

MEMO

Aan: De gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen, Provincie Gelderland
Cc.:
Van: Ecorys
Onderwerp: Herijking Regionale Programmering Werklocaties - Uitgangspunten notitie Bedrijventerreinen
Datum: 30 november 2015 Onze ref. NL2140-30847

1 Inleiding

De afgelopen jaren is een over-programmering en leegstand ontstaan bij kantoren, bedrijventerreinen en perifere detailhandelsvestigingen. Er heeft reeds een aanzienlijke herprogrammering plaatsgevonden; maar er zal nog een verdere herprogrammering plaatsvinden.

Op dit moment is er met name over de programmering van bedrijventerreinen, via het vigerende Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB), veel discussie. Op basis van enkel een kwantitatieve benadering is in de Stadsregio Arnhem-Nijmegen sprake van een overaanbod van bedrijventerreinen. Dit overaanbod zit voor een belangrijk deel in harde plancapaciteit (onherroepelijke bestemmingsplannen). Het overaanbod heeft o.a. tot gevolg dat niet flexibel kan worden ingespeeld op de vragen uit de markt. Voor een duurzame economische ontwikkeling van de regio is het essentieel dat de afspraken én onderlinge spelregels worden geactualiseerd en herzien zodat de regio snel kan inspelen op nieuwe ontwikkelingen. Hiervoor zullen scherpe keuzes nodig zijn die het overaanbod aan bedrijfsterreinen naar beneden zullen bijstellen. Dat betekent dat alle plannen opnieuw worden bekeken om overprogrammering te voorkomen. Dit geldt niet alleen voor bedrijventerreinen, maar ook voor kantoren en perifere detailhandel. Door te monitoren en flexibel en dynamisch te blijven inspelen op nieuwe ontwikkelingen kan toegewerkt worden naar een beter evenwicht tussen vraag en aanbod.

Deze notitie geeft de basis voor de spelregels zoals deze in de herijking toegepast moeten worden. De definitie van werklocaties voor dit onderzoek richt zich op de volgende afbakening:

- **Bedrijventerreinen**
- Perifere detailhandel (Perifere Detailhandels Vestiging/ Grootchalige Detailhandels Vestiging)
- Kantoorlocaties

Proces

De basis van de Herijking van de Regionale Programmering Werklocaties is gelegen in een gezamenlijk gedragen vertrekpunt over de gehanteerde uitgangspunten. Het proces start daarom met een gedragen set aan spelregels (uitgangspunten). Deze notitie, opgesteld door Ecorys, vormt de uitkomst van de gezamenlijk opgestelde uitgangspunten van de werkgroep¹ ten behoeve van eenzelfde en gedragen interpretatie van het in beeld brengen van vraag en aanbod.

Wij vragen bestuurders akkoord te geven op deze uitgangspunten om op deze wijze objectief en gedegen de vraag en aanbod naar bedrijventerreinen inzichtelijk te maken. Het gaat er hierbij om dat alle gemeenten langs dezelfde 'meetlat' gelegd worden. Na bestuurlijke goedkeuring van deze uitgangspunten, is de volgende stap in het proces, het kwantitatief en kwalitatief in beeld brengen van vraag en aanbod en de confrontatie hiervan inzichtelijk te maken.

¹ Bestaande uit provincie Gelderland, en de gemeenten Arnhem, Nijmegen, Zevenaar, Overbetuwe en Wijchen

Vervolgens zal Ecorys de confrontatie van vraag en aanbod verwoorden in een concept-beslispuntennotitie waarin scenario's beschreven zullen worden hoe er bestuurlijk ingegrepen kan worden om tot een evenwichtige balans op de bedrijventerreinen-, detailhandel- en kantorenmarkt gekomen kan worden.

Ten slotte zijn het de bestuurders van de betrokken gemeenten die een keuze moeten maken uit de aangereikte scenario's van de beslispuntennotitie.

De huidige planning voorziet in een getrapte vaststelling:

- Medio november 2015: bestuurlijke accordering uitgangspunten (spelregels)
- Medio maart 2016 bestuurlijke aanbieding beslispuntennotitie (confrontatie vraag-aanbod)

Deze notitie is als volgt opgebouwd:

- H2 – Samenvattend overzicht van alle uitgangspunten mbt tot bedrijventerreinen
- H3 – Uitgangspunten van de vraagraming, zowel kwantitatief als kwalitatief
- H4 – Uitgangspunten van aanbodinventarisatie, zowel kwantitatief als kwalitatief
- H5 - Toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking

2 Samenvattend overzicht uitgangspunten bedrijventerreinen

Hieronder zijn de uitgangspunten weergegeven voor het in beeld brengen van vraag en aanbod naar bedrijventerreinen. De vastgestelde uitgangspunten zijn het resultaat van de discussies in de werkgroep. De uitgangspunten worden in de volgende hoofdstukken verder toegelicht.

2.1 Algemene uitgangspunten

- Er dient in de herijkte Regionale Programmering Werklocaties een beter evenwicht tussen vraag en aanbod plaats te vinden, waarbij over-programmering voorkomen/ beperkt moet worden.
- In de RPW zullen kwaliteiten van bedrijventerreinen meegenomen worden in de afweging; bestaande harde plannen kunnen ter discussie komen te staan.
- De nieuwe RPW dient in te spelen op nieuwe ontwikkelingen, waardoor flexibiliteit in de programmering benodigd is.

2.2 Uitgangspunten vraagraming

- Schaalniveau: uitgegaan wordt van de COROP Arnhem-Nijmegen + Montferland en Mook en Middelaar.
- Het TM-scenario wordt als uitgangspunt genomen voor de ramingen voor de autonome uitbreidingsvraag.
- Voor de herijking hanteren we als periode 2015- 2025.
- Beleidsambitie wordt niet in de raming meegenomen.
- Voor vier typen ruimtevragers is kwalitatief door Ecorys bepaald wat de belangrijkste vestigingsplaatsfactoren zijn, te weten: industrie & bouw, handel & consumentendiensten, transport, logistiek & groothandel en dienstverlening.
- Ecorys verzorgt tevens een markttoets door kwalitatieve wensen van ondernemers mee te nemen

2.3 Uitgangspunten aanbod

- De Gelderse IBIS gegevens (en aanpak) en voor Mook en Middelaar gegevens van de Provincie Limburg vormen de basis van de kwantitatieve duiding van het aanbod. De Gelderse gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor juiste invoering gegevens in IBIS.
- Er wordt alleen onderscheid gemaakt tussen onherroepelijke bestemmingsplannen en overige plannen.
- Aanbod van terreinen heeft zowel betrekking op gemeentelijke als particuliere eigendommen
- Nieuw aanbod door herstructurering wordt per plan bekeken en alleen voor plannen tot 2020.
- Voor bedrijventerreinen met leegstand boven het frictieniveau wordt nader gekeken naar de mate van courantheid van het aanbod. Gemeenten worden gevraagd een inschatting te geven van de omvang van de leegstand (onder, op of boven het frictieniveau). Aanbod wordt niet langer als courant beschouwd wanneer een substantieel deel van de leegstand structureel is (drie jaar of langer leeg staat). De gemeenten wordt gevraagd hiervoor een inschatting te maken.
- Voor terreinen met leegstaande courante panden wordt aan gemeenten gevraagd welke doelgroepen er op basis van het bestemmingsplan mogelijk zijn.
- Bij structurele leegstand wordt kwalitatief gekeken naar de achterliggende terreinkenmerken en de wensen van de doelgroepen.

2.4 Toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking

- Voor lokaal-regionale terreinen is COROP het marktgebied.
- Alleen bij bovenregionaal georiënteerde bedrijventerreinen wordt verder gekeken dan de grenzen van COROP, om een realistisch beeld te krijgen van de concurrentie in omliggende gemeenten.
- Het onderzoek richt zich primair op Nederland, mochten er directe aanleidingen zijn dat locaties concurreren met Duitse terreinen, dan zal daar aandacht aan geschonken worden.

3 Uitgangspunten vraagraming bedrijventerreinen

3.1 Het studiegebied

Voor de herijking wordt uitgegaan van de regio COROP² Arnhem-Nijmegen (dat is inclusief Druten) + gemeente Montferland en gemeente Mook en Middelaar als onderdeel van het samenwerkingsverband van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. De provinciale vraagramingen worden aangepast naar dit schaalniveau.

Tabel 3.1 Corop-indeling

COROP Arnhem-Nijmegen + Montferland & Mook en Middelaar	
• Arnhem	• Nijmegen
• Beuningen	• Overbetuwe
• Doesburg	• Renkum
• Druten	• Rheden
• Duiven	• Rijnwaarden
• Groesbeek	• Rozendaal
• Heumen	• Ubbergen
• Lingewaard	• Westervoort
• Millingen a/d R	• Wijchen
• Montferland	• Zevenaar
• Mook en Middelaar	

3.2 Transatlantic Market-scenario als benchmark

Voor het voorspellen van de economie worden vier scenario's gehanteerd die door het PBL zijn opgesteld³. In het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 zijn het Rijk, de Provincies en de gemeenten (VNG) overeengekomen dat zij bij de planning van bedrijventerreinen het scenario *Transatlantic Market (TM)* als referentie nemen voor het in beeld brengen van de vraag naar bedrijventerreinen. In de Gelderse Structuurvisie Bedrijventerreinen wordt dan ook het TM-scenario als vertrekpunt genomen voor de planologische reservering van de ruimte voor bedrijventerreinen⁴. In overleg met de ambtelijke stuurgroep is besloten aan vast te houden aan het TM-scenario als referentie voor het in beeld brengen van de vraag naar bedrijventerrein tot 2025.

De werkelijke uitgifte van bedrijventerrein over de afgelopen jaren zit op het gemiddelde van de geprognosticeerde uitgifte binnen het TM-scenario. In tijden van economische hoogconjunctuur lag de werkelijke uitgifte hoger dan geprognosticeerd en ten tijde van laagconjunctuur lager. Het langjarige gemiddelde binnen het TM-scenario is hiermee nog steeds valide.

² Coördinatie Commissie Regionaal OnderzoeksProgramma, regional gebied binnen Nederland

³ PBL (2004) Nederland: Welvaart en leefomgeving. Een scenariostudie voor Nederland in 2040 (WLO).

⁴ Onderzoeksmemorandum Vraag /aanbodconfrontatie bedrijventerreinen ten behoeve van de Bedrijventerreinen Agenda 2020 & de Voortgang van de Regionale Programma's Bedrijventerreinen, april 2013.

3.3 Vraagvorming: kwantitatieve uitgangspunten

De toekomstige vraag naar bedrijventerreinen in Gelderland is geraamd door de Provincie Gelderland door verschillende componenten bij elkaar op te tellen. Deze componenten zijn de autonome uitbreidingsvraag, de vervangingsvraag en de beleidsopgaven c.q. ambitie⁵.

De **autonome uitbreidingsvraag** is de grootste component in de ruimtevraag. De autonome uitbreidingsvraag is de ruimtevraag die ontstaat doordat (1) bedrijven op het bedrijventerrein expanderen en uit hun jasje groeien, (2) de trek van solitair gevestigde bedrijven naar een bedrijventerrein, (3) opvang van intergemeentelijke bedrijfsmigratie, (4) veranderingen in het ruimtegebruik per arbeidsplaats.

De omvang van de toekomstige **vervangingsvraag** laat zich niet – zoals de uitbreidingsvraag – modelmatig ramen, maar hangt af van de plannen die bestaan en de mate waarin het bestaande aanbod economische verouderd is. We hanteren de volgende onderbouwing bij de vervangingsvraag:

- De vraag naar nieuw terrein voor bedrijven waarvan de terreinen worden getransformeerd naar niet bedrijfsmatige bestemmingen zoals woningbouw.

Voor deze studie wordt uitgegaan van de opgegeven vervangingsvraag door de betreffende gemeenten. Hierbij geldt dat plannen die opgegeven worden realistisch moeten zijn, wat inhoudt dat de plannen binnen 5 jaar gaan spelen en dat er financiële onderbouwingen aan ten grondslag liggen.

Naast de twee vraagcomponenten uitbreiding en vervanging, zijn ook de **beleidsambities** van de overheid een bepalende factor in de provinciale ramingen. Het gaat hierbij om ruimtebesparende maatregelen als herstructurering, maar ook over concepten die meer ruimte kosten zoals – op provinciaal niveau - foodvalley. In de (autonome) ramingen van de Provincie zijn reeds vraagverhogende beleidsambities opgenomen, zoals Food, logistiek en agro-business. Ruimtebesparende maatregelen op gemeentelijk- en regionaalniveau zijn nog nauwelijks geïmplementeerd en niet meegenomen in de vraagvormingen van de Provincie⁶. In overleg met de ambtelijke stuurgroep is besloten om geen additionele beleidsambities mee te nemen in de vraagvorming.

3.4 Kwalitatieve opbouw van de vraag

Voor de kwantitatieve geraamde ruimtevraag vanuit de verschillende kan worden vastgesteld wat hun vestigingsplaatsfactoren zijn. In de ruimtevraag maken we onderscheid naar: industrie en bouw, handel en consumentendiensten, transport, logistiek en groothandel en dienstverlening. Er is gekozen voor deze vier hoofdgroeperingen omdat de vestigingseisen van deze clusters van elkaar verschillen en aangezien deze groepen de belangrijkste ruimtevragers zijn op bedrijventerreinen. Voor inzicht in de onderliggende sectoren verwijzen we naar bijlage 1. De clusters hebben verschillende eisen op het gebied van de vestigingslocatie.

In onderstaande tabel is op basis van literatuur en ervaringen van Ecorys gebaseerd op eerdere studies een inschatting gemaakt van de belangrijkste vestigingsplaatsfactoren voor iedere sector. In deze vestigingsplaatsfactoren zijn ook de trends in de sectoren (bv. e-shoring, smart industry, ICT,

⁵ Onderzoeksmemorandum Vraag /aanbodconfrontatie bedrijventerreinen ten behoeve van de Bedrijventerreinen Agenda 2020 & de Voortgang van de Regionale Programma's Bedrijventerreinen, april 2013.

⁶ Onderzoeksmemorandum Vraag /aanbodconfrontatie bedrijventerreinen ten behoeve van de Bedrijventerreinen Agenda 2020 & de Voortgang van de Regionale Programma's Bedrijventerreinen, april 2013.

schaalvergroting, etc.) integraal meegenomen. Deze methode is al veelvuldig toegepast, o.a. in eerdere studies voor bijvoorbeeld de Provincie Noord-Holland, de Provincie Zuid-Holland en Netwerkstad Twente. Bij de inventarisatie van het aanbod wordt gekeken in hoeverre het aanbod voldoet aan de gevraagde kwaliteiten vanuit de clusters.

Tabel 3.2 Vestigingsplaatsfactoren

	Industrie en bouw	Handel / Consumenten-diensten	Transport, Logistiek en groothandel	Dienstverlening
Prijs	+++	+++	++++	++
Nabijheid haven	++	+	++	+
Bereikbaarheid auto	+++++	++++	+++++	++++
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	+++	++++	+++	+++++
Stedenbouwkundige uitstraling	+++	++++	+++	+++++
Kwaliteit fysieke omgeving	+++	+++++	+++	++++
Zichtlocaties	++	++++	++	+++
Nabijheid stedelijke voorzieningen	+++	++++	+++	+++
Nabijheid universiteit	+++	++++	+++	++++
Nabijheid woningen	+++	++++	+++	++++
Schaalgroote kavels	+++	++	++++	++
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	++++	+++	++++	+++
Max. mil.cat.	++++	++	++++	++

Naast reguliere bedrijventerreinen zullen tevens de watergebonden bedrijvigheid worden meegenomen. Dit onderzoek loopt momenteel parallel aan deze studie. De uitkomsten hiervan zullen integraal meegenomen worden voor de terreinen die betrekking hebben op de stadsregio.

Daarnaast is er een categorisering te maken tussen lokaal, regionaal en bovenregionaal georiënteerde bedrijven. Deze schaal van oriëntatie heeft invloed op de vestigingseisen. Lokaal georiënteerde bedrijven hechten bijvoorbeeld meer waarde aan lokale samenwerkingspartners, lokale markt en lokaal personeel dan regionaal of bovenregionaal georiënteerde bedrijven. Dit onderscheid wordt bij het in beeld brengen van vraag en aanbod meegenomen.

Ecorys zal zich in eerste instantie baseren op de informatie, zoals deze aangeleverd wordt door de gemeenten. Ter aanvulling en controle hierop zal een markttoets worden verricht bij een aantal bedrijven die zich binnen de stadsregio hebben gevestigd.

4 Uitgangspunten inventarisatie van het aanbod

De inventarisatie van het aanbod aan bedrijventerreinen wordt gedaan door zowel te kijken naar de omvang (kwantitatief) van het aanbod als de kwaliteit van het aanbod.

4.1 Kwantitatieve inventarisatie van het aanbod

Voor de inventarisatie van het aanbod maken we het volgende onderscheid:

1. Onherroepelijk aanbod en overig aanbod

In de vorige RPB, is het onderscheid gemaakt in uitgeefbare bedrijventerreinen en de bedrijventerreinen met de status van doorgaan (nog geen definitief bestemmingsplan en het plan moet ook nog worden getoetst op het SER ladder protocol van de stadsregio). De bedrijventerreinen met de status van on-hold werden niet als aanbod beschouwd.

Anders dan in het vorige RPB is in overleg met de ambtelijke stuurgroep bepaald dat in de herijking alleen nog het onderscheid wordt gemaakt tussen onherroepelijke plannen en overige plannen (van plannen in procedure tot plannen op de “tekentafel”). Alle gemeenten worden door Ecorys gevraagd naar de plannen voor bedrijventerreinen (ook als deze nog in de idee-fase verkeren). Het aanbod van terreinen heeft zowel betrekking op gemeentelijke als particuliere eigendommen.

2. Leegstand

De leegstand betreft de bestaande gebouwen op bedrijventerreinen die leeg staan. Inzicht in de leegstand is relevant voor het inzichtelijk krijgen van het beschikbare aanbod op bestaande terreinen en de kwaliteit hiervan voor het accommoderen van (een deel van de) marktvraag. Een frictieleegstand van circa 4 tot 5% op de vastgoedmarkt wordt als gezond beschouwd. Terreinen met een leegstand op of onder frictieniveau worden daarom niet verder meegenomen in deze analyse.

Indien gemeenten aangeven dat er sprake is van substantiële leegstand van meer dan het frictieniveau wordt aan hen gevraagd naar de courantheid van het terrein. Wanneer er courant vastgoed op het terrein staat kan dit terrein een deel van de marktvraag accommoderen. Daarom wordt ook gevraagd naar de doelgroep van het terrein op basis van het bestemmingsplan. Dit zal dan kwalitatief worden meegenomen in de match tussen vraag en aanbod (zie tabel 3.1 vestigingsplaatsfactoren).

Wanneer er sprake is van incurant vastgoed, wordt gekeken in hoeverre het terrein nog voldoet aan de eisen die de beoogde doelgroepen stellen voor een vestigingslocatie en wat dit betekent voor de kansrijkheid van het terrein. We spreken over incurant vastgoed als gebouwen langer dan 3 jaar leeg staan. In de analyse zal dit enkel benoemd worden voor een terrein. De afweging over eventuele verdere consequenties (bijv. herstructurering, transformatie) zal echter een bestuurlijke afweging zijn en wordt niet meegenomen in de analyse. De beoordeling van incurantheid wordt in eerste instantie aan gemeenten overgelaten. Ecorys controleert deze gegevens door ook zelf met lokale makelaars te spreken om een beeld van de terreinen te krijgen.

3. IBIS

De stadsregio heeft in de vorige RPB besloten de cijfers en de aanpak van het Gelderse IBIS te volgen. In het schrijven van de Stadsregio d.d. 4 december 2014 “vaststelling RPB 2013”, is bevestigd dat in de

herijking RPB 2015 de IBIS gegevens als basis zullen dienen en daarmee de verschillen van de RPB 2013 verwerkt zullen worden. Alle betrokken gemeenten zorgen ervoor dat hun gegevens actueel zijn ingevoerd in het Gelderse IBIS model. Voor Mook en Middelaar worden gegevens van de Provincie Limburg gehanteerd.

Dit betekent dat wanneer zij opgenomen zouden kunnen worden in IBIS zij meegenomen worden in de analyse. De gemeenten zorgen zelf voor opname in IBIS of in overleg geeft Ecorys de aanvulling aan de Provincie door.

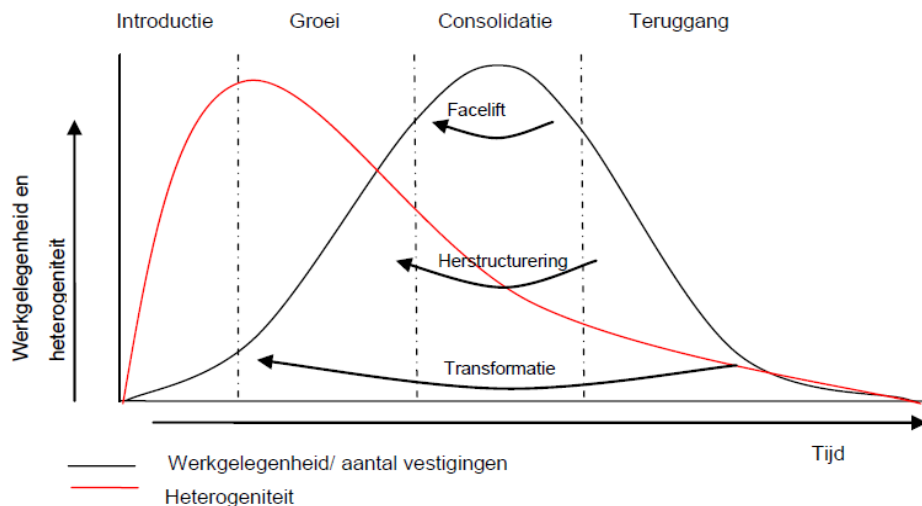
4. Nieuw aanbod door herstructurering

In de ambtelijke stuurgroep is besloten dat het aantal hectaren nieuw aanbod door herstructurering wordt bepaald door per plan te bekijken, in overleg met de betreffende gemeente, wat realistisch is om mee te nemen. Alleen plannen die concreet zijn, waarvan financiële onderbouwingen beschikbaar zijn en die tot ontwikkeling komen in de periode tot 2020 worden meegenomen. Het betreft vooral terreinen met grootschalige herontwikkelingsmogelijkheden, het nieuwe aanbod door herstructurering wordt meegenomen in het aanbod.

4.2 Kwalitatieve inventarisatie van het aanbod

Net als producten kennen bedrijventerreinen een levenscyclus. Deze cyclus is schematisch weergegeven in onderstaande figuur.

Figuur 4.1 Levenscyclus van bedrijventerreinen



In de introductiefase is het bedrijventerrein nog helemaal nieuw en worden er kavels uitgegeven. Er vestigen zich (op de meeste terreinen) bedrijven met veel uiteenlopende specialiteiten. Bedrijventerreinen kennen hierdoor een introductie met een sterke toename van de heterogeniteit van bedrijvigheid. Dit is logisch, aangezien er normaliter nog geen uitmigratie plaatsvindt. De groei van werkgelegenheid volgt. Na verloop van tijd begint het bedrijventerrein zich te vullen, bedrijven groeien, breiden uit en kopen soms bij ruimtegebrek andere bedrijfseigenaren uit.

Een aantal bedrijven trekt dus weg, nieuwe bedrijven komen op het terrein om de plaatsen op te vullen. Het bedrijventerrein heeft inmiddels een bepaald **imago/typering** gekregen. Dit imago trekt bepaalde

gespecialiseerde gebruikers aan, waardoor het terrein minder heterogeen wordt. Vaak is dit overigens ook het gevolg van een bepaalde typering van het terrein van overheidswege. Op dit moment is er sprake van frictieleegstand op het terrein en zijn er geen problemen op het terrein. In fase 2 en 3 vallen de meeste terreinen in de stadsregio. Deze terreinen zijn gezond en worden niet verder meegenomen in de analyse.

Na de consolidatie neemt het aantal vestigingen en de werkgelegenheid op terreinen af. Een neergang in het aantal vestigingen en de werkgelegenheid kan verschillende redenen hebben (soms in combinatie met elkaar), bijvoorbeeld de aanwezigheid van veel vestigingen in sectoren die veel economische neergang kennen, veel vestigingen in een laagwaardig segment (bijv. occasiondealers), nieuw aanbod van aantrekkelijke terreinen op de regionale markt of gemaakte politieke keuzes. De leegstand op het terrein zal boven het frictieniveau uitkomen. Ingrepen als een facelift of herstructurering zullen noodzakelijk zijn om het terrein optimaal te laten functioneren. Naarmate er langer niets gebeurt, worden de vereiste ingrepen drastischer, van een facelift, via een herstructurering mogelijk zelfs naar een transformatie naar een andere functie (onttrekken van bedrijventerreinen aan de voorraad).

In de werkgroep is afgesteld dat er gekeken wordt naar twee fasen in de levenscyclus:

1. Introductiefase: Onherroepelijke plannen en overige plannen met uit te geven kavels (onbebouwd);
2. Teruggangfase: Onherroepelijke plannen zonder uit te geven kavels (bebouwd);

Onherroepelijke plannen en overige plannen met uit te geven kavels

De terreinen met uit te geven kavels hebben bepaalde kenmerken. Deze kenmerken worden door de doelgroepen gewaardeerd (zie tabel 3.1 vestigingsplaatsfactoren). Op basis hiervan kan worden vastgesteld of terreinen geschikt zijn voor een bepaalde doelgroep. Dit zal kwalitatief worden meegenomen in de match tussen vraag en aanbod.

Onherroepelijke plannen zonder uit te geven kavels

Het gaat hierbij om bedrijventerreinen die geen uit te geven kavels meer hebben, maar wel aanbod van bedrijfspanden. Bij de kwalitatieve inventarisatie van het aanbod van bedrijventerreinen worden kenmerken meegenomen die aansluiten op de vestigingseisen van bedrijven (zie paragraaf 3.4)

5 Ladder voor duurzame verstedelijking

In november 2013 (2^e versie) heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Sindsdien moet de ladder voor duurzame verstedelijking worden doorlopen om nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren. De ladder kent een aantal treden die zorg moeten dragen voor een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen en daarmee ook leiden tot een goede evenwichtige regionale programmering.

De Ladder voor duurzame verstedelijking begint allereerst met een analyse van de vraag, vervolgens een analyse van het **huidige aanbod** in de tijd aan beschikbare kavels (zowel kwantitatief als kwalitatief). Daarna wordt gekeken naar de **leegstand** en de **herstructureringsmogelijkheden**, beide ook onderdeel uitmakend van het (potentiële) aanbod. Vervolgens wordt in beeld gebracht welke harde en zachte plannen er zijn om het huidige aanbod aan te vullen. Het systematisch aflopen van deze onderdelen, geeft inzicht in de behoefte aan nieuw terrein voor de genoemde functies en de match. Inpassing in de tijd. Dit vormt de basis voor een zorgvuldige afweging op grond van een markttechnische onderbouwing die ook in bestuurlijke trajecten gevolgd moet worden. In al onze marktstudies passen we de Ladder toe, zodat het rapport ook bij de Raad van State stand houdt, indien nodig.

Op macroniveau ontstaat door de kwantitatieve en kwalitatieve confrontatie van vraag en aanbod een goed beeld van het aanbod en de behoefte aan locaties en welke locaties meer kansrijk zijn in relatie tot de vraag en welke locaties minder geschikt zijn. Dit ter verantwoording van trede 1 en trede 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking. Ten behoeve van de ladder zal op bestemmingsplanniveau altijd nog de actualiteit moeten worden meegewogen. Door het monitoren van de uitgifte en actuele ontwikkelingen blijft per individuele situatie een goede afweging nodig om al dan niet tot ontwikkeling over te gaan van de betreffende locatie. Flexibel programmeren op basis van de actuele vraag en het aanbod zorgt voor een zorgvuldige balans tussen vraag en aanbod.

Regionale afbakening

In de afbakening kan een onderscheid gemaakt worden tussen regionale en bovenregionale bedrijventerreinen. Voor lokaal-regionale terreinen zal de COROP als uitgangspunt worden genomen. Alleen bij bovenregionaal georiënteerde bedrijventerreinen kijken we verder dan de grenzen van de COROP, om een realistisch beeld te krijgen van de concurrentie in omliggende gemeenten.

Door uit te gaan van de marktregio wordt expliciet rekening gehouden met vraag en aanbod in aangrenzende gemeenten. Dit geldt zeker als er een focus is op logistieke bedrijvigheid naast reguliere bedrijvigheid. Het gaat juist om deze doelgroep waar de gemeentegrens geen rol speelt.

In het geval van het studiegebied Arnhem-Nijmegen kunnen locaties buiten de landsgrens of Corop-gebied aan bod komen. Mochten er directe aanleidingen zijn dat locaties concurreren met Duitse terreinen of Nederlandse terreinen in een andere marktregio, dan zal daar aandacht aan geschonken worden in de totale afweging.

6 Financiën

Om de studie naar een herijking van het RPW goed te kunnen uitvoeren is afgesproken dat naast vraag en aanbod van locaties ook financiële parameters worden meegenomen.

Ten behoeve van (bestuurlijke) keuzes die gemaakt gaan worden is het van belang één gestandaardiseerd kader te hebben, waaraan alle locaties voor de betrokken gemeenten, getoetst gaan worden. Inzicht in de financiële situatie van afzonderlijke locaties kan bereikt worden middels de grondexploitaties. Elke gemeente dient conform Besluit Begroting en Verantwoording een grondexploitatie op te stellen (en deze jaarlijks te herijken). Private partijen maken een business case, veelal ook in de vorm van een grondexploitatie met kosten en opbrengsten om te beoordelen of het interessant is verder te gaan met de ontwikkeling.

De grondexploitatie is het financieel kader van de gebiedsontwikkeling met in achtname van de ruimtelijke doelstellingen (bijvoorbeeld het aantal te bouwen vierkante meters) die in het bestemmingsplan zijn vastgelegd.

Het voorstel van Ecorys, na consultatie in de werkgroep is om alleen de resultaten van de grondexploitatie in een absoluut getal te vermelden. De overige kostenparameters mogen in een percentage van de kosten. Hiermee komen er geen gevoelige financiële parameters "op straat". De financiële gegevens zullen niet in een rapportage beschreven worden, maar gebruikt worden om de beslispuntennotitie te kunnen onderbouwen met financiële implicaties.

Parameters	output
Plangebied (aantal m2 bruto plangebied)	m2
Uitgeefbaar terrein (aantal m2 netto uitgeefbaar)	m2
Eigendom gemeente (aandeel/ m2 bruto plangebied)	m2 en/ of %
Kostenopbouw	
• Aandeel boekwaarde (verwervingsprijs + gemaakte kosten)	%
• Aandeel civieltechnische kosten (kosten bouw- en woonrijp maken)	%
• Aandeel Plan- en advieskosten (Voorbereiding, Advies, Toezicht)	%
• Aandeel afschrijvingen (afwaarderingen op grondopbrengsten)	%
Resultaat GREX (huidig saldo op grondexploitatie, NCW per 1-1-2015)	€

Bijlage 1

Industrie & Bouw

Sectornaam
Voeding & Genot
Overige Industrie
Basischemie
Fijnchemie
Rubber en Kunststof
Basismetaal
Metaalproducten
Elektrotechn. Industrie
Transportm. Industrie
Aardolieindustrie
Delfstoffenwinning
Openbaar Nut
Bouw

Consumentendiensten

Sectornaam
Woningbezit
Detailhandel+Reparatie
Horeca

Transport, Logistiek & Groothandel

Sectornaam
Water en Luchtvaart
Vervoer over land
Dienstverlening tbv verv
Groothandel

Dienstverlening (commercieel en niet-commercieel)

Sectornaam
Communicatiebedrijven
Banken en Verzekeringen
Zakelijke diensten
Zorg
Overheid
Overige dienstverlening