actualisatie en regionalisering bedrijfstakramingen.

Tabel 4 Uitbreidingsvraag scenario midden per werkmilieu.

Werkmilieu	2023-2030	2031-2040	Totaal 2023-2040
Klassiek-gemengd	63 ha	100 ha	163 ha
Logistiek	59 ha	94 ha	152 ha
<i>Waarvan regulier</i>	18 ha	29 ha	47 ha
<i>Waarvan XXL</i>	41 ha	65 ha	105 ha
Maakindustrie	45 ha	73 ha	118 ha
Agrifood	2 ha	3 ha	5 ha
Totaal	169 ha	269 ha	438 ha

Vervangingsvraag als gevolg van transformatie

In het RPW 2021-2024 werd nog geen regionale vervangingsvraag verwacht als gevolg van transformatie van bedrijventerrein. Intussen is, vanwege de regionale woningbouwopgave, wel duidelijk dat er wel degelijk sprake is van vervangingsvraag met regionale consequenties. Deze vervangingsvraag moet in het RPW 2025-2028 dus opgenomen worden in de programmering. In de periode t/m 2040 bedraagt de vervangingsvraag naar verwachting in totaal 105 hectare.

Een rondvraag bij de gemeenten heeft de volgende informatie opgeleverd over de te verwachten vervangingsvraag als gevolg van transformatie van bedrijventerreinen (zie ook Tabel 5):

- In de periode t/m 2030 wordt 47 hectare vervangingsvraag verwacht. Daarvan is 22,5 hectare klassiek-gemengd en 24,5 hectare maakindustrie. De 31 hectare vervangingsvraag als gevolg van woningbouw op Rijnpark in Arnhem is voorlopig 50/50 verdeeld over beide werkmilieus.
- Voor de periode 2031 t/m 2040 staat nog eens 57 hectare klassiek-gemengd werkmilieu op de nominatie voor transformatie. Dat maakt het totaal aan vervangingsvraag t/m 2040 minimaal 104 hectare
- Daarnaast wordt door gemeenten aangegeven dat er over nog eens 47 hectare bedrijventerrein wordt gesproken over transformatie, maar dat is nog niet concreet genoeg om als vervangingsvraag op te nemen.
- De gebiedsontwikkeling van Winkelsteeg in Nijmegen is geen onderdeel van de hierboven benoemde transformatieplannen, omdat niet bekend is wat de exacte vervangingsvraag is. De reden hiervoor is dat Winkelsteeg een gemengde woon-werklocaties wordt en er dus wel ruimte voor werken behouden blijft.

Tabel 5 Vervangingsvraag.

Gemeente	Bedrijventerrein	Vervangingsvraag 2024-2030	Vervangingsvraag 2031-2040
Arnhem	Rijnpark	33,0 ha	6,5 ha*
Beuningen	solitaire bedrijfslocatie	1,5 ha	-
Beuningen	solitaire bedrijfslocaties	-	5,5 ha
Druten	De Ruijterstraat	2,5 ha	-
Heumen	Taaierendijk	9,0 ha	-
Lingewaard	Polseweg	3,0 ha	-
Nijmegen	Winkelsteeg	-	-
Zevenaar	Mercurion	-	13,0 ha
Zevenaar	Tatelaar	-	10,0 ha
Zevenaar	Zuidspoor	-	22,0 ha
Totaal		49,0 ha	57,0 ha

*In de herontwikkeling van het gebied wordt een deel gecompenseerd met ruimte voor werken. Dit is reeds in deze cijfers verrekend.

Tabel 6 Uitbreidingsvraag per werkmilieu 2023-2040, incl. concrete vervangingsvraag.

Werkmilieu	EIB midden
Klassiek-gemengd	163 + 79,5 = 242,5 ha
Logistiek	152 ha
<i>Waarvan regulier</i>	47 ha
<i>Waarvan XXL</i>	105 ha
Maakindustrie	118 + 24,5 = 142,5
Agrifood	5 ha
Totaal	542 ha

Tabel 7 Overzicht hard planaanbod (peildatum aanbod: 1-1-2025).

Gemeente	Bedrijventerrein	Werkmilieu	Totaal uitgeefbaar (ha)
Arnhem	Ijsseloord II	Klassiek - gemengd	1,57
Arnhem	Industriepark Kleefse Waard	(Maak)industrieel	5,27
Arnhem	Merwedeterrein	Klassiek - gemengd	1,89
Arnhem	Nieuwe Haven	(Maak)industrieel	0,48
Arnhem	Rijnpark	Klassiek - gemengd	0,99
Druten	Industrie terrein Westerhout	Klassiek - gemengd	0,29
Druten	Klepperheide	Klassiek - gemengd	0,43
Druten	Westerhout Zuid	Klassiek - gemengd	1,41
Duiven	De Nieuweling	Klassiek - gemengd	1,34
Duiven	Innofase Uitbreiding	Bijzondere werklocatie	5,24
Lingewaard	Houtakker 2	Klassiek - gemengd	0,30
Nijmegen	Oost-Kanaalhaven	(Maak)industrieel	4,28
Nijmegen	Winkelsteeg Compaq	Klassiek - gemengd	0,28
Nijmegen	Winkelsteeg NXP	Bijzondere werklocatie	7,66
Overbetuwe	De Aam	Klassiek - gemengd	3,61
Overbetuwe	Merm	Klassiek - gemengd	0,60
Overbetuwe	Merm Oost	(Maak)industrieel	2,38
Overbetuwe	Park15	Logistiek	3,67
Overbetuwe	Stationsomgeving Zetten-Andelst	Klassiek - gemengd	0,02
Rheden	Dieren Oost	Klassiek - gemengd	1,39
Rheden	Kanaal II - uitbreiding	(Maak)industrieel	4,08
Westervoort	Het Ambacht	Klassiek - gemengd	1,02
Zevenaar	7Poort	Logistiek	8,76
Zevenaar	Hengelder	Klassiek - gemengd	0,02
Zevenaar	Technopark Mercurion	Klassiek - gemengd	0,32
Totaal			57,31 ha

Vraag-aanbodconfrontatie EIB midden 2023-2040

Conform het RPW 2021-2024 stellen we voor ook in het RPW 2025-2028 het middenscenario als uitgangspunt te hanteren voor de regionale programmering van bedrijventerreinen. De ruimtebehoefte (uitbreidingsvraag + vervangingsvraag) t/m 2040 is in tabel 8 afgezet tegen het planaanbod (hard en zacht) op peildatum 1 januari 2024. Het resultaat is de ontwikkelopgave voor de periode 2031 t/m 2040, waar in het RPW 2025-2028 de voorbereidingen voor getroffen moeten worden.

Tabel 8 Vraag-aanbodconfrontatie EIB midden 2023 t/m 2040 (peildatum aanbod: 1-1-2025).

Werkmilieu	Ruimtebehoefte EIB midden 2023 t/m 2040	Aanbod hard (incl. opties)	Aanbod zacht	Balans
Klassiek-gemengd	242,5 ha	15,5 ha	39 ha	-188 ha
Logistiek	152 ha	12,5 ha	40 ha	-99,5 ha
Waarvan regulier	47 ha	12,5 ha	14 ha	-20,5 ha
Waarvan grootschalig	105 ha	0 ha	26 ha	-79 ha
Maakindustrie	142,5 ha	16,5 ha	23,0 ha	-103 ha
Agrifood	5 ha	0 ha	13,0 ha	+ 8 ha
Bijzondere werklocatie ⁵	-	13 ha		
Totaal	542 ha	172,5 ha	115 ha	-369,5 ha

Uitsplitsing uitbreidingsvraag XXL-logistiek 2023 t/m 2040

		Uitbreidingsvraag EIB midden 2023 t/m 2040
Totale vraag Logistiek		152 ha
Waarvan regulier		47 ha
Waarvan XXL		105 ha
75% van de vraag van XXL-logistiek is regionaal gebonden (Stec, 2023)	75% faciliteren van 105 ha	79 hectare
Er resteert 25% niet-regionaal gebonden vraag	25% resterende vraag	26 hectare
Daarvan is 28% gerelateerd aan regionale topsectoren	28% van de resterende vraag faciliteren	7 hectare
Regionaal gebonden en gerelateerd aan regionale topsectoren faciliteren		86 hectare
Niet faciliteren (niet-regionaal gebonden en niet gerelateerd aan de regionale topsectoren)		19 hectare

⁵ Er is 13 hectare aanbod op bedrijventerreinen die een status aparte toegewezen hebben gekregen (bijzondere werklocaties) vanwege het toekomstgerichte thema waarop deze gericht zijn (hightech en health, energie en circulaire economie) en waarvoor geen ruimtevraag geraamd is. Het aanbod ligt volledig op Innofase.

Uit bovenstaande tabel blijkt allereerst dat 75% van de vraag naar XXL-logistiek (79 hectare) regionaal gebonden is en daarmee gefaciliteerd wordt. Vervolgens wordt van de resterende 25% (26 hectare) gekeken in hoeverre deze gerelateerd is aan de regionale topsectoren. Van de niet-regionaal gebonden logistiek wordt alleen de vraag die gerelateerd is aan de regionale topsectoren wordt gefaciliteerd.

In het vraagramingsmodel is per sbi-code aangegeven of deze sbi-code tot een van de regionale topsectoren (dit zijn de regionale topsectoren Health, Hightech en Energy én Food). Gezamenlijk zijn deze topsectoren goed voor 28% van de logistiek in de regio. Dat betekent dat 72% van de logistiek niet gerelateerd is aan de regionale topsectoren. Van de 26 hectare niet-regionaal gebonden logistieke vraag is 28% (7 hectare) gerelateerd aan de regionale topsectoren en wordt daarmee gefaciliteerd. Het resterende deel van 72% (19 hectare) is niet gerelateerd aan de regionale topsectoren en wordt daarom niet gefaciliteerd.

Tabel 8 Vraag-aanbodconfrontatie EIB midden 2023 t/m 2040 inclusief niet faciliteren (peildatum aanbod: 1-1-2025).

Werkmilieu	Ruimtebehoefte EIB midden 2023 t/m 2040	Aanbod hard (incl.opties)	Aanbod zacht	Balans
Klassiek-gemengd	242,5 ha	15,5 ha	39 ha	-188 ha
Logistiek	133 ha	12,5 ha	40 ha	-80,5 ha
Waarvan regulier	47 ha	12,5 ha	14 ha	-20,5 ha
Waarvan grootschalig	86 ha	0 ha	26 ha	-60 ha
Maakindustrie	142,5 ha	16,5 ha	23,0 ha	-103 ha
Agrifood	5 ha	0 ha	13,0 ha	+ 8 ha
Bijzondere werklocatie ⁶	-	13 ha		
Totaal	523 ha	57.5 ha	115 ha	-350.5

Vertaling naar werkmilieus binnen het RPW 2025-2028

Werkmilieu	Ontwikkelopgave (incl. bandbreedte)
Klassiek-gemengd	22,5 ha
Logistiek	
- Regulier	- Regulier = 3 ha
- Grootschalig	- Grootschalig= 7-14 ha*
(Maak)industrie	12,5 ha
Totale ontwikkelopgave	45 – 52 ha*

**In verband met het hanteren van draaiknoppen om ruimtewinst te creëren ontstaat er een modelmatige discrepantie bij het werkmilieu grootschalige logistiek.*

Grootschalige logistiek (kavels groter dan 4 ha) is namelijk niet mengbaar in woon-werkgebieden en maakt geen onderdeel uit van de lokale opgave (kavels <0,5 ha). Hierdoor is er modelmatig teveel ruimtewinst ingeboekt dat in de praktijk niet realiseerbaar is. Dit leidt ertoe dat wij een bandbreedte voor grootschalige logistiek hanteren van minimaal 7 ha en maximaal 14 hectare voor de komende

⁶ Er is 13 hectare aanbod op bedrijventerreinen die een status aparte toegewezen hebben gekregen (bijzondere werklocaties) vanwege het toekomstgerichte thema waarop deze gericht zijn (hightech en health, energie en circulaire economie) en waarvoor geen ruimtevraag geraamd is. Het aanbod ligt volledig op Innofase.

RPW periode. Deze bandbreedte is mede ingegeven in het licht van recente ontwikkelingen van toenemende leegstand van bestaand grootschalig logistiek vastgoed.

Overall advies

Er is op dit moment onvoldoende hard planaanbod om de ruimtevraag tot en met 2030 en 2040 te kunnen voorzien. Daarom is het volgende nodig:

1. Volop aan de slag met ontwikkelen 1e en 2e tranche;
2. Sturen op optimalisatie en intensiever gebruik van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen;
3. Extra ruimte nodig voor compensatie bij transformatie;
4. Extra schuifruimte nodig voor herstructurering;
5. Nieuwe ontwikkelingen voor de periode 2031-2040 voorbereiden.

Daarbij horen ook de volgende maatregelen:

- Behoud van bestaande bedrijventerreinen en in het bijzonder hmc-ruimte en watergebonden locaties. Transformatie volgens het 'nee, tenzij'-principe.
- Gerichte herstructurering vraagt om focus en prioritering van locatie en type ruimtevragers;
- Betrek regionale partners (bedrijven/investeerdende/provincie/Rijk) bij de schuifpuzzel, zorg voor regie met voldoende ambtelijke organisatiecapaciteit en ga gezamenlijk en stap-voor-stap aan de slag.
- Tegelijkertijd is er behoefte aan nieuwe (schuif)ruimte. Mogelijk kunnen de opbrengsten van nieuwe uitgifte bijdragen aan herstructurering op andere plekken.