Prognose werklocaties Gelderland

Prognose ruimtevraag bedrijventerreinen, kantoren en informele werklocaties provincie Gelderland

24 oktober 2023

Inhoudsopgave

Management samenvatting 4

1. Inleiding 7
1.1 Achtergrond nieuwe prognose 7
1.2 Aanpak 8
1.3 Leeswijzer 9

2. Bouwstenen 11
2.1 Onderdelen prognose 11
2.2 Interpretatie van de prognose 13
2.3 Vertaling naar werkmilieus 14
2.4 Regionale economische structuur en werklocaties 16

3. Trends en ontwikkelingen 19
3.1 Bedrijventerreinen 19
3.2 Kantorenmarkt 24

4. Totaalbeeld provincie Gelderland 26
4.1 Bedrijventerreinen 26
4.2 Kantoren 32

5. Achterhoek 35
5.1 Bedrijventerreinen 35
5.2 Kantoren 40

6. Foodvalley 42
6.1 Bedrijventerreinen 42
6.2 Kantoren 47

7. GMR Arnhem-Nijmegen 50
7.1 Bedrijventerreinen 50
7.2 Kantoren 55

8. Kop van de Veluwe 58
8.1 Bedrijventerreinen 58
8.2 Kantoren 62

9. West Veluwe 64
9.1 Bedrijventerreinen 64
9.2 Kantoren 68

10. Rivierenland 69
10.1 Bedrijventerreinen 69

10.2 Kantoren 73

11. Stedendriehoek 76
11.1 Bedrijventerreinen 76
11.2 Kantoren 80

12. Informele werklocaties 83
12.1 Informele werklocaties in provincie Gelderland 83
12.2 Beleidsneutrale uitbreidingsvraag 85
12.3 Beleidskeuzes van invloed op vraag 86
12.4 Regionale verdieping informele werklocaties 87
12.5 Hoe verder met informele werklocaties? 89

13. Aanbevelingen 90
13.1 Bedrijventerreinen 90
13.2 Kantoren 94

Bijlage 1 Bedrijventerreinen 97
1.1 Methodiek 97
1.2 Vraagraming per regio 101
1.3 Toelichting werkmilieus 109
1.4 Overzicht planaanbod 115

Bijlage 2 Kantoren 122
2.1 Uitgangssituatie kantorenmarkt per regio 122
2.2 Methodiek 122

Bijlage 3 Informele werklocaties 124

Management samenvatting

Inzicht in toekomstige ruimtevraag werklocaties als basis voor beleid en planning
Het bieden van geschikte ruimte aan werklocaties is een cruciale factor voor het stimuleren van economische groei, het bevorderen van ondernemerschap en het stimuleren van brede welvaart in Gelderland. Het doel van deze prognose is inzicht bieden in de toekomstige ruimtebehoefte van bedrijven op drie typen werklocaties in Gelderland: bedrijventerreinen, kantoren en informele werklocaties. Dit als basis voor beleidsvorming, ruimtelijke planning en investeringsbeslissingen. De prognose wordt na vaststelling als bouwsteen gebruikt om in de regionale programma's werklocaties afspraken te maken met gemeenten in de zeven regio's.

Startpunt: scherpe regiofoto van economie en ruimtegebruik op werklocaties
Eerst is gekeken hoe de economie van Gelderland en de regio's in elkaar steekt en specifiek wat de positie van werklocaties hierin is. Deze ruimtelijk-economische regiofoto zorgt voor nauwkeurige gegevens van onderaf, gebaseerd op de praktijksituatie op de werklocaties in Gelderland en regio's. Deze regiofoto is in alle Gelderse regio's toegelicht en besproken en is als basis gebruikt voor het opstellen van deze prognose.

Prognose uitbreidingsvraag op basis van werkgelegenheidsscenario's en trends
De informatie uit de regiofoto is gecombineerd met de meest recente ramingen over de verwachte werkgelegenheidsontwikkeling van het Ministerie van EZK in de Gelderse regio's en inschattingen over de betekenis van trends als robotisering, circulaire economie, energietransitie en hybride werken op het (toekomstige) ruimtegebruik van bedrijven. Dit leidt tot een prognose van de autonome uitbreidingsvraag naar ruimte op de drie typen werklocaties in Gelderland. De prognose is in een bandbreedte weergegeven (EIB laag en EIB hoog). Voor de kantorenprognose is daarnaast onderscheid gemaakt in drie scenario's.

Vervangingsvraag, die kan ontstaan doordat een bestaand bedrijventerrein wordt omgezet naar een andere functies zoals wonen, is geen onderdeel van deze prognose. Inzicht hierin zal bottom-up bij de herijking van regionale programmeringsafspraken verkregen worden.

De prognose van de uitbreidingsvraag is voorgelegd, besproken en getoetst aan de realiteit met een marktpanel.

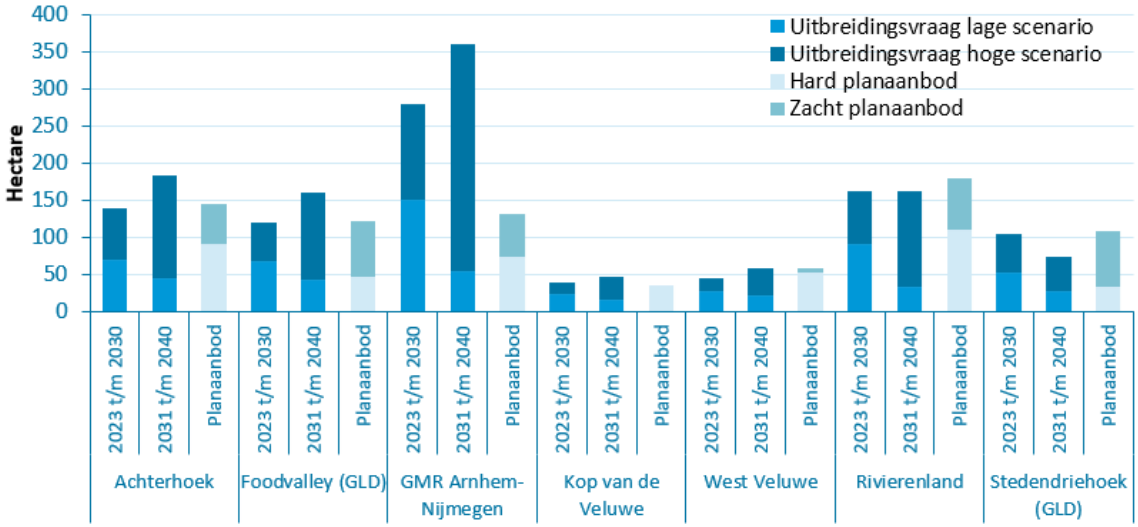
Conclusies bedrijventerreinen
De verwachting van Stec Groep voor de bedrijventerreinen is dat de vraagontwikkeling uit het hoge scenario realistisch is voor de periode tot en met 2030, gezien de krapte, het uitgifteniveau in afgelopen jaren, werkgelegenheidsontwikkeling, opties die op beschikbare kavels liggen en input uit het marktpanel.

Op provinciaal niveau is de totale uitbreidingsvraag 889 hectare in het hoge scenario tot en met 2030. Vervangingsvraag en additionele vraag kunnen de vraagkant vergroten. Er is op dit moment een hard planaanbod van 444 hectare. Dat betekent dat, indien de regio's de volledige uitbreidingsvraag willen faciliteren, er nog een resterende uitbreidingsvraag van 445 hectare aan extra bedrijventerrein is in de provincie. Het huidige zachte planaanbod (plannen waarvan het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is) van 337 hectare kan kwantitatief niet volledig voorzien in de resterende uitbreidingsvraag. Omdat er ook na 2030 nog een aanzienlijke uitbreidingsvraag kan ontstaan is het

een opgave voor de regio's om na te denken over nieuwe uitbreidingslocaties en (niet of) intensivering.

Het grootste deel van de uitbreidingsvraag (ca. 400 ha) heeft voorkeur voor het reguliere werkmilieu (lokaal en regionaal MKB, veelal categorie 3, kavel tot circa 1 hectare). Daarnaast heeft een groot deel van de vraag (ca. 265 ha) voorkeur voor het werkmilieu XXL-logistiek (kavels vanaf 4 hectare). Mede als gevolg van de transitie naar een circulaire economie neemt de vraag naar kavels met een hogere milieucategorie en ook watergebonden kavels toe.

In onderstaande figuur is de verhouding tussen de uitbreidingsvraag en het planaanbod weergegeven. In vrijwel alle regio's is de uitbreidingsvraag in het hoge scenario tot en met 2030 groter dan het huidige harde planaanbod. Onderstaande figuur is exclusief eventuele vervangingsvraag en additionele vraag.



Het bieden van geschikte ruimte aan bedrijventerrein is van groot economisch en maatschappelijk belang. De markt zit nu in belangrijke mate 'op slot', omdat er onvoldoende ruimte is voor het accommoderen van de natuurlijke dynamiek op de Gelderse bedrijventerreinenmarkt. Om goede ruimtelijke keuzes te kunnen maken over de toekomstige (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen is het belangrijk om als regiogemeenten helder te hebben waar deze terreinen aan moeten bijdragen. Idealiter heeft elke regio een duidelijk integraal toekomstbeeld en/of ruimtelijk economische visie. Daarbij is de koppeling met de bestaande voorraad bedrijventerreinen cruciaal. Deze prognose geeft inzicht in de uitbreidingsvraag, maar het zwaartepunt van de dynamiek ligt op de bestaande bedrijventerreinen in Gelderland. De bestaande voorraad moeten daarom een nadrukkelijke(re) plek hebben in het regionale toekomstbeeld en de bedrijventerreinenvisies en -afspraken. De focus moet liggen op het toekomstbestendig houden en maken van de bestaande terreinen en het vraaggericht toevoegen van plekken met meerwaarde.

Conclusies kantoren

Voor kantoren adviseren we voor elke regio uit te gaan van het *basisscenario*. Daarbinnen lijkt het hoge werkgelegenheidsscenario op basis van huidige inzichten reeel voor de periode tot en met 2030. Dit betekent voor de gehele provincie een krimp van de huidige voorraad in gebruik met 46.000 m² kantoorruimte, een afname van de huidige voorraad in gebruik van zo'n 1%. Voor de kantorenmarkt van een aantal regio's in Gelderland schatten we in dat het *katalysator* scenario zich voor zou kunnen doen. Dit is vooral het geval in Stedendriehoek, de GMR en (in iets minder mate) Foodvalley.

In onderstaande tabel is de uitbreidingsvraag naar kantoorruimte in het basisscenario – EIB hoog per regio weergegeven, uitgesplitst naar twee periodes.

Regio	Scenario	2023 t/m 2030	2031 t/m 2040
Achterhoek	Basis - EIB hoog	- 13.000 m²	- 13.000 m²
Foodvalley (GLD)	Basis - EIB hoog	- 8.000 m²	- 11.000 m²
GMR Arnhem-Nijmegen	Basis - EIB hoog	0 m²	- 25.000 m²
Noord-Veluwe	Basis - EIB hoog	- 1.000 m²	- 2.000 m²
Rivierenland	Basis - EIB hoog	- 8.000 m²	- 13.000 m²
Stedendriehoek	Basis - EIB hoog	- 23.000 m²	- 31.000 m²

De langjarige prognoses zijn opgesteld om inzicht te bieden in de mogelijke ontwikkeling van de ruimtevraag naar kantoren in Gelderland en de afzonderlijke regio's op de langere termijn. Afwijkingen ten opzichte van het geadviseerde scenario kunnen uiteraard voorkomen. Het is vooral belangrijk hoe gemeenten en regio's samenwerken om hun kantorenlocaties toekomstbestendig te maken en houden.

Conclusies informele werklocaties
Er is landelijk en met name in stedelijke gebieden steeds meer aandacht voor informele werklocaties, ofwel bedrijvigheid buiten de formele werklocaties in gemengde gebieden. Er wordt steeds vaker gekeken naar het mengen van wonen en werken, zowel bij nieuwe gebiedsontwikkeling als in bestaande stedelijke gebieden. Inzicht in de vraag naar informele werklocaties is een nieuw onderdeel in de Gelderse prognose voor werklocaties. Er is geen officiele of gangbare definitie voor informele werklocaties, in tegenstelling tot bedrijventerreinen en kantoren. In dit onderzoek is voor Gelderland voor het eerst een afbakening verkend, de uitgangssituatie in beeld gebracht en een prognose opgesteld. In die context moeten uitkomsten en conclusies dan ook gelezen worden. Doel is om een eerste gevoel te krijgen bij de omvang en potentie van informele werklocaties en om ruimte voor dit segment te agenderen.

De uitbreidingsvraag naar informele werklocaties in de gehele provincie Gelderland in het lage scenario is afgerond circa 5.000 m² tot 21.000 m² bvo in de periode 2023 t/m 2030. In het hoge scenario gaat het om circa 14.000 tot 61.000 m² bvo. Dit betekent een uitbreiding van zo'n 1,5% tot 4,5% van de huidige voorraad. Dit is dus een beleidsneutrale benadering van de vraag. Juist voor dit type werklocaties zijn beleidskeuzes van grote invloed. Bedrijvigheid op informele werklocaties is op veel plekken op organische wijze ontstaan, zonder dat daar actief een (integraal) beleid op is gevoerd. In de huidige praktijk wordt er (nog) geen of in beperkte mate nieuw aanbod gecreeerd aan informele werklocaties. Terwijl beschikbaarheid en kwaliteit van aanbod in grote mate sturend kunnen zijn in de ruimtevraag. Er kan sprake zijn van een latente ruimtevraag, maar zonder passend aanbod kan die vraag niet gefaciliteerd worden. Ook ligt er een relatie met de formele bedrijventerreinen, waar soms bedrijvigheid is gevestigd die qua omvang en hinder ook passend kan zijn in het stedelijk gebied en op informele werklocaties.

Van belang is om ruimte voor werken ook op (binnenstedelijke) gebiedsontwikkelingen op de agenda te hebben. Hoe zorgen we ervoor dat bij een gebiedsontwikkeling een gemengd programma ontstaat met daarin wonen en werken als pijlers? En dit te koppelen aan toenemende schaarste aan bedrijventerreinen.

1. Inleiding

1.1 Achtergrond nieuwe prognose

Het bieden van geschikte ruimte aan werklocaties is een cruciale factor voor het stimuleren van economische groei, het bevorderen van ondernemerschap en het stimuleren van brede welvaart in Gelderland. De toekomstige ruimtevraag naar werklocaties is van groot belang om een gezonde en duurzame economische dynamiek te realiseren. Deze prognose biedt een overzicht van de te verwachten ontwikkelingen in de ruimtevraag naar werklocaties in Gelderland in de komende jaren.

De prognose richt zich op verschillende belangrijke aspecten die de ruimtevraag naar werklocaties be nvloeden. Het gaat om (sociaal) economische trends, demografische ontwikkelingen, technologische vooruitgang en veranderingen in bedrijfsmodellen, supply chains en waardeketens. Het doel van deze prognose is inzicht bieden in de toekomstige ruimtebehoefte van bedrijven op verschillende typen werklocaties in Gelderland. Dit inzicht kan dienen als basis voor beleidsvorming, ruimtelijke planning en investeringsbeslissingen met betrekking tot werklocaties.

Actualisatie van prognose uit 2019
De provincie Gelderland werkt in zeven regio’s via de regionale programma’s werklocaties (RPW) aan keuzes over toevoegingen aan de bedrijventerreinenvoorraad en vitaliteit van bestaande bedrijventerreinen. Daarnaast worden in de regio’s Arnhem-Nijmegen en Foodvalley ook afspraken over kantoren gemaakt. De huidige (bedrijventerreinen)prognose dateert uit 2019. Provincie Gelderland wil deze graag actualiseren. Daarnaast is er behoefte aan inzicht in de ruimtevraag naar kantoren en informele werklocaties en daarmee een compleet beeld van de Gelderse werklocaties.

De prognose wordt na vaststelling als bouwsteen gebruikt om in de regionale programma's werklocaties afspraken te maken met gemeenten in de zeven regio’s.

Doel prognose: beeld geven van vermoedelijke verloop ruimtevraag
Doel van de prognose is een goed beeld – in een bandbreedte – te vormen van de verwachte ontwikkeling van de ruimtevraag naar werklocaties in de komende jaren. Dit op basis van verwachtingen over de economische en werkgelegenheidsontwikkelingen, de locatievoorkeuren van bedrijven, de ontwikkeling van het ruimtegebruik bij bedrijven en de invloed van diverse trends hierop. De focus ligt daarbij op de periode tot en met 2030 en een doorkijk richting 2040.

Drie typen werklocaties, voor het eerst inzicht in ruimtevraag informele werklocaties
Deze raming brengt de ruimtevraag vanuit economische activiteiten voor drie typen werklocaties in beeld: bedrijventerreinen, kantoren en informele werklocaties. Een definitie van deze drie typen is opgenomen in onderstaande tabel. Ruimtevraag vanuit economische activiteiten doet zich uiteraard ook op andere plekken voor, zoals op locaties in het buitengebied of in winkelgebieden.

Tabel 1: Afbakening typen werklocaties

Type werklocatie	Definitie
Bedrijventerreinen	Een werklocatie van minimaal 1 ha bruto bestemd en geschikt voor gebruik door handel, nijverheid en industrie. Enige commerciele en niet-commerciele dienstverlening (zoals kantoorgebouwen, detailhandel) komt ook voor, maar is ondergeschikt aan *(Definitie IBIS).*
Kantoren	Zelfstandige kantoren vanaf 500 m² vvo
Informele werklocaties	Werkfuncties binnen bestaand stedelijk gebied en buiten formele werklocaties tot 500 m² bvo. We hanteren een bandbreedte in de afbakening, zie hoofdstuk 12.

Het ramen van de ruimtevraag voor informele werklocaties is ten opzichte van 2019 een nieuw onderdeel in de prognose Gelderland. De behoefte aan inzicht in de vraag naar dit type werklocatie is ontstaan vanwege de druk op de ruimte in provincie Gelderland en mogelijkheden voor functiemenging. We bespreken het onderdeel informele werklocaties in een apart hoofdstuk (hoofdstuk 12), vanwege het verkennende karakter van de prognose voor dit type werklocatie en het feit dat dit geen onderdeel is van de RPW's.

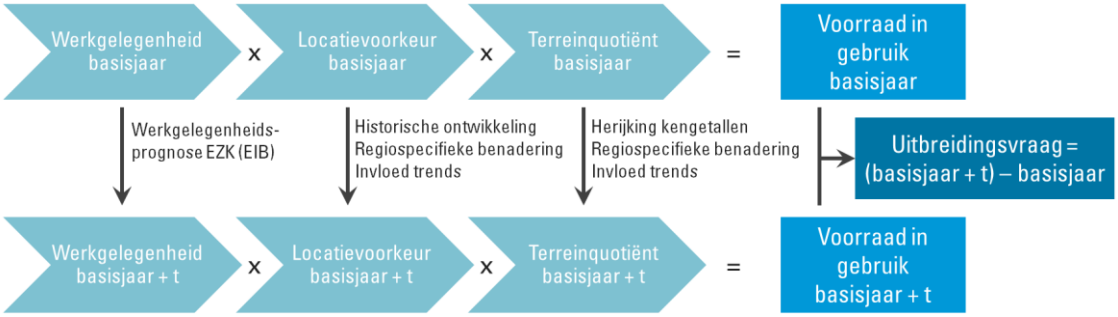
Prognose is beleidsneutraal, via beleid uiteindelijke ruimteclaim te be nvloeden
De prognose is nadrukkelijk geen planningsopgave. U maakt als provincie en gemeenten uiteindelijk zelf de keuze of, waar en hoe u de verwachte vraag faciliteert. Beleidskeuzes bepalen zo bezien niet de omvang van de vraag, die komt vanuit de markt zelf. Via beleidskeuzes kunt u als gemeenten en provincie wel sturen op welke vraag geaccommodeerd wordt vanuit bijvoorbeeld het gewenste (regionale) toekomstbeeld en beleidsambities op het vlak van duurzaamheid, arbeidsmarkt, et cetera. In deze prognose kijken we naar de vermoedelijke autonome ontwikkeling van de ruimtevraag naar werklocaties in Gelderland en de regio's. De vervangingsvraag maakt dan ook geen onderdeel uit van de prognose. In de regio's (RPW) wordt de vervangingsvraag nader bepaald. De autonome ruimtevraag vormt vervolgens de bouwsteen voor het bepalen van beleid en het maken van regionale afspraken over werklocaties.

Veelheid aan factoren van invloed op daadwerkelijk verloop ruimtevraag
Los van de inherente onzekerheid die hoort bij een prognose kunnen meerdere flankerende factoren van invloed zijn op de verwachte ruimtevraag. Denk aan bereikbaarheid, arbeidsaanbod, woningbouw, maar in het bijzonder ook aan (het gebrek aan) de capaciteit van het elektriciteitsnet en het stikstofdossier. Het valt buiten de scope van deze prognose om concrete uitspraken te doen over wat de precieze impact is van al deze (afzonderlijke) aspecten op de ruimtevraag. Wel onderstrepen we deze randvoorwaarden waar nodig in dit rapport expliciet.

1.2 Aanpak

Inhoudelijke methode
De prognose is opgesteld door middel van een zogenaamde terreinquotientenmethodiek. Dat betekent dat de werkgelegenheid en het ruimtegebruik per werknemer een graadmeter is voor de ruimtevraag van bedrijven. De methode kent drie parameters:

1 Werkgelegenheid: met hoeveel banen neemt de werkgelegenheid toe?
2 Locatievoorkeur: welk deel (%) daarvan komt op werklocaties terecht?
3 Terreinquotient: hoeveel ruimte heeft elke baan op een werklocatie nodig?



Zoals voor ieder model het geval is, geldt ook voor het hier gehanteerde prognosemodel dat de kwaliteit van de input voor een belangrijk deel de kwaliteit van de output bepaalt. Als basis hanteren we daarom lokale vestigingsdata, afkomstig uit de provinciale werkgelegenheidsenquete (PWE) van de Provincie Gelderland. Voor het invullen van de toekomstverwachtingen hanteren we in beginsel de werkgelegenheidsprognoses die zijn opgesteld door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB). Deze zijn in opdracht van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK) opgesteld voor alle regio's in Nederland. Als basis voor het invullen van de andere twee parameters van het prognosemodel – de locatietypevoorkeur en de terreinquotient – hanteren we wederom lokale data en trendanalyses, als ook toekomstverwachtingen van onszelf, derde gerenommeerde onderzoeksinstituten en verwachtingen die we gedurende dit traject ophalen bij marktpartijen.

Voor verdere toelichting op de inhoudelijke aanpak verwijzen we naar de bijlagen van dit rapport.

Proces
Aan de basis van deze prognose ligt een zorgvuldig proces met verantwoordelijke ambtenaren van de provincie en gemeenten en ook externe stakeholders. Zij zijn via een klankbordgroep (met vertegenwoordiging vanuit de regio's), ambtelijke sessies (per regio, twee keer), bestuurlijke sessies (per regio, een keer) en een marktpanel betrokken bij de totstandkoming van de prognose, waarbij (tussen)resultaten zijn toegelicht en feedback is opgehaald. Op hoofdlijnen omvatte het proces vier stappen, die we hieronder toelichten.

1 Als eerste stelden we een bouwstenennotitie op, waarin een beknopte economische 'foto' van de regio's wordt gemaakt, de ontwikkelingen van de laatste jaren worden beschreven en de toekomstverwachtingen uiteen worden gezet. Deze bouwstenennotitie is toegelicht in een eerste sessie in alle regio's met verantwoordelijke ambtenaren van provincie en gemeenten en daarna ook toegestuurd. De in de bouwstenennotitie beschreven toekomstverwachtingen zijn als basis gebruikt voor het ramingsmodel. De notitie heeft geen formele status, maar geldt als bouwsteen voor de prognose.
2 Vervolgens is een conceptprognose opgesteld. De conceptresultaten zijn in een tweede sessie in alle regio's toegelicht en besproken met de verantwoordelijke ambtenaren van provincie en gemeenten.
3 Dezelfde conceptresultaten zijn daarna besproken in een marktpanel, waarin verschillende vertegenwoordigers van ondernemers, parkmanagers en bedrijfsmakelaars uit Gelderland hebben gereflecteerd op de onderliggende toekomstverwachtingen en aannames en vervolgens op de uitkomsten. De input uit dit marktpanel is verwerkt in een eerste conceptrapportage. Provincie, regio en gemeenten hebben hierop hun feedback kunnen geven.
4 Tot slot is de definitieve rapportage opgesteld en aangeboden aan de provincie en gemeenten.

1.3 Leeswijzer

We starten in hoofdstuk 2 met de bouwstenen voor de prognose. Hierin nemen we u allereerst kort mee in de methodiek, belangrijkste begrippen en opbouw van de prognose en brengen we tot slot de huidige ruimtelijk-economische structuur van de Gelderse regio's in beeld. In hoofdstuk 3 beschrijven

we vervolgens de trends en ontwikkelingen die het sterkst van invloed zijn op de ruimtevraag en die daarom meegenomen worden in het prognosemodel. Deze eerste hoofdstukken vormen kortom een opmaat naar de uitkomsten en geeft u de handvatten om deze goed te kunnen lezen en interpreteren.

In hoofdstuk 4 presenteren we vervolgens allereerst de uitkomsten op provinciaal niveau. We geven hiermee een samenvattend beeld van de uitkomsten per werklocatietype voor de gehele provincie. Ook bespreken we in dit hoofdstuk regio overstijgende bevindingen.

In hoofdstukken 5 tot en met 11 gaan we daarna in op de uitkomsten per regio. Per regio lopen we de prognose voor bedrijventerreinen en kantoren langs. De opzet is om deze hoofdstukken zo zelfstandig mogelijk leesbaar te houden, maar vanwege herhaling en leesbaarheid wordt voor duiding af en toe verwezen naar hoofdstuk 2 (bouwstenen), 3 (trends) en 4 (uitkomsten provincie).

In hoofdstuk 12 gaan we in op de informele werklocaties. We bespreken het onderdeel informele werklocaties in een apart hoofdstuk, vanwege het verkennende karakter van deze prognose en het feit dat dit geen onderdeel is van de RPW's.

We sluiten af met onze aanbevelingen op basis van deze prognose in hoofdstuk 13. Achterliggende cijfers en toelichting op de methodiek vindt u in de bijlagen. Deze zijn opgedeeld naar de drie werklocatietypen.

2. Bouwstenen

In dit hoofdstuk lichten we toe welke bouwstenen we gebruiken om de prognose op te bouwen.

1 We starten met een uitleg van de verschillende onderdelen van de prognose en geven aan hoe de uitkomsten daarvan te interpreteren en in de juiste context te plaatsen.
2 Daarna lichten we toe hoe we de kwantitatieve uitkomsten van de vraagraming kwalitatief gaan vertalen naar werk- en kantoormilieus. Het vertalen van de vraag naar verschillende milieus helpt regio's en gemeenten om in de regionale afspraken aanbod te ontwikkelen dat aansluit op de vraag.
3 Tot slot geven we samengevat weer wat de huidige ruimtelijk-economische structuur van de Gelderse regio's is. Dit is immers de uitgangssituatie en belangrijke input voor de prognose. We bouwen de prognose vanuit regio-specifieke kenmerken op.

2.1 Onderdelen prognose

De totale ruimtevraag naar werklocaties bestaat uit drie componenten: (1) uitbreidingsvraag, (2) vervangingsvraag en (3) additionele vraag. In dit onderzoek brengen we de uitbreidingsvraag in beeld. Vervangingsvraag is namelijk veranderlijk en sterk afhankelijk van (lokale) beleidskeuzes. In Gelderland maken de regio's elk in hun eigen ritme regionale afspraken over werklocaties. Provincie Gelderland is van mening dat het opstellen van de RPW's het aangewezen moment is voor regio en gemeenten om de vervangingsvraag scherp in beeld te krijgen en vervolgens mee te nemen in de afspraken. Additionele vraag is niet direct te voorspellen via de ramingsmethodiek. Voor de bedrijventerreinen gaan we wel in op de ruimte die vanuit de energietransitie in potentie op bedrijventerreinen gaat landen, zoals energieopslag en netinfrastructuur. Ook dit is een additionele vraagcomponent.

Tabel 2: Ruimtevraag in drie componenten

Uitbreidingsvraag
Wat is het? Vraag naar extra werklocaties ten opzichte van de huidige voorraad, door natuurlijk verloop en dynamiek van bedrijven in de regio. Ook wel autonome vraag genoemd. **Hoe bepalen we deze vraagcomponent?** Via Bedrijfslocatiemonitor (BLM) methodiek, ontwikkeld door het CPB en PBL. Ook wel terreinquotientenmethodiek genoemd. Basis voor deze methodiek is ontwikkeling van werkgelegenheid en het ruimtegebruik per werknemer. **Recent voorbeeld in Gelderland** • Uitbreiding(en) Ploeger Logistics op Lorentz III in Harderwijk • Verhuizing hoofdkantoor Thinkwise naar groter kantoor in Apeldoorn

Vervangingsvraag
Wat is het?

Vervangingsvraag
Vraag naar werklocaties door onttrekking van een deel van de huidige voorraad werklocaties (bijvoorbeeld door transformatie van een bedrijventerrein of kantoorpand naar een woonfunctie). **Hoe bepalen we deze vraagcomponent?** Deze vraagcomponent wordt in dit onderzoek niet meegenomen voor bedrijventerreinen, omdat deze sterk afhankelijk is van beleidskeuzes. Voor kantoren geldt dat de vervangingsvraag in iets hogere mate ook afhankelijk is van de levenscyclus van panden. We geven daarom per regio wel een inschatting van hoe hoog de vervangingsvraag kan zijn (zie ook nog kader hierna voor toelichting). **Recent voorbeeld in Gelderland** • Geplande woningbouw op Zwitsal-terrein in Apeldoorn • Transformatie van kantoorpand Kroonpark 6 in Arnhem naar appartementen

Additionele vraag
Wat is het? Vraag naar werklocaties die niet direct te 'voorspellen' is via ramingsmethodiek. Het gaat veelal om grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen, incidenteel en grootschalig van aard. In het bijzonder gaat het ook om de ruimte op bedrijventerreinen die nodig is als gevolg van de energietransitie. **Hoe bepalen we deze vraagcomponent?** Voor het onderdeel bedrijventerreinen kijken we specifiek naar de ruimtevraag vanuit de energietransitie. Dit baseren we enerzijds op praktijkvoorbeelden in Gelderland en elders in het land en anderzijds op gesprekken met energiebedrijven. **Recent voorbeeld in Gelderland** Vestiging van Unilever Global Food Innovation Centre op Wageningen Campus, vanuit Vlaardingen.

Vervangingsvraag kantoren

We laten vervangingsvraag van kantoren niet helemaal buiten beschouwing in dit onderzoek. Uiteraard zijn voor het onttrekken van kantoren en het faciliteren van bijvoorbeeld transformatie naar woningen ook beleidskeuzes nodig, denk alleen al aan (meewerken aan) het aanpassen van een bestemmingsplan. Maar vervangingvraag is in de kantorenmarkt, anders dan de bedrijventerreinmarkt waar beleidskeuzes een grote invloed hebben op al dan niet transformeren, veel meer een onderdeel van de levenscyclus en dynamiek op de markt. Zeker in de huidige

kantorenmarkt, waar over het algemeen een overaanbod is ten opzichte van de bedrijventerreinenmarkt waar schaarste heerst. In het verleden werd in kantorenprognoses van een vaste jaarlijkse vervangingsvraag uitgegaan. Een gangbare vuistregel die hiervoor gebruikt wordt is tussen de 0,5 en 1,5% van de voorraad. Dit leidde in de praktijk vaak tot een overschatting van de omvang van de vraag. In de praktijk kwam het namelijk veel minder vaak voor dat kantoren ook daadwerkelijk werden vervangen. De vervangingsvraag vertaalde zich dus feitelijk in opnames. Wanneer een gemeente (of regio) sterk inzet op het uit de markt nemen van kantoren die incourant zijn (en/of het wegbestemmen van plancapaciteit op locaties die minder toekomstbestendig zijn) kan vervangingsvraag zich wel degelijk vertalen tot vraag naar nieuwe kantoormeters. In de aanbevelingen gaan we dieper in op hoe om te gaan met het al dan niet faciliteren van vervangingsvraag van kantoren.

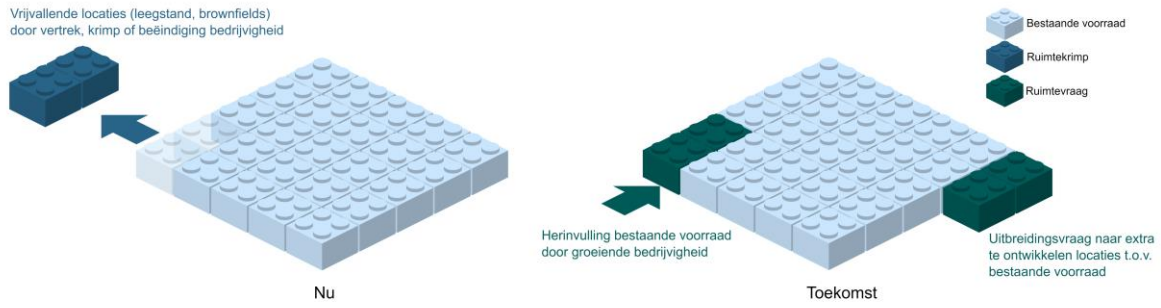
2.2 Interpretatie van de prognose

Prognose is beleidsneutraal, keuzes hebben impact
De prognoses van de uitbreidingsvraag zijn beleidsneutraal. Dat wil zeggen, er wordt uitgegaan van de regionale concurrentiepositie, economische structuur en de ontwikkeling daarvan zoals deze op het moment van opstellen van de ramingen bekend zijn. Verregaande ambities op verstedelijking of nieuwe investeringen in de concurrentiepositie voor bepaalde sectoren zijn in de ramingen niet meegenomen. Datzelfde geldt voor het ruimtegebruik en vestigingspatronen. De huidige voorkeuren voor locatie, verschijningsvorm van bedrijven (vastgoed) en inrichting van kavels worden in de raming voortgezet, rekening houdend met trends en ontwikkelingen. Daarbij geldt ook: het huidige ruimtegebruik en vestigingspatroon van bedrijven is een weergave van beleid uit het verleden.

Beleidskeuzes en -ambities kunnen grote impact hebben op de ruimtevraag. Het is belangrijk om te beseffen dat de geraamde uitbreidingsvraag niet zonder meer een ‘gegeven’ is, maar dat hier invloed op uitgeoefend kan worden. Beleidskeuzes kunnen de uitbreidingsvraag verkleinen (door bijvoorbeeld actief in te zetten op het intensiever benutten van bestaande bedrijventerreinen) of vergroten (zoals het actief verplaatsen van bedrijven vanuit het buitengebied naar een formeel bedrijventerrein). Gelet op de discussie over schaarste van beschikbare ruimte voor bedrijventerreinen en werken in zijn algemeenheid is duidelijk dat het (ruimtelijk) economisch profiel en/of het toekomstbeeld van een regio van belang is bij de uiteindelijke ruimtevraag die gefaciliteerd en geaccommodeerd wordt. Scherpe keuzes hierin kunnen ertoe leiden dat de geprognosticeerde ruimtevraag uiteindelijk deels niet gefaciliteerd wordt.

Uitbreidingsvraag is saldobenadering
De geraamde uitbreidingsvraag is een saldo-benadering: positieve en negatieve uitkomsten van sectoren vallen tegen elkaar weg. Vertaald naar ruimtevraag betekent dit dat op termijn bestaande locaties vrijkomen en hier – in potentie – nieuwe bedrijven gevestigd kunnen worden. De vraag is hoe dit vrijkomende aanbod aansluit bij de wensen en eisen van de zoekende partij. Inzicht in de kwalitatieve kant van de vraag en de bestaande voorraad wordt in deze context dus extra belangrijk. Er is kortom een sterke relatie tussen de vraag naar extra, nieuwe werklocaties en de kwaliteit van de bestaande voorraad. Het toekomstbestendig maken en houden van de bestaande voorraad, bijvoorbeeld via herstructurering of verduurzaming, is van belang om de verhuisdynamiek en ruimtevraag van bedrijven binnen de bestaande voorraad te faciliteren.

Figuur 1: Relatie uitbreidingsvraag en herinvulling bestaande voorraad



Andersom is het zo dat enige schuifruimte op nieuwe locaties nodig is om herontwikkeling van de bestaande voorraad te stimuleren. In de praktijk zit vaak een gat tussen het vrijkomen en herinvulling van ruimte. Herontwikkeling vraagt tijd. Beschikbaarheid van voldoende en kwalitatief passend aanbod is dus van belang om in de ruimtevraag van bedrijven te kunnen voorzien, terwijl ondertussen de vrijgekomen ruimte vraaggericht en passend bij de kwaliteiten van de vraag wordt herontwikkeld.

2.3 Vertaling naar werkmilieus

Kwalitatief inzicht in de vraag is van belang om passend aanbod te ontwikkelen dat voorziet in de kwalitatieve ruimtevraag van bedrijven. We vertalen daarom de ruimtevraag van zowel bedrijventerreinen als kantoren naar onderscheidende (werk)milieus.

Bedrijventerreinen
Het prognosemodel wordt opgebouwd op basis van de regionale sectorstructuur. Per sector wordt de toekomstige ontwikkeling van de drie prognoseparameters (werkgelegenheid, locatietypevoorkeur en terreinquotient) berekend om zo de uitbreidingsvraag per sector in beeld te brengen. We constateren echter dat het ruimtelijke en kwalitatieve onderscheid in de vraag naar bedrijventerreinen zich steeds minder voordoet op basis van sectorafbakeningen. De sector waarin een bedrijf actief is (op basis van SBI-codering) zegt niet altijd iets over de activiteit, het soort vestiging of de branche waarin een bedrijf actief is. De groei van bedrijven in de sector industrie kan ook als gevolg hebben dat deze groei in logistieke ruimtevraag wordt vertaald of juist naar vraag naar een campusomgeving. Ofwel, binnen een sector kan er sprake zijn van ruimtevraag met verschillende kwalitatieve kenmerken. Ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen enkel op basis van sectoren zou daarmee tekort doen aan de verscheidenheid van de ruimtevraag.

Het doel van het maken van kwalitatief onderscheid in de vraag is dat regio en gemeenten passend aanbod kunnen ontwikkelen om te voorzien in de ruimtevraag van bedrijven. Het kwalitatieve onderscheid moet zich daarom toespitsen op ruimtelijke kenmerken die voor bedrijven relevant zijn bij het maken van een investeringsbeslissing en waar regio en gemeenten (beleidsmatig) invloed op kunnen uitoefenen bij locatieontwikkeling. Wij zien daarbij twee kenmerken die het meest bepalend zijn:
1 De activiteit van een bedrijf en daarmee de mate van hinder
2 De (kavel)omvang van een bedrijf

In een matrix met deze twee kenmerken onderscheiden we grofweg vier werkmilieus, zie onderstaande tabel. Vestigingseisen en locatiefactoren verschillen per werkmilieu. Daarmee zorgt deze indeling voor een praktisch onderscheid. Immers, regio en gemeenten hebben primair invloed op locatie, bereikbaarheid, planologische mogelijkheden en stedenbouwkundige opzet (waaronder kavelomvang) bij het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen. Een uitgebreidere toelichting op de werkmilieus vindt u in bijlage 1.

Tabel 3: Indeling vraag bedrijventerreinen naar werkmilieus

Hectare	MC 1	MC 2	MC 3	MC 4	MC 5&6
< 1 hectare	Gemengd/ interactie	Gemengd/ Interactie / Regulier	Regulier	Regulier	-
1 tot 4 hectare	Gemengd/ interactie	Gemengd/ Interactie / Regulier	Regulier	Grootschalig HMC	Grootschalig HMC
> 4 hectare	-	XXL-logistiek	XXL-logistiek	XXL-logistiek / Grootschalig HMC	Grootschalig HMC

Kantoren
Voor de prognose kantoorruimte maken we onderscheid in onderstaande kantoormilieus. Type bereikbaarheid, voorzieningenniveau en multifunctionaliteit van de omgeving zijn bepalend in het onderscheid.

Tabel 4: Indeling naar kantoormilieus

Kantoormilieu	Omschrijving	Kwalitatief: type vestigers
Centrummilieu / OV-knooppunt	Kantoorlocatie op/nabij hoofd-OV knooppunten, vaak met (hoog)stedelijke centrumfunctie	Mix landelijk tot lokaal opererende bedrijven. Hoogwaardige kantoren. Omvang: L-S
Overig centrummilieu	Kantoren die in of rondom een centrum of binnenstad van steden liggen. Het gaat vaak om gemengde gebieden met een grote mate aan voorzieningen	Mix van regionaal tot lokaal. Van hoogwaardig tot laagwaardige kantoren. Omvang XL tot M
Innovatie- /campusmilieu	Locaties in het teken van experimenteren, leren, maken en ontwikkelen. Denk aan campussen rondom hogescholen of universiteiten, maar ook gebieden met (clusters van) innovatieve of creatieve bedrijvigheid	Specifieke gebruikers, internationaal tot lokaal. Gebonden aan kennisinstelling of bedrijf. Deels hoogwaardig, deels tijdelijk en gedeelde voorzieningen. Veel start-ups. Omvang: L-S
Overige OV-knoop	Kantoorlocatie op/bij overige OV-knooppunten	Mix van regionaal tot lokaal. Van hoogwaardig tot

Kantoormilieu	Omschrijving	Kwalitatief: type vestigers
		laagwaardige kantoren. Omvang: XL tot M
Snelweg en uitvalsweg (kantoorpark)	Kantoren(parken) aan snelweg (soms provinciale weg). Kenmerkende zichtlocaties. Kantoren aan uitvalswegen relatief snel bereikbaar.	Vooral lokaal tot regionaal opererende bedrijven. Soms enkele hoogwaardige panden, vaker laagwaardig. Omvang XL tot S.
Kantoren op bedrijventerreinen	Kantoren op bedrijventerreinen, gemengd met bedrijfsfuncties.	Vooral lokaal tot regionaal opererende bedrijven. Functionele omgeving en uitstraling. Omvang: L-S

2.4 Regionale economische structuur en werklocaties

Werklocaties goed voor groot deel van de economie
Gelderland telt 468 bedrijventerreinen met uitgegeven voorraad. De gezamenlijke netto uitgegeven oppervlakte op bedrijventerreinen in de provincie is circa 8.200 hectare. Bedrijventerreinen in Gelderland huisvesten zo'n 21.000 bedrijven die goed zijn voor ruim 363.000 banen. Zo'n 33% van alle werkgelegenheid is daarmee op een bedrijventerrein gevestigd. Kantoren huisvesten – net als bedrijventerreinen – een groot aantal banen, namelijk 185.000. Dit is zo'n 17% van alle werkgelegenheid. Er is sprake van overlap tussen bedrijventerreinen en kantoren. Er komen namelijk zelfstandige kantoren voor op (IBIS-)bedrijventerreinen. Een deel van de werkgelegenheid en voorraad van kantoren zit dus ook in de cijfers voor bedrijventerreinen.

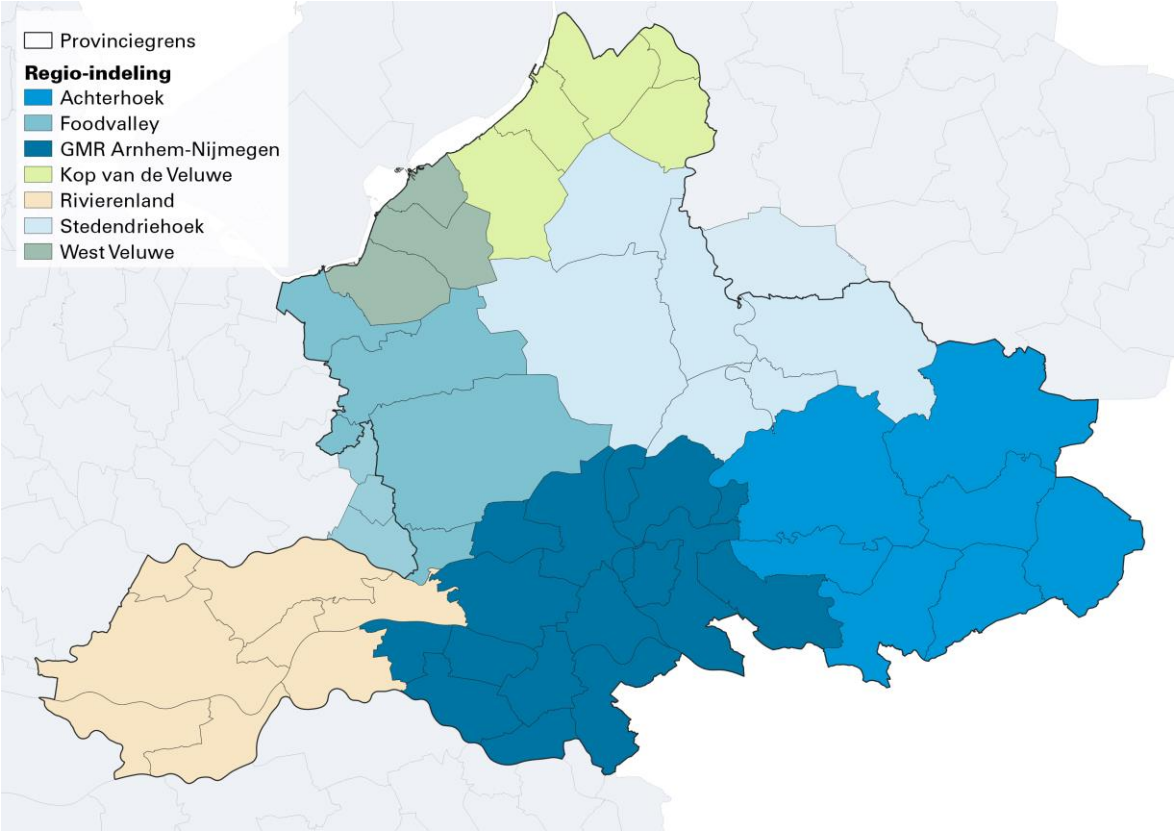
Naast deze formele werklocaties richten we ons in dit onderzoek op informele werklocaties. Op informele werklocaties werken circa 15.000 tot 34.000 personen, afhankelijk van de definitie. De formele en informele werklocaties zijn een belangrijke schakel in het economisch functioneren van Gelderland.

Tabel 5: Ruimtelijk-economisch belang werklocaties

Werklocatietype	Banen	% totaal banen	Uitgegeven voorraad
Bedrijventerreinen	363.000	33%	8.199 hectare
Kantoren	185.000	17%	4.539.000 m² vvo
Informele werklocaties (afhankelijk van definitie)	15.000 – 34.000	1,4% – 3,2%	320.000 m² - 1.385.000 m² bvo

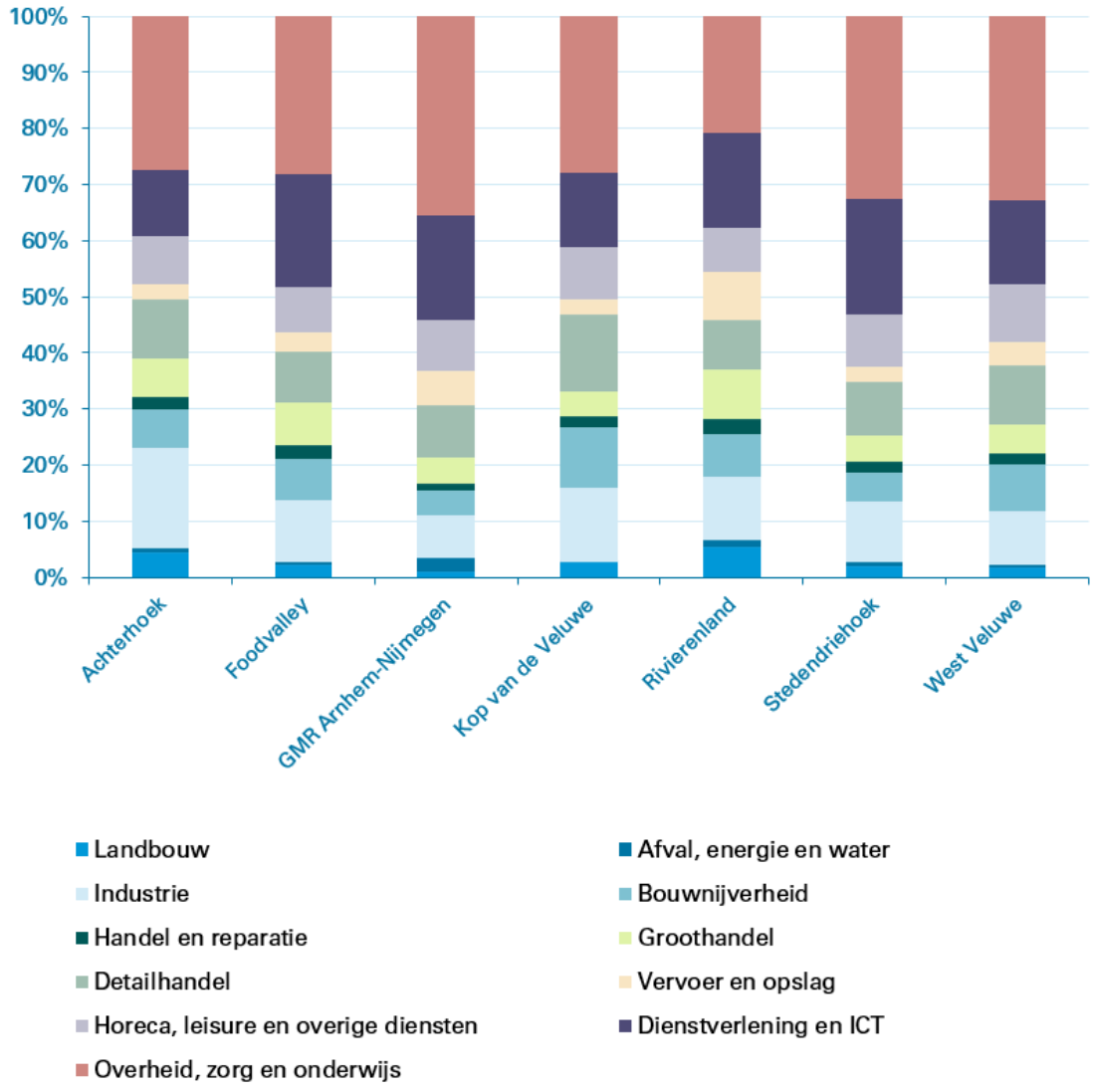
Zeven regio's met elk hun eigen specifieke structuur en kenmerken
In Gelderland werken gemeenten op gebied van werklocaties samen in zeven regio's.

Figuur 2: Indeling naar regio's



De zeven Gelderse regio's kennen elk hun eigen specifieke kenmerken en economische structuur. Het figuur hieronder toont de werkgelegenheidsverdeling per Gelderse regio. Te zien is onder meer dat de sector overheid, zorg en onderwijs en ook de dienstverlening in de meest stedelijke regio's (GMR Arnhem-Nijmegen, Stedendriehoek en Foodvalley) een prominente positie inneemt. Daarnaast valt op dat de sector vervoer en opslag sterk vertegenwoordigd is in de regio GMR Arnhem-Nijmegen en Rivierland. Deze regio's vormen belangrijke schakels in de logistieke corridors van de A12 en A15. Ten slotte zien we bovengemiddeld veel banen in de industriele sector in regio Achterhoek. Deze regio huisvest relatief veel lokaal en regionaal gewortelde bedrijven in de (high tech) maakindustrie. Dit soort regionale kenmerken gebruiken we als basis om de prognose voor werklocaties van onderop op te bouwen.

Figuur 3: Sectorstructuur Gelderse regio's (totale werkgelegenheid)



Bron: PWE Gelderland, 2022.

3. Trends en ontwikkelingen

3.1 Bedrijventerreinen

Verschillende trends en ontwikkelingen hebben impact op de aard en omvang van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen. We zoomen hieronder in op de drie meest relevante – en sterk samenhangende – technologisch-maatschappelijke trends, waarvan we de grootste ruimtelijke effecten verwachten komende jaren.

Circulaire economie
Nederland werkt aan een duurzamere, circulaire economie. Deze geleidelijke transitie brengt een economische vernieuwing met zich mee. Zo zijn er kansen voor bedrijven: businessmodellen rondom hergebruik, nieuwe (internationale) markten en meer samenwerking in lokale productketens. Inmiddels is zo'n 6% van de bedrijven in Nederland te bestempelen als circulair (bron: ICER 2023, PBL). De laatste jaren is sprake van een toename in het aantal circulaire bedrijven, maar een echte versnelling ontbreekt nog. Bovendien richt het merendeel van de circulaire bedrijven zich nu op laagwaardige recycling. Er is kortom nog een flinke weg te gaan om de doelstellingen in 2030 (halvering grondstoffengebruik) en 2050 (volledig circulair) te halen.

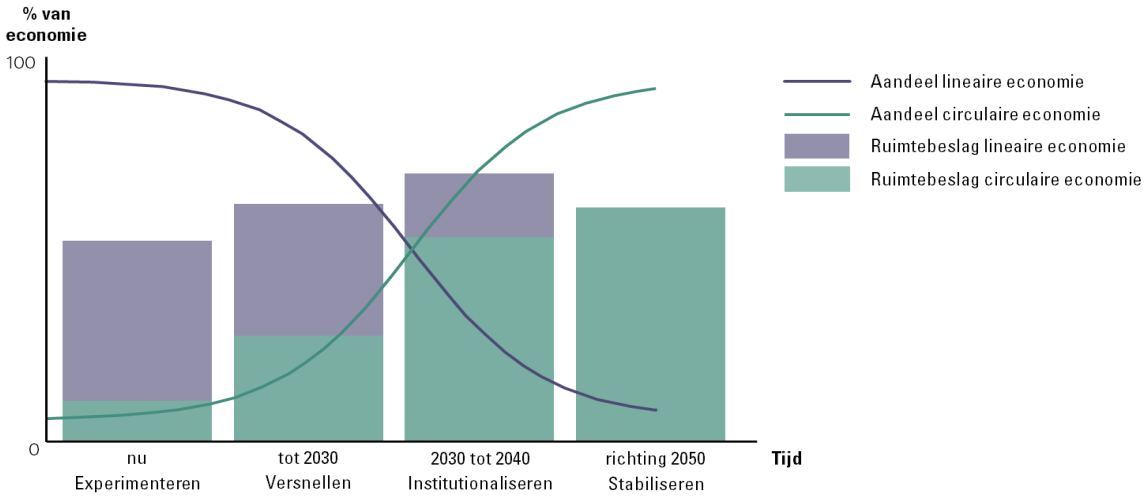
De transitie gaat gepaard met een transformatie van het economische landschap. Immers, het gaat om een ombouw van onze huidige lineaire economische systeem naar een circulair systeem. Dit betekent dat de circulaire economie dwars door alle sectoren heen loopt en niet is op te knippen in specifieke bedrijfssegmenten of te typeren is als een opzichzelfstaande sector. Wel zijn er sectoren waarin de circulaire transitie een grotere impact zal hebben op de bedrijfsactiviteiten dan andere (zie kader). Het gaat dan vooral om sectoren die nu (bovengemiddeld) op bedrijventerreinen zijn gevestigd of daar een voorkeur voor hebben.

Wat zijn circulaire bedrijven?

Circulaire bedrijven zijn bedrijven die een (of meerdere) circulaire strategie/bedrijfsactiviteit toepassen. Het gaat dan om een (of meerdere) van de strategieen van de R-ladder, zoals recyclen, en hergebruik. Bedrijven die dit soort strategieen toepassen of zelfs hun hele bedrijfsmodel hierop baseren zijn vooral te vinden in de primaire en secundaire sector van de economie. Denk dan aan energiebedrijven, afvalverwerkers, bouw, handel en reparatiebedrijven, productiebedrijven en logistiek. Dit zijn dus ook de sectoren en type bedrijven die vooral op bedrijventerreinen zijn te vinden, danwel een voorkeur hebben voor vestiging op een bedrijventerrein. Dienstverleners, zoals ICT bedrijven, adviesbureaus, ontwerpers, juridisch adviseurs – ofwel de tertiaire sector in onze economie – verlenen via hun diensten ondersteuning aan circulaire bedrijven. Zij maken het kortom circulaire bedrijven mogelijk om circulaire activiteiten uit te voeren. Deze dienstverlenende bedrijven zijn echter niet specifiek gericht op een circulaire (R-) strategie. Hun bedrijfsmodel is hier veelal niet langs opgebouwd. Dit geldt nog sterker voor bedrijven en instellingen in de kwartaire sector, zoals overheden, scholen, et cetera.

Omdat de transitie dwars door de sectoren heen gaat is de ruimtevraag vanuit circulaire economie niet in een getal vatten. De circulaire economie is integraal onderdeel van onze prognose en werkt door in de toekomstige verwachte ruimtevraag naar bedrijventerreinen in Gelderland. Zo verwachten we dat de circulaire transitie leidt tot een toenemende concentratie van bedrijven en werkgelegenheid op bedrijventerreinen, vooral in industrie en logistiek. Dit vertaalt zich in een licht stijgende locatietypevoorkeur in het prognosemodel. Daarnaast neemt het ruimtegebruik bij circulaire bedrijven sterker toe dan de werkgelegenheid door de behoefte aan extra opslagruimte, scheiding van reststromen en (brand)veiligheid. Robotisering van circulaire bedrijfsprocessen vergroot ook de ruimtevraag. Dit alles leidt tot een stijging in de terreinquotient in het prognosemodel, vooral in industrie, logistiek en een sector als de bouw. Deze conclusie ligt in lijn met de recente scenariostudie van het Planbureau voor Leefomgeving (PBL) naar de inrichting van Nederland in 2050, waarin de transitie naar een circulaire economie ook volgens deze onderzoekers impact heeft op het ruimtegebruik van bedrijven (in elk geval in de transitiefase). Onze verwachting daarbij is dat het aandeel van circulaire activiteiten in het totale ruimtebeslag van bedrijventerreinen naar circa 25 tot 40% groeit in 2030. Tot 2030 bestaat de vraag nog vooral uit plekken om te experimenteren en op te schalen, daarna gaat het steeds meer om ruimte voor volledige circulaire productie en logistiek. Zie onderstaand figuur voor een schematische weergave.

Figuur 4: Schematische weergave ruimtebeslag CE op bedrijventerreinen



Nu	Tot 2030	2030 tot 2040	Richting 2050
Het huidige ruimtebeslag van bedrijventerreinen bestaat vooral uit lineaire activiteiten. Het aandeel circulaire activiteiten is 6% in de totale Nederlandse economie, maar op bedrijventerreinen ligt dit vanwege de aard	In 2030 is het areaal CE activiteiten binnen het totale areaal gegroeid naar 25 tot 40%. Sommige niet CE activiteiten groeien nog wat in ruimte, de meeste niet als ze de omslag niet maken. Er is schuifruimte nodig voor transitie, voor extra	De circulaire economische structuur krijgt steeds meer vorm en leidt tot een versnelling in transitie en ruimtevraag. Een steeds groter deel van de bestaande bedrijven is circulair en die nemen inmiddels 60-70% van het areaal in. Er is	Nederland is 100% circulair. Inzet op hoogste R-strategieen leidt tot een stabilisatie en afname van het ruimtebeslag.

Nu	Tot 2030	2030 tot 2040	Richting 2050
van de activiteiten hoger (ca 10-15%)	ruimtebeslag vanuit CE en nieuwe CE-activiteiten.	schuifruimte nodig voor deze transitie.	

Bron: Stec Groep, ge nspireerd op DRIFT en PBL (2021).

Daarnaast heeft de circulaire economie ook gevolgen voor de kwalitatieve kant van de ruimtevraag. Zo vraagt de circulaire transitie (zeker in eerste instantie) om voldoende ruimte voor hogere milieu categorieen (HMC). Er is meer ruimte nodig voor opslag, verwerking en vervoer van grondstof- en materiaalstromen. Met name recycling en remanufacturing, circulaire activiteiten die laag op de R-ladder staan, kunnen hinder en risico voor de omgeving opleveren. Een deel van deze activiteiten heeft een voorkeur voor een watergebonden locatie. Dit is sterk afhankelijk van het type grondstof en/of materiaal. Bouwmaterialen (zand, grind, beton, asfalt), metalen en chemie worden vaak via vaarwater aan- en afgevoerd. Maar voor bijvoorbeeld hout en organisch afval geldt dit veel minder. Tegelijkertijd is circulaire bedrijvigheid natuurlijk veel breder dan recycling. Het omvat bijvoorbeeld ook kringloopwinkels, reparatiehubs en logistieke ruimten. In alle onderscheiden werkmilieus van deze prognose gaan circulaire activiteiten plaatsvinden. Hoe hoger op de R-ladder, hoe beter de activiteiten in te passen zijn in het stedelijk gebied. Denk aan re-design, re-think, repair, refurbish. Deze ruimtevraag – die veel meer te vergelijken is met de huidige ruimtevraag van reguliere bedrijven – zal pas hoofdzakelijk na 2030 goed vorm krijgen.

Tabel 6: Impact circulaire economie op ruimtevraag werkmilieus

Werkmilieu	Verwachte impact	Typering en voorbeelden
Gemengd/ interactie	• **Tot 2030**: Toenemend belang aan innovatie- en interactiemilieus, maar ruimtelijk (kwantitatief) nog een beperkt effect • **2030-2040**: Volop ruimtevraag, dichtbij de woonomgeving, vanuit bedrijven die 'service' verlenen voor producten, bijvoorbeeld reparatie en/of 'end-of-contract'	• Ambachtscentra, proeffabriek, reparatiecentra, experimenteerruimte • Odyssey Technical Solutions op Novio Tech Campus
Regulier	• **Tot 2030**: Ruimtevraag vanuit bedrijven en/of combinaties om productieprocessen en/of stedelijke logistiek te verduurzamen • **2030-2040:** Circulaire transitie wordt mainstream, waardoor ruimtevraag van bedrijven met circulaire activiteiten dominanter worden op reguliere bedrijventerreinen. Toelevering en gebruik van grondstoffen, productie en design zijn meer circulair, maar verschillen qua verschijningsvorm niet wezenlijk van bestaande bedrijfsactiviteiten.	• Bouwhubs, verwerkingslocaties, reguliere bedrijfspanden • Cirtex textiel sorteercentrum in Tiel, Ten Damme in Groenlo (recyclen restproducten houtverwerkende industrie), bouwhub Dura Vermeer in Nijmegen

Werkmilieu	Verwachte impact	Typering en voorbeelden
XXL-logistiek	• **Tot 2030**: In logistieke centra ook meer retourstromen als integraal onderdeel van de activiteiten • **2030-2040:** In distributiecentra worden ook eerste recycling en de-assemblage activiteiten uitgevoerd	• Distributiecentra • BuyBay in Wijchen (verwerken retourstromen van consumentenartikelen)
Groot-schalig HMC	• **Tot 2030:** Toename in aantal bedrijven (of consortia) met ruimtevraag op HMC-locaties. Op bestaande bedrijfskavels beperkt ruimte voor 'nieuwe' activiteiten • **2030 – 2040**: Ontstaan van specifieke clusters voor circulaire activiteiten, waar producten uit elkaar worden gehaald en/of gerecycled voor nieuwe toepassingen (met behulp van nieuwe technieken). Welke activiteiten in Nederland/Gelderland kansrijk zijn is nog niet duidelijk	• Grootschalige productie en -verwerkingslocaties, extensief ruimtegebruik, proeffabriek, prefab-fabrieken • Re-Match in Tiel (recycling kunstgras), Insus (productie circulaire bouwmaterialen) en Cirrec PET Recycling in Duiven

Energie & klimaatadaptatie
Vanwege de energietransitie verwachten we een groei van (MKB) bedrijven die zich richten op een reductie van energie en het benutten van nieuwe (energie)bronnen. Vooral bestaande installatiebedrijven en nieuwe spelers in de markt floreren hierdoor. Op bedrijventerreinen kunnen huidige beperkingen in netcapaciteit (tijdelijk) invloed hebben op zowel de vraag naar uitbreiding als de mogelijkheden voor verduurzaming van bedrijven en bedrijventerreinen. Dit zet mogelijk een rem op verdere economische ontwikkeling. Het oplossen van netcapaciteitsproblemen is dan ook urgent. Zeker met het oog op het verminderen van het gebruik van schadelijke brandstoffen als gevolg van hoge prijzen en strengere CO2-beprijzing. Hierdoor groeit de vraag naar andere, schonere energiebronnen. We verwachten dan ook nieuwe activiteiten op bedrijventerreinen, zoals waterstof- en/of batterijfabrieken, en een stijgende behoefte aan duurzame energie-infrastructuur. We verwachten beperkte effecten op de prognoseparameters. Enerzijds verwachten we een groei van bedrijven en werkgelegenheid op bedrijventerreinen in onder andere de energiesector of bijvoorbeeld in installatietechniek. Tegelijkertijd zijn in Gelderland (hoofd)kantoren van energiebedrijven (buiten formele werklocaties) aanwezig waar ook een groei van werkgelegenheid verwacht wordt. Het netto effect is naar verwachting neutraal. We verwachten ook geen specifiek effect op de terreinquotient.

Bedrijventerrein zijn (doorgaans) versteende gebieden. Vanuit bedrijven perspectief is dit ook best logisch. Een bedrijf heeft nou eenmaal ruimte nodig voor opslag en parkeren voor haar bedrijfsactiviteiten. Toch kan en moet het naar de toekomst anders. Zeker omdat te veel steen de temperatuur op het terrein aanzienlijk verhoogt (hittestress) en de impact van een piekbui groot is en veel schade kan toebrengen. Om de klimaatproblematiek op te lossen, is een flinke verduurzaming en vergroening van bedrijventerreinen nodig (klimaatadaptatie). Er is meer aandacht en actie nodig voor het omgaan met piekbuien, hitte en langdurige droogte, maar ook voor behoud en het versterken van de biodiversiteit en verduurzaming van bedrijfsvastgoed, productieprocessen en mobiliteit. Denk aan investeringen in wadi's, halfverharding, groene daken en gevels en hoogwaardig groen, dat niet alleen een natuurlijke, maar ook recreatieve functie heeft waar werknemers baat bij hebben. Onze verwachting is dat dit hoofdzakelijk in het bruto deel van het bedrijventerrein (openbaar gebied) een plek gaat krijgen. Voor de prognose van bedrijventerreinen (netto hectares) zal dit een beperkt effect

hebben. Als we kijken naar bedrijventerreinen die in het afgelopen decennium ontwikkeld zijn, dan zien we een licht lagere netto-bruto-verhouding op terreinen met een hoge ambitie op groen. Gemiddeld is die verhouding op bedrijventerreinen tussen 70 en 80% (uitgeefbaar deel ten opzichte van het totale plangebied). Op dergelijke 'groene' terreinen gaat de verhouding naar 60 tot 70%.

Digitalisering, robotisering en automatisering
Digitalisering, robotisering en automatisering nemen de laatste jaren sterk toe in de grote bedrijventerreinsectoren industrie, bouw en logistiek. De krappe arbeidsmarkt geeft daarbij een extra incentive voor bedrijven om hierin te investeren. Door investeringen in machines en robots kunnen bedrijven de productie vaak opschroeven zonder extra 'handjes'. Dit biedt perspectief omdat de potentiele beroepsbevolking de komende jaren zal afnemen. Tegelijkertijd ontstaat nieuwe werkgelegenheid voor technische vakmensen, ICT-ers en programmeurs. Door robotisering en automatisering zijn sommige bedrijfsactiviteiten schoner en stiller en zo makkelijker te combineren met andere functies, ook buiten formele bedrijventerreinen. Toch zal het voor veel bedrijven aantrekkelijk zijn om juist op bedrijventerreinen gevestigd te zijn en blijven. Per saldo verwachten we een overwegend gelijkblijvende concentratie van bedrijven en werkgelegenheid op bedrijventerreinen door digitalisering. Dit betekent een neutraal effect op de locatietypevoorkeur. Naar verwachting stijgt het ruimtegebruik door deze trend meer dan de werkgelegenheid. Vaak zien we dat de robots en geautomatiseerde productielijnen meer ruimte in nemen. Dit is vooral het geval in de sectoren industrie en logistiek, maar bijvoorbeeld ook – in lichtere mate – in de bouw, handel en reparatiesector. Wel is dit naar verwachting vooral een effect op de korte tot middellange termijn (2030). Op termijn is meer productie, opslag op logistiek op dezelfde meters mogelijk. Als gevolg van digitalisering, automatisering en robotisering zijn diverse (productie)activiteiten ook weer rendabel in West-Europa uit te voeren. Reshoring en nearshoring worden bij diverse bedrijven op strategisch niveau overwogen, zo ook bij bedrijven in Gelderland. Dit kan leiden tot extra productie en/of groei.

Samenvattend beeld effect op prognoseparameters
Wanneer we bovenstaande vertalen naar de prognoseparameters voor bedrijventerreinen, verwachten we vooral een effect van de drie trends op de terreinquotient (het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer). Voor de locatietypevoorkeur verwachten we een kleine toename voor sectoren industrie en logistiek vanuit de circulaire economie. De locatietypevoorkeur is op regioniveau historisch gezien een vrij stabiele parameter. Onze verwachting is dat de beschreven ontwikkelingen niet tot een echte trendbreuk gaan zorgen.

In onderstaande tabel geven we samengevat weer wat het effect van de drie trends en het overall effect op de terreinquotient is. Dit doen we voor de sectoren die het sterkst vertegenwoordigd zijn op bedrijventerreinen en waar we het grootste effect verwachten. Om het overall effect in te schatten baseren we ons op diverse bronnen. Voor deze prognose is specifiek voor Gelderse bedrijven onderzocht wat de ontwikkeling van de terreinquotient is geweest na een investeringsbeslissing (bijvoorbeeld uitbreiding of verhuizing). Vanuit vergelijkbare onderzoeken voor eerdere prognoses en eigen langjarige monitoring van bedrijvendynamiek (Database Locatiebeslissingen Nederland, Stec Groep) beschikken we over aanvullende inzichten. Ook maken we gebruik van door ons uitgevoerde landelijke onderzoeken naar de logistiek (Logistiek in Beeld) en de industrie (Lange termijn ruimtebehoefte industrie, sectorrapport Industrie voor provincie Gelderland). Voor de sectoren industrie en logistiek gaan we uit van een toename van het gemiddelde ruimtegebruik in een bandbreedte van circa 10 tot 25%. Voor de sectoren bouwnijverheid, groothandel, handel en reparatie en afval, energie en water gaan we uit van een bandbreedte van 0 tot 10%. Voor de dienstverlening & ICT hanteren we licht negatief effect (-/-5%)

Tabel 7: Effect trends op ruimtegebruik per werknemer bedrijventerreinen

Sector	Circulaire economie	Digitalisering, automatisering en robotisering	Energie & klimaat-adaptatie	Overall effect
Afval, energie en water	Stijgende lijn	Gelijke lijn	Gelijke lijn	Gelijke lijn / stijgende lijn
Industrie	Stijgende lijn	Stijgende lijn / dalende lijn	Gelijke lijn	Gelijke lijn / stijgende lijn
Bouwnijverheid	Stijgende lijn	Stijgende lijn	Gelijke lijn	Gelijke lijn / stijgende lijn
Groothandel & vervoer en opslag	Stijgende lijn	Stijgende lijn / dalende lijn	Gelijke lijn	Gelijke lijn / stijgende lijn
Dienstverlening & ICT	Gelijke lijn	Dalende lijn	Gelijke lijn	Gelijke lijn\ dalende lin

3.2 Kantorenmarkt

Hieronder geven we een korte omschrijving van de belangrijkste trends op de kantorenmarkt.

Tabel 8: Trends op de kantorenmarkt

Trend	Omschrijving
Thuiswerken & het hybride model	Mensen werken meer en meer thuis, al dan niet in een hybride werkvorm. Mogelijk gemaakt door de digitaliseringstransitie.
Digitalisering	Toenemend belang van online communicatie, dataopslag, online datagebruik en automatisering (o.a. AI).
Flexconcepten en mixed-use	Toenemend gebruik van en interesse in flexconcepten en mixed-use gebouwen bij kantoorhuurders en -gebruikers.
Tweekoppigheid op kantorenmarkt	Locatiepatronen van kantoren bewegen zich naar twee uitersten: toplocaties (centraal, OV, functiemix, voorzieningen) en slechte locaties (monofunctioneel, auto, veroudering).
Geconcentreerde verstedelijking	Toenemende concentratie van wonen en werken in (hoog)stedelijke gebieden vanwege magneet- en roltrapwerking binnen metropolitane regio's en agglomeratievoordelen.
Veranderende Daily Urban Systems	Veranderende woon-werkstromen: mensen willen dicht bij hun werk wonen. Vooral verstedelijkte regio's zijn in trek door goede bereikbaarheid en mix van wonen, werken en verblijven.

Trend	Omschrijving
Energie & klimaat	Sterk groeiend belang van duurzaamheidseisen bij nieuwbouw en renovatie van bestaand vastgoed dat niet meer aan eisen voldoen.
Welzijn en quality of living	Toenemend belang van gezonde leef- en werkomgeving en kwaliteit van leven. Be nvloedt inrichting en gebruik van kantoor en de omgeving waarin kantoor staat. Stimulans voor veilig en gezond werken.

Effect van coronajaren op (bestaande) trends en ontwikkelingen
De genoemde trends en ontwikkelingen zijn al langer van invloed op de kantorenmarkt. Zo leidde digitalisering eerder al tot meer thuiswerken. Wel zien we onder invloed van COVID-19 een versnelling in sectoren waar digitalisering en thuiswerken eerder nog niet vanzelfsprekend waren. We concluderen daarom dat COVID-19 vooral een katalysator is geweest, een versterkende kracht die bestaande trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt en daarbuiten versnelt. We verwachten geen veranderingen in ruimtelijke patronen als gevolg van COVID-19.

Effect van trends op de vraag naar kantoorruimte
Verwacht wordt dat een aantal ontwikkelingen (toename thuiswerken, meer digitalisering, geconcentreerde verstedelijking) versneld tot een vermindering van het aantal kantoormeters kan leiden. Er is bijvoorbeeld minder ruimte nodig om te werken en kantoorgebruikers kunnen overwegen pieken op te vangen in flexkantoren. Het effect daarvan is een afname van het aantal meters kantoorruimte per werknemer. Daarmee daalt kwantitatief gezien de vraag naar kantoorruimte. Kwalitatief wordt vooral een veranderende inrichting van het kantoorgebouw verwacht. Kantoren worden meer en meer een plek om elkaar te ontmoeten. Mede dankzij het vele thuiswerken is deze functie sinds COVID-19 urgenter dan ooit. Het is een oproep naar sociale verbinding in een tijdperk van individualiteit. Smart buildings en stijgende huurprijzen zijn prikkels voor meer efficient gebruik van kantoormeters. Gebouwen met grotere vloervelden (van 2.000 m² per verdieping en groter) sluiten beter aan bij de veranderende eisen aan kantoren: minder inefficiente kantoortuinen en meer ruimte voor (toevallig) ontmoeten.

4. Totaalbeeld provincie Gelderland

In dit hoofdstuk presenteren we de uitkomsten van de prognose op provinciaal niveau. We geven hiermee eerst een samenvattend beeld van de uitkomsten voor bedrijventerreinen en kantoren voor de gehele provincie. Ook regio overstijgende bevindingen komen in dit hoofdstuk aan bod.

4.1 Bedrijventerreinen

4.1.1 Uitbreidingsvraag bedrijventerreinen

Kwantitatief en kwalitatief naar werkmilieus
De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de komende acht jaar (2023 t/m 2030) en voor de periode daarna van 2031 tot en met 2040. De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in provincie Gelderland in de periode 2023 t/m 2030 is 484 tot 889 hectare bedrijventerrein, afhankelijk van het lage of het hoge groeiscenario. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 61 tot 111 hectare. In de periode 2031 t/m 2040 verwachten we een uitbreidingsvraag van 242 tot 1.045 hectare in de provincie (jaarlijks 24 tot 104 hectare). Als we de jaarlijkse ruimtevraag tot en met 2030 afzetten tegen de vorige prognose uit 2019, dan constateren we dat deze vergelijkbaar is. In die prognose werd uitgegaan van een ruimtevraag van 59 tot 113 hectare per jaar voor periode tot 2030. Op basis van de nieuwe cijfers komt hier een vergelijkbaar getal uit naar voren. Omdat de periode korter is (8 in plaats van 11 jaar) is de totale ruimtevraag voor de gehele periode kleiner. De vergelijking met de vorige prognose per regio is te vinden in bijlage 1.2.

Tabel 9: Totale uitbreidingsvraag in provincie Gelderland

Tijdsperiode	EIB laag	EIB hoog
2023 tot en met 2030	484	889
2031 tot en met 2040	242	1.045
2023 tot en met 2040	726	1.934

We vertalen de prognose naar vier typen werkmilieus, zie paragraaf 2.3 en bijlage 1 voor een toelichting hierop. De uitbreidingsvraag naar sectoren vindt u ook in bijlage 1. We verwachten dat het grootste deel van de uitbreidingsvraag voorkeur heeft voor een regulier werkmilieu. Daarnaast is ook XXL-logistiek goed voor een aanzienlijk deel van de uitbreidingsvraag. Dit betreft voornamelijk uitbreiding en doorgroei van de grootschalige logistiek die al in de regio's is gevestigd.

Tabel 10: Uitbreidingsvraag naar werkmilieu in provincie Gelderland

Werkmilieu	2023 - 2030 EIB laag	2023 - 2030 EIB hoog	2031 -2040 EIB laag	2031 - 2040 EIB hoog
Gemengd/interactie	23	69	25	135

Werkmilieu	2023 - 2030 EIB laag	2023 - 2030 EIB hoog	2031 -2040 EIB laag	2031 - 2040 EIB hoog
Regulier	219	397	104	418
XXL-logistiek	150	264	55	251
Grootschalig HMC	91	158	58	241
Totaal	484	889	242	1.045

In hoofdstuk 2 hebben we al geduid welke impact de transitie naar een circulaire economie heeft op de ruimtevraag van bedrijven en bedrijventerreinen. Deze transitie is integraal onderdeel van de (regionale en provinciale) economie en we hebben daarom de parameters ten aanzien van ruimtegebruik en voorkeur van locaties hierop aangepast. De uitkomst van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen in Gelderland is dus inclusief de transitie naar een circulaire economie. Hoe zien we deze transitie dan terug in de cijfers? Bij de ontwikkeling van de parameters die we gebruiken voor de prognose zijn aannames gedaan die een weergave geven van de te verwachten ontwikkeling op dit vlak. Deze aannames zijn gebaseerd op wat we nu al zien (recente transacties, aankondigingen, etc.), maar ook op basis van trendrapportages en toekomstbeelden hoe de economie er straks uit komt te zien. Dit vertaalt zich bijvoorbeeld in een toename in het ruimtegebruik per werknemer in de sector industrie (en een aantal bedrijfstakken die daaronder vallen). Ook bij de kwalitatieve vertaling hebben we aannames gedaan om de transitie naar een circulaire economie te prognosticeren. Dit alles leidt tot bovenstaande uitkomst in de ruimtevraag naar bedrijventerreinen. Let wel: deze inschatting is op basis van de huidige economie en regionale sectorstructuur. Mocht blijken dat een regio extra aantrekkelijk is voor het uitvoeren van specifieke activiteiten in de circulaire economie en/of nieuwe activiteiten komen op en hebben een ruimtevraag, dan kan dit mogelijk als additionele vraag betiteld worden.

Ruimtevraag watergebonden bedrijventerreinen

Watergebonden bedrijven zijn bedrijven die direct aan het vaarwater liggen met vaak een eigen kade of gebruikmaken van een direct naastliggende openbare kade. Binnen de geraamde uitbreidingsvraag maken we een inschatting van het deel dat een voorkeur heeft voor een watergebonden kavel. We baseren ons hierbij op langjarige monitoring van bedrijvendynamiek en houden rekening met trends en ontwikkelingen die impact hebben op de vraag naar watergebonden locaties.Uit onze monitoring blijkt dat circa 30% van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen landt op een watergebonden bedrijventerrein. Echter, op watergebonden bedrijventerreinen is vaak slechts een deel van de kavels daadwerkelijk watergebonden. 7% van de ruimtevraag landt op een watergebonden kavel. 4% van de ruimtevraag betreft ook daadwerkelijk een watergebonden bedrijf. In sectoren als afval, energie en water, industrie en vervoer en opslag ligt dit percentage het hoogst (5 a 7%). Voorbeelden van dynamiek vanuit watergebonden bedrijvigheid in Gelderland zijn de aankoop van een bestaande kavel op Oost-Kanaalhaven in Nijmegen door Derks GWW en de nieuwbouw van een voerfabriek van Klaremelk op Lorentz Haven in Harderwijk. Gebruiken we deze kengetallen en houden we rekening met de Gelderse situatie dan verwachten we een totale watergebonden uitbreidingsvraag voor Gelderland van zo'n 30 tot 50 hectare in de periode 2023 t/m 2030. Hierbij houden we ook rekening met een toenemende voorkeur voor dit soort locaties

vanuit de transitie naar een circulaire economie. Uit een inventarisatie blijkt dat in Provincie Gelderland van alle uitgegeven kavels circa 575 hectare watergebonden is. Op een totale uitgegeven voorraad van circa 8.250 hectare is dat zo'n 7%. Een aanzienlijk deel van deze watergebonden kavels is op dit moment niet in gebruik door watergebonden bedrijven. De opgave voor de watergebonden ruimtevraag is dan ook om vooral in te zetten op het beter benutten van bestaande watergebonden bedrijventerreinen en kavels.

4.1.2 Vervangingsvraag

Vervangingsvraag is geen onderdeel van deze prognose van de ruimtevraag voor bedrijventerreinen in Gelderland. Deze vraagcomponent kan een aanzienlijke invloed hebben op de totale ruimtevraag, afhankelijk van (concrete) transformatieplannen. Provincie Gelderland kiest er voor om de vervangingsvraag tijdens het opstellen van de RPW's in beeld te laten brengen. Reden hiervoor is dat de Gelderse regio's elk in hun eigen ritme regionale afspraken maken over werklocaties en de component vervangingsvraag veranderlijk en sterk afhankelijk van (lokale) beleidskeuzes is.

4.1.3 Additionele vraag

Additionele vraag bestaat uit veelal grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen, (vaak) grootschalig van omvang, die incidenteel van aard zijn en duidelijk afwijkend van het bestaande economische profiel en reguliere bedrijfsmigratiestromen. Dit is ruimtevraag die niet wordt geraamd in de modellen, omdat deze modellen voortbouwen op het bestaande economische profiel van de regio, de ontwikkelingen binnen de al aanwezige sectoren en de bestaande interregionale concurrentiekracht.

Het gaat bij additionele vraag bijvoorbeeld om grootschalige bedrijven die zich vestigen als gevolg van (inter)nationale acquisitie, bedrijven die zich vestigen en een nieuwe niche of sector aanboren in de regio, of bedrijven die zich in de regio vestigen als gevolg van beperkingen of actief werend beleid in andere regio's. Illustratieve voorbeelden zijn bijvoorbeeld hyperscale datacenters of een batterijenfabriek. Ook ruimteclaims die niet direct kwalificeren als economische activiteit, maar wel een plek zoeken op een bedrijventerrein, kan men als additionele vraag beschouwen. Denk bijvoorbeeld aan de ruimtevraag van energie-infrastructuur op bedrijventerreinen als gevolg van de energietransitie. Doordat een deel van dit soort potentiele ruimteclaims nog in de test- of ontwikkelfase zit, is het niet altijd op voorhand te kwantificeren in ruimtevraag.

We gaan hierna nader in op de mogelijk additionele ruimteclaim in Gelderland als gevolg van de energietransitie.

Duiding (additionele) ruimtevraag energie-infrastructuur in Gelderland

De energietransitie is een belangrijke opgave de komende jaren in Gelderland en specifiek voor bedrijventerreinen. Bedrijven op bedrijventerreinen zijn verantwoordelijk voor een groot deel van de energieconsumptie. Netcongestie, niet kunnen aansluiten van (nieuwe) bedrijven en/of problemen met teruglevering van opgewekte energie speelt op bedrijventerreinen nadrukkelijk. Er zijn diverse initiatieven en investeringen die op de Gelderse regio's en specifiek op bedrijventerreinen af komen.

Tabel 11: Voorbeelden recente en/of voorgenomen investeringen in energie-infra

In Oosterhout (Overbetuwe) is recent een nieuwe 150 kv station gerealiseerd om bedrijven (en huishoudens) te kunnen blijven voorzien van stroom	In Geldermalsen wordt bij AVRI een bouw- en transportlaadplein gerealiseerd voor tijdens en na de dijkversterking	In Elst (Overbetuwe) wordt mogelijk een batterijopslag voor groene energie gerealiseerd (subsidie is nog niet verleend)
Foto: Volker Energy Solutions	Foto: TSG Solutions	Foto: De Gelderlander

Een energiesysteem is opgebouwd uit verschillende elementen: energieopwekking (productie), infrastructuur, energieconversie, energieopslag (netwerken) en energiegebruik (consumptie). De energietransitie betekent een verandering van deze drie elementen. Dit energiesysteem heeft een directe relatie met bedrijventerreinen. Bedrijven gevestigd op bedrijventerreinen als verbruiker/consument van energie, als plek waar een deel van het netwerk zich (ruimtelijk) bevindt (denk aan schakelstations, batterij-opslag, warmtenet, laadstations) en waar (hernieuwbare) energie geproduceerd wordt (bv. zon op dak, windmolens, restwarmte, etc.). Vanuit de energietransitie zullen diverse ruimteclaims op Gelderland af komen, die voor een deel ook op bedrijventerreinen een plek zullen (moeten) krijgen.

In dit verband vormen een drietal ruimteclaims vanuit de energietransitie op bedrijventerreinen de hoofdmoot en kunnen als additionele vraag gezien worden, bovenop de prognose van de ruimtevraag zoals we die modelmatig opgesteld hebben:

1 De realisatie van nieuwe energie-infrastructuur om de capaciteit van het energienetwerk te verbeteren/verzwaren;
2 De realisatie van (decentrale) energieopslag op bedrijventerreinen (als onderdeel van een smart energy hub en/of grid);
3 Realisatie van (extra) laadinfrastructuur op bedrijventerreinen, collectief of individueel.

We gaan hierna in op deze elementen.

Realisatie nieuwe energie-infrastructuur

Het verbeteren en verzwaren van het energienetwerk is een heet thema en raakt bedrijven direct. In de afgelopen jaren zijn diverse bedrijven en bedrijventerreinen geconfronteerd met de energieschaarste. Bedrijven konden en kunnen niet aangesloten worden vanwege een gebrek aan capaciteit (voor levering en/of teruglevering). Gelet op de energietransitie investeren Tennet (als beheerder van het hoogspanningsnet) en Liander (netbeheerder in Geldenland) de komende jaren in de energie-infrastructuur. Het hiervoor genoemde nieuwe transformatorstation in Oosterhout (gemeente Overbetuwe) is hier een voorbeeld van. Liander heeft een meerjareninvesterings-programma waarin de voorgenomen investeringen genoemd staan. Dit heeft raakvlakken met bedrijventerreinen, bijvoorbeeld daar waar het gaat om realisatie op een bedrijventerrein. Indicatief is de ruimteclaim vanuit deze midden- en/of hoogspanningsstations tussen 1 en 5 hectare per stuk. Van belang is om op provinciaal en regionaal niveau grip te houden op de investeringsplannen vanuit de netbeheerders en te

beoordelen of er ruimte op bedrijventerreinen gevraagd wordt. In dat geval kan deze ruimtevraag in de Regionale Programma's Werklocaties concreet worden benoemd.

Ook de aanleg van infrastructuur tussen bedrijven op een bedrijventerrein, bijvoorbeeld in de vorm van een warmtenet, is onderdeel van de nieuwe energie-infrastructuur. Het gerealiseerde warmtenet op De Wildeman in Zaltbommel (tussen Hitachi Vantara en DHL Parcel) is hier een concreet voorbeeld van. Onze verwachting is dat een dergelijke realisatie van energie-infrastructuur hoofdzakelijk ondergronds zal plaatsvinden en niet direct tot extra ruimteclaims zal leiden.

Realisatie van waterstofinfrastructuur

Voor de productie en opslag van (groene) waterstof is mogelijk ook ruimte nodig in Gelderland. We denken bijvoorbeeld aan de ondergrondse (buisleidingen) infrastructuur, maar ook aan de productie van (groene) waterstof en/of de opslag ervan. Voor Gelderland is met name de opslag van (groene) waterstof interessant. Op dit moment zijn met name de binnenhavens hiervoor interessant. Hier is dan ook een bewerking noodzakelijk om de waterstof terug te halen uit de 'drager'. Al met al kan dit een aanzienlijke ruimtelijke impact hebben. Het gaat om locatie(s) van 5 tot 15 hectare per stuk. Onze verwachting is dat in Gelderland – op termijn – 1 a 2 van dergelijke locaties noodzakelijk zijn. Overigens kan de haven van Emmerich hierin ook een rol spelen.

Realisatie (decentrale) energieopslag
Het dynamische karakter van het (toekomstige) energiesysteem vraagt om nieuwe oplossingen en vormen van opslag. We denken bijvoorbeeld aan realisatie van batterijopslag (schaalniveau: mega-batterijopslag tot lokale opslagcontainers) of een smart energy hub/grid om lokale energie-opwek, (terug)levering en opslag te organiseren op terrein- en gebiedsniveau.

Met batterijopslag kan elektriciteit uit zon en wind worden opgeslagen. Wanneer er veel vraag naar elektriciteit is, wordt het vrijgegeven. Om in de toekomst het energiesysteem in balans te houden, vormt (batterij)opslag een belangrijke schakel. Op lokaal niveau zijn er initiatieven om op niveau van bedrijventerreinen deze opslag vorm te geven. Denk bijvoorbeeld aan het initiatief voor realisatie van een Powerhub in Elst (Overbetuwe). Op niveau van bedrijventerreinen gaat het om meerdere relatief kleinschalige voorzieningen (< 1.000 m² grondoppervlakte per stuk) of een groter complex (van een paar duizend vierkante meter). Wanneer een batterij voor meerdere terreinen dient voor opslag kan de ruimteclaim per complex toenemen.8Bovendien is de vraag waar dergelijke 'infrastructuur' gerealiseerd wordt, op een (uitgeefbaar) bedrijfskavel of in het openbaar gebied - en dus het bruto deel van het bedrijventerrein.

Recent heeft Tennet (2023) een position paper gepubliceerd waarin ook megabaterijopslag als optie wordt genoemd. Realisatie van dergelijke complexen zijn vooral voorbehouden voor plekken waar ook een overschot aan opwek gerealiseerd wordt (bv. naast een zonne- of windpark). Tennet verwacht in Nederland voor 9 GW aan batterijopslag te moeten realiseren tot 2030 om het net in balans te houden (circa 13,5 GW in 2035). Voor Gelderland is de verwachting dat tot 2030 0,2 tot maximaal 1 GW aan opslag noodzakelijk is. Op basis van eerste kengetallen over de omvang van dergelijke megabatterijopslag gaat het om een ruimtevraag van 5 tot 25 hectare tot en met 2030. Een deel

daarvan zal op bedrijventerreinen gerealiseerd worden. Van belang is om op provinciaal en regionaal niveau grip te houden op de investeringsplannen vanuit batterijopslag en te beoordelen of er ruimte op bedrijventerreinen gevraagd wordt. In dat geval kan deze ruimtevraag in de Regionale Programma's Werklocaties concreet worden benoemd.

Realisatie (extra) laadinfrastructuur
De energietransitie vraagt ook individueel van bedrijven maatregelen. Denk bijvoorbeeld aan het vervoer (zowel vrachtverkeer, intern materieel, bestelauto's, personenverkeer) van/naar een bedrijf. Om elektrisch vervoer mogelijk te maken is ook laadinfrastructuur nodig. Dit kan zowel in de openbare ruimte als op privaat terrein gerealiseerd worden. (Semi-)openbare laadvoorzieningen kunnen een oplossing bieden. Op maat zal bekeken moeten worden welke (extra) laadinfrastructuur noodzakelijk is. Op privaat terrein kan de realisatie van laadinfrastructuur (incl. batterijopslag) leiden tot extra buitenruimte. In de openbare ruimte kan dit leiden tot de aanleg van extra (snel)laadvoorzieningen.

4.1.4 Aanbod
Er is in de provincie Gelderland per juli 2023 nog zo'n 444 hectare aan harde plannen beschikbaar. Dit zijn plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen. Een deel daarvan is nog niet direct uitgeefbaar, bijvoorbeeld omdat de grond nog niet bouwrijp is. Relatief gezien bevindt zich in regio Rivierenland (25%) en regio Achterhoek (21%) het meeste harde aanbod.

Naast de harde plannen zijn er meerdere zachte plannen in provincie, in totaal goed voor circa 337 hectare. Dit zijn plannen waarvan het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is, maar nog in (voor)ontwerp of alleen vastgesteld door de gemeenteraad.

In onderstaande tabel vindt u een overzicht van de planvoorraad naar planfase. In bijlage 1.4 is een overzicht opgenomen van het planaanbod uitgesplitst naar bedrijventerreinen. Aanvullend lichten we in de volgende hoofdstukken per regio de kenmerken van het aanbod verder toe.

Tabel 12: Planaanbod per juli 2023 in Gelderland

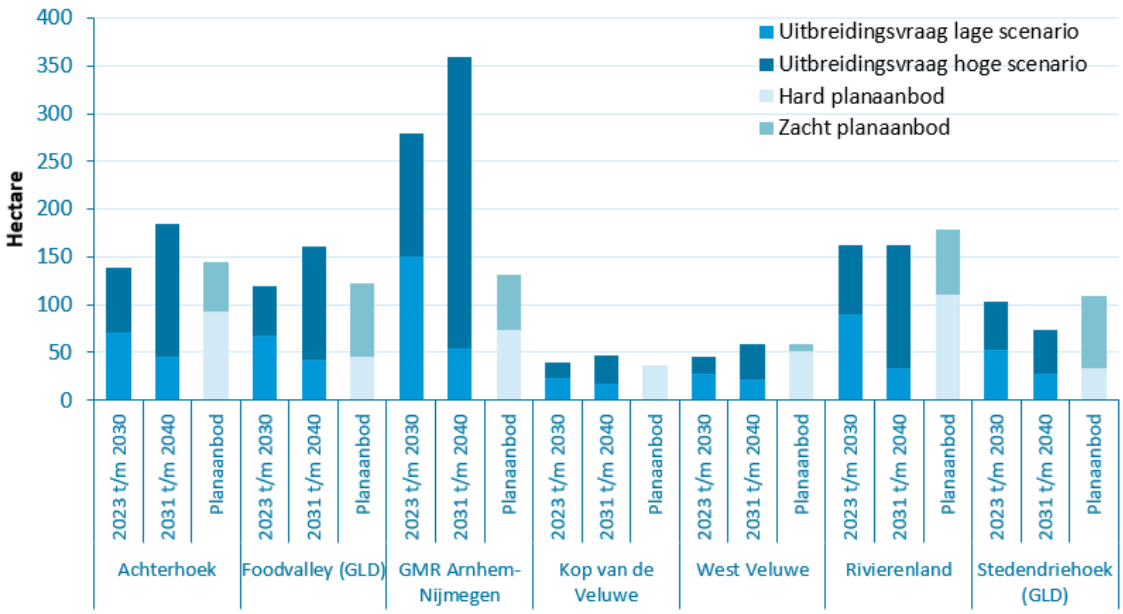
Planfase	Aanbod in hectare
Hard - Onherroepelijk, direct uitgeefbaar	177
Hard - Onherroepelijk, niet-direct uitgeefbaar	105
Hard - Onherroepelijk, in optie	162
Zacht - Vastgesteld bestemmingsplan	120
Zacht - Ontwerp bestemmingsplan	64
Zacht – Voorontwerp en ruimtelijk plan	153
Totaal	Hard: 444 ha / Zacht: 337 ha

Bron: IBIS Provincie Gelderland, peildatum juli 2023.

4.1.5 Conclusies bedrijventerreinen
Op basis van de prognose van de ruimtevraag en de kenmerken van het (harde) planaanbod in de provincie trekken we de volgende conclusies. Dit is geen volledige confrontatie van vraag en aanbod, omdat niet alle vraagcomponenten in beeld zijn gebracht in dit onderzoek (geen vervangingsvraag). De behoefteraming dient compleet te worden gemaakt in de RPW's.

- Op basis van de huidige inzichten is onze verwachting dat een vraagontwikkeling aan de bovenkant van de bandbreedte (hoge scenario) realistisch is voor de periode tot en met 2030. Dit baseren we op de huidige (aanhoudende) krapte op de markt, de gerealiseerde werkgelegenheidsontwikkeling tot nu toe (ten opzichte van EIB-scenario's), het uitgifteniveau in Gelderland in de afgelopen jaren, de opties die op beschikbare kavels liggen en input uit het marktpanel.
- Tegenover de uitbreidingsvraag van 889 hectare in het hoge scenario tot en met 2030 staat een hard planaanbod van 444 hectare. Dat betekent dat, indien de regio's de volledige uitbreidingsvraag willen faciliteren, er nog 445 hectare aan extra bedrijventerrein ontwikkeld kan worden. Vervangingsvraag en additionele vraag kunnen de vraagkant nog vergroten. Het huidige zachte planaanbod (zoals opgenomen in IBIS) van 337 hectare kan kwantitatief niet volledig voorzien in de resterende uitbreidingsvraag. Omdat er ook na 2030 nog een aanzienlijke uitbreidingsvraag kan ontstaan is het een opgave voor de regio's om na te denken over nieuwe uitbreidingslocaties.
- De verhouding tussen uitbreidingsvraag en planaanbod verschilt per regio. In vrijwel alle regio's is de uitbreidingsvraag in het hoge scenario tot en met 2030 groter dan het huidige harde planaanbod. Onderstaand figuur is exclusief eventuele vervangingsvraag en additionele vraag.

Figuur 5: Verhouding uitbreidingsvraag en planaanbod Gelderse regio's



4.2 Kantoren

4.2.1 Uitbreidingsvraag

Vraag uitgewerkt in drie scenario's
Ramen van uitbreidingsvraag gaat altijd gepaard met een mate van onzekerheid over de toekomstige ontwikkeling van de verschillende parameters. Zeker in de kantorenmarkt, waar op dit moment nog onzeker is wat het exacte effect gaat zijn van transities. We werken de prognose daarom uit in drie scenario's. Deze zijn gebaseerd op ons onderzoek voor het Ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK) naar de invloed van COVID-19 op de kantorenmarkt.

Qua totale werkgelegenheid hanteren we exact dezelfde uitgangspunten als in de bedrijventerreinenraming, namelijk de uitgangspunten van de EIB-raming. De drie scenario's gaan uit van een gelijkblijvende locatietypevoorkeur. In de ontwikkeling van kantoorquotient varieren de scenario's. We lichten ze hieronder kort toe. We houden in alle scenario's rekening met een frictieniveau van 5%. Dit is een gezonde leegstand in de kantorenmarkt, waarbij bedrijven voldoende keuzemogelijkheden hebben om een kantoor te vinden dat aan hun huisvestingswensen en -eisen voldoet.

1 **Business as usual**: de kantorenmarkt herstelt zich naar het 'oude normaal'. Bedrijven blijven evenveel meters per werkzame persoon hanteren. Dit scenario sluit aan bij de uitgangspunten van EIB/BCI (2019).
2 **Basisscenario**: In het basisscenario houden we rekening met een daling van de kantoorquotient. We gaan uit van een daling naar 90% in 2030 ten opzichte van 2015. Dit is een iets snellere daling dan het uitgangspunt van het PBL in 2017 (95% in 2030 ten opzichte van 2015), vanwege de versnelde transitie naar thuiswerken tijdens COVID-19.
3 **COVID-19 als katalysator**: De COVID-19-pandemie heeft in dit scenario echt gewerkt als katalysator van hybride werken en bedrijven gaan deze transitie versneld inzetten. We gaan hierbij uit van een daling van de kantoorquotient naar 80% in 2030 ten opzichte van 2015.

Totale uitbreidingsvraag
De uitbreidingsvraag naar kantoren ramen we in twee perioden: voor de komende acht jaar (2023 t/m 2030) en een doorkijk tot en met 2040. Alleen in het business as usual scenario is sprake van een positieve uitbreidingsvraag. In alle andere scenario's is de uitbreidingsvraag negatief. Tot nu toe ontwikkelt de werkgelegenheid in de Gelderse regio's zich rond of zelfs boven het EIB hoog scenario. Op basis van huidige inzichten lijkt dit scenario tot en met 2030 het meest reeel. In het basisscenario betekent dit voor de gehele provincie een krimp van de huidige voorraad in gebruik met 46.000 m² kantoorruimte. Dat betekent een afname van de huidige voorraad in gebruik van zo'n 1%.

Tabel 13: Uitbreidingsvraag kantoorruimte provincie Gelderland

Scenario	Variant	2023 t/m 2030	2031 t/m 2040
Business as usual	EIB laag	+ 75.000 m²	+ 83.000 m²
	EIB hoog	+ 202.000 m²	+ 232.000 m²
Basisscenario	EIB laag	- 162.000 m²	- 202.000 m²
	EIB hoog	- 46.000 m²	- 84.000 m²
COVID-19 als katalysator	EIB laag	- 402.000 m²	- 455.000 m²
	EIB hoog	- 298.000 m²	- 366.000 m²

4.2.2 Welk scenario is realistisch?
We ramen de vraag naar kantoren in deze prognose in drie scenario's en per scenario steeds twee varianten (hoog en laag). Per regio geven we aan welk scenario we het meest realistisch vinden. Dat baseren we op onder andere de regionale economische structuur van de kantorenmarkt: wat voor kantoorgebruikers zijn er, welk type locaties is dominant, wat zijn huidige kantoorquotienten, et cetera. Als uitgangspunt adviseren we voor elke regio uit te gaan van het basisscenario. Maar naast de autonome economische ontwikkeling die we verwachten, kunnen zich natuurlijk ontwikkelingen voordoen die een trendbreuk veroorzaken.

Voor de kantorenmarkt van een aantal regio's in Gelderland schatten we in dat het katalysator scenario zich voor zou kunnen doen. Dit is vooral het geval in Stedendriehoek, de GMR en (in iets minder mate) Foodvalley. Of dit scenario zich voordoet hangt vooral af van beslissingen van individuele kantoorgebruikers. Een aantal van de trends en ontwikkelingen die we hiervoor beschrijven zorgt ervoor dat dit scenario zich kan voordoen. De belangrijkste twee zijn de toenemende tweekoppigheid die leidt tot veranderende locatiepatronen en geconcentreerde verstedelijking. Gelderland als geheel, maar een aantal regio's in het bijzonder, bevinden zich precies tussen een aantal grote kantorensteden met bovengemiddelde aantrekkingskracht. Arnhem is er daar zelf uiteraard ook een van. Maar Utrecht, Amersfoort, 's-Hertogenbosch en Zwolle zouden voor kantoorgebruikers in bijvoorbeeld Ede, Tiel, Apeldoorn, Wageningen, et cetera in tijden van consolidatie op de kantorenmarkt best eens aantrekkelijke alternatieven kunnen zijn als een bedrijf besluit enkele kantoren samen te voegen.
Ook de strijd om talent kan bedrijven ertoe bewegen hun huisvestingstrategie te heroverwegen. Dit kan invloed hebben op de locatiepatronen in de markt. Om schaars personeel aan zich te binden, vooral jongeren, kan een locatie in een meer centraal gelegen kantorenstad zoals Utrecht, interessant zijn. De ligging van Gelderland tussen traditionele kantorensteden kan dus voor concurrentie zorgen voor met name grotere partijen die daar hun kantoren concentreren. Denk aan de (geplande) verhuizing van Menzis vanuit Wageningen naar Arnhem. Dit soort gebruikers vinden we vooral terug in de drie genoemde regio's. Voor de GMR geldt dat Arnhem zeker ook een aantrekkende werking kan hebben, maar mogelijk wel voor kantoorgebruikers uit andere steden. Een eventueel vertrek of inkrimping in meters van grotere bedrijven zorgt ook kwalitatief voor een opgave. Grote, single tenant kantoren passen minder goed bij kantoorgebruikers met vooral een regionaal of lokaal verzorgingsgebied. Eventuele leegstand die ontstaat kan daarom (naast kwantitatief) ook kwalitatief voor een opgave zorgen.

5. Achterhoek

In dit hoofdstuk vindt u de prognose werklocaties voor regio Achterhoek. Voor bedrijventerreinen en kantoren gaan we in op de relevante onderdelen van de prognose. Aanbevelingen leest u in hoofdstuk 13. De prognose informele werklocaties leest u in hoofdstuk 12. Methodiek, achterliggende cijfers en uitgangspunten vindt u in de bijlagen.

5.1 Bedrijventerreinen

5.1.1 Vraag bedrijventerreinen

Uitbreidingsvraag kwantitatief en kwalitatief naar werkmilieus
De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de komende acht jaar (2023 t/m 2030) en voor de periode daarna van 2031 tot en met 2040. De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in regio Achterhoek in de periode 2023 t/m 2030 is 70 tot 139 hectare bedrijventerrein, afhankelijk van het lage of het hoge groeiscenario. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 9 tot 17 hectare. In de periode 2031 t/m 2040 verwachten we een uitbreidingsvraag van 45 tot 184 hectare in regio Achterhoek. De uitbreidingsvraag in deze periode kent een ruimere bandbreedte vanwege een breder betrouwbaarheidsinterval. In het lage scenario zorgt de (voorspelde) aanhoudende krimp van werkgelegenheid in regio Achterhoek voor een minder grote autonome vraag. In het hoge scenario groeit de werkgelegenheid na 2030 juist nog iets harder dan voor 2030 in de Achterhoek. Aangewakkerd door de grote transities (met name circulaire economie en robotisering) blijft er een relatief hoge uitbreidingsvraag en behoefte aan schuifruimte om de ombouw van de bestaande lineaire economie mogelijk te maken.

Tabel 14: Totale uitbreidingsvraag bedrijventerreinen in regio Achterhoek

Tijdsperiode	EIB laag	EIB hoog
2023 tot en met 2030	70	139
2031 tot en met 2040	45	184
2023 tot en met 2040	115	323

We vertalen de prognose naar vier typen werkmilieus, zie paragraaf 2.3 en bijlage 1 voor een toelichting hierop. De uitbreidingsvraag naar sectoren vindt u in bijlage 1. In regio Achterhoek verwachten we dat meer dan de helft van de uitbreidingsvraag voorkeur heeft voor een regulier werkmilieu. Dit zijn de lokale en regionale maak- en MKB-bedrijven, voornamelijk in milieucategorie 3 en 4, met behoefte aan een kavel tot circa 1 hectare en incidenteel tot enkele hectares. Dit type bedrijvigheid heeft een sterke verbondenheid aan eigen kern en gemeente en vestigt zich dan ook het liefst nabij de huidige locatie. De vraag naar dit type werkmilieu is in de Achterhoek relatief groot vanwege de sterke aanwezigheid van de maakindustrie. De aanwezigheid van de maakindustrie in de Achterhoek betekent ook dat trends als automatisering en robotisering een grotere impact hebben op de ruimtevraag in de toekomst. Als gevolg hiervan kunnen bedrijven de productie verhogen (eventueel met minder mensen) en wordt de conjuncturele gevoeligheid kleiner. In enkele gevallen – onder andere nu al zichtbaar bij Van Raam – leidt dit ook tot re- en nearshoring. Productie die eerst naar Zuidwest-Azie verplaatste, wordt nu weer in de Achterhoek uitgevoerd. Dergelijke ontwikkelingen zijn meegenomen in de raming van de uitbreidingsvraag.

We verwachten dat zo'n 25 tot 30% van de uitbreidingsvraag in de Achterhoek voorkeur heeft voor het werkmilieu grootschalig HMC. Enkele recente ontwikkelingen in dit werkmilieu zijn de nieuwbouw van Paul Mueller op Laarberg en de uitbreidingen van Aviko in Steenderen en Esbro op A18 Bedrijvenpark. Tegelijkertijd verwachten we mede als gevolg van de transitie naar een circulaire economie extra vraag naar dit werkmilieu. Zo zien we elders in Gelderland al enkele ontwikkelingen zoals Re-Match in Tiel en Insus in Duiven. Het aandeel van XXL-logistiek in de totale uitbreidingsvraag is in regio Achterhoek ten opzichte van de andere Gelderse regio's beperkt. Dit aandeel en de uitbreidingsvraag ligt hoger als gemeente Montferland bij de regio aansluit.

Tabel 15: Uitbreidingsvraag naar werkmilieu in regio Achterhoek, in hectare

Werkmilieu	**2023 t/m 2030 (laag tot hoog)**	**2031 t/m 2040 (laag tot hoog)**
Gemengd/interactie	-2 tot 8	1 tot 20
Regulier	42 tot 77	24 tot 93
XXL-logistiek	11 tot 21	5 tot 18
Grootschalig HMC	20 tot 33	15 tot 53
Totaal	70 tot 139	45 tot 184

Voor de periode tot en met 2040 verwachten we dat de ruimtevraag naar werkmilieus zich vergelijkbaar ontwikkelt. Voor de Achterhoek geldt dat het merendeel van de ruimtevraag die zich na 2030 voordoet in het reguliere segment bevindt.

Vervangingsvraag bedrijventerreinen

Vervangingsvraag is geen onderdeel van deze prognose. Deze vraagcomponent kan een aanzienlijke invloed hebben op de totale ruimtevraag, afhankelijk van (concrete) transformatieplannen. Provincie Gelderland kiest er voor om de vervangingsvraag tijdens het opstellen van de RPW's in beeld te laten brengen. Reden hiervoor is dat de Gelderse regio's elk in hun eigen ritme regionale afspraken maken over werklocaties en de component vervangingsvraag veranderlijk en sterk afhankelijk van (lokale) beleidskeuzes is.Voor regio Achterhoek geldt dat de vervangingsvraag als gevolg van transformatie een component is in de ruimtevraag die impact heeft op de totale ruimtevraag van bedrijven. Dit wordt in het RPW opgenomen.

Additionele vraag
Het vestigingsklimaat van Gelderland en de Achterhoek is divers. Diverse economische sectoren zijn al jaren actief in de regio en op de bedrijventerreinen. Vandaar dat een groot deel van de ruimtevraag via de gehanteerde terreinquotientenmethodiek te ramen is. In paragraaf 4.1 beschreven we welke ruimtevraag als additioneel gezien kan worden en geven we indicatief weer om hoeveel hectare dit kan gaan. Per regio verschilt het welk type additionele ruimtevrager in potentie kansrijk is. Hierna beschrijven we kwalitatief welke type ontwikkelingen we voor regio Achterhoek als kansrijk inschatten.

- **Nieuwe bedrijfsactiviteiten**: beleidsmatige keuzes en/of ontwikkelingen kunnen ertoe leiden dat er nieuwe activiteiten een plek zoeken op bedrijventerreinen, die voorheen geen ruimtevraag uitoefenden.
- **Energie-infrastructuur**: in paragraaf 4.1.3 zijn we ingegaan op de mogelijk additionele ruimtevraag vanuit energie-infrastructuur. Voor de Achterhoek zijn (nu) geen initiatieven bekend voor realisatie van een transformatorstation of megabatterijopslag op een bedrijventerrein. In de Achterhoek speelt in de toekomst mogelijk wel de realisatie van Smart Energy Hubs, kleinschalige batterijopslag en realisatie van laadinfrastructuur. Welke ruimtelijke impact dit heeft is vooralsnog onbekend. Zaak is om via monitoring hier meer grip op te krijgen. Als gevolg van netcongestie kunnen (maak)bedrijven in de Achterhoek nu minder snel verduurzamen.

5.1.2 Aanbod bedrijventerreinen

Er is in de regio per juli 2023 nog zo'n 92 hectare aan harde plannen beschikbaar. Dit zijn plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen. Een deel daarvan is nog niet direct uitgeefbaar, bijvoorbeeld omdat de grond nog niet bouwrijp is. Een groot deel van de harde plannen in regio Achterhoek is onder optie. Daarvan is het grootste deel gelegen op A18 Bedrijvenpark in gemeente Doetinchem en deels op het VIP in Varsseveld. Op A18 Bedrijvenpark moeten bedrijven wegens netcongestie gedwongen wachten op nieuwbouw. Opties en reserveringen varieren heel erg in mate van hardheid.

Naast de harde plannen zijn er diverse zachte plannen in regio Achterhoek, in totaal goed voor circa 53 hectare. Dit zijn plannen waarvan het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is, maar nog in ontwerp of alleen vastgesteld door de gemeenteraad.

In onderstaande tabel vindt u een overzicht van de planvoorraad naar planfase. In bijlage 1.4 is een overzicht opgenomen van het planaanbod uitgesplitst naar bedrijventerreinen.

Tabel 16: Planaanbod per juli 2023 in regio Achterhoek

Planfase	Aanbod in hectare
Hard - Onherroepelijk, direct uitgeefbaar	26
Hard - Onherroepelijk, niet-direct uitgeefbaar	6
Hard - Onherroepelijk, in optie	59
Zacht - Vastgesteld bestemmingsplan	25
Zacht - Ontwerp bestemmingsplan	0
Zacht – Voorontwerp en ruimtelijk plan	28
Totaal	Hard: 92 ha / Zacht: 53 ha

Bron: IBIS Provincie Gelderland, peildatum 1-7-2023.

Een deel van het harde planaanbod is niet heel specifiek bestemd en is daarmee geschikt voor meerdere werkmilieus. Op A18 Bedrijvenpark zijn bijvoorbeeld bedrijven in categorie 1 t/m 4.2 toegestaan en ook kavels in diverse grootteklassen aanwezig. Daarmee is het terrein geschikt voor zowel regulier, grootschalig HMC als XXL-logistiek. In de praktijk zijn alle kavels op dit terrein inmiddels al onder optie. Daarnaast zijn er onder het harde planaanbod ook enkele locaties die voor specifieke eindgebruikers worden ontwikkeld (zoals Westrand in Aalten en De Vrijersmaat in Eibergen). Naast A18 Bedrijvenpark in gemeente Doetinchem en Laarberg in Groenlo zijn er geen grote locaties meer beschikbaar in de regio. Het gaat veelal om versnipperd aanbod van hooguit enkele hectares. Dit soort resterende kavels voorziet vooral in de vraag voor het reguliere werkmilieu. Er zijn enkele gemeenten die niet of nauwelijks meer over hard planaanbod beschikken, zoals Bronckhorst en Oude IJsselstreek. Deze gemeenten kunnen kortom (lokale) bedrijven met een ruimtevraag niet of nauwelijks faciliteren.

5.1.3 Conclusies bedrijventerreinen

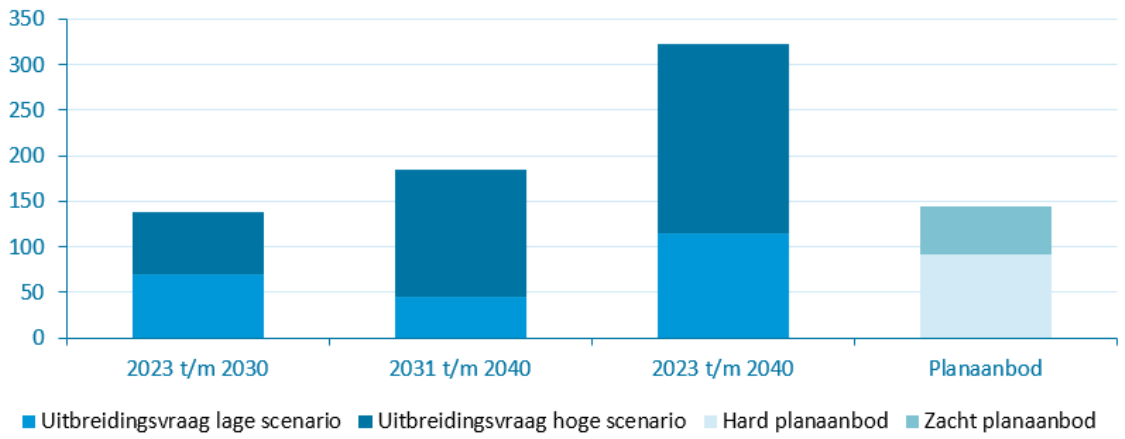
Op basis van de prognose van de ruimtevraag en de kenmerken van het (harde) planaanbod in de Achterhoek trekken we de volgende conclusies. Dit is geen volledige confrontatie van vraag en aanbod, omdat niet alle vraagcomponenten in beeld zijn gebracht in dit onderzoek (geen vervangingsvraag). De behoefteraming dient compleet te worden gemaakt in de RPW's.

- Op basis van de huidige inzichten is onze verwachting dat een vraagontwikkeling aan de bovenkant van de bandbreedte (hoge scenario) realistisch is voor de periode tot en met 2030. Dit baseren we op de huidige (aanhoudende) krapte op de markt, de gerealiseerde werkgelegenheidsontwikkeling tot nu toe (ten opzichte van EIB-scenario's), het uitgifteniveau in de Achterhoek in de afgelopen jaren, de opties die op beschikbare kavels liggen en input uit het marktpanel.
- Tegenover de uitbreidingsvraag van 139 hectare in het hoge scenario tot en met 2030 staat een hard planaanbod van 92 hectare. Dat betekent dat, indien de regio de volledige uitbreidingsvraag wil faciliteren, er nog 48 hectare aan extra bedrijventerrein ontwikkeld kan worden. Vervangingsvraag en additionele vraag kunnen de vraagkant nog vergroten. Het huidige zachte planaanbod (zoals opgenomen in IBIS) van 53 hectare kan kwantitatief voorzien in de resterende

uitbreidingsvraag. Omdat er ook na 2030 nog een aanzienlijke uitbreidingsvraag kan ontstaan is het een opgave voor de regio om na te denken over nieuwe uitbreidingslocaties.

- Kwalitatief verwachten we met name een tekort in de werkmilieus regulier en grootschalig HMC. Een aanzienlijk deel van de ruimtevraag in regio Achterhoek is afkomstig van de (high tech) maakindustrie. Het aanbod aan kavels voor deze doelgroepen, met name middelgrote kavels (vanaf 1 hectare) en/of met een hogere milieucategorie (vanaf 4.1), is beperkt.

Figuur 6: Verhouding uitbreidingsvraag en planaanbod regio Achterhoek



Effect van Montferland op ruimtevraag regio Achterhoek

Gemeente Montferland is op dit moment onderdeel van de GMR Arnhem-Nijmegen. Op basis van een aantal indicatoren kunnen we het aandeel van gemeente Montferland binnen de regionale uitbreidingsvraag berekenen. Op die manier brengen we in beeld wat het toevoegen van gemeente Montferland aan regio Achterhoek voor de ruimtevraag in deze regio betekent. We kijken onder meer naar de sectorale structuur, de (kwalitatieve) uitgifte en de voorraad en ruimtegebruik. Zie bijlage 1.2 voor een toelichting van deze berekening. Een vertaling van de regionale vraag naar een lokaal schaalniveau moet als indicatief worden gezien.Voor de periode 2023 t/m 2030 verwachten we voor Gemeente Montferland een uitbreidingsvraag van circa 19 tot 36 hectare. In de periode 2031 t/m 2040 gaat het om circa 6 tot 43 hectare. Kwalitatief betekent de samenvoeging met Montferland dat een groter aandeel van de ruimtevraag vanuit XXL-logistiek afkomstig is. Montferland is onderdeel van het logistieke knooppunt Emmrich-Montferland-Zevenaar (EMZ) en kent met 's-Heerenberg een sterk logistiek cluster. Doorgroei van dit logistieke cluster en de aantrekkingskracht van dit cluster op andere logistieke bedrijven zorgt voor een relatief groot aandeel in de XXL-logistieke vraag. Vertaald naar ruimtevraag naar werkmilieus verwachten we vanuit gemeente Montferland in de periode 2023 t/m 2030 een uitbreidingsvraag van circa 5 tot 9 hectare voor het reguliere werkmilieu, 13 tot 25 hectare vanuit werkmilieu XXL-logistiek en 1 tot 2 hectare grootschalig HMC.

5.2 Kantoren

5.2.1 Uitbreidingsvraag kantoorruimte

Totale uitbreidingsvraag
Regio Achterhoek heeft op dit moment een voorraad van zo'n 278.000 m², waarvan zo'n 259.000 m² in gebruik. De uitbreidingsvraag naar kantoren ramen we in twee perioden: voor de komende acht jaar (2023 t/m 2030) en een doorkijk tot en met 2040. Voor de regio Achterhoek ramen we een uitbreidingsvraag die in (vrijwel) alle scenario's negatief is.

Tabel 17: Uitbreidingsvraag kantoorruimte regio Achterhoek

Scenario		2023 t/m 2030	2031 t/m 2040
Business as usual	EIB laag	- 6.000 m²	- 6.000 m²
	EIB hoog	+ 2.000 m²	+ 3.000 m²
Basisscenario	EIB laag	- 20.000 m²	- 20.000 m²
	EIB hoog	- 13.000 m²	- 13.000 m²
COVID-19 als katalysator	EIB laag	- 34.000 m²	- 32.000 m²
	EIB hoog	- 28.000 m²	- 27.000 m²

Realistisch scenario
Voor de regio Achterhoek vinden we het basisscenario het meest realistisch. Doetinchem domineert de regionale markt met circa 65% van de voorraad. Net als de andere gemeenten bedienen kantoren vooral lokale kantoorgebruikers. Een grote afname van de kantoorquotient is voor dit type gebruikers minder realistisch dan voor regionaal en landelijk opererende bedrijven. De bandbreedte waarbinnen de uitbreidingsvraag voor de regio Achterhoek zich waarschijnlijk zal ontwikkelen is voor de periode 2023 t/m 2030 -13.000 tot -20.000 m² en voor de periode 3031 t/m 2040 eveneens -13.000 tot -20.000 m².

Op dit moment vinden we basisscenario EIB hoog realistisch om van uit te gaan. Dat betekent dat u tot en met 2030 uit moet gaan van een afname van de kantoormeters in gebruik van 13.000 m². In totaal zou dit een afname van de huidige voorraad in gebruik betekenen van circa 5% tot en met 2030. Het huidige leegstandspercentage (volgens de laatste bekende monitor van C&W uit 2022) is iets onder 7%. De leegstand ligt daarmee net boven frictie. Dit zou kunnen verdubbelen in het basisscenario.

5.2.2 Vervangingsvraag kantoorruimte
In het kader op pagina 11, paragraaf 2.1 geven we een algemene toelichting op vervangingsvraag in de kantorenmarkt. Als we voor regio Achterhoek rekenen met een vervangingsvraag van 1% dan zou jaarlijks circa 2.700 m² in de regio vervangen moeten worden. Gelet op de historische gemiddelde jaarlijkse opname (die zich rond de circa 2.000 m² beweegt) leidt dat naar verwachting tot een overschatting van de daadwerkelijke vervangingsvraag per jaar. We adviseren daarom niet met een vast percentage vervangingsvraag te rekenen, maar vooral in te zetten op een kwalitatieve aanpak. In de aanbevelingen in hoofdstuk 13 leest u hier meer over.

5.2.3 Kwalitatieve vertaling naar kantoormilieus

Onderstaand geven we onze inschatting van hoe de geraamde uitbreidingsvraag zich naar verwachting verdeeld over de verschillende locatietypes. We hanteren de cijfers uit het basisscenario. Het is een indicatieve verdeling, bedoeld om gevoel te geven bij de te verwachten richting van de uitbreidingsvraag. We baseren ons bij deze inschatting op transacties en marktdynamiek, huidige leegstandscijfers en aantrekkelijkheid van de verschillende kantoormilieus.

We verwachten voor regio Achterhoek geen grote wijzigingen in locatievoorkeuren van kantoorgebruikers binnen de regio. In regio Achterhoek staat het grootste deel van de voorraad op snel-/uitvalswegen en bedrijventerreinen en het ontbreekt aan hoogstedelijke OV-locaties. We verwachten de grootste krimp dan ook op snel- en uitvalswegen en kantoren op bedrijventerreinen. We verwachten dat de voorspelde ontwikkeling van de verschillende kantoormilieus ook na 2030 doorzet. Dat betekent een toename van de tweekoppigheid in de markt, met een groeiende voorkeur voor multifunctionele centrum-/OV-locaties en een afnemend aandeel van monofunctionele locaties die enkel per auto bereikbaar zijn.

Tabel 18: Kantorenvraag naar kantoormilieu in regio Achterhoek, 2023 t/m 2030

Kantoormilieu	**EIB laag**	**EIB hoog**
Centrummilieu / OV-knooppunt	- 1.000 m²	- 500 m²
Overig centrummilieu	- 3.000 m²	- 2.000 m²
Innovatie-/campusmilieu	0 m²	0 m²
Overige OV-knoop	- 2.000 m²	- 1.500 m²
Snelweg en uitvalsweg	- 6.000 m²	- 4.000 m²
Kantoren op bedrijventerreinen	- 8.000 m²	- 5.000 m²

6. Foodvalley

In dit hoofdstuk vindt u de prognose werklocaties voor regio Foodvalley. Voor bedrijventerreinen en kantoren gaan we in op de relevante onderdelen van de prognose. Aanbevelingen leest u in hoofdstuk 13. De prognose informele werklocaties leest u in hoofdstuk 12. Methodiek, achterliggende cijfers en uitgangspunten vindt u in de bijlagen.

6.1 Bedrijventerreinen

6.1.1 Vraag bedrijventerreinen

Uitbreidingsvraag kwantitatief en kwalitatief naar werkmilieus
De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de komende acht jaar (2023 t/m 2030) en voor de periode daarna van 2031 tot en met 2040. Daarbij tekenen we aan dat de ramingen voor de periode 2031 tot en met 2040 een grotere onzekerheid kennen dan de ramingen voor de periode daarvoor.

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in regio Foodvalley in de periode 2023 t/m 2030 is 68 tot 120 hectare bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 9 tot 15 hectare. In de periode 2031 t/m 2040 verwachten we een uitbreidingsvraag van 43 tot 160 hectare in regio Foodvalley. De uitbreidingsvraag in deze periode kent een ruimere bandbreedte vanwege een breder betrouwbaarheidsinterval. In het hoge scenario blijft er, aangewakkerd door de grote transities (met name circulaire economie), een relatief hoge uitbreidingsvraag en behoefte aan schuifruimte om de ombouw van de bestaande lineaire economie mogelijk te maken.

Tabel 19: Totale uitbreidingsvraag bedrijventerreinen in regio Foodvalley (GLD)

Tijdsperiode	EIB laag	EIB hoog
2023 tot en met 2030	68	120
2031 tot en met 2040	43	160
2023 tot en met 2040	111	280

We vertalen de prognose naar vier typen werkmilieus, zie paragraaf 2.3 en bijlage 1 voor een toelichting hierop. De uitbreidingsvraag naar sectoren vindt u in bijlage 1. In regio Foodvalley verwachten we dat meer dan dat meer dan de helft van de uitbreidingsvraag voorkeur heeft voor een regulier werkmilieu. Dit zijn de lokale en regionale maak- en MKB-bedrijven, voornamelijk in milieucategorie 3 en 4, met behoefte aan een kavel tot circa 1 hectare en incidenteel tot enkele hectares. Dit type bedrijvigheid heeft een sterke verbondenheid aan eigen kern en gemeente en vestigt zich dan ook het liefst nabij de huidige locatie. We verwachten daarnaast dat circa 25% van de uitbreidingsvraag in regio Foodvalley voorkeur heeft voor het werkmilieu XXL-logistiek, mede als gevolg van de gunstige ligging aan de A12 en A1 as. Dit betreft dus uitbreiding en doorgroei van de grootschalige logistiek die al in de regio is gevestigd. Binnen de regio zien we dit type bedrijvigheid met name rondom Ede en in mindere mate bij Barneveld/Nijkerk. In regio Foodvalley zien we ook enige uitbreidingsvraag in het werkmilieu gemengd/interactie. Enerzijds is dit vraag naar innovatieve werkmilieus zoals de campus in Wageningen, anderzijds zijn dit meer dienstverlenende en consumentgerichte activiteiten gericht op het stedelijk gebied.

Tabel 20: Uitbreidingsvraag naar werkmilieu in regio Foodvalley (GLD), in hectare

Werkmilieu	**2023 t/m 2030 (laag tot hoog)**	**2031 t/m 2040 (laag tot hoog)**
Gemengd/interactie	4 tot 9	5 tot 20
Regulier	37 tot 66	21 tot 80
XXL-logistiek	17 tot 29	8 tot 31
Grootschalig HMC	10 tot 17	8 tot 30
Totaal	68 tot 120	43 tot 160

Voor de periode tot en met 2040 verwachten we dat de ruimtevraag naar werkmilieus zich vergelijkbaar ontwikkelt. Voor de Foodvalley geldt dat ongeveer de helft van de ruimtevraag na 2030 vanuit het reguliere werkmilieu afkomstig is.

Vervangingsvraag bedrijventerreinen

Vervangingsvraag is geen onderdeel van deze prognose. Deze vraagcomponent kan een aanzienlijke invloed hebben op de totale ruimtevraag, afhankelijk van (concrete) transformatieplannen. Provincie Gelderland kiest er voor om de vervangingsvraag tijdens het opstellen van de RPW's in beeld te laten brengen. Reden hiervoor is dat de Gelderse regio's elk in hun eigen ritme regionale afspraken maken over werklocaties en de component vervangingsvraag veranderlijk en sterk afhankelijk van (lokale) beleidskeuzes is.Regio Foodvalley maakt deel uit van Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Foodvalley. De vervangingsvraag als gevolg van transformatie is een belangrijke component in de totale ruimtevraag van bedrijven. De vervangingsvraag wordt uitgewerkt in de

RPW's. In het in 2022 vastgestelde RPW van Foodvalley is deze vraagcomponent voor de regio al deels in beeld gebracht. Voor het Gelderse deel gaat het om circa 30 hectare.

Additionele vraag
In het kader van de Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Foodvalley is de wens uitgesproken om wonen en werken in balans met elkaar te ontwikkelen. Hiermee wordt ook onnodige pendel tussen regio's voorkomen. Omdat het om beleidsambities gaan, is dit niet meegenomen in deze prognoses. In het kader van de regioarrangementen en RPW's wordt dit aspect nader uitgewerkt.

Specifiek voor de Foodvalley geldt dat de landbouwtransitie in potentie veel invloed kan hebben op de economie. We staan hier daarom kort stil bij de eventuele invloed hiervan op de prognose bedrijventerreinen. De richting van de landbouwtransitie is op zichzelf al ongewis, dat maakt het voorspellen van invloed op de ruimte voor bedrijventerreinen ook lastig. Bovendien is het ook in belangrijke mate beleidsrijk of de landbouwtransitie plaatsvindt en gaan we hier uit van een beleidsneutrale raming. Als er in de primaire sector minder productie plaatsvindt, zullen veel andere economische sectoren in Foodvalley dit merken. Denk aan vervoersbedrijven die landbouwproducten vervoeren, verwerkende industrie, machinebouw voor de landbouw, dienstverlening, et cetera. Tegelijk zien we dat bedrijven zeer veerkrachtig zijn, zich voorbereiden en aanpassen aan veranderingen in de keten. Vervoersbedrijven zoeken andere goederen om te vervoeren, productiebedrijven schakelen om naar andere producten, et cetera. Bovendien is het niet per definitie zo dat de landbouwtransitie tot minder productie hoeft te leiden, maar ook tot andere productie. Op langere termijn zou de primaire productie zich dus ook kunnen herstellen en dit kan ook doorwerken in andere sectoren. De landbouwtransitie kan daarmee in potentie vrijwel alle sectoren be nvloeden, maar de precieze impact is zeer onduidelijk. Een eventuele impact zal wel dwars door alle werkmilieus heen werken. Er is niet een specifiek werkmilieu dat extra be nvloed kan worden. Immers: veel sectoren zijn verbonden aan de primaire productie en die sectoren vinden we in alle werkmilieus.

Het vestigingsklimaat van Gelderland en de Foodvalley is divers. Diverse economische sectoren zijn al jaren actief in de regio en op de bedrijventerreinen. Vandaar dat een groot deel van de ruimtevraag via de gehanteerde terreinquotientenmethodiek te ramen is. In paragraaf 4.1 beschrijven we welke ruimtevraag als additioneel gezien kan worden en geven we indicatief weer om hoeveel hectare dit kan gaan. Per regio verschilt het welk type additionele ruimtevrager in potentie kansrijk is. Hierna beschrijven we kwalitatief welke type ontwikkelingen we voor regio Foodvalley als kansrijk inschatten.

- **Nieuwe bedrijfsactiviteiten**: beleidsmatige keuzes en/of ontwikkelingen kunnen ertoe leiden dat er nieuwe activiteiten een plek zoeken op bedrijventerreinen, die voorheen geen ruimtevraag uitoefenden. In dit verband en specifiek voor de Foodvalley denken we bijvoorbeeld aan de ruimtevraag als gevolg van de profilering als kennischcluster op gebied van agrofood. De Wageningen University & Research (WUR) vormt de basis voor de aantrekkingskracht van het ecosysteem. Daarnaast zijn er ook andere waardevolle kennisspelers op het gebied van agrofood aanwezig en bovendien zijn er meerdere grote R&D centra van internationale bedrijven gevestigd, zoals FrieslandCampina, Unilever en Upfield. In een recente studie van BCI (2023) - Kennisintensieve werklocaties voor de agrofood sector in het Kennishart Ede-Wageningen – is de ruimtebehoefte van kennisintensieve bedrijven onderzocht. Hieruit is gebleken dat sprake is van een latente ruimtevraag vanuit dit type bedrijvigheid. Grote nieuwe ontwikkelingen van buiten de regio zijn beperkt onderdeel van de toekomstige ruimtevraag. Dit betekent dat sprake kan zijn van additionele vraag. In het bijzonder bij kennisintensieve bedrijvigheid en de wens tot clustering met soortgelijke bedrijven is het gewenste aanbod vaak specifiek.
- **Energie-infrastructuur**: in paragraaf 4.1.3 zijn we ingegaan op de mogelijk additionele ruimtevraag vanuit energie-infrastructuur. Voor de Foodvalley speelt op dit moment vooral de ontwikkeling van

een nieuw verdeelstation in Nijkerk. De mogelijke ruimtevraag (10 hectare) is additioneel op de bestaande ruimtevraag indien deze op een bedrijventerrein gerealiseerd wordt. Er zijn (nu) geen initiatieven bekend voor realisatie van megabatterijopslag op een bedrijventerrein. In de Foodvalley leeft wel de wens om in de toekomst een Smart Energy Hub, kleinschalige batterijopslag en realisatie van laadinfrastructuur te realiseren. Welke ruimtelijke impact dit heeft is vooralsnog onbekend. Zaak is om via de jaarlijkse monitoring hier meer grip op te krijgen.

6.1.2 Aanbod bedrijventerreinen

Er is in de regio per juli 2023 nog circa 46 hectare aan harde plannen beschikbaar. Dit zijn plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen. Een deel daarvan is nog niet direct uitgeefbaar, bijvoorbeeld omdat de grond nog niet bouwrijp is. Een groot deel van de harde plannen in regio Foodvalley bevindt zich op bedrijventerrein De Flier (15 ha.), Food en Businesspark (8 ha) Harselaar Driehoek Business (6,5 ha.) en op Science Park: Kortenoord (6 ha.). Het overige harde aanbod is kleinschalig van aard en ligt verspreid over de regio.

Naast de harde plannen zijn er diverse zachte plannen in regio Foodvalley, in totaal goed voor circa 76 hectare. Dit zijn plannen waarvan het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is, maar nog in ontwerp of alleen vastgesteld door de gemeenteraad. Denk bijvoorbeeld aan Stroet IV en Wageningen Campus (De Born Oost).

In onderstaande tabel vindt u een overzicht van de planvoorraad naar planfase. In bijlage 1.4 is een overzicht opgenomen van het planaanbod uitgesplitst naar bedrijventerreinen.

Tabel 21: Planaanbod per juli 2023 in regio Foodvalley (GLD)

Planfase	Aanbod in hectare
Hard - Onherroepelijk, direct uitgeefbaar	18
Hard - Onherroepelijk, niet-direct uitgeefbaar	10
Hard - Onherroepelijk, in optie	18
Zacht - Vastgesteld bestemmingsplan	31
Zacht - Ontwerp bestemmingsplan	7
Zacht – Voorontwerp en ruimtelijk plan	38
Totaal	Hard: 46 ha / Zacht: 76 ha

Bron: IBIS Provincie Gelderland

Kijkend naar de kwalitatieve kenmerken van het harde planaanbod valt het volgende op:

- Het bedrijventerrein met het meeste aanbod is De Flier en omgeving (gemeente Nijkerk), met circa 12 hectare bedrijventerrein in optie. Het aanbod bestaat voornamelijk uit kavels vanaf 0,5 tot 1 hectare waarop maximaal bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 4.1 zijn toegestaan. Dit maakt het terrein voornamelijk geschikt voor bedrijvigheid uit het reguliere segment. In de praktijk is het merendeel van alle kavels op dit terrein inmiddels al onder optie.
- Het Food & Businesspark in gemeente Ede wordt in de markt gezet voor food- en foodgerelateerde bedrijven, maar biedt planologisch ook ruimte aan andere bedrijvigheid. De eerste fase is grotendeels uitgegeven. Netcongestie dwingt bedrijven om te wachten met nieuwbouw en stokt de

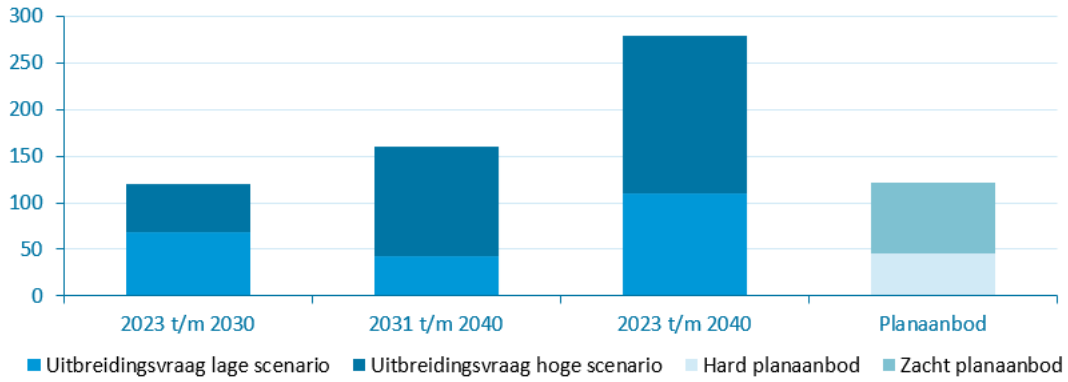
uitgifte van de overige gronden. Gezien de milieucategorie en kavelomvang van het resterende aanbod is het terrein geschikt voor zowel het reguliere werkmilieu als grootschalig HMC.
- Bedrijventerrein Kortenoord in Wageningen is planologisch gezien (alleen) geschikt voor het werkmilieu gemengd/interactie want het terrein richt zich uitsluitend op kennisintensieve bedrijvigheid. Bedrijventerrein Harselaar Driehoek biedt met een maximale milieucategorie 5 ruimte voor grootschalige HMC.

6.1.3 Conclusies bedrijventerreinen

Op basis van de prognose van de ruimtevraag en de kenmerken van het (harde) planaanbod in de Foodvalley trekken we de volgende conclusies. Dit is geen volledige confrontatie van vraag en aanbod, omdat niet alle vraagcomponenten in beeld zijn gebracht in dit onderzoek (geen vervangingsvraag). De behoefteraming dient compleet te worden gemaakt in de RPW's.

- Op basis van de huidige inzichten is onze verwachting dat een vraagontwikkeling aan de bovenkant van de bandbreedte (hoge scenario) realistisch is voor de periode tot en met 2030. Dit baseren we op de huidige (aanhoudende) krapte op de markt, de gerealiseerde werkgelegenheidsontwikkeling tot nu toe (ten opzichte van EIB-scenario's), het uitgifteniveau in de Foodvalley in de afgelopen jaren, de opties die op beschikbare kavels liggen en input uit het marktpanel.
- Tegenover de uitbreidingsvraag van 120 hectare in het hoge scenario tot en met 2030 staat een hard planaanbod van 46 hectare. Dat betekent dat, indien de regio de volledige uitbreidingsvraag wil faciliteren, er nog 74 hectare aan extra bedrijventerrein ontwikkeld kan worden. Vervangingsvraag en additionele vraag kunnen de vraagkant nog vergroten. Het huidige zachte planaanbod (zoals opgenomen in IBIS) van 76 hectare kan kwantitatief voorzien in de resterende uitbreidingsvraag. Omdat er ook na 2030 nog een aanzienlijke uitbreidingsvraag kan ontstaan is het een opgave voor de regio om na te denken over nieuwe uitbreidingslocaties.
- Kwalitatief verwachten we met name een tekort in de werkmilieus regulier, XXL-logistiek en grootschalig HMC. Er zijn geen XXL-kavels meer beschikbaar in de regio. Het aanbod in het reguliere werkmilieu concentreert zich op enkele plekken, waardoor er in meerdere gemeenten niet of nauwelijks aanbod is voor lokale MKB. Kavels met een hogere milieucategorie zijn daarnaast schaars.

Figuur 7: Verhouding uitbreidingsvraag en planaanbod regio Foodvalley (GLD)



6.1.4 Vraag en aanbod in totale regio Foodvalley

In het Utrechtse deel van de Foodvalley ligt de uitbreidingsvraag in de periode 2023 t/m 2030 op circa 14 tot 31 hectare. Daarmee komt de totale uitbreidingsvraag in de gehele Foodvalley op 82 tot 151 hectare in de periode 2023 t/m 2030. In de periode 2031 t/m 2040 gaat het voor de gehele regio om een uitbreidingsvraag van 59 tot 191 hectare.

Tabel 22: Uitbreidingsvraag naar werkmilieu totale regio Foodvalley, in hectare

Werkmilieu	2023 t/m 2030 (laag tot hoog)	2031 t/m 2040 (laag tot hoog)
Gemengd/interactie	5 tot 10	6 tot 23
Regulier	47 tot 86	31 tot 98
XXL-logistiek	19 tot 33	10 tot 34
Grootschalig HMC	12 tot 21	12 tot 36
Totaal	82 tot 151	59 tot 191

Het Utrechtse deel van de Foodvalley beschikt niet meer over hard planaanbod. Er is voor circa 4 hectare aan zacht planaanbod. Daarmee komt het harde planaanbod in de totale Foodvalley op 46 hectare en is er een zacht planaanbod van 80 hectare.

De prognose voor provincie Utrecht is op het moment van het opstellen van dit rapport nog niet definitief vastgesteld.

6.2 Kantoren

6.2.1 Uitbreidingsvraag kantoorruimte

Totale uitbreidingsvraag
Regio Foodvalley heeft op dit moment een voorraad van zo'n 721.000 m², waarvan zo'n 661.000 m² in gebruik. De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de komende acht jaar (2023 t/m 2030) en een doorkijk tot en met 2040. Voor de regio Foodvalley ramen we een uitbreidingsvraag die in alleen in het business as usual scenario positief is. In de andere twee scenario's is de uitbreidingsvraag negatief.

Tabel 23: Uitbreidingsvraag kantoorruimte regio Foodvalley (GLD)

Scenario		2023 t/m 2030	2031 t/m 2040
Business as usual	EIB laag	+ 14.000 m²	+ 18.000 m²
	EIB hoog	+ 31.000 m²	+ 41.000 m²
Basisscenario	EIB laag	- 24.000 m²	- 29.000 m²
	EIB hoog	- 8.000 m²	- 11.000 m²
COVID-19 als katalysator	EIB laag	- 63.000 m²	- 70.000 m²
	EIB hoog	- 49.000 m²	- 57.000 m²

Realistisch scenario
Voor de regio Foodvalley vinden we het basisscenario het meest realistisch. Ede, Wageningen en Veenendaal zijn alle drie ongeveer even groot in aantal meters. In deze drie gemeenten bestaan de kantoorgebruikers vooral uit een mix van lokaal en regionaal verzorgende gebruikers. Er zijn relatief weinig landelijk opererende partijen die in meters nog flink terug kunnen schroeven, bijvoorbeeld door consolidatie van aantal kantoren of het aantal meters dat men nu in gebruik heeft (zie ook paragraaf 3.2.2 voor extra toelichting hierop). In andere gemeente bedienen de kantoren vooral lokale kantoorgebruikers. Een grote afname van de kantoorquotient is voor de kantoorgebruikers die in Foodvalley domineren weinig realistisch. Dit betekent niet dat het niet kan gebeuren. Zie bijvoorbeeld de geplande verhuizing van Menzis vanuit Wageningen naar Arnhem. Zij laten een groot kantoor achter, dat kwalitatief (groot en single tenant) niet goed aansluit bij de kantoorgebruikers van de regio. De vraag is of dit kantoor nog ingevuld gaat worden of dat een andere strategie, zoals transformatie, logischer is. Als er meer van dit soort grootschalige verhuizingen plaatsvinden zal de ruimtevraag negatiever uitpakken dan we verwachten op basis van de prognose.

De bandbreedte waarbinnen de uitbreidingsvraag voor de regio Foodvalley zich waarschijnlijk zal ontwikkelen is voor de periode 2023 t/m 2030 -24.000 tot -8.000 m^2 en voor de periode 2031 t/m 2040 -29.000 tot -11.000 m^2. Op dit moment vinden we basisscenario EIB hoog realistisch om van uit te gaan. Dat betekent dat u tot en met 2030 uit moet gaan van een afname van de kantoormeters in gebruik van 8.000 m^2. In totaal zou dit een afname van de huidige voorraad in gebruik betekenen van circa 1% tot en met 2030. De leegstand ligt op circa 8,5%, dus boven frictie. Er komt in de variant EIB hoog van het basisscenario niet veel leegstand bij, maar het leegstandsniveau is al problematisch. Het is belangrijk om dit terug te brengen.

6.2.2 Vervangingsvraag kantoorruimte
In het kader op pagina 11, paragraaf 2.1 geven we een algemene toelichting op vervangingsvraag in de kantorenmarkt. Als we rekenen met een vervangingsvraag van 1% dan zou jaarlijks circa 7.200 m2 in de regio vervangen moeten worden. Gelet op de historische gemiddelde jaarlijkse opname (die zich rond de circa 6.000 m^2 beweegt) leidt dat naar verwachting tot een flinke overschatting van de daadwerkelijke vervangingsvraag per jaar. We adviseren u daarom niet met een vast percentage vervangingsvraag te rekenen, maar vooral in te zetten op een kwalitatieve aanpak. Daarmee bedoelen we gericht kijken waar kantoren uit de markt worden genomen en er daadwerkelijk vervangingsvraag ontstaat. In de aanbevelingen in hoofdstuk 13 leest u hier meer over.

6.2.3 Kwalitatieve vertaling naar kantoormilieus
Onderstaand geven we onze inschatting van hoe de geraamde uitbreidingsvraag zich naar verwachting verdeeld over de verschillende locatietypes. We hanteren de cijfers uit het basisscenario. Het is een indicatieve verdeling, bedoeld om gevoel te geven bij de te verwachten richting van de uitbreidingsvraag. We baseren ons bij deze inschatting op transacties en marktdynamiek, huidige leegstandscijfers en aantrekkelijkheid van de verschillende kantoormilieus.

We verwachten voor regio Foodvalley geen grote wijzigingen in locatievoorkeuren van kantoorgebruikers binnen de eigen regio. In regio Foodvalley staat het grootste deel van de voorraad op snel-/uitvalswegen en bedrijventerreinen en het ontbreekt aan hoogstedelijke OV-locaties. We verwachten de grootste krimp dan ook op snel- en uitvalswegen en kantoren op bedrijventerreinen. Voor het innovatie-/campusmilieu, specifiek de campus in Wageningen, voorzien we een positieve marktontwikkeling en enige uitbreidingsvraag. Voor dit type kantoormilieu kan de component additionele vraag voor een aanzienlijke extra vraag zorgen. Voor overige OV-knopen, zoals rondom Ede-Wageningen, voorzien we een neutrale tot beperkte uitbreidingsvraag. We verwachten dat de voorspelde ontwikkeling van de verschillende kantoormilieus ook na 2030 doorzet. Dat betekent een toename van de tweekoppigheid in de markt, met een groeiende voorkeur voor multifunctionele centrum-/OV-locaties en een afnemend aandeel van monofunctionele locaties die enkel per auto bereikbaar zijn.

Tabel 24: Kantorenvraag naar kantoormilieu in regio Foodvalley, 2023 t/m 2030

Kantoormilieu	EIB laag	EIB hoog
Centrummilieu / OV-knooppunt	0 m²	0 m²
Overig centrummilieu	- 5.000 m²	- 2.000 m²
Innovatie-/campusmilieu	+ 2.000 m²	+ 4.000 m²
Overige OV-knoop	0 m²	+ 1.000 m²
Snelweg en uitvalsweg	- 11.000 m²	- 6.000 m²
Kantoren op bedrijventerreinen	- 10.500 m²	- 5.500 m²

6.2.4 Kantoren in totale regio Foodvalley

De kantorenvoorraad in het Utrechtse deel van de Foodvalley bevindt zich vrijwel geheel in Veenendaal. De totale voorraad in het Utrechtse deel is 210.000 m² en is daarmee een stuk kleiner dan in het Gelderse deel. De verwachte werkgelegenheidsgroei in het Utrechtse deel ligt hoger dan in het Gelderse deel. Deze factoren zorgen ervoor dat de geraamde uitbreidingsvraag in absolute zin op totaalniveau van regio Foodvalley niet veel afwijken van de prognose voor het Gelderse deel in paragraaf 6.2.1. Kwalitatief liggen de verwachtingen voor de gehele regio in lijn met paragraaf 6.2.3.

De prognose voor provincie Utrecht is op het moment van het opstellen van dit rapport nog niet definitief vastgesteld.

Tabel 25: Uitbreidingsvraag kantoorruimte totale regio Foodvalley

Scenario		2023 t/m 2030	2031 t/m 2040
Basisscenario	EIB laag	- 27.000 m²	- 32.000 m²
	EIB hoog	- 5.000 m²	- 9.000 m²
COVID-19 als katalysator	EIB laag	- 75.000 m²	- 84.000 m²
	EIB hoog	- 56.000 m²	- 67.000 m²

7. GMR Arnhem-Nijmegen

In dit hoofdstuk vindt u de prognose werklocaties voor GMR Arnhem-Nijmegen. Voor bedrijventerreinen en kantoren gaan we in op de relevante onderdelen van de prognose. Aanbevelingen leest u in hoofdstuk 13. De prognose informele werklocaties leest u in hoofdstuk 12. Methodiek, achterliggende cijfers en uitgangspunten vindt u in de bijlagen.

7.1 Bedrijventerreinen

7.1.1 Vraag bedrijventerreinen

Uitbreidingsvraag kwantitatief en kwalitatief naar werkmilieus
De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de komende acht jaar (2023 t/m 2030) en voor de periode daarna van 2031 tot en met 2040. Daarbij tekenen we aan dat de ramingen voor de periode 2031 tot en met 2040 een grotere onzekerheid kennen dan de ramingen voor de periode daarvoor.

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in GMR Arnhem-Nijmegen in de periode 2023 t/m 2030 is 151 tot 297 hectare bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 19 tot 35 hectare. In de periode 2031 t/m 2040 verwachten we een uitbreidingsvraag van 54 tot 360 hectare in GMR Arnhem-Nijmegen. De uitbreidingsvraag in deze periode kent een ruimere bandbreedte vanwege een breder betrouwbaarheidsinterval. In het hoge scenario blijft er, aangewakkerd door de grote transities (met name circulaire economie), een relatief hoge uitbreidingsvraag en behoefte aan schuifruimte om de ombouw van de bestaande lineaire economie mogelijk te maken.

Tabel 26: Totale uitbreidingsvraag bedrijventerreinen GMR Arnhem-Nijmegen

Tijdsperiode	EIB laag	EIB hoog
2023 tot en met 2030	151	279

Tijdsperiode	EIB laag	EIB hoog
2031 tot en met 2040	54	360
2023 tot en met 2040	205	639

We vertalen de prognose naar vier typen werkmilieus, zie paragraaf 2.3 en bijlage 1 voor een toelichting hierop. De uitbreidingsvraag naar sectoren vindt u in bijlage 1. In regio GMR Arnhem-Nijmegen verwachten we dat circa 35% van de uitbreidingsvraag voorkeur heeft voor een regulier werkmilieu, als ook voor het XXL-logistieke werkmilieu. Voornamelijk lokale en regionale maak- en MKB-bedrijven hebben voorkeur voor een regulier werkmilieu. Kwalitatief gezien is heeft deze doelgroep voornamelijk behoefte aan milieucategorie 3 en 4 en aan een kavel tot circa 1 hectare en incidenteel tot enkele hectares. Grootschalige XXL ruimtevragers hebben behoefte aan kavels groter dan vier hectare. Recente XXL ontwikkelingen zien op bedrijventerreinen zoals Park15 en DocksNLD. Gebaseerd op de transactiedynamiek van de afgelopen vijf jaar, is het beeld dat een groot deel van de ruimtevraag naar nieuwe kavels afkomstig is van regionale (doorgroeiende) bedrijven. Circa 75% van de ruimtevraag is lokaal en regionaal gebonden, ook bij XXL logistiek.

Tabel 27: Uitbreidingsvraag naar werkmilieu GMR Arnhem-Nijmegen, in hectare

Werkmilieu	2023 t/m 2030 (laag tot hoog)	2031 t/m 2040 (laag tot hoog)
Gemengd/interactie	15 tot 30	8 tot 57
Regulier	53 tot 98	16 tot 109
XXL-logistiek	54 tot 99	17 tot 109
Grootschalig HMC	29 tot 52	13 tot 85
Totaal	151 tot 279	54 tot 360

Voor de periode tot en met 2040 verwachten we dat de ruimtevraag naar werkmilieus zich vergelijkbaar ontwikkeld. Voor de GMR Arnhem-Nijmegen geldt dat een groot deel van de ruimtevraag na 2030 vanuit het reguliere en XXL-logistieke werkmilieu afkomst is.

Vervangingsvraag bedrijventerreinen

Vervangingsvraag is geen onderdeel van deze prognose. Deze vraagcomponent kan een aanzienlijke invloed hebben op de totale ruimtevraag, afhankelijk van (concrete) transformatieplannen. Provincie Gelderland kiest er voor om de vervangingsvraag tijdens het opstellen van de RPW's in beeld te laten brengen. Reden hiervoor is dat de Gelderse regio's elk in hun eigen ritme regionale afspraken maken over werklocaties en de component vervangingsvraag veranderlijk en sterk afhankelijk van (lokale) beleidskeuzes is.Voor GMR Arnhem-Nijmegen geldt dat de vervangingsvraag als gevolg van

transformatie een component is in de ruimtevraag die impact heeft op de totale ruimtevraag van bedrijven. In het RPW en de verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley is het wenselijk om hier een goed overzicht van te verkrijgen, zodat voor bedrijven een alternatief bestaat bij transformatieplannen van bestaand bedrijventerrein.

Additionele vraag
Het vestigingsklimaat van Gelderland en de GMR Arnhem-Nijmegen is divers. Diverse economische sectoren zijn al jaren actief in de regio en op de bedrijventerreinen. Vandaar dat een groot deel van de ruimtevraag via de gehanteerde terreinquotientenmethodiek te ramen is. In paragraaf 4.1 beschrijven we welke ruimtevraag als additioneel gezien kan worden en geven we indicatief weer om hoeveel hectare dit kan gaan. Per regio verschilt het welk type additionele ruimtevrager in potentie kansrijk is. Hierna beschrijven we kwalitatief welke type ontwikkelingen we voor GMR Arnhem-Nijmegen als kansrijk inschatten.

- **Nieuwe bedrijfsactiviteiten**: beleidsmatige keuzes en/of ontwikkelingen kunnen ertoe leiden dat er nieuwe activiteiten een plek zoeken op bedrijventerreinen, die voorheen geen ruimtevraag uitoefenden. In dit verband en specifiek voor GMR Arnhem-Nijmegen denken we bijvoorbeeld aan de ruimtevraag van grootschalige logistiek welke in het verleden voor een sterke aanvullende vraag naar hectares heeft geleid. Ook het niet faciliteren van een doelgroep kan betekenen dat sprake is van een effect op de getoonde raming van de uitbreidingsvraag.
- **Energie-infrastructuur**: in paragraaf 4.1.3 zijn we ingegaan op de mogelijk additionele ruimtevraag vanuit energie-infrastructuur. Voor GMR Arnhem-Nijmegen zijn (nu) geen initiatieven bekend voor realisatie van een transformatorstation of megabatterijopslag op een bedrijventerrein. In GMR Arnhem-Nijmegen speelt wel in de toekomst de realisatie van een Smart Energy Hub (bv. Innofase in Duiven), kleinschalige batterijopslag (bv. Powerhub in Elst) en realisatie van laadinfrastructuur (initiatieven voor Clean Energy Hubs in Zevenaar en Montferland/Oude IJsselstreek). Bovendien zijn er ontwikkelingen in Nijmegen (Noordkanaalhaven) op gebied van energie. Welke ruimtelijke impact dit heeft is vooralsnog onbekend. Zaak is om via monitoring hier meer grip op te krijgen.

7.1.2 Aanbod bedrijventerreinen
Er is in de regio per juli 2023 nog circa 75 hectare aan harde plannen beschikbaar. Dit zijn plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen. Een deel daarvan is nog niet direct uitgeefbaar, bijvoorbeeld omdat de grond nog niet bouwrijp is.

Het direct uitgeefbare aanbod ligt verspreid over diverse gemeenten en bedrijventerreinen in de regio. Dit zien we ook terug in het aanbod onder optie. Het zwaartepunt van het niet-direct uitgeefbare aanbod ligt in Nijmegen; specifiek op bedrijventerrein Winkelsteeg.

Naast de harde plannen zijn er diverse zachte plannen in regio GMR Arnhem-Nijmegen, in totaal goed voor circa 57 hectare. Dit zijn plannen waarvan het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is, maar nog in ontwerp of alleen vastgesteld door de gemeenteraad. Denk bijvoorbeeld aan De Grift uitbreiding deelplan Noord.

In onderstaande tabel vindt u een overzicht van de planvoorraad naar planfase. In bijlage 1.4 is een overzicht opgenomen van het planaanbod uitgesplitst naar bedrijventerreinen.

Tabel 28: Planaanbod per juli 2023 in GMR Arnhem-Nijmegen

Planfase	Aanbod in hectare
Hard - Onherroepelijk, direct uitgeefbaar	32
Hard - Onherroepelijk, niet-direct uitgeefbaar	18
Hard - Onherroepelijk, in optie	24
Zacht - Vastgesteld bestemmingsplan	0
Zacht - Ontwerp bestemmingsplan	32
Zacht – Voorontwerp en ruimtelijk plan	25
Totaal	Hard: 74 ha / Zacht: 57 ha

Bron: IBIS Provincie Gelderland

Kijkend naar de kwalitatieve kenmerken van het harde planaanbod valt het volgende op:

- Op bedrijventerrein Innofase (gemeente Duiven) is een kavel van circa 5 hectare direct uitgeefbaar, maar deze locatie is enkel geschikt voor specifieke eindgebruikers. Dit geldt ook voor het aanbod (5 hectare) op Industriepark Kleefse Waard (gemeente Arnhem). Deze bedrijventerreinen zijn bedoeld voor de ontwikkeling van duurzame en energie-gerelateerde bedrijven.
- Het direct uitgeefbare aanbod op Park15 en 7Poort is specifiek bedoeld voor XXL logistiek.
- Relatief veel aanbod in de regio is kortom enkel geschikt voor een specifieke doelgroep. Het resterende direct uitgeefbare aanbod in de regio is veelal versnipperd en bestaat hooguit uit enkele hectares. Dit soort resterende kavels voorziet vooral in de vraag voor het reguliere werkmilieu.
- Er zijn meerdere gemeenten die niet of nauwelijks meer over hard planaanbod beschikken, zoals Beuningen, Doesburg, Heumen, Montferland, Renkum, Westervoort en Wijchen.

7.1.3 Conclusies bedrijventerreinen

Op basis van de prognose van de ruimtevraag en de kenmerken van het (harde) planaanbod in GMR Arnhem-Nijmegen trekken we de volgende conclusies. Dit is geen volledige confrontatie van vraag en aanbod, omdat niet alle vraagcomponenten in beeld zijn gebracht in dit onderzoek (geen vervangingsvraag). De behoefteraming dient compleet te worden gemaakt in de RPW's.

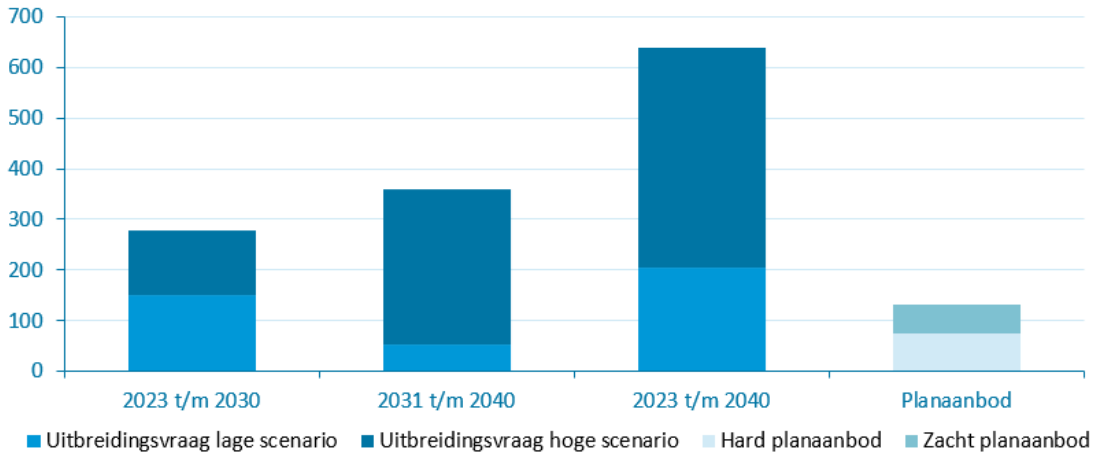
- Op basis van de huidige inzichten is onze verwachting dat een vraagontwikkeling aan de bovenkant van de bandbreedte (hoge scenario) realistisch is voor de periode tot en met 2030. Dit baseren we op de huidige (aanhoudende) krapte op de markt, de gerealiseerde werkgelegenheidsontwikkeling tot nu toe (ten opzichte van EIB-scenario's), het uitgifteniveau in GMR Arnhem-Nijmegen in de afgelopen jaren, de opties die op beschikbare kavels liggen en input uit het marktpanel.
- Tegenover de uitbreidingsvraag van 279 hectare in het hoge scenario tot en met 2030 staat een hard planaanbod van 74 hectare. Dat betekent dat, indien de regio de volledige uitbreidingsvraag wil faciliteren, er nog 205 hectare aan extra bedrijventerrein ontwikkeld kan worden. Vervangingsvraag en additionele vraag kunnen de vraagkant nog vergroten. Het huidige zachte planaanbod (zoals opgenomen in IBIS) van 57 hectare kan kwantitatief niet voorzien in de resterende uitbreidingsvraag. Omdat er ook na 2030 nog een aanzienlijke uitbreidingsvraag kan ontstaan is het een opgave voor de regio om na te denken over nieuwe uitbreidingslocaties.
- Kwalitatief verwachten we met name een tekort in de werkmilieus regulier, XXL en grootschalig HMC. Een aanzienlijk deel van de ruimtevraag in regio GMR Arnhem-Nijmegen is afkomstig van de

logistieke sector en het MKB. Het aanbod aan kavels voor deze doelgroepen, met name kleinere kavels (tot 1 hectare) en grote kavels (vanaf 3 hectare), is beperkt.

Effect Montferland op ruimtevraag GMR Arnhem-Nijmegen

Gemeente Montferland is op dit moment onderdeel van de GMR Arnhem-Nijmegen. Op basis van een aantal indicatoren kunnen we het aandeel van gemeente Montferland binnen de regionale uitbreidingsvraag berekenen. Op die manier brengen we in beeld wat het vertrek van gemeente Montferland uit de GMR Arnhem-Nijmegen voor de ruimtevraag in deze regio betekent. We kijken onder meer naar de sectorale structuur, de (kwalitatieve) uitgifte en de voorraad en ruimtegebruik. Zie bijlage 1.2 voor een toelichting van deze berekening. Een vertaling van de regionale vraag naar een lokaal schaalniveau moet als indicatief worden gezien.Voor de periode 2023 t/m 2030 verwachten we voor Gemeente Montferland een uitbreidingsvraag van circa 19 tot 36 hectare. In de periode 2031 t/m 2040 gaat het om circa 6 tot 43 hectare. Kwalitatief betekent de samenvoeging met Montferland dat een groter aandeel van de ruimtevraag vanuit XXL-logistiek afkomstig is. Montferland is onderdeel van het logistieke knooppunt Emmrich-Montferland-Zevenaar (EMZ) en kent met ’s-Heerenberg een sterk logistiek cluster. Doorgroei van dit logistieke cluster en de aantrekkingskracht van dit cluster op andere logistieke bedrijven zorgt voor een relatief groot aandeel in de XXL-logistieke vraag. Vertaald naar ruimtevraag naar werkmilieus verwachten we vanuit gemeente Montferland in de periode 2023 t/m 2030 een uitbreidingsvraag van circa 5 tot 9 hectare voor het reguliere werkmilieu, 13 tot 25 hectare vanuit werkmilieu XXL-logistiek en 1 tot 2 hectare grootschalig HMC.

Figuur 8: Verhouding uitbreidingsvraag en planaanbod GMR Arnhem-Nijmegen



7.2 Kantoren

7.2.1 Uitbreidingsvraag kantoorruimte

Totale uitbreidingsvraag
GMR Arnhem-Nijmegen heeft op dit moment een voorraad van zo'n 1.918.000 m², waarvan zo'n 1.766.000 m² in gebruik. De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de komende acht jaar (2023 t/m 2030) en een doorkijk tot en met 2040. Voor de GMR Arnhem-Nijmegen ramen we een uitbreidingsvraag die in het business as usual scenario tot een aanzienlijke toename van het aantal kantoormeters in gebruik leidt. In de andere twee scenario's is de uitbreidingsvraag negatief.

Tabel 29: Uitbreidingsvraag kantoorruimte regio GMR Arnhem-Nijmegen

Scenario		2023 t/m 2030	2031 t/m 2040
Business as usual	EIB laag	+ 46.000 m²	+ 45.000 m²
	EIB hoog	+ 107.000 m²	+ 115.000 m²
Basisscenario	EIB laag	- 56.000 m²	- 80.000 m²
	EIB hoog	0 m²	- 25.000 m²
COVID-19 als katalysator	EIB laag	- 160.000 m²	- 190.000 m²
	EIB hoog	- 110.000 m²	- 150.000 m²

Realistisch scenario
Voor de GMR Arnhem-Nijmegen vinden we het basisscenario het meest realistisch. Arnhem kan enerzijds profiteren van de status als centrale kantorenstad in Oost Nederland. Anderzijds zullen er mogelijk ook, vooral landelijk opererende, kantoorgebruikers zijn die nog kunnen krimpen in het aantal meters of concentreren op nog centralere locaties (zoals Utrecht of misschien Zwolle als vestiging in Oost en Noord Nederland). Voor Nijmegen geldt dat de markt al grotendeels bestaat uit regionaal en lokaal verzorgende kantoorgebruikers. Een consolidatie is voor regionale kantoorgebruikers mogelijk omdat Arnhem voor die partijen interessant kan zijn. De campussen van Nijmegen kunnen een positief

effect hebben op de uitbreidingsvraag in de stad. Voor andere gemeenten geldt dat de kantoren vooral lokale kantoorgebruikers bedienen. Een grote afname van de kantoorquotient is voor dit type gebruikers minder realistisch dan voor regionaal en landelijk opererende bedrijven.

De bandbreedte waarbinnen de uitbreidingsvraag voor de GMR Arnhem-Nijmegen zich waarschijnlijk zal ontwikkelen is voor de periode 2023 t/m 2030 -56.000 tot 0 m^2 en voor de periode 3031 t/m 2040 -80.000 tot-25.000 m^2. Op dit moment vinden we basisscenario EIB hoog realistisch om van uit te gaan. Dat betekent dat u tot en met 2030 uit moet gaan van een stabiele voorraad kantoren in de regio (de uitkomst van EIB hoog in het basisscenario is precies 0 m^2). Dit betekent overigens niet dat er geen kantoorlocaties zullen zijn waar leegstand ontstaat. In totaal zou daardoor niet meer of minder leegstand ontstaan in de regio. Maar ook hiervoor geldt: op bepaalde locaties kan de leegstand oplopen en op andere locaties teruglopen. Het huidige leegstandspercentage in de regio ligt net boven frictie (laatst bekende cijfer is circa 8% volgens de monitor van C&W uit 2022). De verschillen tussen gemeenten en vooral binnen gemeenten zijn echter groot. De leegstandsopgave is daarmee vooral een kwalitatief vraagstuk.

7.2.2 Vervangingsvraag kantoorruimte

In het kader op pagina 11, paragraaf 2.1 geven we een algemene toelichting op vervangingsvraag in de kantorenmarkt. Als we rekenen met een vervangingsvraag van 1% dan zou jaarlijks circa 19.000 m^2 in de regio vervangen moeten worden. Gelet op de historische gemiddelde jaarlijkse opname (die zich rond de tussen 30.000 m^2 beweegt) leidt dat mogelijk tot een onderschatting van de daadwerkelijke vervangingsvraag. We adviseren u niet om nu al met de totale vervangingsvraag van acht jaren te rekenen. In de praktijk zien we de opnamecijfers namelijk sterk fluctueren of een groot deel van de opnames is te herleiden tot verlengingen. Als u voor de hele periode met de totale vervangingsvraag rekent bestaat alsnog het risico op een overschatting van de vraag. Zet daarom vooral in zetten op een kwalitatieve aanpak en op een goede monitoring van wat er daadwerkelijk uit de markt wordt genomen en vervangen moet worden door modern, nieuw kantorenvastgoed op toekomstbestendige locaties. In de aanbevelingen in hoofdstuk 13 leest u hier meer over.

7.2.3 Kwalitatieve vertaling naar kantoormilieus

Onderstaand geven we onze inschatting van hoe de geraamde uitbreidingsvraag zich naar verwachting verdeeld over de verschillende locatietypes. We hanteren de cijfers uit het basisscenario. Het is een indicatieve verdeling, bedoeld om gevoel te geven bij de te verwachten richting van de uitbreidingsvraag. We baseren ons bij deze inschatting op transacties en marktdynamiek, huidige leegstandscijfers en aantrekkelijkheid van de verschillende kantoormilieus.

GMR Arnhem-Nijmegen kent een grote verscheidenheid aan type kantoormilieus, alle milieus zijn vertegenwoordigd. We verwachten krimp op snel- en uitvalswegen en kantoren op bedrijventerreinen. De regio kent relatief veel voorraad en leegstand op dit soort locaties, met name in Arnhem met locaties als Gelderse Poort, Kroonpark, Groningensingel en IJsseloord II. Tegenover deze krimp staat een positieve uitbreidingsvraag op de hoogstedelijke OV-locaties in de regio. We verwachten dat Arnhem, gezien aanwezigheid kantoorgebruikers en OV-verbindingen, hier in grotere mate profiteert dan Nijmegen. Ook voor het innovatie-/campusmilieu, met locaties als Winkelsteeg/Novio Tech Campus in Nijmegen en IPKW in Arnhem, voorzien we een positieve marktontwikkeling en enige uitbreidingsvraag. Voor dit type kantoormilieu kan de component additionele vraag daarnaast voor een aanzienlijke extra vraag zorgen.

We verwachten dat de voorspelde ontwikkeling van de verschillende kantoormilieus ook na 2030 doorzet. Dat betekent een toename van de tweekoppigheid in de markt, met een groeiende voorkeur voor multifunctionele centrum-/OV-locaties en een afnemend aandeel van monofunctionele locaties die enkel per auto bereikbaar zijn.

Tabel 30: Kantorenvraag naar kantoormilieu GMR Arnhem-Nijmegen 2023 t/m 2030

Kantoormilieu	EIB laag	EIB hoog
Centrummilieu / OV-knooppunt	0 m²	+ 15.000 m²
Overig centrummilieu	0 m²	+ 3.000 m²
Innovatie-/campusmilieu	0 m²	+ 10.000 m²
Overige OV-knoop	- 6.000 m²	- 3.000 m²
Snelweg en uitvalsweg	- 27.500 m²	- 15.000 m²
Kantoren op bedrijventerreinen	- 22.500 m²	- 10.000 m²

8. Kop van de Veluwe

In dit hoofdstuk vindt u de prognose werklocaties voor regio Kop van de Veluwe. Voor bedrijventerreinen en kantoren gaan we in op de relevante onderdelen van de prognose. Aanbevelingen leest u in hoofdstuk 13. De prognose informele werklocaties leest u in hoofdstuk 12. Methodiek, achterliggende cijfers en uitgangspunten vindt u in de bijlagen.

8.1 Bedrijventerreinen

8.1.1 Vraag bedrijventerreinen

Uitbreidingsvraag kwantitatief en kwalitatief naar werkmilieus
De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de komende acht jaar (2023 t/m 2030) en voor de periode daarna van 2031 tot en met 2040. Daarbij tekenen we aan dat de ramingen voor de periode 2031 tot en met 2040 een grotere onzekerheid kennen dan de ramingen voor de periode daarvoor.

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in regio Kop van Veluwe in de periode 2023 t/m 2030 is 23 tot 39 hectare bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 3 tot 5 hectare. In de periode 2031 t/m 2040 verwachten we een uitbreidingsvraag van 17 tot 47 hectare in regio Kop van Veluwe. De uitbreidingsvraag in deze periode kent een ruimere bandbreedte vanwege een breder betrouwbaarheidsinterval. In het hoge scenario blijft er, aangewakkerd door de grote transities (met name circulaire economie), een relatief hoge uitbreidingsvraag en behoefte aan schuifruimte om de ombouw van de bestaande lineaire economie mogelijk te maken.

Tabel 31: Totale uitbreidingsvraag bedrijventerreinen regio Kop van de Veluwe

Tijdsperiode	EIB laag	EIB hoog
2023 tot en met 2030	23	39

Tijdsperiode	EIB laag	EIB hoog
2031 tot en met 2040	17	47
2023 tot en met 2040	40	86

We vertalen de prognose naar vier typen werkmilieus, zie paragraaf 2.3 en bijlage 1 voor een toelichting hierop. De uitbreidingsvraag naar sectoren vindt u in bijlage 1. In regio Kop van Veluwe verwachten we dat meer dan dat meer dan de helft van de uitbreidingsvraag voorkeur heeft voor een regulier werkmilieu. Dit zijn de lokale en regionale maak- en MKB-bedrijven, voornamelijk in milieucategorie 3 en 4, met behoefte aan een kavel tot circa 1 hectare en incidenteel tot enkele hectares. Dit type bedrijvigheid heeft een sterke verbondenheid aan eigen kern en gemeente en vestigt zich dan ook het liefst nabij de huidige locatie. Recent is bijvoorbeeld bedrijfsvastgoed passend in het reguliere werkmilieu ontwikkeld op de bedrijventerrein Broeklanden (Elburg), De Kolk (Nunspeet) en Bedrijvenpark H20 (Hattem).

Tabel 32: Uitbreidingsvraag naar werkmilieu Kop van de Veluwe, in hectare

Werkmilieu	2023 t/m 2030 (laag tot hoog)	2031 t/m 2040 (laag tot hoog)
Gemengd/interactie	2 tot 4	2 tot 7
Regulier	12 tot 20	8 tot 22
XXL-logistiek	5 tot 8	3 tot 7
Grootschalig HMC	4 tot 7	4 tot 11
Totaal	23 tot 39	17 tot 47

Voor de periode tot en met 2040 verwachten we dat de ruimtevraag naar werkmilieus zich vergelijkbaar ontwikkelt. Voor de Kop van de Veluwe geldt dat het grootste deel van de ruimtevraag na 2030 afkomstig is uit het reguliere segment.

Vervangingsvraag bedrijventerreinen

Vervangingsvraag is geen onderdeel van deze prognose. Deze vraagcomponent kan een aanzienlijke invloed hebben op de totale ruimtevraag, afhankelijk van (concrete) transformatieplannen. Provincie Gelderland kiest er voor om de vervangingsvraag tijdens het opstellen van de RPW's in beeld te laten brengen. Reden hiervoor is dat de Gelderse regio's elk in hun eigen ritme regionale afspraken maken over werklocaties en de component vervangingsvraag veranderlijk en sterk afhankelijk van (lokale) beleidskeuzes is.Voor regio Kop van de Veluwe geldt dat de vervangingsvraag als gevolg van transformatie een component is in de ruimtevraag die impact heeft op de totale ruimtevraag

van bedrijven. In het RPW is het wenselijk om hier een goed overzicht van te verkrijgen, zodat voor bedrijven een alternatief bestaat bij transformatieplannen van bestaand bedrijventerrein.

Additionele vraag
Het vestigingsklimaat van Gelderland en de Kop van de Veluwe is divers. Diverse economische sectoren zijn al jaren actief in de regio en op de bedrijventerreinen. Vandaar dat een groot deel van de ruimtevraag via de gehanteerde terreinquotientenmethodiek te ramen is. In paragraaf 4.1 beschrijven we welke ruimtevraag als additioneel gezien kan worden en geven we indicatief weer om hoeveel hectare dit kan gaan. Per regio verschilt het welk type additionele ruimtevrager in potentie kansrijk is. Hierna beschrijven we kwalitatief welke type ontwikkelingen we voor de Kop van de Veluwe als kansrijk inschatten.

- **Nieuwe bedrijfsactiviteiten**: beleidsmatige keuzes en/of ontwikkelingen kunnen ertoe leiden dat er nieuwe activiteiten een plek zoeken op bedrijventerreinen, die voorheen geen ruimtevraag uitoefenden. In dit verband en specifiek voor de Kop van de Veluwe denken we bijvoorbeeld aan de ruimtevraag als overloop vanuit Zwolle (voor zover nog niet in de historische cijfers zichtbaar).
- **Energie-infrastructuur**: in paragraaf 4.1.3 zijn we ingegaan op de mogelijk additionele ruimtevraag vanuit energie-infrastructuur. Voor de Kop van de Veluwe zijn (nu) geen initiatieven bekend voor realisatie van een transformatorstation of megabatterijopslag op een bedrijventerrein. In de Kop van de Veluwe speelt wel in de toekomst de realisatie van een Smart Energy Hub, kleinschalige batterijopslag en realisatie van laadinfrastructuur. Welke ruimtelijke impact dit heeft is vooralsnog onbekend. Zaak is om via monitoring hier meer grip op te krijgen.

8.1.2 Aanbod bedrijventerreinen
Er is in de regio per juli 2023 nog circa 36 hectare aan harde plannen beschikbaar. Dit zijn plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen. Een deel daarvan is nog niet direct uitgeefbaar, bijvoorbeeld omdat de grond nog niet bouwrijp is.

Het uitgeefbare aanbod ligt verspreid over diverse gemeenten en bedrijventerreinen in de regio. Het zwaartepunt van het uitgeefbare aanbod ligt in gemeenten Hattem/Oldebroek (Bedrijvenpark H2O) en Nunspeet (bedrijventerrein De Kolk en Elspeet).

In regio Kop van de Veluwe zijn geen zachte plannen voor het ontwikkelen van nieuw bedrijventerrein. Wel wordt de bestaande locatie van Van Werven Recycling in Hattemerbroek op Bedrijvenpark H2O gewijzigd en uitgebreid. Voor het plangebied is afgesproken dat het een bredere bedrijfsbestemming krijgt waar bedrijven tot en met de milieucategorie 3.1 zich kunnen vestigen. De huidige activiteiten van Van Werven passen daar niet meer binnen. Het totale plangebied omvat in de nieuwe situatie een oppervlakte van 7 hectare, waarvan 3,75 hectare momenteel door het recyclingbedrijf in gebruik is en de overige 3,25 hectare betreft het achterliggende weiland.

In onderstaande tabel vindt u een overzicht van de planvoorraad naar planfase. In bijlage 1.4 is een overzicht opgenomen van het planaanbod uitgesplitst naar bedrijventerreinen.

Tabel 33: Planaanbod per juli 2023 in de Kop van de Veluwe

Planfase	Aanbod in hectare
Hard - Onherroepelijk, direct uitgeefbaar	13

Planfase	Aanbod in hectare
Hard - Onherroepelijk, niet-direct uitgeefbaar	8
Hard - Onherroepelijk, in optie	15
Zacht - Vastgesteld bestemmingsplan	0
Zacht - Ontwerp bestemmingsplan	0
Zacht – Voorontwerp en ruimtelijk plan	0
Totaal	Hard: 36 ha / Zacht: 0 ha

Bron: IBIS Provincie Gelderland

Kijkend naar de kwalitatieve kenmerken van het harde planaanbod valt het volgende op:

- Het Bedrijvenpark H2O (zowel Hattems als Oldebroeks deel) telt relatief veel kavels in optie en nog enkele direct uitgeefbare kavels. De kavels zijn divers van aard, zowel qua toegestane milieucategorie (1 t/m 4.2) als omvang (tussen 0,2 en 2 hectare). Daarmee is het terrein geschikt voor zowel regulier en HMC.
- Het aanbod op bedrijventerrein Eeuwlandseweg - Zuid/Noord (gemeente Heerde) bestaat enkel uit kleinschalige kavels (< 0,2 hectare). Bovendien zijn deze kavels bestemd voor wonen in combinatie met bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten. Enkel bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieen 1 tot en met 2 zijn toegestaan. Dit aanbod leent zich goed voor bedrijven uit het gemengd/interactie segment.
- Ditzelfde geldt voor het aanbod op Bedrijventerrein De Kolk (gemeente Nunspeet). De gronden zijn bestemd voor 'Gemengd'. Dat betekent dat enkel bedrijven in de categorieen 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zich daar kunnen vestigen. Dit aanbod leent zich goed voor bedrijven uit het gemengd/interactie segment.

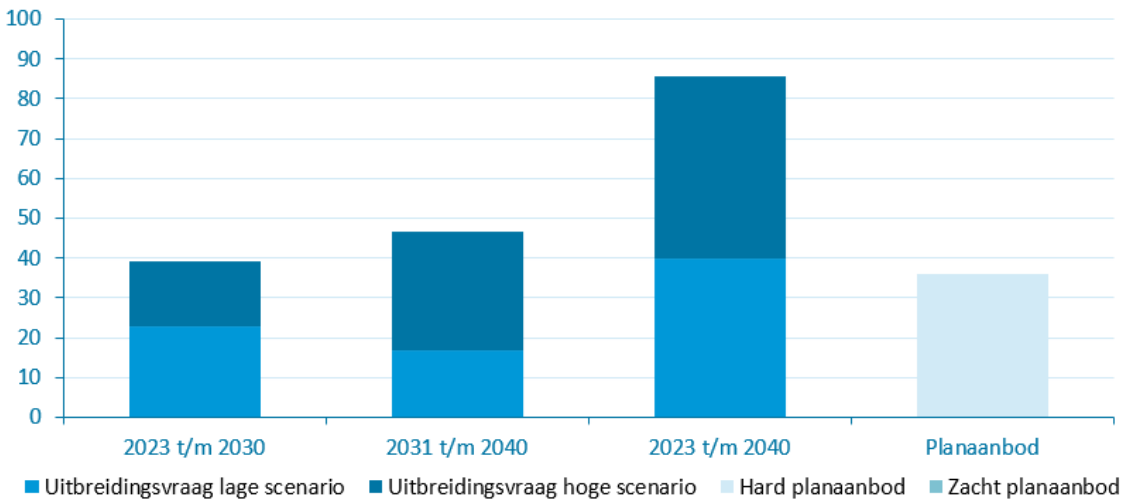
8.1.3 Conclusies bedrijventerreinen

Op basis van de prognose van de ruimtevraag en de kenmerken van het (harde) planaanbod in de Kop van de Veluwe trekken we de volgende conclusies. Dit is geen volledige confrontatie van vraag en aanbod, omdat niet alle vraagcomponenten in beeld zijn gebracht in dit onderzoek (geen vervangingsvraag). De behoefteraming dient compleet te worden gemaakt in de RPW's.

- Op basis van de huidige inzichten is onze verwachting dat een vraagontwikkeling aan de bovenkant van de bandbreedte (hoge scenario) realistisch is voor de periode tot en met 2030. Dit baseren we op de huidige (aanhoudende) krapte op de markt, de gerealiseerde werkgelegenheidsontwikkeling tot nu toe (ten opzichte van EIB-scenario's), het uitgifteniveau in de Kop van de Veluwe in de afgelopen jaren, de opties die op beschikbare kavels liggen en input uit het marktpanel.
- Tegenover de uitbreidingsvraag van 39 hectare in het hoge scenario tot en met 2030 staat een hard planaanbod van 36 hectare. Dat betekent dat de regio kwantitatief gezien bijna de volledige uitbreidingsvraag kan faciliteren. Vervangingsvraag en additionele vraag kunnen de vraagkant nog vergroten. Omdat er ook na 2030 nog een aanzienlijke uitbreidingsvraag kan ontstaan is het een opgave voor de regio om na te denken over nieuwe uitbreidingslocaties. Er zijn op dit moment geen zachte plannen bekend.
- Kwalitatief verwachten we voldoende aanbod voor het gemengd/interactie segment, maar een tekort in voor de werkmilieus regulier en grootschalig HMC. Een aanzienlijk deel van de ruimtevraag in regio Kop van de Veluwe is afkomstig van het MKB. Het aanbod aan kavels voor deze

doelgroepen, met name kleine (tot 1 hectare) tot middelgrote kavels (vanaf 1 hectare) en/of met een hogere milieucategorie vanaf 3.1, is beperkt.

Figuur 9: Verhouding uitbreidingsvraag en planaanbod regio Kop van de Veluwe



8.2 Kantoren

8.2.1 Uitbreidingsvraag kantoorruimte

Totale uitbreidingsvraag
Regio Noord-Veluwe heeft op dit moment een voorraad van zo'n 184.000 m², waarvan zo'n 166.000 m² in gebruik. De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de komende acht jaar (2023 t/m 2030) en een doorkijk tot en met 2040. Voor de regio Kop van de Veluwe ramen we een uitbreidingsvraag die in het basis- en katalysatorscenario negatief is. In business as usual is de verwachte vraag wel positief.

Tabel 34: Uitbreidingsvraag kantoorruimte regio Noord-Veluwe

Scenario		2023 t/m 2030	2031 t/m 2040
Business as usual	EIB laag	+ 4.000 m²	+ 5.000 m²
	EIB hoog	+ 9.000 m²	+ 11.000 m²
Basisscenario	EIB laag	- 6.000 m²	- 7.000 m²
	EIB hoog	- 1.000 m²	- 2.000 m²
COVID-19 als katalysator	EIB laag	- 16.000 m²	- 18.000 m²
	EIB hoog	- 11.000 m²	- 14.000 m²

Realistisch scenario
De totale voorraad in regio Noord-Veluwe is met maximaal 185.000 m² de kleinste van alle Gelderse regio's. De kantorenmarkt is daarmee zeer lokaal verzorgend te noemen. Voor de regio Kop van de Veluwe vinden we het basisscenario het meest realistisch. Harderwijk domineert de regionale markt met circa 50% van de voorraad. Net als de andere gemeenten bedienen kantoren vooral lokale kantoorgebruikers. Een grote afname van de kantoorquotient is voor dit type gebruikers minder realistisch dan voor regionaal en landelijk opererende bedrijven. De regio ligt daarnaast tussen sterke kantorensteden als Zwolle en Amersfoort.

De bandbreedte waarbinnen de uitbreidingsvraag voor de regio Noord-Veluwe zich waarschijnlijk zal ontwikkelen is voor de periode 2023 t/m 2030 circa -1.000 tot -6.000 m² en voor de periode 3031 t/m 2040 -2.000 tot -7.000 m². Op dit moment vinden we basisscenario EIB hoog realistisch om van uit te gaan. Dat betekent dat u tot en met 2030 uit moet gaan van een afname van de kantoormeters in gebruik van 1.000 m². In totaal zou dit een afname van de huidige voorraad in gebruik betekenen van circa 1% tot en met 2030. Het huidige leegstandspercentage in de regio ligt al ruim boven frictie (laatst bekende cijfer is circa 10% volgens de monitor van C&W uit 2022). Een oplopende leegstand is uiteraard niet wenselijk.

8.2.2 Vervangingsvraag kantoorruimte
In het kader op pagina 11, paragraaf 2.1 geven we een algemene toelichting op vervangingsvraag in de kantorenmarkt. Als we rekenen met een vervangingsvraag van 1% dan zou jaarlijks circa 1.850 m² in de regio vervangen moeten worden. Gelet op de historische gemiddelde jaarlijkse opname (die sterk schommelt tussen 0 en maximaal 5.000 m²) leidt dat naar verwachting tot een overschatting van de daadwerkelijke vervangingsvraag per jaar. We adviseren u daarom niet met een vast percentage vervangingsvraag te rekenen, maar vooral in te zetten op een kwalitatieve aanpak. In de aanbevelingen in hoofdstuk 13 leest u hier meer over.

8.2.3 Kwalitatieve vertaling naar kantoormilieus
We verwachten voor regio Noord-Veluwe geen grote wijzigingen in locatievoorkeuren van kantoorgebruikers binnen de regio. In Noord-Veluwe staat het grootste deel van de voorraad op bedrijventerreinen en het ontbreekt aan hoogstedelijke OV-locaties. We verwachten de grootste krimp dan ook in kantoren op bedrijventerreinen. Omdat het in het basisscenario van EIB Hoog op totaalniveau om -1.000 m² gaat het per kantoormilieu om zeer kleine aantallen meters. Daarom splitsten we de vraag niet exact uit over de kantoormilieus.

9. West Veluwe

In dit hoofdstuk vindt u de prognose werklocaties voor regio West Veluwe. Voor bedrijventerreinen en kantoren gaan we in op de relevante onderdelen van de prognose. Aanbevelingen leest u in hoofdstuk 13. De prognose informele werklocaties leest u in hoofdstuk 12. Methodiek, achterliggende cijfers en uitgangspunten vindt u in de bijlagen.

9.1 Bedrijventerreinen

9.1.1 Vraag bedrijventerreinen

Uitbreidingsvraag kwantitatief en kwalitatief naar werkmilieus
De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de komende acht jaar (2023 t/m 2030) en voor de periode daarna van 2031 tot en met 2040. Daarbij tekenen we aan dat de ramingen voor de periode 2031 tot en met 2040 een grotere onzekerheid kennen dan de ramingen voor de periode daarvoor.

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in regio West Veluwe in de periode 2023 t/m 2030 is 28 tot 45 hectare bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 3,5 tot 5,5 hectare. In de periode 2031 t/m 2040 verwachten we een uitbreidingsvraag van 22 tot 59 hectare in regio West Veluwe. De uitbreidingsvraag in deze periode kent een ruimere bandbreedte vanwege een breder betrouwbaarheidsinterval. In het hoge scenario blijft er, aangewakkerd door de grote transities (met name circulaire economie), een relatief hoge uitbreidingsvraag en behoefte aan schuifruimte om de ombouw van de bestaande lineaire economie mogelijk te maken.

Tabel 35: Totale uitbreidingsvraag bedrijventerreinen regio West Veluwe

Tijdsperiode	EIB laag	EIB hoog
2023 tot en met 2030	28	45

Tijdsperiode	EIB laag	EIB hoog
2031 tot en met 2040	22	59
2023 tot en met 2040	50	104

We vertalen de prognose naar vier typen werkmilieus, zie paragraaf 2.3 en bijlage 1 voor een toelichting hierop. De uitbreidingsvraag naar sectoren vindt u in bijlage 1. In regio West Veluwe verwachten we dat meer dan dat meer dan de helft van de uitbreidingsvraag voorkeur heeft voor een regulier werkmilieu. Dit zijn de lokale en regionale maak- en MKB-bedrijven, voornamelijk in milieucategorie 3 en 4, met behoefte aan een kavel tot circa 1 hectare en incidenteel tot enkele hectares. Dit type bedrijvigheid heeft een sterke verbondenheid aan eigen kern en gemeente en vestigt zich dan ook het liefst nabij de huidige locatie.

Tabel 36: Uitbreidingsvraag naar werkmilieu West Veluwe, in hectare

Werkmilieu	2023 t/m 2030 (laag tot hoog)	2031 t/m 2040 (laag tot hoog)
Gemengd/interactie	2 tot 4	3 tot 8
Regulier	15 tot 24	11 tot 28
XXL-logistiek	6 tot 9	3 tot 9
Grootschalig HMC	5 tot 8	5 tot 14
Totaal	28 tot 45	22 tot 59

Voor de periode tot en met 2040 verwachten we dat de ruimtevraag naar werkmilieus zich vergelijkbaar ontwikkeld. Voor West Veluwe geldt dat ongeveer de helft van de ruimtevraag na 2030 afkomstig is uit het reguliere werkmilieu.

Vervangingsvraag bedrijventerreinen

Vervangingsvraag is geen onderdeel van deze prognose. Deze vraagcomponent kan een aanzienlijke invloed hebben op de totale ruimtevraag, afhankelijk van (concrete) transformatieplannen. Provincie Gelderland kiest er voor om de vervangingsvraag tijdens het opstellen van de RPW's in beeld te laten brengen. Reden hiervoor is dat de Gelderse regio's elk in hun eigen ritme regionale afspraken maken over werklocaties en de component vervangingsvraag veranderlijk en sterk afhankelijk van (lokale) beleidskeuzes is.Voor regio West Veluwe geldt dat de vervangingsvraag als gevolg van transformatie een component is in de ruimtevraag die impact heeft op de totale ruimtevraag van bedrijven. In het RPW is het wenselijk om hier een goed overzicht van te verkrijgen, zodat voor bedrijven een alternatief bestaat bij transformatieplannen van bestaand bedrijventerrein.

Additionele vraag
Het vestigingsklimaat van Gelderland en de West Veluwe is divers. Diverse economische sectoren zijn al jaren actief in de regio en op de bedrijventerreinen. Vandaar dat een groot deel van de ruimtevraag via de gehanteerde terreinquotientenmethodiek te ramen is. In paragraaf 4.1 beschrijven we welke ruimtevraag als additioneel gezien kan worden en geven we indicatief weer om hoeveel hectare dit kan gaan. Per regio verschilt het welk type additionele ruimtevrager in potentie kansrijk is. Hierna beschrijven we kwalitatief welke type ontwikkelingen we voor de West Veluwe als kansrijk inschatten.

- **Nieuwe bedrijfsactiviteiten**: beleidsmatige keuzes en/of ontwikkelingen kunnen ertoe leiden dat er nieuwe activiteiten een plek zoeken op bedrijventerreinen, die voorheen geen ruimtevraag uitoefenden. Indien er beleidsmatig een andere wens ontstaat kan dit tot onvoorziene ruimtevraag op bedrijventerreinen leiden.
- **Energie-infrastructuur**: in paragraaf 4.1.3 zijn we ingegaan op de mogelijk additionele ruimtevraag vanuit energie-infrastructuur. Voor de West Veluwe zijn (nu) geen initiatieven bekend voor realisatie van een transformatorstation of megabatterijopslag op een bedrijventerrein. In de West Veluwe speelt wel in de toekomst de realisatie van een Smart Energy Hub, kleinschalige batterijopslag en realisatie van laadinfrastructuur. Welke ruimtelijke impact dit heeft is vooralsnog onbekend. Zaak is om via monitoring hier meer grip op te krijgen.

9.1.2 Aanbod bedrijventerreinen
Er is in de regio per juli 2023 nog circa 52 hectare aan harde plannen beschikbaar. Dit zijn plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen. Een deel daarvan is nog niet direct uitgeefbaar, bijvoorbeeld omdat de grond nog niet bouwrijp is.

Het valt op dat het merendeel van het harde aanbod niet-direct uitgeefbaar of in optie is. Met name in Ermelo ligt niet direct-uitgeefbaar aanbod. In Harderwijk zien we juist aanbod in optie. In regio West Veluwe is een zacht plan voor het ontwikkelen van nieuw bedrijventerrein, namelijk fase 1 van Henslare in Putten. Het gaat om 6 hectare uitgeefbare grond, dat in een tweede fase nog eens uitgebreid kan worden met 1 hectare uitgeefbare grond.

In onderstaande tabel vindt u een overzicht van de planvoorraad naar planfase. In bijlage 1.4 is een overzicht opgenomen van het planaanbod uitgesplitst naar bedrijventerreinen.

Tabel 37: Planaanbod per juli 2023 in West Veluwe

Planfase	Aanbod in hectare
Hard - Onherroepelijk, direct uitgeefbaar	10
Hard - Onherroepelijk, niet-direct uitgeefbaar	20
Hard - Onherroepelijk, in optie	22
Zacht - Vastgesteld bestemmingsplan	0
Zacht - Ontwerp bestemmingsplan	6

Planfase	Aanbod in hectare
Zacht – Voorontwerp en ruimtelijk plan	0
Totaal	Hard: 52 ha / Zacht: 6 ha

Bron: IBIS Provincie Gelderland

Kijkend naar de kwalitatieve kenmerken van het harde planaanbod valt het volgende op:

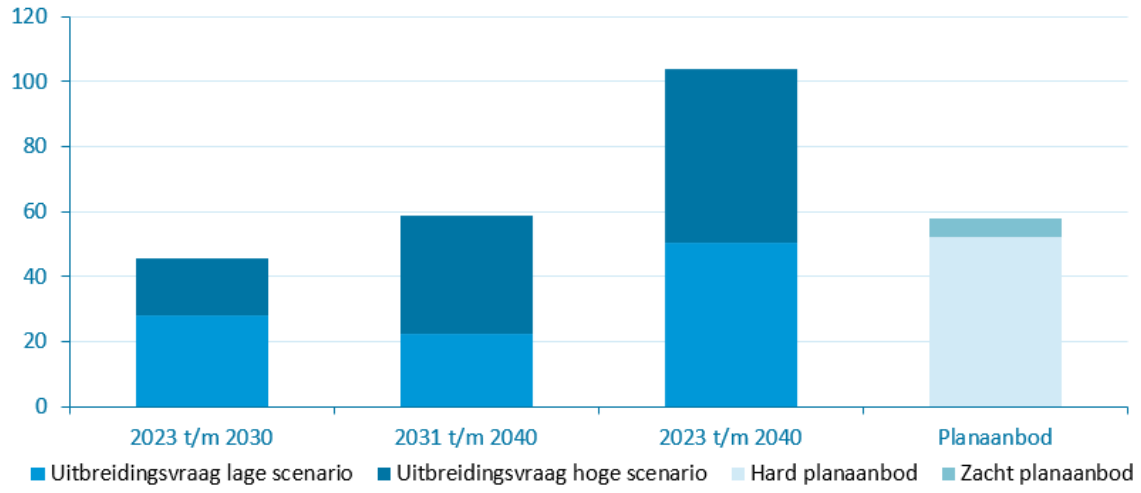
- Met name op bedrijventerrein Lorentz Haven en Lorentz III in gemeente Harderwijk is direct uitgeefbaar aanbod beschikbaar, namelijk 8,4 hectare. Dit aanbod is zeer divers van aard. Zo is het aanbod op Lorentz Haven kadegebonden, waardoor het enkel bestemd is voor watergebonden bedrijvigheid. Lorentz III is wel een droog bedrijventerrein. Naast direct uitgeefbaar aanbod telt dit terrein ook relatief veel kavels in optie (18,5 hectare). Het terrein leent zich, vanwege de hoge toegestane milieucategorie (t/m milieucategorie 5.1) en diverse kavelgroottes (0,2 tot 5,0 hectare), voor diverse reguliere en grootschalige HMC bedrijven.
- Gemeente Ermelo beschikt voornamelijk over niet-direct uitgeefbaar aanbod (bedrijventerrein Driehoek en Veldzicht). Dit bedraagt circa 18 hectare. Het is echter de vraag of op de gronden van De Driehoek bedrijven landen; er zijn plannen voor woningbouw. Er volgt nog een besluit over het voorontwerp van het bestemmingsplan voor De Driehoek.
- Gemeente Putten beschikt niet meer over hard planaanbod.

9.1.3 Conclusies bedrijventerreinen

Op basis van de prognose van de ruimtevraag en de kenmerken van het (harde) planaanbod in West Veluwe trekken we de volgende conclusies. Dit is geen volledige confrontatie van vraag en aanbod, omdat niet alle vraagcomponenten in beeld zijn gebracht in dit onderzoek (geen vervangingsvraag). De behoefteraming dient compleet te worden gemaakt in de RPW's.

- Op basis van de huidige inzichten is onze verwachting dat een vraagontwikkeling aan de bovenkant van de bandbreedte (hoge scenario) realistisch is voor de periode tot en met 2030. Dit baseren we op de huidige (aanhoudende) krapte op de markt, de gerealiseerde werkgelegenheidsontwikkeling tot nu toe (ten opzichte van EIB-scenario's), het uitgifteniveau in West Veluwe in de afgelopen jaren, de opties die op beschikbare kavels liggen en input uit het marktpanel.
- Tegenover de uitbreidingsvraag van 45 hectare in het hoge scenario tot en met 2030 staat een hard planaanbod van 52 hectare. Dat betekent dat de regio tot en met 2030 kwantitatief gezien de volledige uitbreidingsvraag kan faciliteren. Echter, er bestaat onzekerheid over een deel van het harde planaanbod. Bovendien kunnen vervangingsvraag en additionele vraag de vraagkant nog vergroten. Omdat er ook na 2030 nog een aanzienlijke uitbreidingsvraag kan ontstaan is het een opgave voor de regio om voor de langere termijn na te denken over nieuwe uitbreidingslocaties.
- Kwalitatief verwachten we met name een tekort in het reguliere werkmilieu, indien het niet-direct uitgeefbare planaanbod niet in de komende jaren op de markt komt.

Figuur 10: Verhouding uitbreidingsvraag en planaanbod regio West Veluwe



9.2 Kantoren

Prognose kantoren op niveau van Noord-Veluwe

De prognose voor kantoorruimte maken we op het niveau van de totale regio Noord-Veluwe (Kop van de Veluwe plus West Veluwe). Een prognose moet op een bepaald schaalniveau opgesteld worden om een maximaal betrouwbaar beeld te kunnen geven. De kantorenmarkt in de twee afzonderlijke (sub)regio's van Noord-Veluwe is dermate klein dat het niet zinnig is om op dat schaalniveau uitspraken te doen over de regionale kantorenmarkt. We presenteren de uitkomsten voor kantoren daarom op het niveau van de gehele Noord-Veluwe. Deze leest u in paragraaf 8.2.

10. Rivierenland

In dit hoofdstuk vindt u de prognose werklocaties voor regio Rivierenland. Voor bedrijventerreinen en kantoren gaan we in op de relevante onderdelen van de prognose. Aanbevelingen leest u in hoofdstuk 13. De prognose informele werklocaties leest u in hoofdstuk 12. Methodiek, achterliggende cijfers en uitgangspunten vindt u in de bijlagen.

10.1 Bedrijventerreinen

10.1.1 Vraag bedrijventerreinen

Uitbreidingsvraag kwantitatief en kwalitatief naar werkmilieus
De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de komende acht jaar (2023 t/m 2030) en voor de periode daarna van 2031 tot en met 2040. Daarbij tekenen we aan dat de ramingen voor de periode 2031 tot en met 2040 een grotere onzekerheid kennen dan de ramingen voor de periode daarvoor.

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in regio Rivierenland in de periode 2023 t/m 2030 is 90 tot 163 hectare bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 11 tot 20 hectare. In de periode 2031 t/m 2040 verwachten we een uitbreidingsvraag van 33 tot 162 hectare in regio Rivierenland. De uitbreidingsvraag in deze periode kent een ruimere bandbreedte vanwege een breder betrouwbaarheidsinterval. In het hoge scenario blijft er, aangewakkerd door de grote transities (met name circulaire economie), een relatief hoge uitbreidingsvraag en behoefte aan schuifruimte om de ombouw van de bestaande lineaire economie mogelijk te maken.

Tabel 38: Totale uitbreidingsvraag bedrijventerreinen regio Rivierenland

Tijdsperiode	EIB laag	EIB hoog
2023 tot en met 2030	90	163
2031 tot en met 2040	33	162
2023 tot en met 2040	124	325

We vertalen de prognose naar vier typen werkmilieus, zie paragraaf 2.3 en bijlage 1 voor een toelichting hierop. De uitbreidingsvraag naar sectoren vindt u in bijlage 1. In regio Rivierenland verwachten we dat circa 35% tot 40% van de uitbreidingsvraag voorkeur heeft voor een regulier werkmilieu, als ook voor het XXL-logistieke werkmilieu. Voornamelijk lokale en regionale maak- en MKB-bedrijven hebben voorkeur voor een regulier werkmilieu. Kwalitatief gezien heeft deze doelgroep voornamelijk behoefte aan milieucategorie 3 en 4 en aan een kavel tot circa 1 hectare en incidenteel tot enkele hectares. Grootschalige XXL ruimtevragers hebben behoefte aan kavels groter dan vier hectare. De verwachte ruimtevraag naar XXL-logistiek past bij de ligging en ruimtelijk-economische kenmerken van de regio. Regio Rivierenland – en in het bijzonder de gemeenten Tiel en Zaltbommel – fungeert als logistiek knooppunt in de provincie. Dit heeft ook in het recente verleden tot XXL-logistieke ruimtevraag geleid, bijvoorbeeld op terreinen als De Wildeman (Zaltbommel) en Medel (Tiel). Gebaseerd op de transactiedynamiek van de afgelopen vijf jaar, is het beeld dat een groot deel van de ruimtevraag naar nieuwe kavels afkomstig is van regionale (doorgroeiende) bedrijven. Circa 75% van de ruimtevraag is lokaal en regionaal gebonden, ook bij XXL logistiek.

Tabel 39: Uitbreidingsvraag naar werkmilieu regio Rivierenland, in hectare

Werkmilieu	2023 t/m 2030 (laag tot hoog)	2031 t/m 2040 (laag tot hoog)
Gemengd/interactie	2 tot 8	3 tot 16
Regulier	34 tot 65	12 tot 56
XXL-logistiek	38 tot 65	12 tot 56
Grootschalig HMC	16 tot 26	7 tot 34
Totaal	90 tot 163	33 tot 162

Voor de periode tot en met 2040 verwachten we dat de ruimtevraag naar werkmilieus zich vergelijkbaar ontwikkelt. Voor Rivierenland geldt dat het merendeel van de ruimtevraag die zich na 2030 voordoet in het reguliere en het XXL-logistieke segment bevindt.

Vervangingsvraag bedrijventerreinen

Vervangingsvraag is geen onderdeel van deze prognose. Deze vraagcomponent kan een aanzienlijke invloed hebben op de totale ruimtevraag, afhankelijk van (concrete) transformatieplannen. Provincie Gelderland kiest er voor om de vervangingsvraag tijdens het opstellen van de RPW's in beeld te laten brengen. Reden hiervoor is dat de Gelderse regio's elk in hun eigen ritme regionale afspraken maken over werklocaties en de component vervangingsvraag veranderlijk en sterk afhankelijk van (lokale) beleidskeuzes is.Voor regio Rivierenland geldt dat de vervangingsvraag als gevolg van transformatie een component is in de ruimtevraag die impact heeft op de totale ruimtevraag van bedrijven. In het RPW is het wenselijk om hier een goed overzicht van te verkrijgen, zodat voor bedrijven een alternatief bestaat bij transformatieplannen van bestaand bedrijventerrein. Regio Rivierenland heeft deze vraagcomponent in de meest recente actualisatie van het RPW al in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat het om circa 7,5 hectare gaat dat al min of meer concreet is (peilmoment 2022).

Additionele vraag

Het vestigingsklimaat van Gelderland en de Rivierenland is divers. Diverse economische sectoren zijn al jaren actief in de regio en op de bedrijventerreinen. Vandaar dat een groot deel van de ruimtevraag via de gehanteerde terreinquotientenmethodiek te ramen is. In paragraaf 4.1 beschrijven we welke ruimtevraag als additioneel gezien kan worden en geven we indicatief weer om hoeveel hectare dit kan gaan. Per regio verschilt het welk type additionele ruimtevrager in potentie kansrijk is. Hierna beschrijven we kwalitatief welke type ontwikkelingen we voor de Rivierenland als kansrijk inschatten.

- **Nieuwe bedrijfsactiviteiten**: beleidsmatige keuzes en/of ontwikkelingen kunnen ertoe leiden dat er nieuwe activiteiten een plek zoeken op bedrijventerreinen, die voorheen geen ruimtevraag uitoefenden. Indien er beleidsmatig een andere wens ontstaat kan dit tot onvoorziene ruimtevraag op bedrijventerreinen leiden.
- **Energie-infrastructuur**: in paragraaf 4.1.3 zijn we ingegaan op de mogelijk additionele ruimtevraag vanuit energie-infrastructuur. Voor Rivierenland zijn (nu) geen initiatieven bekend voor realisatie van een transformatorstation of megabatterijopslag op een bedrijventerrein. In de Rivierenland speelt wel in de toekomst de realisatie van een Smart Energy Hub (bv. Medel Afronding, Wildeman Zaltbommel), kleinschalige batterijopslag en realisatie van laadinfrastructuur. Welke ruimtelijke impact dit heeft is vooralsnog onbekend. Zaak is om via monitoring hier meer grip op te krijgen.

10.1.2 Aanbod bedrijventerreinen

Er is in de regio per juli 2023 nog circa 111 hectare aan harde plannen beschikbaar. Dit zijn plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen. Een deel daarvan is nog niet direct uitgeefbaar, bijvoorbeeld omdat de grond nog niet bouwrijp is.

Al het aanbod (direct uitgeefbaar, niet-direct uitgeefbaar en in optie) ligt verspreid over diverse gemeenten en bedrijventerreinen in de regio. Het zwaartepunt van dit aanbod ligt echter wel in Tiel en West Betuwe. Zo beschikt Tiel circa 60 hectare en West Betuwe circa 20 hectare hard aanbod.

Naast de harde plannen zijn er diverse zachte plannen in regio Rivierenland. Deze zachte plannen zijn in totaal goed voor circa 68 hectare. Dit zijn plannen waarvan het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is, maar nog in ontwerp of alleen vastgesteld door de gemeenteraad. Het zachte planaanbod waarvan het bestemmingsplan is vastgesteld bevindt zich voor het grootste deel op Hondsgemet Noord (West Betuwe).

In onderstaande tabel vindt u een overzicht van de planvoorraad naar planfase. In bijlage 1.4 is een overzicht opgenomen van het planaanbod uitgesplitst naar bedrijventerreinen.

Tabel 40: Planaanbod per juli 2023 in Rivierenland

Planfase	Aanbod in hectare
Hard - Onherroepelijk, direct uitgeefbaar	71
Hard - Onherroepelijk, niet-direct uitgeefbaar	28
Hard - Onherroepelijk, in optie	12
Zacht - Vastgesteld bestemmingsplan	12
Zacht - Ontwerp bestemmingsplan	6
Zacht – Voorontwerp en ruimtelijk plan	50
Totaal	Hard: 111 ha / Zacht: 68 ha

Bron: IBIS Provincie Gelderland

Kijkend naar de kwalitatieve kenmerken van het harde planaanbod valt het volgende op:

- Op bedrijventerrein Medel (fase 2) is circa 45 hectare grond direct uitgeefbaar. Deze gronden zijn in particulier bezit en lenen zich bij uitstek voor XXL logistiek.

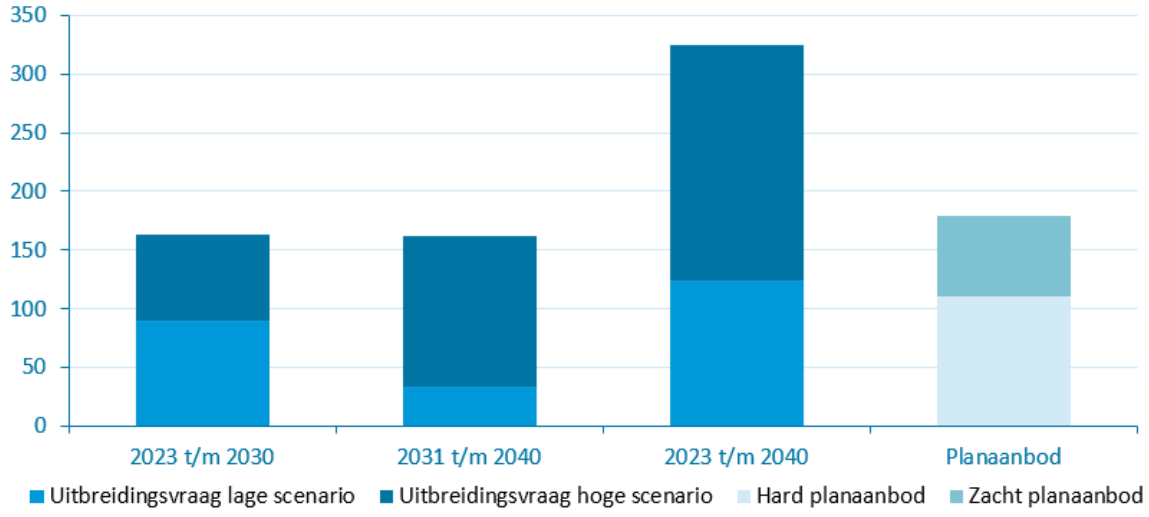
- Het harde aanbod op bedrijventerrein Kerkewaard uitbreiding (West Betuwe) bedraagt circa 15 hectare. Maar vanwege de ligging aan het water is op het terrein enkel 'watergebonden op- en overslag' bedrijvigheid toegestaan.
- Op bedrijventerrein Doeijenburg II (gemeente Buren) is circa 10 hectare hard aanbod beschikbaar. Hiervan is circa 4 hectare in optie. De kavelgroottes lopen uiteen van circa 0,2 tot 1 hectare. Het terrein leent zich vanwege de kavelgroottes en toegestane milieucategorie (t/m 3.2) goed voor bedrijven uit het reguliere segment.
- Bedrijventerrein Pavijen V telt nog enkele direct uitgeefbare kavels. Opgeteld bedraagt het aanbod circa 6 hectare. De kavels zijn divers van aard, zowel qua toegestane milieucategorie (1 t/m 4.1) als omvang (tussen 0,4 en 2 hectare). Daarmee is het terrein geschikt voor zowel regulier en HMC.
- Het direct uitgeefbare aanbod op Bedrijventerrein Langerak (Gemeente Zaltbommel) is grotendeels in particulier bezit. De gemeente heeft dus geen zeggenschap over de ontwikkeling en uitgifte van deze kavels.
- Gemeenten Neder-Betuwe en West Maas en Waal beschikken niet of nauwelijks meer over hard planaanbod.

10.1.3 Conclusies bedrijventerreinen

Op basis van de prognose van de ruimtevraag en de kenmerken van het (harde) planaanbod in Rivierenland trekken we de volgende conclusies. Dit is geen volledige confrontatie van vraag en aanbod, omdat niet alle vraagcomponenten in beeld zijn gebracht in dit onderzoek (geen vervangingsvraag). De behoefteraming dient compleet te worden gemaakt in de RPW's.

- Op basis van de huidige inzichten is onze verwachting dat een vraagontwikkeling aan de bovenkant van de bandbreedte (hoge scenario) realistisch is voor de periode tot en met 2030. Dit baseren we op de huidige (aanhoudende) krapte op de markt, de gerealiseerde werkgelegenheidsontwikkeling tot nu toe (ten opzichte van EIB-scenario's), het uitgifteniveau in Rivierenland in de afgelopen jaren, de opties die op beschikbare kavels liggen en input uit het marktpanel.
- Tegenover de uitbreidingsvraag van 163 hectare in het hoge scenario tot en met 2030 staat een hard planaanbod van 111 hectare. Dat betekent dat, indien de regio de volledige uitbreidingsvraag wil faciliteren, er nog 52 hectare aan extra bedrijventerrein ontwikkeld kan worden. Vervangingsvraag en additionele vraag kunnen de vraagkant nog vergroten. Het huidige zachte planaanbod (zoals opgenomen in IBIS) van 68 hectare kan kwantitatief voorzien in de resterende uitbreidingsvraag. Omdat er ook na 2030 nog een aanzienlijke uitbreidingsvraag kan ontstaan is het een opgave voor de regio om na te denken over nieuwe uitbreidingslocaties.
- Kwalitatief verwachten we met name een tekort in de werkmilieus regulier en grootschalig HMC als ook XXL-logistiek. Een aanzienlijk deel van de ruimtevraag in regio Rivierland is afkomstig van een breed scala en type bedrijvigheid, waaronder het MKB als ook XXL logistiek. Hoewel er relatief veel 'regulier' aanbod beschikbaar is, is dit niet voldoende toereikend voor de vraag. Het aanbod aan kavels voor XXL-logistiek is beperkt.

Figuur 11: Verhouding uitbreidingsvraag en planaanbod regio Rivierenland



10.2 Kantoren

10.2.1 Uitbreidingsvraag kantoorruimte

Totale uitbreidingsvraag
Regio Rivierenland heeft op dit moment een voorraad van zo'n 445.000 m², waarvan zo'n 392.000 m² in gebruik. De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de komende acht jaar (2023 t/m 2030) en een doorkijk tot en met 2040. Voor de regio Rivierenland ramen we een uitbreidingsvraag die in het basis- en katalysatorscenario negatief is. In business as usual is de verwachte vraag wel positief.

Tabel 41: Uitbreidingsvraag kantoorruimte regio Rivierenland

Scenario	EIB	2023 t/m 2030	2031 t/m 2040
Business as usual	EIB laag	+ 6.000 m²	+ 8.000 m²
	EIB hoog	+ 15.000 m²	+ 16.000 m²
Basisscenario	EIB laag	- 16.000 m²	- 19.000 m²
	EIB hoog	- 8.000 m²	- 13.000 m²
COVID-19 als katalysator	EIB laag	- 39.000 m²	- 43.000 m²
	EIB hoog	- 32.000 m²	- 38.000 m²

Realistisch scenario
Voor de regio Rivierenland vinden we het basisscenario het meest realistisch. Er is niet een zeer dominante gemeente binnen de regio. De kantorenmarkt bestaat vooral uit lokaal en regionaal georienteerde kantoorgebruikers. Een grote afname van de kantoorquotient is voor dit type gebruikers

minder realistisch dan voor landelijk opererende bedrijven, waarvan de regio er maar enkelen heeft. De regio ligt daarnaast tussen sterke kantorensteden als Utrecht en 's-Hertogenbosch.

De bandbreedte waarbinnen de uitbreidingsvraag voor de regio Rivierenland zich waarschijnlijk zal ontwikkelen is voor de periode 2023 t/m 2030 -16.000 tot -8.000 m² en voor de periode 3031 t/m 2040 -19.000 tot -13.000 m². Op dit moment vinden we basisscenario EIB hoog realistisch om van uit te gaan. Dat betekent dat u tot en met 2030 uit moet gaan van een afname van de kantoormeters in gebruik van 8.000 m². In totaal zou dit een afname van de voorraad in gebruik betekenen van maximaal circa 2% van de huidige kantorenvoorraad tot en met 2030. Gezien de al bestaande leegstand van circa 12% (bron: onderzoek Cushman & Wakefield 2022) kan hiermee richting 2030 een nog grotere opgave ontstaan. Het is belangrijk om die leegstand terug te brengen richting frictie, maar in elk geval onder de 10% te houden.

10.2.2 Vervangingsvraag kantoorruimte

In het kader op pagina 11, paragraaf 2.1 geven we een algemene toelichting op vervangingsvraag in de kantorenmarkt. Als we rekenen met een vervangingsvraag van 1% dan zou jaarlijks circa 4.500 m² in de regio vervangen moeten worden. Gelet op de historische gemiddelde jaarlijkse opname (circa 3.500 m²) leidt dat naar verwachting tot een overschatting van de daadwerkelijke vervangingsvraag per jaar. We adviseren u daarom niet met een vast percentage vervangingsvraag te rekenen, maar vooral in te zetten op een kwalitatieve aanpak. In de aanbevelingen in hoofdstuk 13 leest u hier meer over.

10.2.3 Kwalitatieve vertaling naar kantoormilieus

Onderstaand geven we onze inschatting van hoe de geraamde uitbreidingsvraag zich naar verwachting verdeeld over de verschillende locatietypes. We hanteren de cijfers uit het basisscenario. Het is een indicatieve verdeling, bedoeld om gevoel te geven bij de te verwachten richting van de uitbreidingsvraag. We baseren ons bij deze inschatting op transacties en marktdynamiek, huidige leegstandscijfers en aantrekkelijkheid van de verschillende kantoormilieus.

We verwachten voor regio Rivierenland geen grote wijzigingen in locatievoorkeuren van kantoorgebruikers binnen de regio. In Rivierenland staat het grootste deel van de voorraad op snelwegen (Westroijen en De Waluwe) en op bedrijventerreinen en het ontbreekt aan hoogstedelijke OV-locaties. We verwachten de grootste krimp dan ook op snelweglocaties en in kantoren op bedrijventerreinen.

We verwachten dat de voorspelde ontwikkeling van de verschillende kantoormilieus ook na 2030 doorzet. Dat betekent een toename van de tweekoppigheid in de markt, met een groeiende voorkeur voor multifunctionele centrum-/OV-locaties en een afnemend aandeel van monofunctionele locaties die enkel per auto bereikbaar zijn.

Tabel 42: Kantorenvraag naar kantoormilieu Rivierenland, 2023 t/m 2030

Kantoormilieu	EIB laag	EIB hoog
Centrummilieu / OV-knooppunt	0 m²	0 m²
Overig centrummilieu	- 1.500 m²	- 1.000 m²
Innovatie-/campusmilieu	0 m²	0 m²
Overige OV-knoop	- 1.500 m²	- 1.000 m²

Kantoormilieu	EIB laag	EIB hoog
Snelweg en uitvalsweg	-8.000 m²	-4.000 m²
Kantoren op bedrijventerreinen	- 5.000 m²	- 2.500 m²

11. Stedendriehoek

In dit hoofdstuk vindt u de prognose werklocaties voor regio Stedendriehoek. Voor bedrijventerreinen en kantoren gaan we in op de relevante onderdelen van de prognose. Aanbevelingen leest u in hoofdstuk 13. De prognose informele werklocaties leest u in hoofdstuk 12. Methodiek, achterliggende cijfers en uitgangspunten vindt u in de bijlagen.

11.1 Bedrijventerreinen

11.1.1 Vraag bedrijventerreinen

Uitbreidingsvraag kwantitatief en kwalitatief
De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de komende acht jaar (2023 t/m 2030) en voor de periode daarna van 2031 tot en met 2040. Daarbij tekenen we aan dat de ramingen voor de periode 2031 tot en met 2040 een grotere onzekerheid kennen dan de ramingen voor de periode daarvoor.

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in regio Stedendriehoek in de periode 2023 t/m 2030 is 63 tot 132 hectare bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 8 tot 17 hectare. In de periode 2031 t/m 2040 verwachten we een uitbreidingsvraag van 34 tot 87 hectare in regio Stedendriehoek.

Tabel 43: Totale uitbreidingsvraag bedrijventerreinen regio Stedendriehoek

Tijdsperiode	EIB laag	EIB hoog
2023 tot en met 2030	63	132
2031 tot en met 2040	34	87
2023 tot en met 2040	97	219

We vertalen de prognose naar vier typen werkmilieus, zie paragraaf 2.3 en bijlage 1 voor een toelichting hierop. De definitie van XXL-logistiek in dit rapport is gebaseerd op de provinciale definitie

(> 4 ha kavel) en wijkt daarmee af van de definitie die de regio zelf hanteert (> 5 ha kavel). De uitbreidingsvraag naar sectoren vindt u in bijlage 1. In regio Stedendriehoek verwachten we dat iets minder dan de helft van de uitbreidingsvraag voorkeur heeft voor een regulier werkmilieu. Dit zijn de lokale en regionale maak- en MKB-bedrijven, voornamelijk in milieucategorie 3 en 4, met behoefte aan een kavel tot circa 1 hectare en incidenteel tot enkele hectares. Dit type bedrijvigheid heeft een sterke verbondenheid aan eigen kern en gemeente en vestigt zich dan ook het liefst nabij de huidige locatie. We verwachten daarnaast dat circa 35% van de uitbreidingsvraag voorkeur heeft voor een XXL-logistiek werkmilieu. De afgelopen jaren nam dit type werkmilieu toe in de regio; specifiek op bedrijventerrein Ecofactorij (Apeldoorn) en Bedrijvenpark A1 (Deventer). Veel van de ruimtevraag vanuit grootschalige logistiek is regionaal gebonden, zo blijkt uit recente transactiedynamiek in Stedendriehoek. Ook in de toekomst verwachten we dat een aanzienlijk deel (minimaal 70-80%) van de ruimtevraag van XXL bedrijven regionaal gebonden en/of oorsprong heeft.

Tabel 44: Uitbreidingsvraag naar werkmilieu regio Stedendriehoek, in hectare

Werkmilieu	**2023 t/m 2030 (laag tot hoog)**	**2031 t/m 2040 (laag tot hoog)**
Gemengd/interactie	1 tot 8	4 tot 10
Regulier	30 tot 60	14 tot 35
XXL-logistiek	23 tot 45	10 tot 25
Grootschalig HMC	9 tot 20	7 tot 17
Totaal	63 tot 132	34 tot 87

Voor de periode tot en met 2040 verwachten we dat de ruimtevraag naar werkmilieus zich vergelijkbaar ontwikkelt. Voor Stedendriehoek geldt dat circa 40% van de ruimtevraag na 2030 afkomstig is uit het reguliere werkmilieu en zo'n 30% vanuit XXL-logistiek.

Vervangingsvraag bedrijventerreinen

Vervangingsvraag is geen onderdeel van deze prognose. Deze vraagcomponent kan een aanzienlijke invloed hebben op de totale ruimtevraag, afhankelijk van (concrete) transformatieplannen. Provincie Gelderland kiest er voor om de vervangingsvraag tijdens het opstellen van de RPW's in beeld te laten brengen. Reden hiervoor is dat de Gelderse regio's elk in hun eigen ritme regionale afspraken maken over werklocaties en de component vervangingsvraag veranderlijk en sterk afhankelijk van (lokale) beleidskeuzes is.Voor regio Stedendriehoek geldt dat de vervangingsvraag als gevolg van transformatie een component is in de ruimtevraag die impact heeft op de totale ruimtevraag van bedrijven. In het RPW is het wenselijk om hier een goed overzicht van te verkrijgen, zodat voor bedrijven een alternatief bestaat bij transformatieplannen van bestaand bedrijventerrein. Regio Stedendriehoek heeft deze vraagcomponent recent met een onderzoek al in beeld gebracht. Hieruit blijkt er tot en met 2030 een verwachte vervangingsvraag is van zo'n 20 tot 35 hectare. De

vervaningsvraag vanaf 2031 bedraagt vooralsnog circa 65 hectare. De vervangingsvraag is geen onderdeel in deze prognose, dit wordt in het RPW verwerkt.

Additionele vraag
Het vestigingsklimaat van Gelderland en de Stedendriehoek is divers. Diverse economische sectoren zijn al jaren actief in de regio en op de bedrijventerreinen. Vandaar dat een groot deel van de ruimtevraag via de gehanteerde terreinquotientenmethodiek te ramen is. In paragraaf 4.1 beschrijven we welke ruimtevraag als additioneel gezien kan worden en geven we indicatief weer om hoeveel hectare dit kan gaan. Per regio verschilt het welk type additionele ruimtevrager in potentie kansrijk is. Hierna beschrijven we kwalitatief welke type ontwikkelingen we voor de Stedendriehoek als kansrijk inschatten.

- **Nieuwe bedrijfsactiviteiten**: beleidsmatige keuzes en/of ontwikkelingen kunnen ertoe leiden dat er nieuwe activiteiten een plek zoeken op bedrijventerreinen, die voorheen geen ruimtevraag uitoefenden. Indien er beleidsmatig een andere wens ontstaat kan dit tot onvoorziene ruimtevraag op bedrijventerreinen leiden.
- **Energie-infrastructuur**: in paragraaf 4.1.3 zijn we ingegaan op de mogelijk additionele ruimtevraag vanuit energie-infrastructuur. Voor Stedendriehoek zijn (nu) geen initiatieven bekend voor realisatie van een transformatorstation of megabatterijopslag op een bedrijventerrein. In de Stedendriehoek speelt wel in de toekomst de realisatie van een Smart Energy Hub, kleinschalige batterijopslag en realisatie van laadinfrastructuur. Welke ruimtelijke impact dit heeft is vooralsnog onbekend. Zaak is om via monitoring hier meer grip op te krijgen.

11.1.2 Aanbod bedrijventerreinen
Er is in de regio per juli 2023 nog circa 47 hectare aan harde plannen beschikbaar. Dit zijn plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen. Een deel daarvan is nog niet direct uitgeefbaar, bijvoorbeeld omdat de grond nog niet bouwrijp is.

Het harde aanbod (direct uitgeefbaar, niet-direct uitgeefbaar en in optie) ligt grotendeels verspreid over diverse gemeenten en bedrijventerreinen in de regio. Wel ligt het zwaartepunt van het aanbod in optie in gemeente Zutphen.

Naast de harde plannen zijn er meerdere zachte plannen in regio Stedendriehoek, namelijk Ecofactorij II, Kameleon, Kieveen uitbreiding in Apeldoorn en Eekterveld 4 in Epe. Deze zachte plannen zijn in totaal goed voor circa 76 hectare. Bij een zacht plan is het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk, maar nog in ontwerp of alleen vastgesteld door de gemeenteraad.

In onderstaande tabel vindt u een overzicht van de planvoorraad naar planfase. In bijlage 1.4 is een overzicht opgenomen van het planaanbod uitgesplitst naar bedrijventerreinen.

Tabel 45: Planaanbod per juli 2023 in regio Stedendriehoek

Planfase	Aanbod in hectare
Hard - Onherroepelijk, direct uitgeefbaar	22
Hard - Onherroepelijk, niet-direct uitgeefbaar	13

Planfase	Aanbod in hectare
Hard - Onherroepelijk, in optie	12
Zacht - Vastgesteld bestemmingsplan	51
Zacht - Ontwerp bestemmingsplan	13
Zacht – Voorontwerp en ruimtelijk plan	12
Totaal	Hard: 47 ha / Zacht: 76 ha

Bron: IBIS Provincie Gelderland

Kijkend naar de kwalitatieve kenmerken van het harde planaanbod valt het volgende op:

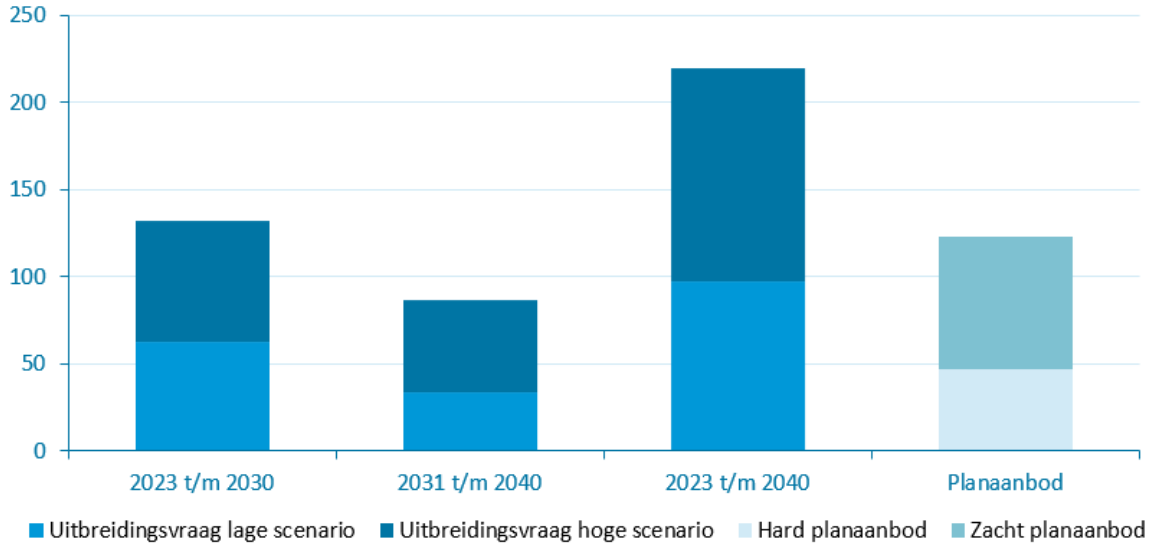
- In Zutphen is op papier nog relatief veel grond beschikbaar. Het gaat om aanbod op bedrijventerrein De Mars en Revelhorst fase IV, opgeteld bedraagt dit aanbod circa 15 hectare. Op De Mars bestaat dit aanbod echter voor een groot deel uit Fort de Pol, dat in gebruik is als zonnepark en waar ook een ontwerp bestemmingsplan ligt om dit als zodanig te bestemmen. De overige kavels in Zutphen zijn vrijwel allemaal onder optie.
- Naast bovenstaande locaties is er nauwelijks geclusterd aanbod meer beschikbaar in de regio. Het gaat veelal om versnipperd aanbod van hooguit enkele hectares. Dit soort resterende kavels voorziet vooral in de vraag voor het reguliere werkmilieu.
- De gemeenten Epe en Brummen beschikken niet of nauwelijks meer over hard plan aanbod.

11.1.3 Conclusies bedrijventerreinen

Op basis van de prognose van de ruimtevraag en de kenmerken van het (harde) planaanbod in de Stedendriehoek trekken we de volgende conclusies. Dit is geen volledige confrontatie van vraag en aanbod, omdat niet alle vraagcomponenten in beeld zijn gebracht in dit onderzoek (geen vervangingsvraag). De behoefteraming dient compleet te worden gemaakt in de RPW's.

- Op basis van de huidige inzichten is onze verwachting dat een vraagontwikkeling aan de bovenkant van de bandbreedte (hoge scenario) realistisch is voor de periode tot en met 2030. Dit baseren we op de huidige (aanhoudende) krapte op de markt, de gerealiseerde werkgelegenheidsontwikkeling tot nu toe (ten opzichte van EIB-scenario's), het uitgifteniveau in de Stedendriehoek in de afgelopen jaren, de opties die op beschikbare kavels liggen en input uit het marktpanel.
- Tegenover de uitbreidingsvraag van 132 hectare in het hoge scenario tot en met 2030 staat een hard planaanbod van 47 hectare. Dat betekent dat, indien de regio de volledige uitbreidingsvraag wil faciliteren, er nog 85 hectare aan extra bedrijventerrein ontwikkeld kan worden. Vervangingsvraag en additionele vraag kunnen de vraagkant nog vergroten. Het huidige zachte planaanbod (zoals opgenomen in IBIS) van 76 hectare kan kwantitatief niet geheel voorzien in de resterende uitbreidingsvraag. Omdat er ook na 2030 nog een aanzienlijke uitbreidingsvraag kan ontstaan is het een opgave voor de regio om na te denken over nieuwe uitbreidingslocaties.
- Kwalitatief verwachten we een tekort in de werkmilieus XXL-logistiek en grootschalig HMC. Er is geen aanbod meer voor dit type ruimtevraag terwijl er nog wel een aanzienlijke vraag wordt verwacht. In het reguliere werkmilieu zien we dat enkele gemeenten (zoals Lochem en Zutphen) nog wel over aanbod beschikken, maar dat andere gemeenten voor dit MKB-segment op slot zitten.

Figuur 12: Verhouding uitbreidingsvraag en planaanbod regio Stedendriehoek



11.2 Kantoren

11.2.1 Uitbreidingsvraag kantoorruimte

Totale uitbreidingsvraag
Regio Stedendriehoek heeft op dit moment een voorraad van zo'n 1.354.000 m², waarvan zo'n 1.208.000 m² in gebruik. De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de komende acht jaar (2023 t/m 2030) en een doorkijk tot en met 2040. Voor de regio Stedendriehoek (inclusief Deventer) ramen we een uitbreidingsvraag die in het basis- en katalysatorscenario negatief is. In business as usual is de verwachte vraag wel positief.

Tabel 46: Uitbreidingsvraag kantoorruimte regio Stedendriehoek

Scenario		2023 t/m 2030	2031 t/m 2040
Business as usual	EIB laag	+ 13.000 m²	+ 19.000 m²
	EIB hoog	+ 49.000 m²	+ 61.000 m²
Basisscenario	EIB laag	- 56.000 m²	- 64.000 m²
	EIB hoog	- 23.000 m²	- 31.000 m²
COVID-19 als katalysator	EIB laag	- 127.000 m²	- 138.000 m²
	EIB hoog	- 97.000 m²	- 113.000 m²

Realistisch scenario
Voor de regio Stedendriehoek vinden we het basisscenario het meest realistisch, maar het katalysatorscenario kan zeker ook optreden. De regio heeft twee duidelijke dominante kantorensteden, waarbij Apeldoorn bijna eens zoveel kantoormeters herbergt dan Deventer. Zeker Apeldoorn wordt

daarbij gekenmerkt door een groot aantal landelijk opererende kantoorgebruikers, waaronder ook veel rijksoverheid. Deventer heeft naast lokale ook regionaal georienteerde kantoorgebruikers. Een grote afname van de kantoorquotient is voor dit type gebruikers minder realistisch dan voor landelijk opererende bedrijven. Ook een mogelijke consolidatie van landelijke kantoorgebruikers of Rijksdiensten naar kantoorsteden als Zwolle, Arnhem of Amersfoort vanuit Apeldoorn kan impact hebben op de kantoormeters in gebruik in de regio. Als deze gebruikers besluiten te verhuizen of veel minder meters te gaan gebruiken in Apeldoorn, is het katalysatorscenario zeker mogelijk. De regio Stedendriehoek, loopt daarmee het grootste risico op de ontwikkeling zoals beschreven in paragraaf 3.2.2. Dit door de dominantie van enkele grote gebruikers die een relatief groot deel van de voorraad in gebruik hebben. Het is niet gezegd dat deze ontwikkeling zich voordoet, maar de impact ervan is potentieel wel groot.

De bandbreedte waarbinnen de uitbreidingsvraag voor de regio Stedendriehoek zich waarschijnlijk zal ontwikkelen is voor de periode 2023 t/m 2030 -56.000 tot -23.000 m^2 en voor de periode 3031 t/m 2040 -64.000 tot -31.000 m^2. Op dit moment vinden we EIB hoog realistisch om van uit te gaan. Dat betekent dat u tot en met 2030 uit moet gaan van een afname van de kantoormeters in gebruik van 23.000 m^2 (in het basisscenario). Als het katalysatorscenario optreedt kan de voorraad in gebruik in het hoge scenario afnemen met 97.000 m^2. In totaal zou dit een afname van de huidige voorraad in gebruik betekenen van circa 2 tot 8% tot en met 2030. Gezien de al bestaande leegstand van net onder 10% (bron: onderzoek Cushman & Wakefield 2022) kan hiermee richting 2030 een zeer grote opgave ontstaan.

11.2.2 Vervangingsvraag kantoorruimte

In het kader op pagina 11, paragraaf 2.1 geven we een algemene toelichting op vervangingsvraag in de kantorenmarkt. Als we rekenen met een vervangingsvraag van 1% dan zou jaarlijks circa 12.000 m^2 in de regio vervangen moeten worden. Gelet op de totale jaarlijkse opname (in 2021 circa 7.300 m2) leidt dat naar verwachting tot een overschatting van de daadwerkelijke vervangingsvraag per jaar. We adviseren u daarom niet met een vast percentage vervangingsvraag te rekenen, maar vooral in te zetten op een kwalitatieve aanpak. In de conclusies en adviezen leest u hier meer over.

11.2.3 Kwalitatieve vertaling naar kantoormilieus

Onderstaand geven we onze inschatting van hoe de geraamde uitbreidingsvraag zich naar verwachting verdeeld over de verschillende locatietypes. We hanteren de cijfers uit het basisscenario. Het is een indicatieve verdeling, bedoeld om gevoel te geven bij de te verwachten richting van de uitbreidingsvraag. We baseren ons bij deze inschatting op transacties en marktdynamiek, huidige leegstandscijfers en aantrekkelijkheid van de verschillende kantoormilieus.

Stedendriehoek kent enige verscheidenheid aan type kantoormilieus, vrijwel alle milieus zijn vertegenwoordigd. We verwachten krimp op snel- en uitvalswegen en kantoren op bedrijventerreinen. De regio kent relatief veel voorraad en leegstand op dit soort locaties, bijvoorbeeld in Deventer met locaties als Hanzepark en Zutphenseweg of Zuid West Poort in Apeldoorn. Tegenover deze krimp staat een positieve uitbreidingsvraag op de hoogstedelijke OV-locaties in de regio. Dit gaat specifiek om de centraal stationslocaties van Apeldoorn en Deventer.

We verwachten dat de voorspelde ontwikkeling van de verschillende kantoormilieus ook na 2030 doorzet. Dat betekent een toename van de tweekoppigheid in de markt, met een groeiende voorkeur voor multifunctionele centrum-/OV-locaties en een afnemend aandeel van monofunctionele locaties die enkel per auto bereikbaar zijn.

Tabel 47: Kantorenvraag naar kantoormilieu Stedendriehoek, 2023 t/m 2030

Kantoormilieu	EIB laag	EIB hoog
Centrummilieu / OV-knooppunt	+2.500 m²	+5.000 m²
Overig centrummilieu	- 4.000 m²	- 3.000 m²
Innovatie-/campusmilieu	0 m²	0 m²
Overige OV-knoop	- 5.000 m²	- 1.000 m²
Snelweg en uitvalsweg	-37.000 m²	-18.000 m²
Kantoren op bedrijventerreinen	- 12.500 m²	- 6.000 m²

12. Informele werklocaties

Er is landelijk en met name in stedelijke gebieden steeds meer aandacht voor informele werklocaties, ofwel bedrijvigheid buiten de formele werklocaties in gemengde gebieden. Er is in Nederland sprake van een grote ruimtelijke opgave. Denk bijvoorbeeld aan de forse woningbouwopgave. Tegelijkertijd is er extra ruimte nodig voor de werklocaties van de toekomst (naast andere ruimteclaims vanuit onder andere natuur, energie en klimaat). Vooral in stedelijke gebieden is de strijd om de ruimte vanuit verschillende functies hevig. Nieuwe uitleglocaties zijn schaars. Vandaar dat er steeds vaker gekeken wordt naar het mengen van wonen en werken, zowel bij nieuwe gebiedsontwikkeling als in bestaande stedelijke gebieden.

Er zijn verschillende trends en ontwikkelingen die hierbij een rol spelen. Zo is er in het afgelopen decennium een sterke groei geweest in het aantal zzp'ers. Voor een deel van deze doelgroep is werken in de wijk een aantrekkelijke vestigingsmogelijkheid. Daarnaast zien we dat door de trends circulaire economie en digitalisering/robotisering ook nieuwe vormen van werken ontstaan die goed zijn in te passen in het stedelijk weefsel. Denk aan activiteiten hoog op de R-ladder (*redesign, reuse, repair, refurbish*) en schonere en stillere vormen van productontwikkeling en productie.

Inzicht in de vraag naar informele werklocaties is een nieuw onderdeel in de Gelderse prognose voor werklocaties. Gezien de druk op ruimte in provincie Gelderland en mogelijkheden voor functiemenging, is er behoefte aan inzicht in de vraag naar dit type werklocaties. Er is geen officiele of gangbare definitie voor informele werklocaties, in tegenstelling tot bedrijventerreinen en kantoren. In dit onderzoek is voor Gelderland voor het eerst een afbakening verkend, de uitgangssituatie in beeld gebracht en een prognose opgesteld. In die context moeten uitkomsten en conclusies dan ook gelezen worden. Doel is om een eerste gevoel te krijgen bij de omvang en potentie van informele werklocaties en om ruimte voor dit segment te agenderen.

12.1 Informele werklocaties in provincie Gelderland

Afbakening informele werklocaties
In dit onderzoek hanteren we een bandbreedte in de afbakening van informele werklocaties. Het gaat in beide gevallen enkel om locaties binnen het stedelijk gebied (bebouwde kom) en buiten de formele werklocaties (bedrijventerreinen). (Solitaire) bedrijfslocaties in het buitengebied vallen hier dus niet onder. Ook grotere solitaire bedrijfslocaties binnen het stedelijk gebied die geen onderdeel zijn van de IBIS-bedrijventerreinen vallen er buiten, zoals Vitelco in Lichtenvoorde.

Tabel 48: Afbakening informele werklocaties op kenmerken

Kenmerk	Onderkant bandbreedte	Bovenkant bandbreedte
Ligging	Binnen stedelijk gebied	Binnen stedelijk gebied
Locatietype	Buiten formele werklocaties	Buiten formele werklocaties
Type bedrijf	alle	Geen zzp'ers
Type vastgoed	Bedrijfs- en kantoorruimte	Alle

Kenmerk	Onderkant bandbreedte	Bovenkant bandbreedte
Omvang vastgoed	Tot 500 m²	Tot 500 m²
Type sector	alle	Geen landbouw, detailhandel, horeca, overheid, onderwijs en zorg

In de onderkant van de bandbreedte is vooral beredeneerd vanuit vastgoedtypen. Hiermee benaderen we informele werklocaties als kleinschalige (< 500 m²) bedrijfs- en kantoorruimte binnen bestaand stedelijk gebied, ongeacht het type eindgebruiker en in welke sector het bedrijf actief is. De bovenkant is juist vanuit sectoren en eindgebruikers beredeneerd. Alle vastgoedtypen zijn meegenomen, maar zzp'ers en sectoren detailhandel, horeca, overheid, onderwijs en zorg zijn uitgesloten.

Voorbeelden van informele werklocaties zijn:
- In Doetinchem bestaat een kleinschalige bedrijvenenclave rondom de Tramstraat, met een mix van dienstverlening, zorg, sport en een autobedrijf.
- In Apeldoorn is aan de Koningslijn een kleinschalig gebied te vinden met gemengde bedrijvigheid.
- In Nijmegen zijn in de Waalhaven (commerciele) plinten en werkruimten ontwikkeld waar verschillende bedrijvigheid is gevestigd, met name dienstverlenend.
- In Arnhem is langs de Amsterdamseweg een gemengd gebied te vinden, waar naast retail (Praxis, Lidl) ook kleinere stedelijke werkfuncties zijn gevestigd zoals een interieurbouwer, een bouwbedrijf, dienstverlening en autoreparatie.

Nieuwe of recente voorbeelden zijn De Vasim in Nijmegen waar kleinschalige werkruimtes te huur zijn of De Melkfabriek in Arnhem.

Figuur 13: Impressie informele werklocaties in Gelderland

Spadelaan in Apeldoorn	Tramstraat in Doetinchem

Koningslijn in Apeldoorn	Waalhaven in Nijmegen

Kenmerken informele werklocaties
Op basis van deze afbakening is er in provincie Gelderland een voorraad van zo'n 320.000 tot 1.385.000 m² bvo aan vastgoed op informele werklocaties. Ter vergelijking: de totale vastgoedvoorraad op bedrijventerreinen in Gelderland is bijna 22 miljoen m² bvo en de kantorenvoorraad is circa 4,5 miljoen m² vvo. De informele werklocaties huisvesten circa 1,4 tot 3,2% van de totale werkgelegenheid in de provincie. Ten opzichte van de formele werklocaties gaat het daarmee om een beperkte economische waarde (bedrijventerreinen: 33%, kantoren: 17% van totale werkgelegenheid). Dit hangt uiteraard samen met de gekozen afbakening, waaronder de omvang van het vastgoed (tot 500 m²).

Tabel 49: Kenmerken informele werklocaties provincie Gelderland

Kenmerk	Onderkant bandbreedte	Bovenkant bandbreedte
Werkgelegenheid	15.000 banen	34.000 banen
Aandeel in totale werkgelegenheid (locatietypevoorkeur)	1,4%	3,2%
Voorraad in m² bvo	320.000 m²	1.385.000 m²

Als we kijken naar het type bedrijvigheid op informele werklocaties in Gelderland dan gaat het in de onderkant van de bandbreedte met name om bedrijven in zakelijke diensten (24%), zorg (17%) en groothandel (16%). In de bovenkant van de bandbreedte is de sector zakelijke diensten ook de grootste sector (24%), gevolgd door bouw (16%) en verhuur & overige zakelijke diensten (uitzendbureaus, reisbureaus, beveiliging, facility management; 11%). Qua verschijningsvorm gaat het bij 'kantoorachtigen' om kleinschalige kantoorvilla's in de wijk of langs uitvalswegen, kantoren in de plint en kleinschalige kantoorverzamelgebouwen. Bij bedrijfsmatig vastgoed zien we kleinschalige solitaire (veelal verouderde) bedrijfshallen in de wijk of langs uitvalswegen (denk aan garagebedrijven, werkplaatsen, ambachten), bedrijfsruimten bij/achter een woning of kleine enclaves van bedrijfsruimten in stedelijk gebied.

12.2 Beleidsneutrale uitbreidingsvraag

We brengen voor informele werklocaties de autonome uitbreidingsvraag in beeld. Dit is dus een beleidsneutrale benadering van de vraag. De uitbreidingsvraag naar informele werklocaties in de gehele provincie Gelderland in het lage scenario is afgerond circa 5.000 m² tot 21.000 m² in de periode 2023

t/m 2030. In het hoge scenario gaat het om circa 14.000 tot 61.000 m² bvo. Dit betekent een uitbreiding van zo'n 1,5% tot 4,5% van de huidige voorraad.

Tabel 50: Uitbreidingsvraag informele werklocaties provincie Gelderland, in m² bvo

Scenario	2023 t/m 2030	2031 t/m 2040
EIB laag – onderkant bandbreedte	+ 4.800 m²	+ 5.200 m²
EIB laag – bovenkant bandbreedte	+ 20.600 m²	+ 22.700 m²
EIB hoog – onderkant bandbreedte	+ 14.200 m²	+ 16.100 m²
EIB hoog – bovenkant bandbreedte	+ 61.300 m²	+ 69.800 m²

12.3 Beleidskeuzes van invloed op vraag

Bedrijvigheid op informele werklocaties is op veel plekken op organische wijze ontstaan, zonder dat daar actief een (integraal) beleid op is gevoerd. In de huidige praktijk wordt er (nog) geen of in beperkte mate nieuw aanbod gecreeerd aan informele werklocaties. Terwijl beschikbaarheid en kwaliteit van aanbod in grote mate sturend kunnen zijn in de ruimtevraag. Er kan sprake zijn van een latente ruimtevraag, maar zonder passend aanbod kan die vraag niet gefaciliteerd worden.

Daarnaast zijn er op formele werklocaties veel bedrijven gehuisvest die ruimtelijk (qua omvang en hinder) ook passend zijn op een informele werklocatie, bijvoorbeeld in een gemengd woon-werkgebied. Ook op dat vlak kan beleid van grote invloed zijn op de vraag naar informele werklocaties. Het kan een beleidskeuze zijn om lichte, kleinschalige bedrijvigheid actief te weren op en/of te verplaatsen van bedrijventerreinen, om op die manier formele bedrijventerreinen maximaal te benutten voor bedrijven die qua omvang en hinder ook echt alleen zijn aangewezen op bedrijventerreinen als vestigingsplaats. Daarbij moet uiteraard in ogenschouw worden genomen dat veel van de huidige kleinschalige lichte bedrijvigheid op formele bedrijventerreinen daar planologisch-juridisch gezien legaal is gehuisvest. En dat flankerend beleid, zoals het bieden van een passend alternatief, nodig is om eventuele verplaatsing mogelijk te maken. Hier ligt een koppelkans met de verstedelijkingsstrategie en transformatie van woon-werkmilieus.

Kleinschalige, lichte bedrijvigheid op bedrijventerreinen

Om enig gevoel te geven bij de orde van grootte van kleinschalige lichte bedrijvigheid op formele bedrijventerreinen is in dit onderzoek een analyse uitgevoerd. We brengen indicatief in beeld wat de omvang is van bedrijven op formele bedrijventerreinen die op basis van grootte en activiteit mengbaar kunnen zijn met andere functies en daarmee in potentie ook passend zijn op informele werklocaties. We gebruiken hiervoor de sector/activiteit (SBI-code) en de omvang van het vastgoed van bedrijven. Het gaat daarbij om bedrijven die gevestigd zijn in een object kleiner dan 500 m² bvo. In de gehele provincie gaat het om circa 485.000 m² bvo aan vastgoed op formele bedrijventerreinen dat op dit moment door dit soort bedrijven in gebruik is. In de verschillende regio's gaat het om de volgende omvang aan vierkante meters vastgoed.

Achterhoek:	66.000 m²
Foodvalley (Gelderland):	87.000 m²
GMR Arnhem-Nijmegen:	151.000 m²
Kop van de Veluwe:	19.000 m²
West-Veluwe:	35.000 m²
Rivierenland:	67.000 m²
Stedendriehoek (Gelderland):	59.000 m²

12.4 Regionale verdieping informele werklocaties

Op basis van de gehanteerde afbakening voor informele werklocaties is de vastgoedvoorraad op die locaties per regio in beeld gebracht. Ook is gekeken naar de omvang en het aandeel in de werkgelegenheid. Onderstaande tabel geeft een beeld per regio.

Tabel 51: Ruimtelijk-economische kenmerken informele werklocaties per regio

Regio	Kenmerk	Onderkant bandbreedte	Bovenkant bandbreedte
Achterhoek	Werkgelegenheid	1.500 banen	3.800 banen
	% totale werkgelegenheid	1,1%	2,9%
	Vastgoedvoorraad in m² bvo	40.000 m²	169.000 m²
Foodvalley (Gelderland)	Werkgelegenheid	2.000 banen	4.600 banen
	% totale werkgelegenheid	1,4%	3,2%
	Vastgoedvoorraad in m² bvo	42.000 m²	173.000 m²
GMR Arnhem-Nijmegen	Werkgelegenheid	4.750 banen	12.500 banen
	% totale werkgelegenheid	1,2%	3,1%
	Vastgoedvoorraad in m² bvo	126.000 m²	508.000 m²
Kop van de Veluwe	Werkgelegenheid	800 banen	1.900 banen
	% totale werkgelegenheid	1,8%	4,4%
	Vastgoedvoorraad in m² bvo	14.000 m²	68.000 m²
West-Veluwe	Werkgelegenheid	500 banen	1.400 banen
	% totale werkgelegenheid	0,9%	2,9%
	Vastgoedvoorraad in m² bvo	14.000 m²	61.000 m²

Regio	Kenmerk	Onderkant bandbreedte	Bovenkant bandbreedte
Rivierenland	Werkgelegenheid	1.800 banen	4.600 banen
	% totale werkgelegenheid	1,5%	3,9%
	Vastgoedvoorraad in m² bvo	42.000 m²	190.000 m²
Stedendriehoek (Gelderland)	Werkgelegenheid	2.400 banen	5.500 banen
	% totale werkgelegenheid	1,4%	3,1%
	Vastgoedvoorraad in m² bvo	41.000 m²	216.000 m²

De beleidsneutrale prognose uit paragraaf 12.2 op provincieniveau is in onderstaande tabel uitgesplitst naar de verschillende Gelderse regio's. In absolute zin is de vraag het grootst in regio's GMR Arnhem-Nijmegen, de Stedendriehoek en Foodvalley. De uitbreidingsvraag als percentage van de huidige voorraad ligt in de verschillende regio's redelijk dicht bij elkaar. Alleen in Achterhoek is dit percentage beduidend lager en zelfs negatief in het lage scenario. Dit is vooral het gevolg van een verwachte lagere werkgelegenheidsgroei.

Tabel 52: Uitbreidingsvraag informele werklocaties per regio, in m² bvo

Regio	Scenario	2023 t/m 2030 bandbreedte	2031 t/m 2040 bandbreedte
Achterhoek	EIB laag	-900 tot -3.800	-1.000 tot -4.200
	EIB hoog	+300 tot +1.100	+500 tot +2.000
Foodvalley (Gelderland)	EIB laag	+800 tot +3.400	+1.100 tot +4.600
	EIB hoog	+1.900 tot +7.800	+2.500 tot +10.100
GMR Arnhem-Nijmegen	EIB laag	+3.100 tot +12.600	+3.100 tot +12.400
	EIB hoog	+7.300 tot +29.400	+7.800 tot +31.500
Kop van de Veluwe	EIB laag	+200 tot +1.200	+400 tot +1.800
	EIB hoog	+600 tot +3.100	+800 tot +4.000
West-Veluwe	EIB laag	+300 tot +1.500	+400 tot +1.700
	EIB hoog	+800 tot +3.500	+800 tot +3.800

Regio	Scenario	2023 t/m 2030 bandbreedte	2031 t/m 2040 bandbreedte
Rivierenland	EIB laag	+600 tot +2.900	+800 tot +3.500
	EIB hoog	+1.500 tot +6.800	+1.700 tot +7.500
Stedendriehoek (Gelderland)	EIB laag	+500 tot +2.600	+500 tot +2.800
	EIB hoog	+1.700 tot +9.100	+2.000 tot +10.400

12.5 Hoe verder met informele werklocaties?

De verkenning naar en inzicht in informele werklocaties en de ruimtevraag is in dit onderzoek voor het eerst op niveau van Gelderland en de regio's uitgevoerd. Inzicht in de vraag naar informele werklocaties is een nieuw onderdeel in de Gelderse prognose. Er is geen officiele of gangbare definitie voor informele werklocaties, in tegenstelling tot bedrijventerreinen en kantoren. In dit onderzoek is voor Gelderland voor het eerst een afbakening verkend, de uitgangssituatie in beeld gebracht en een prognose opgesteld. In die context moeten uitkomsten en conclusies dan ook gelezen worden. Doel is om een eerste gevoel te krijgen bij de omvang en potentie van informele werklocaties.

Van belang is – gelet op de ruimtedruk en beperkte mogelijkheden voor realisatie van bijvoorbeeld nieuwe bedrijventerreinen – om ruimte voor werken ook op (binnenstedelijke) gebiedsontwikkelingen op de agenda te hebben. Hoe zorgen we ervoor dat bij een gebiedsontwikkeling een gemengd programma ontstaat met daarin wonen en werken als pijlers? En dit te koppelen aan toenemende schaarste aan bedrijventerreinen. De ruimte voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen wordt door de vele ruimteclaims lastiger. Dit betekent dat ook goed gekeken moet worden naar nieuwe mogelijkheden voor het huisvesten van werkfuncties in gemengde stedelijke gebieden. Nu worden 'plinten' vaak commercieel ingevuld met bijvoorbeeld detailhandel of horeca. Juist lichte werkfuncties, zoals ambachten, kleine maakbedrijven, creatieve ondernemers, et cetera zijn echter ook aantrekkelijk voor dergelijke gebieden. Daarnaast geldt voor een deel van de productiebedrijven dat ze (onder invloed van innovaties) stiller en schoner zullen worden en daarmee ook beter inpasbaar. Betaalbaarheid is dan vervolgens een knelpunt waardoor we dit vooralsnog nog maar beperkt zien in Gelderse steden en kernen. Beleidsmatig kan meer aandacht komen voor dit type vestigingslocatie voor werkfuncties om daarmee ruimte voor werken te behouden in steden en dorpen. Ook best practices uit Gelderland en daarbuiten dragen bij aan het ontwikkelen van kennis omtrent dit relatief nieuwe vastgoedsegment.

13. Aanbevelingen

In dit hoofdstuk geven we aanbevelingen aan de provincie Gelderland en de (regio)gemeenten hoe verder te gaan met deze prognose van de ruimtevraag voor werklocaties.

13.1 Bedrijventerreinen

Ga bij gelijkblijvend beleid uit van een autonome bedrijventerreinenvraag binnen de geraamde bandbreedte
De autonome uitbreidingsvraag naar ruimte voor bedrijventerreinen is in dit onderzoek geraamd in een bandbreedte (laag – hoog). Deze bandbreedte ligt in lijn met de langjarige historische ontwikkeling van de ruimtevraag in Gelderland, zowel in periodes van hoog- als laagconjunctuur. Daarmee geeft de bandbreedte voor de provincie en regiogemeenten een realistisch perspectief op hoe de ruimtevraag naar bedrijventerreinen zich komende jaren manifesteert bij gelijkblijvend beleid. De prognose gaat er vanuit dat voortschrijdende ontwikkelingen in de locatievoorkeur, de terreinquotienten en de werkgelegenheid geleidelijk verlopen. Plotseling optredende trendbreuken of beleidswijzigingen zitten niet in de berekeningen. Denk aan een exceptionele verplaatsingsbehoefte, inzet op veel intensiever ruimtegebruik en een extreme stijging van inkomende bedrijven.

De markt zit in belangrijke mate ‘op slot’, omdat er onvoldoende ruimte is voor het accommoderen van de natuurlijke dynamiek op de Gelderse bedrijventerreinenmarkt. Met als gevolg stijgende prijzen (los van kwaliteitsimpuls) en verdringing in bepaalde sectoren en doelgroepen, zoals het MKB. Als we hierbij ook de (tijdelijke) schuifruimte rekenen die nodig is om bijvoorbeeld de bestaande voorraad op te knappen, toekomstbestendig te maken voor de transities en ‘beter te benutten’, dan moet de geraamde uitbreidingsvraag in het lage scenario met de huidige kennis en inzichten als ondergrens worden gezien. Gelet op de (langjarige) gerealiseerde uitgifte, de lage leegstand in de bestaande vastgoedmarkt en de sterke werkgelegenheidsgroei op de Gelderse bedrijventerreinen is het hoge scenario voor de meeste regio’s een realistisch scenario.

De werkelijke ontwikkeling van de ruimtevraag zal van jaar tot jaar fluctueren, afhankelijk van de conjunctuur. Bovendien zijn er altijd onzekerheidsmarges waarbinnen de geprognosticeerde uitbreidingsvraag zich bevindt. De langjarige prognoses zijn opgesteld om inzicht te bieden in de mogelijke ontwikkeling van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen in Gelderland en de afzonderlijke regio’s op de langere termijn. Het is goed mogelijk dat de daadwerkelijk uitgifte gedurende een of enkele jaren hoger of lager is dan de geprognosticeerde ruimtevraag. Ons advies is om de ontwikkelingen op de bedrijventerreinenmarkt goed te monitoren zodat tijdig bijgestuurd kan worden. Voor de aankomende herzieningen van de RPW’s lijkt het hoge scenario voor de periode tot en met 2030 het meest passend bij de verwachte ruimtevraag naar bedrijventerrein in Gelderland.

Onzekere factoren hebben invloed op de daadwerkelijke ruimtevraag van bedrijven

Diverse factoren kunnen de vraag komende jaren neer- en opwaarts be nvloeden. Enerzijds gaat het daarbij om ontwikkelingen in de economie, anderzijds om allerlei factoren die van invloed zijn op het vestigingsklimaat en daarmee de economische dynamiek. We denken bijvoorbeeld aan:

- Economische recessie en/of afkoeling waardoor productie en investeringen van bedrijven verminderen;
- Netcongestie en -capaciteit levert beperkingen op voor (verhuis- en/of uitbreidingswensen van) bedrijven en/of verduurzaming van bedrijfsprocessen;
- Blijvende impasse rondom het stikstofdossier en daarmee de rem op investeringen van bedrijven (voor verduurzaming, nieuwbouw) en verdere vertraging van infrastructurele projecten en/of gebiedsontwikkelingen;
- Tekort aan personeel waardoor (internationaal opererende) bedrijven andere keuzes maken voor investeringen;
- Bedrijfseconomische strategie ten aanzien van outsourcing van activiteiten en mogelijke re- en nearshoring strategie als gevolg van automatisering en robotisering;
- Landbouwtransitie naar duurzame, circulaire landbouw die een impact kan hebben op aanpalende sectoren in verschillende regio's;
- Kwetsbaarheid van logistieke ketens en het aanhouden van grotere voorraden als gevolg hiervan.

Aanbod in vrijwel alle regio's zeer beperkt; flinke opgave om binnen afzienbare tijd ruimte voor werken te realiseren
In alle Gelderse regio's is sprake van tekorten aan (harde planvoorraad van) bedrijventerreinen. Zowel in volume (kwantitatief) als varieteit (kwalitatief). De tekorten zijn dusdanig groot dat die, met oog op (vaak) langlopende planprocedures, ook niet zonder meer opgelost zijn de komende jaren. Kijkende naar de verschillende hindernissen roepen wij de regio's op om samen met de provincie alle zeilen bij te zetten om op zijn minst de ruimtevraag tot het lage scenario in de periode tot en met 2030 te accommoderen. Dit is in lijn met de oproep van het marktpanel en ook vanuit diverse regio's.

Belangrijk is daarbij ook gelijk goed door te kijken naar de jaren daarna en daar de juiste plannen voor in stelling te brengen. Juist na 2030 laten de huidige prognoses nog een doorgroei van de vraag naar bedrijventerreinen zien. De verdere robotisering en automatisering van productie en logistiek en in het bijzonder de energietransitie en circulaire economie komen na 2030 echter pas echt tot wasdom en leiden daardoor tot een ruimtevraag. Een goede monitoring is wel een belangrijke randvoorwaarde hierbij.

In 2022 heeft de provincie Gelderland onderzocht welke kansen en potentie op bestaande bedrijventerreinen in Gelderland aanwezig is voor intensivering en het faciliteren van (een deel van de) ruimtevraag. Op basis van het onderzoek op een beperkt aantal terreinen – geselecteerd op basis van kansrijkheid – worden de kansen voor intensivering als reeel ingeschat. De potentiele ruimtewinst in de bestaande voorraad kan niet een op een worden afgetrokken van de berekende uitbreidingsvraag in de prognose van de ruimtevraag. Het vergt namelijk tijd en inzet om de ruimtewinst te realiseren. Immers, bestaande panden zijn niet altijd geschikt voor optoppen en/of uitbreiding. Daarnaast houdt deze raming rekening met het voortzetten van de huidige marktdynamiek. En in de huidige marktdynamiek landt ook al een deel van de vraag via herontwikkeling en intensivering in de bestaande voorraad. Om intensivering en (her)ontwikkeling op bestaande bedrijventerreinen te realiseren zijn een aantal aspecten cruciaal. Het is wenselijk om doelen en ambities te stellen en hier via de RPW's invulling aan te geven. Daarnaast is schuifruimte nodig om daadwerkelijk aan de slag te kunnen. En bovendien is het wenselijk om publiekrechtelijk (bv. up to date bestemmingsplannen), financieel (bv. subsidies, financiele prikkels) en overig (bv. accountmanagement, best practices) instrumentarium op te tuigen om daadwerkelijk stappen te zetten.

We adviseren provincie en regiogemeenten om bij de vertaling van de prognose in de regionale afspraken goed te kijken waar en op welke manier ruimte is te winnen door betere benutting van bestaande bedrijventerreinen. Daarvoor is het zinvol om een goed beeld te hebben van de

mogelijkheden voor beter benutten (voorbeeld uit eerder provinciaal onderzoek) en de consequenties die dat bijvoorbeeld heeft.

Selectiever met grootschalige logistiek?

Een substantieel deel van de verwachte uitbreidingsvraag in Gelderland komt vanuit de grootschalige logistiek. Voor heel Gelderland gaat het om 30% van de vraag. Regionaal verschilt dit sterk. Logistiek heeft de laatste jaren echter een negatieve lading gekregen (verdozing, regionale meerwaarde, arbeidsmigranten). Daardoor zijn steeds minder gemeenten en regio's happig om nog nieuwe logistiek bedrijven te huisvesten. De logistiek kent echter vele gedaantes en is niet alleen grootschalig en 'footloose'. Er zit in Gelderland juist ook veel logistiek die sterk verbonden is met de productiestructuur/het MKB in de regio. Tot circa 75% van de logistiek die nu in de regio's aanwezig is heeft een duidelijke regionale verbondenheid, zo blijkt uit eigen data. Het overgrote deel van de verwachte logistieke uitbreidingsvraag betreft dus nu al in de Gelderse regio's gevestigde en verbonden logistieke bedrijven die doorgroeien. Bovendien is vestiging en/of uitbreiding van allerlei vormen van logistiek nodig vanuit de ambities die de regio's en de provincie zich hebben gesteld. Denk aan ambities op het vlak van emissievrije zones en groene stadslogistiek, maar ook op het gebied van circulaire economie waarin de (retour)logistiek op lokale en regionale schaal een cruciale schakel is.

Maak beleidskeuzes en afspraken vanuit een duidelijk toekomstbeeld voor de regio
Om goede ruimtelijke keuzes te kunnen maken over de toekomstige (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen is het belangrijk om als regiogemeenten helder te hebben waar deze terreinen aan moeten bijdragen. Dit kan in beleidsrijke trajecten zoals de verstedelijkingsstrategie, 'economie van de toekomst' en regioarrangementen. Idealiter heeft elke regio een duidelijk integraal toekomstbeeld en/of ruimtelijk economische visie. Waarin is de regio economisch echt sterk (DNA)? Wie zijn we en waar willen we naar toe als regio? Waarmee willen we ons geld komende 10-20 jaar verdienen? Welke rol spelen de bedrijventerreinen daarbij en hoe is de relatie met andere werklocaties? Wat komt er qua vraag, ontwikkelingen, opgaven en ambities op de regio, de bedrijven en bedrijventerreinen af? Welke locaties zijn vanuit ruimtelijk-economisch perspectief, maar ook vanuit andere opgaven (o.a. energie, klimaat, circulair) essentieel als drager van de regionaal-economische transitie? Welke bedrijven wel/niet faciliteren?

Het is overigens verstandig om deze regionale toekomstbeelden naast elkaar te leggen om te voorkomen dat er ongewenste waterbedeffecten ontstaan of dat de afzonderlijke regio's met een verschillende richting aan hetzelfde touw trekken. De provincie kan een rol spelen in de bovenregionale afstemming hiervan.

Daarbij is de koppeling met de bestaande voorraad bedrijventerreinen cruciaal. Deze prognose geeft inzicht in de uitbreidingsvraag, maar het zwaartepunt van de dynamiek ligt op de bestaande bedrijventerreinen in Gelderland. Immers, een groot deel van de marktdynamiek landt in de bestaande voorraad (via herontwikkeling, nieuwbouw binnen de bestaande voorraad of koop/huur van bestaand vastgoed).

De bestaande voorraad moeten daarom een nadrukkelijke(re) plek hebben in het regionale toekomstbeeld en de bedrijventerreinenvisies en -afspraken. De focus moet liggen op het toekomstbestendig houden en maken van de bestaande terreinen en het vraaggericht toevoegen van plekken met meerwaarde. In de eerste plaats natuurlijk vanwege de grote economische en werkgelegenheidswaarde die de bestaande bedrijventerreinenvoorraad in de Gelderse regio's vertegenwoordigt. In de tweede plaats omdat op veel bedrijventerreinen grote opgaven en kansen liggen voor energietransitie, circulaire economie, klimaatadaptatie, digitalisering (o.a. robotisering, 3D-printing, cloud computing) en veiligheid/criminaliteit (ondermijning).

Daarnaast moet ook structureel ge nvesteerd worden in de organisatie van ondernemers. Dit hoort bij de 'basis op orde', maar is op veel bedrijventerreinen nog ondermaats. Overigens, is het aan ondernemers om dit uit te voeren. Gemeenten kunnen echter een belangrijke rol spelen in het stimuleren en faciliteren.

Aandachtspunt regionale afspraken: vervangingsvraag

Specifieke aandacht in de afspraken tussen de regiogemeenten en de provincie verdient de vervangingsvraag. We zien dat er namelijk regelmatig discussie is over hoe hier mee om te gaan. In principe leidt elke onttrekking van de huidige voorraad bedrijventerreinen voor bijvoorbeeld transformatie naar wonen tot vervangingsvraag. Immers, deze ruimte is niet meer voor eventuele toekomstige ruimtevraag in te zetten, terwijl de prognosesystematiek ervan uitgaat dat het huidige areaal beschikbaar blijft (de huidige voorraad is onderdeel van het toekomstig benodigde ruimtebeslag). In de praktijk ligt dit vaak wel genuanceerder. Zo kan sprake zijn van een locatie die al vele jaren leegstaat en waarvoor al lang plannen zijn voor transformatie. Er hoeven dan geen actieve bedrijven uitgeplaatst te worden en investeringen van nieuwe bedrijven vinden er niet plaats. Feit is echter wel dat zo'n locatie in potentie ingezet kan worden voor de vraag.

Zet in op verdere verbetering van monitoring van de Gelderse bedrijventerreinenmarkt
Belangrijk om de ontwikkelingen in de ruimtevraag te kunnen (op)volgen, is goede monitoring van de uitgifte en het beschikbare aanbod. Hier is in Gelderland nog wel winst te boeken. Jaarlijks haalt de provincie via de gemeenten de meest actuele informatie over het aanbod aan bedrijventerreinen op (IBIS-enquete). Positief is dat deze informatie in Gelderland snel en 'real-time' wordt aangeleverd door de gemeenten. Tegelijkertijd merken we dat er in de data regelmatig nog ruis zit. Verklaringen zijn onder andere verloop van en opgelopen tekort aan personeel bij de gemeenten, gemeentelijke herindelingen, maar soms ook het gebrek aan prioriteit dat in het algemeen wordt gehecht aan het op orde hebben van de bedrijventerreineninformatie.

Naast het basaal op orde hebben van de bedrijventerreingegevens zien we nog kansen in het verrijken met meer kwalitatieve inzichten. Bijvoorbeeld door goed te registreren vanuit welke bedrijven en op welk type terreinen/werkmilieus de vraag/uitgifte zich heeft voorgedaan en wat de aard (uitbreiding, nieuwvestiger, vervangingsvraag) en herkomst (gemeente, regio, van buiten) van deze ruimtevraag was. En denk in geval van opties/reserveringen of het om een eindgebruiker of intermediair gaat. In de plancapaciteit zien we ook vaak dat er tussen 'harde' plannen en dus uitgeefbare kavels en 'zachte' plannen veel tussencategorieen zijn. Dat kan belemmerend werken bij het tot ontwikkeling brengen van nieuwe, gewenste plannen. Een eenduidige systematiek om te komen van ideeenfase tot een

daadwerkelijk hard plan kan helpen. Daarnaast kan informatie van andere partijen als het Kadaster de monitoring verrijken (eigendomssituatie en wisseling daarvan). Zo kan de ruimtevraag beter worden gevolgd en komen mogelijke tekorten of overschotten in bepaalde marktsegmenten (werkmilieus) eerder in beeld. Regionale afspraken kunnen zo nodig daarop afgestemd/geactualiseerd worden.

13.2 Kantoren

In elke prognose zit een mate van onzekerheid. Waar we in de bedrijventerreinprognose uitgaan van maar twee scenario's (hoog en laag) geven we hier drie scenario's met elk een hoge en lage variant. Per regio hebben we steeds aangegeven welk scenario we realistisch vinden. Dit betekent niet dat de markt zich al direct langs de lijnen van dit scenario hoeft te ontwikkelen. Of dat de exacte kantorenvoorraad in gebruik in 2030 (en daarna) precies in de bandbreedte zit dat dit scenario als uitkomsten heeft. We vinden het wel verstandig om in beleid uit te gaan van de bandbreedte van dit scenario en daarop te sturen. Uiteraard moet bijsturen mogelijk blijven als de markt verandert. De langjarige prognoses zijn opgesteld om inzicht te bieden in de mogelijke ontwikkeling van de ruimtevraag naar kantoren in Gelderland en de afzonderlijke regio's op de langere termijn. Afwijkingen ten opzichte van het scenario, bijvoorbeeld enkele jaren van een groeiende kantorenmarkt, door nieuwe vestigers of uitbreidingen kunnen uiteraard voorkomen. Het is vooral belangrijk hoe gemeenten en regio's samenwerken om hun kantorenlocaties toekomstbestendig te maken en houden. In dit hoofdstuk doen we verschillende aanbevelingen hoe om te gaan met de (per definitie) onzekere uitkomsten van een prognose in de veranderende kantorenmarkt.

Adaptief zijn voor gezonde kantorenmarkt
De kantorenmarkt is na COVID-19 blijvend veranderd. De manier waarop kantoorgebruikers nu en in de toekomst omgaan met hun huisvesting leidt naar verwachting tot een (forse) daling van de kantoorquotient. In welke mate dit zich op de kantorenmarkten in Gelderland gaat voordien is uiteraard niet zeker. We hebben daar per regio een inschatting van gemaakt. Die is mede gebaseerd op de dynamiek, gedrag van gebruikers en de ontwikkelingen van de laatste jaren. Het blijft echter belangrijk om met geschetste onzekerheden om te kunnen gaan. Adaptief programmeren is daarvoor een van de manieren.

Voor Gelderland verwachten we niet dat adaptief programmeren (directe) gevolgen heeft voor de OV-knooppunten/centrummilieus en campussen zoals het station van Arnhem, campussen in Wageningen en Nijmegen. De plancapaciteit op die locaties lijkt grotendeels intact te kunnen blijven. Rondom Arnhem Centraal en andere stations zoals Nijmegen kunnen zelfs meters worden toegevoegd. De vraaguitval zal groter zijn voor de locaties die als gevolg van verdere concentratie op de centrummilieus/sterkste OV-knooppunten, zoals snelweglocaties en kantoren op bedrijventerreinen.

Planologisch aanbod op de beste plekken borgen, aansluitend bij de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte
Al ruim voor COVID-19 zagen we een sterke (en toenemende) tweekoppigheid in de kantorenmarkt. Hoogstedelijke OV-knooppunten/centrummilieus en ook campussen zijn locatietypes waar de kantorenmarkt zich steeds meer concentreert. Niet alleen door COVID-19, maar als gevolg van alle in hoofdstuk 3 geschetste trends en het feit dat het welzijn van werknemers steeds belangrijker wordt voor werkgevers is het al langjarig aan de gang dat kantoorhoudende organisaties zich concentreren. De nabijheid van openbaar vervoer, toegang tot een ruime, hooggekwalificeerde arbeidsmarkt (War on talent) en een aansprekend onderscheidend leefklimaat voor werknemers worden daardoor steeds belangrijkere vestigingseisen voor eindgebruikers.

De voorkeur van eindgebruikers voor hoogstedelijke OV-knooppunten/centrummilieus met een mix van wonen, werken en voorzieningen neemt steeds meer toe. Het station en centrum van Arnhem voldoet in de toekomst het beste aan de kenmerken van het hoogstedelijke milieu. Het stationsgebied van Nijmegen heeft ook potentie, zij het vooral voor lokale en regionale spelers. Ook Apeldoorn kent een

regionaal tot landelijk verzorgingsgebied als kantorenstad, maar is daarbij wel wat meer afhankelijk van enkele grote partijen en kent niet een sterk OV/centrummilieu. Overige steden (Tiel, Doetinchem, Ede, Wageningen, Deventer, et cetera) hebben vooral een lokaal verzorgingsgebied met bijpassende gebruikers. We verwachten hier geen hele grote concentratietendens. Ook omdat hier niet altijd sterke OV/centrummilieus aanwezig zijn.

Omdat we verwachten dat er in alle steden vraaguitval zal gaan ontstaan op andere kantoorlocaties is het extra belangrijk om in de hoogstedelijke milieus voldoende ruimte te houden voor kantoren. Omdat de druk op de woningmarkt hoog is zal er vanuit ontwikkelaars en beleggers zeker druk zijn om te komen tot woningbouwontwikkeling, ook op en rond stations. Ons advies is om hierin vooral selectief te zijn en te blijven borgen dat er in gebieden met voldoende marktspanning voldoende ruimte voor een gemixt programma inclusief kantoren blijft. Ook als er tijdelijk sprake is van een mindere markt. De plek om dit goed te laten landen zijn de RPW's, maar ook de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley.

Komen tot de gewenste marktspanning en ruimte bieden aan middelgrote en grote groeiers
Er moet dus geen (grote) schaarste ontstaan in aanbod. Maar tegelijk ook geen overaanbod waardoor marktspanning wegvalt. Monitor daarom steeds scherp de leegstand boven frictieniveau *naar type locatiemilieu*. Voor bepaalde doelgroepen, zoals innovatieve bedrijvigheid en 'double digit' groeiers moet altijd voldoende aanbod zijn. De ruimte voor deze bedrijven kan ook op campusmilieus liggen. Bedrijven die daar per se gevestigd moeten zijn zouden altijd in een passend milieu moeten kunnen landen. Wees wel zeer kritisch en selectief. Een accountant hoeft niet op de Novio Tech Campus te landen want is geen versterking voor het ecosysteem. Maar een sterk groeiende energie-startup die voortkomt uit of sterk gelieerd is aan Industrie Park Kleefse Waard zou altijd op of rond Arnhem Centraal moeten kunnen landen. Het zijn namelijk juist dit soort spelers die de sleutel kunnen zijn in versterking van de lokale en regionale clusters en naast de directe werkgelegenheid ook veel indirecte werkgelegenheid genereren. Ruimte bieden aan deze bedrijvigheid kan bijvoorbeeld met een uitgifteprotocol, zoals bijvoorbeeld de U16-gemeenten in Utrecht dat hebben gedaan. Dit alles betekent dat scherp moet worden gekeken naar de bestaande en toekomstige plancapaciteit op monofunctionele kantoorlocaties met een matige OV-bereikbaarheid.

Specifiek voor locaties op snel- en uitvalswegen in Gelderland is het nog belangrijk om te benadrukken dat hier uiteraard ook locaties tussen zitten die wel toekomstbestendig kunnen zijn. In veel regio's zullen snelweglocaties belangrijk blijven voor lokale en regionale kantoorgebruikers, zoals in Rivierenland, de Achterhoek en Foodvalley. Netto verwachten we op dit soort locaties vraaguitval, maar dit betekent niet dat *alle* snelweglocaties zullen krimpen. Het totale aandeel van snelweglocaties ligt in Gelderland hoog en dat zal, ondanks de verwachte netto afname, ook blijven. Nog belangrijker is het dus om de locaties die wel toekomstbestendig zijn (denk aan: waar is een aantrekkelijke functiemix al aanwezig of in de toekomst mogelijk, waar staan kantoren die relatief eenvoudig label A kunnen krijgen, et cetera) in beeld te hebben en aan de toekomstbestendigheid ervan te werken.

Belangrijk bij het bereiken van de juiste marktspanning is ook hoe om te gaan met eventuele vervangingsvraag. Per regio hebben we een inschatting gegeven van hoe groot de vervangingsvraag kan zijn. We adviseren u om alleen met vervangingsvraag te rekenen als tenminste net zoveel meters worden onttrokken uit de voorraad. Anders is het risico zeer groot dat de vervangingsvraag een overschatting is van de daadwerkelijke vraag naar nieuwe kantoormeters. Dat laten prognoses uit het verleden zien waarin met een (groot aandeel) vervangingsvraag wordt gerekend.

Inzetten op transformatie en herontwikkeling buiten hoogstedelijke OV-knooppunten/ centrummilieus en campussen
De focus op stationsgebieden en campussen in de vorige paragrafen laat onverlet dat er aandacht moet zijn voor de bestaande kantorenvoorraad en kantoorlocaties waar vraaguitval gaat zijn. Voor veel overige gemeenten voorzien we dat deze vooral een lokale (en soms deels regionale) markt zullen

(blijven) bedienen. In dit segment zal relatief weinig vraaguitval zijn omdat er altijd behoefte blijft aan enige kantoren met lokaal verzorgende dienstverlening zoals makelaars, accountants en andere dienstverlenende bedrijvigheid. Als er kantoren leeg komen is transformeren naar wonen, gezien de druk op de woningmarkt die op veel plekken in Gelderland gewoon groot is, daar een prima optie.

Met dit advies vragen we dus aandacht voor de bestaande voorraad en locaties waar vraaguitval zal gaan plaatsvinden. We signaleren de communicerende vaten tussen de bestaande kantorenvoorraad en de nieuw toe te voegen kantoren op hoogstedelijke OV-knooppunten/centrummilieus en campussen. In de bestaande kantorenvoorraad op snelweglocaties, bedrijventerreinen en mogelijk secundaire OV-knooppunten is verandering, herbestemming naar wonen, gemengd gebied en bedrijfsruimte met een laag aandeel kantoorvloer het leeuwendeel van de opgave, in plaats van 'nieuwbouw om de nieuwbouw'.

Aanvullend zouden gemeenten werk moeten maken van het reserveren van ruimte in programma's voor (betaalbare) bedrijfsruimte en informele bedrijfsruimte, ook buiten bedrijventerreinen. Te transformeren kantoorlocaties vormen hiervoor een goede optie. Dit vraagt ook om juiste stedenbouwkundige inpassing en gebouwtypologie. Daarnaast mag van gemeenten in steeds meerdere mate verwacht worden dat ze inzetten op (verder) mengen met wonen, maar ook met andere functies zoals recreatie, groen, horeca en sporten op monofunctionele kantoorlocaties in de stad en regio om te komen tot levendige gebieden waar het prettig wonen, werken en verblijven is.

Wat betekent dit voor de rol van de provincie?

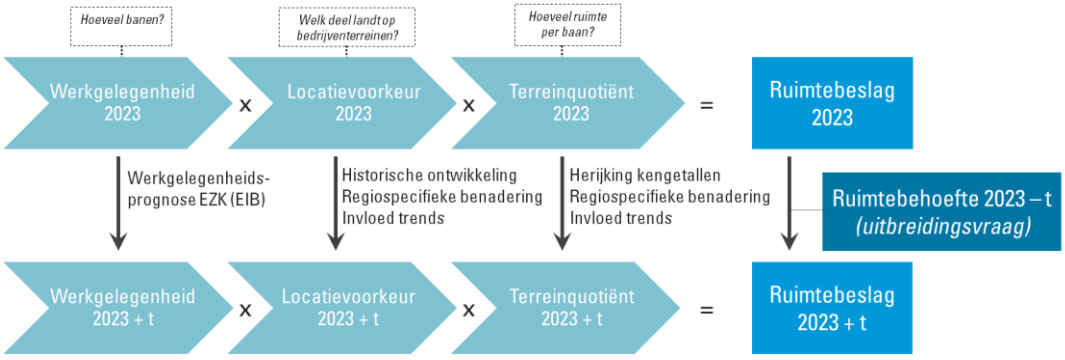
De grootste opgave voor gemeenten bestaat uit het 'indikken' van de markt op de beste locaties. Hand in hand daarmee gaat het in beeld hebben van de opgave die ontstaat op locaties met veel vraaguitval en daarvoor een aanpak ontwikkelen. Die aanpak kan bestaan uit transformeren, maar ook het aantrekkelijker maken van de kantoorlocaties die daarmee wel toekomstbestendig kunnen worden (bijvoorbeeld door een functiemix). Als provincie is het belangrijk dat u scherp blijft op een teveel aan plancapaciteit op locaties waar naar verwachting een negatieve uitbreidingsvraag is. Als hier toch nog meters worden opgenomen (nieuw ontwikkeld) gaat dat naar verwachting ten koste van ontwikkelingen op locaties waar nog wel enige vraag is. In Foodvalley en de GMR Arnhem-Nijmegen zijn kantoren integraal onderdeel van de RPW afspraken en is die monitoring op deze wijze georganiseerd.Veel van de kantoren die geschikt zijn voor transformatie naar woningen zijn de afgelopen 5-10 jaar al getransformeerd. Als leegstand gaat ontstaan langs snelwegen of op bedrijventerreinen ligt transformatie naar wonen niet altijd voor de hand. Andere functies, zoals bedrijfsruimte, kunnen dan logischer zijn. Ook gelet op de krapte op de bedrijfsruimte- en bedrijventerreinmarkt. Financieel betekent dit voor gebouweigenaren echter vaak een grote afschrijving. Bij het herontwikkelen van te transformeren locaties kan ondersteuning van provincie (of zelfs rijk) welkom zijn, zo verwachten we. In eerste instantie door gemeenten te helpen hun locaties en de opgave die daar kan ontstaan in beeld te brengen. En daarnaast door inzetten van expertise (zoals transformatieteams), delen van best practices van geslaagde transformaties, meedenken bij het aanpassen van bestemmings- en omgevingsplannen, het leggen van de koppeling tussen aantrekkelijke kantoorlocaties in centra/op OV-knooppunten en minder toekomstbestendige locaties, et cetera.

Bijlage 1 Bedrijventerreinen

1.1 Methodiek

Prognosemodel
De raming van de uitbreidingsvraag berekenen we met een afgeleide methode van de oorspronkelijke Bedrijfslocatiemonitor (BLM, opgesteld door CPB/PBL in 2001). De basis voor deze zogenaamde terreinquotientenmethodiek is dat werkgelegenheid (en het ruimtegebruik per werknemer) een graadmeter is voor de ruimtevraag van bedrijven. De methode kent drie parameters:

1 Werkgelegenheid: met hoeveel banen neemt de werkgelegenheid toe?
2 Locatievoorkeur: welk deel (%) daarvan komt op bedrijventerreinen terecht?
3 Terreinquotient: hoeveel ruimte (in m² kavel) heeft elke baan op een bedrijventerrein nodig?



Werkgelegenheidsprognose
Het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK) heeft begin 2022 een nieuwe werkgelegenheidsprognose op laten stellen door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB). Dit betreft een actualisatie en regionalisering van de bedrijfstakramingen die het EIB eerder opstelde. EZK wil provincies en onderliggende regio's hiermee ondersteunen om in hun ruimtelijk beleid te anticiperen op deze ontwikkelingen. De bedrijfstakramingen geven de verwachte ontwikkelingen weer van het arbeidsvolume en de toegevoegde waarde voor 18 bedrijfstakken voor de periode 2019-2032, met een doorkijk op totaalniveau naar 2040. De toekomstige ontwikkeling van de (beroeps)bevolking is een belangrijke determinant voor toekomstige ontwikkeling van de werkgelegenheid. Het EIB baseert zich op de bevolkingsprognose van het CBS. De EIB-scenario's zijn de basis voor de raming van de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in Gelderland. De verwachte groei per bedrijfstak van de EIB-scenario's leggen we bovenop de werkgelegenheidscijfers van de provinciale werkgelegenheidsenquete (PWE / LISA) uit 2019 (basisjaar EIB-raming). De groeipercentages in de EIB-raming zijn gegeven op COROP-niveau. Deze vertalen we naar de relevante Gelderse regio's.

Het EIB hanteert twee scenario's: behoedzaam en gunstig. De economische ontwikkeling van de afzonderlijke 18 bedrijfstakken geraamd, waarbij per scenario uitgangspunten worden gehanteerd voor een aantal verklarende variabelen. Deze variabelen zijn onder meer de ontwikkeling van het bruto binnenlands product, het wereldhandelsvolume, consumptie en renteniveau.

Indeling regio's en sectoren
In onderstaande tabel vindt u de indeling naar sectoren die voor de bedrijventerreinenprognose is gehanteerd. Deze indeling is gebaseerd op het afdelingsniveau (twee cijfers) uit de Standaard Bedrijfsindeling, waarmee een vertaling naar de bedrijfstakken van het EIB mogelijk is.

Tabel 53: Indeling naar sectoren

Sector prognose	Standaard Bedrijfsindeling (SBI)
Landbouw	A
Afval, energie en water	B, D, E
Industrie – Voedingsmiddelenindustrie (VGM)	C10-12
Industrie – HTSM	C24-30, C33
Industrie – Overige maak- en procesindustrie	C13-23, C31-32
Bouwnijverheid	F
Handel en reparatie	G45
Groothandel	G46
Detailhandel	G47
Vervoer en opslag	H
Horeca, leisure en diensten	I, R, S
Dienstverlening & ICT	J, K, L, M, N
Overheid, zorg en onderwijs	O, P, Q, U

In onderstaande tabel vindt u de indeling van de gemeenten naar de verschillende regio's.

Tabel 54: Indeling gemeenten naar regio's

Regio	Gemeente	Regio	Gemeente
Achterhoek	Aalten	**Kop van de Veluwe**	Elburg
Achterhoek	Berkelland	**Kop van de Veluwe**	Hattem
Achterhoek	Bronckhorst	**Kop van de Veluwe**	Heerde
Achterhoek	Doetinchem	**Kop van de Veluwe**	Nunspeet

Regio	Gemeente	Regio	Gemeente
Achterhoek	Oost Gelre	**Kop van de Veluwe**	Oldebroek
Achterhoek	Oude IJsselstreek	**Rivierenland**	Buren
Achterhoek	Winterswijk	**Rivierenland**	Culemborg
Foodvalley (Gelderland)	Barneveld	**Rivierenland**	Maasdriel
Foodvalley (Gelderland)	Ede	**Rivierenland**	Neder-Betuwe
Foodvalley (Gelderland)	Nijkerk	**Rivierenland**	Tiel
Foodvalley (Gelderland)	Scherpenzeel	**Rivierenland**	West Betuwe
Foodvalley (Gelderland)	Wageningen	**Rivierenland**	West Maas en Waal
Foodvalley (Utrecht)	Renswoude	**Rivierenland**	Zaltbommel
Foodvalley (Utrecht)	Rhenen	**Stedendriehoek (Gelderland)**	Apeldoorn
Foodvalley (Utrecht)	Veenendaal	**Stedendriehoek (Gelderland)**	Brummen
GMR Arnhem-Nijmegen	Arnhem	**Stedendriehoek (Gelderland)**	Epe
GMR Arnhem-Nijmegen	Berg en Dal	**Stedendriehoek (Gelderland)**	Lochem
GMR Arnhem-Nijmegen	Beuningen	**Stedendriehoek (Gelderland)**	Voorst
GMR Arnhem-Nijmegen	Doesburg	**Stedendriehoek (Gelderland)**	Zutphen
GMR Arnhem-Nijmegen	Druten	**Stedendriehoek (Overijssel)**	Deventer
GMR Arnhem-Nijmegen	Duiven	**West Veluwe**	Ermelo
GMR Arnhem-Nijmegen	Heumen	**West Veluwe**	Harderwijk
GMR Arnhem-Nijmegen	Lingewaard	**West Veluwe**	Putten
GMR Arnhem-Nijmegen	Montferland	-	-
GMR Arnhem-Nijmegen	Nijmegen	-	-
GMR Arnhem-Nijmegen	Overbetuwe	-	-
GMR Arnhem-Nijmegen	Renkum	-	-
GMR Arnhem-Nijmegen	Rheden	-	-
GMR Arnhem-Nijmegen	Rozendaal	-	-

Regio	Gemeente	Regio	Gemeente
GMR Arnhem-Nijmegen	Westervoort	-	-
GMR Arnhem-Nijmegen	Wijchen	-	-
GMR Arnhem-Nijmegen	Zevenaar	-	-

1.2 Vraagraming per regio

Vraagraming per regio naar sector

Tabel 55: Uitbreidingsvraag per sector regio Achterhoek

Sector	**2023-2030**	**2031-2040**	**2023-2030**	**2031-2040**
EIB	**EIB Laag**	**EIB Laag**	**EIB Hoog**	**EIB Hoog**
Landbouw	0	0	0	0
Afval, energie en water	6	9	7	11
Industrie - VGM	6	4	9	8
Industrie - HTSM	24	20	34	30
Industrie - Overige industrie	2	-3	16	12
Bouwnijverheid	10	5	13	22
Handel en reparatie	9	4	12	20
Groothandel	16	15	29	44
Detailhandel	-1	-2	0	3
Vervoer en opslag	9	4	15	17
Horeca, leisure & overige diensten	-3	-3	-2	0
Dienstverlening en ICT	-5	-5	3	10
Overheid, zorg en onderwijs	-2	-2	2	7
Totaal	**70** **(9 per jaar)**	**45** **(5 per jaar)**	**139** **(17 per jaar)**	**184** **(18 per jaar)**

Tabel 56: Uitbreidingsvraag per sector regio Foodvalley (Gelderland)

Sector	**2023-2030**	**2031-2040**	**2023-2030**	**2031-2040**
EIB	**EIB Laag**	**EIB Laag**	**EIB Hoog**	**EIB Hoog**
Landbouw	1	0	1	0
Afval, energie en water	3	4	3	5

Sector	2023-2030	2031-2040	2023-2030	2031-2040
Industrie - VGM	4	3	6	6
Industrie - HTSM	9	5	12	8
Industrie - Overige industrie	3	2	9	8
Bouwnijverheid	7	10	16	23
Handel en reparatie	6	7	8	10
Groothandel	21	10	38	61
Detailhandel	1	1	2	2
Vervoer en opslag	13	0	21	23
Horeca, leisure & overige diensten	1	1	1	1
Dienstverlening en ICT	-1	0	1	11
Overheid, zorg en onderwijs	0	0	1	1
Totaal	**68** **(9 per jaar)**	**43** **(4 per jaar)**	**120** **(15 per jaar)**	**160** **(16 per jaar)**

Tabel 57: Uitbreidingsvraag per sector GMR Arnhem-Nijmegen

Sector	2023-2030	2031-2040	2023-2030	2031-2040
EIB	**EIB Laag**	**EIB Laag**	**EIB Hoog**	**EIB Hoog**
Landbouw	-1	-2	-1	-2
Afval, energie en water	12	7	14	19
Industrie - VGM	3	0	5	4
Industrie - HTSM	16	12	25	19
Industrie - Overige industrie	14	5	38	32
Bouwnijverheid	8	9	14	27
Handel en reparatie	12	0	18	31
Groothandel	44	20	76	113

Sector	2023-2030	2031-2040	2023-2030	2031-2040
Detailhandel	1	0	5	4
Vervoer en opslag	31	11	56	75
Horeca, leisure & overige diensten	3	3	5	6
Dienstverlening en ICT	9	-11	17	17
Overheid, zorg en onderwijs	1	0	7	16
Totaal	**151** **(19 per jaar)**	**54** **(5 per jaar)**	**279** **(35 per jaar)**	**360** **(36 per jaar)**

Tabel 58: Uitbreidingsvraag per sector regio Kop van de Veluwe

Sector	2023-2030	2031-2040	2023-2030	2031-2040
EIB	**EIB Laag**	**EIB Laag**	**EIB Hoog**	**EIB Hoog**
Landbouw	0	-1	0	-1
Afval, energie en water	0	0	0	0
Industrie - VGM	4	2	6	6
Industrie - HTSM	2	2	4	3
Industrie - Overige industrie	1	1	6	5
Bouwnijverheid	2	3	4	5
Handel en reparatie	3	4	4	4
Groothandel	7	5	11	16
Detailhandel	2	1	2	1
Vervoer en opslag	1	0	2	2
Horeca, leisure & overige diensten	0	0	0	1
Dienstverlening en ICT	-1	0	0	2
Overheid, zorg en onderwijs	0	0	0	0
Totaal	**23**	**17**	**39**	**47**

Sector	2023-2030	2031-2040	2023-2030	2031-2040
	(3 per jaar)	(2 per jaar)	(5 per jaar)	(5 per jaar)

Tabel 59: Uitbreidingsvraag per sector regio West Veluwe

Sector	2023-2030	2031-2040	2023-2030	2031-2040
EIB	EIB Laag	EIB Laag	EIB Hoog	EIB Hoog
Landbouw	0	0	0	0
Afval, energie en water	2	2	2	3
Industrie - VGM	2	1	4	4
Industrie - HTSM	3	3	5	5
Industrie - Overige industrie	1	0	3	3
Bouwnijverheid	2	3	4	6
Handel en reparatie	5	5	6	6
Groothandel	10	7	15	22
Detailhandel	1	0	1	1
Vervoer en opslag	2	1	4	6
Horeca, leisure & overige diensten	0	0	0	1
Dienstverlening en ICT	-1	-1	0	3
Overheid, zorg en onderwijs	0	0	0	0
Totaal	28 (4 per jaar)	22 (2 per jaar)	45 (6 per jaar)	59 (6 per jaar)

Tabel 60: Uitbreidingsvraag per sector regio Rivierenland

Sector	2023-2030	2031-2040	2023-2030	2031-2040
EIB	EIB Laag	EIB Laag	EIB Hoog	EIB Hoog
Landbouw	0	0	0	0
Afval, energie en water	3	3	3	4

Sector	2023-2030	2031-2040	2023-2030	2031-2040
Industrie - VGM	3	1	5	4
Industrie - HTSM	9	1	13	9
Industrie - Overige industrie	10	-4	23	18
Bouwnijverheid	4	4	7	11
Handel en reparatie	9	10	11	12
Groothandel	30	12	48	49
Detailhandel	1	1	2	2
Vervoer en opslag	23	7	39	40
Horeca, leisure & overige diensten	-1	-1	0	-1
Dienstverlening en ICT	-2	-2	8	8
Overheid, zorg en onderwijs	1	1	3	3
Totaal	**90** **(11 per jaar)**	**33** **(3 per jaar)**	**163** **(20 per jaar)**	**162** **(16 per jaar)**

Tabel 61: Uitbreidingsvraag per sector regio Stedendriehoek

Sector	2023-2030	2031-2040	2023-2030	2031-2040
EIB	**EIB Laag**	**EIB Laag**	**EIB Hoog**	**EIB Hoog**
Landbouw	0	0	0	-2
Afval, energie en water	2	1	2	9
Industrie - VGM	3	-1	3	-2
Industrie - HTSM	8	3	21	9
Industrie - Overige industrie	3	-7	18	0
Bouwnijverheid	4	1	6	11
Handel en reparatie	6	2	10	7
Groothandel	22	20	35	26

Sector	2023-2030	2031-2040	2023-2030	2031-2040
Detailhandel	0	-1	4	3
Vervoer en opslag	21	19	33	22
Horeca, leisure & overige diensten	0	0	0	3
Dienstverlening en ICT	-4	-3	-1	-1
Overheid, zorg en onderwijs	-1	0	2	3
Totaal	**63** **(8 per jaar)**	**34** **(3 per jaar)**	**132** **(17 per jaar)**	**87** **(9 per jaar)**

Vraagraming per regio in perspectief vorige prognose
In onderstaande tabel is de gemiddelde jaarlijkse uitbreidingsvraag uit voorliggende prognose vergeleken met de prognose van 2019. De prognose uit 2019 raamde voor de periode 2019 tot en met 2030. De huidige prognose raamt voor de periode 2023 tot en met 2030. Voor de vergelijking voegen we in onderstaande tabel regio Kop van de Veluwe en West-Veluwe samen tot regio Noord-Veluwe

Tabel 62: Gemiddelde jaarlijkse uitbreidingsvraag in ha per regio vergeleken

Regio	2023 laag	2019 laag	2023 hoog	2019 hoog
Achterhoek	9	9	17	20
Foodvalley	10	13	19	18
GMR Arnhem-Nijmegen	19	19	35	34
Noord-Veluwe	6	5	11	10
Rivierenland	11	3	20	16
Stedendriehoek	8	10	17	15

Effect van Montferland op ruimtevraag regio Achterhoek
Gemeente Montferland is op dit moment onderdeel van de GMR Arnhem-Nijmegen. Op basis van een aantal indicatoren kunnen we het aandeel van gemeente Montferland binnen de regionale uitbreidingsvraag berekenen. Op die manier brengen we in beeld wat het toevoegen van gemeente Montferland aan regio Achterhoek voor de ruimtevraag in deze regio betekent.

We kijken eerst naar het aandeel van Montferland in de autonome uitbreidingsvraag in de regio. We gebruiken de werkgelegenheid op bedrijventerreinen, sectorale structuur en de voorraad als indicator om het aandeel in de uitbreidingsvraag te bepalen. Een vertaling van de regionale vraag naar een lokaal schaalniveau moet als indicatief worden gezien. Gemeente Montferland komt op basis van deze indicatoren tot een aandeel van zo'n 7% in GMR Arnhem-Nijmegen. Dat betekent een uitbreidingsvraag van circa 10 tot 20 hectare in de periode 2023 t/m 2030.

Deze eerste vertaling houdt niet of beperkt rekening met de uitbreidingsvraag naar werkmilieus, met name grootschalige logistiek. Daarmee doet deze vertaling niet volledig recht aan de uitbreidingsvraag die in potentie op Montferland afkomt, gezien de uitgiftes aan XXL-logistiek in de afgelopen jaren, het feit dat DocksNLD is aangewezen als cluster voor XXL-logistiek en de gunstige propositie die met name 's-Heerenberg ook heeft voor het huisvesten van deze doelgroep. We voeren daarom een aanvullende analyse uit om de uitbreidingsvraag voor Montferland vanuit de werkmilieus in beeld te brengen. Op basis van een combinatie van bronnen (IBIS en databases in eigen beheer: Database Locatiebeslissingen Nederland, Database Distributiecentra Nederland) berekenen we het aandeel van gemeente Montferland in de dynamiek en voorraad aan XXL-logistiek in GMR Arnhem-Nijmegen. Dit aandeel is zo'n 20 tot 25%. In de komende jaren worden mogelijk drie locaties in de GMR Arnhem-Nijmegen ontwikkeld voor de XXL-doelgroep: De Grift (Deelplan Noord), 7Poort II en DocksNLD 2. DocksNLD2 neemt daarbij zo'n 35% van de totaal te ontwikkelen hectares voor zijn rekening. In potentie kan het aandeel van Montferland van zo'n 20 tot 25% dus nog toenemen in de komende jaren. We rekenen met een aandeel van 25% voor gemeente Montferland in de uitbreidingsvraag naar XXL-logistiek in de regio. Dat betekent een

uitbreidingsvraag van circa 13 tot 25 hectare aan XXL-logistiek in de periode 2023 t/m 2030 voor gemeente Montferland.

Om tot de totale uitbreidingsvraag voor de gemeente te komen moeten we de vraag vanuit de andere werkmilieus daar nog bij optellen. In de eerste vertaling van de uitbreidingsvraag kwamen we op een uitbreidingsvraag van circa 10 tot 20 hectare voor Montferland. Corrigeren we deze cijfers voor het werkmilieu XXL-logistiek (dat hier ook deels onderdeel van is), dan blijft er zo'n 5 tot 11 hectare over. Samen met de uitbreidingsvraag voor XXL-logistiek betekent dit een totale uitbreidingsvraag van 19 tot 36 hectare in de periode 2023 t/m 2030 voor gemeente Montferland.

Tabel 63: Uitbreidingsvraag gemeente Montferland

-	**Uitbreidingsvraag**	**2023 t/m 2030 (laag-hoog)**	**2031 t/m 2040 (laag-hoog)**
A	Totale uitbreidingsvraag o.b.v. aandeel gemeente in de regio	10 – 20	4 – 25
B	Uitbreidingsvraag o.b.v. aandeel gemeente in regio, minus XXL-logistiek	5 – 11	2 – 16
C	Uitbreidingsvraag XXL-logistiek beredeneerd vanuit aandeel gemeente in voorraad en dynamiek in XXL-logistiek	13 – 25	4 – 27
B + C	Totale verwachte uitbreidingsvraag beredeneerd vanuit werkmilieus	19 – 36	6 – 43

1.3 Toelichting werkmilieus

Gemengd/interactie

Beschrijving			
Activiteiten	Handel, reparatie (ambachtscentra, refurbish), opslag, werkplaats, fijnmazige last-mile stadsdistributie, diensten als verhuur, schoonmaak, beveiliging, showroom, groothandel met baliefunctie, bedrijfsverzamelgebouwen, kleinschalige (ambachtelijke) productie, R&D en innovatie		
Type bedrijven	B2B & B2C; MKB		
Herkomst bedrijven	Lokaal tot bovenlokaal (veelal binnen gemeentegrens) In geval van R&D op innovatie/campusomgeving ook (inter)nationaal		
Kenmerken ruimtevraag			
Kenmerk	**Uitsluitend**	**Prioriterend**	**Toelichting**
Bereikbaarheid weg	-	Prioriterend	Nabijheid uitvalswegen richting snelweg, aansluiting op fijnmazige stedelijke infra
Multimodaliteit	-	-	Nabijheid water- of spoorterminal is niet relevant
Openbaar vervoer	-	Prioriterend	Bereikbaarheid met de bus (eventueel als onderdeel van ketenmobiliteit) en trein is een pre
Milieucategorie	Uitsluitend	-	Overwegend in categorie 1 en 2
Kavelomvang	-	Prioriterend	Veelal tot een hectare, incidenteel groter

Voorbeelden en impressie

IPKW in Arnhem Thematische innovatie-omgeving, mix van o.a. R&D, productie, dienstverlening	**Sealing Valley Beele in Aalten** Kennis- en trainingscentrum van producent Beele naast station in Aalten	**Jobxion Geldermalsen** Kantoor en opleidingsfaciliteiten (bedrijfsruimte/werkplaats)

Regulier

Beschrijving	
Activiteiten	Handel en reparatie, opslag, werkplaats, productie/assemblage, transport/distributie
Type bedrijven	B2B; MKB
Herkomst bedrijven	Lokaal tot bovenlokaal (veelal binnen gemeentegrens)

Kenmerken ruimtevraag

Kenmerk	**Uitsluitend**	**Prioriterend**	**Toelichting**
Bereikbaarheid weg	-	Prioriterend	Ontsluiting niet door woongebied en nabijheid provinciale weg zijn een pre
Multimodaliteit	-	Prioriterend	Nabijheid kadefaciliteiten of containerterminal is minder relevant
Openbaar vervoer	-	Prioriterend	Bereikbaarheid met (minimaal) de bus is een pre
Milieucategorie	-	Prioriterend	Overwegend in de categorie 3.1 t/m 4.2
Kavelomvang	-	Prioriterend	Mix van kleine kavels (< 1 hectare) tot middelgrote kavels (tot circa 4 hectare)

Voorbeelden en impressie

Mapei in Apeldoorn	**Viritec in Wehl**	**Huismeesters in Bemmel**
Magazijn, trainingscentrum en showroom van leverancier in bouwmaterialen	Bedrijfspand leverancier waterbehandelingsproducten	Opslagruimte en kantoor voor schildersbedrijf, samen met Solareis (installatie)

XXL-logistiek

Beschrijving			
Activiteiten	Distributie, opslag/warehousing, value added logistics, assemblage		
Type bedrijven	B2B; E-fulfilment (B2C); multinationals		
Herkomst bedrijven	Regionaal tot internationaal		
Kenmerken ruimtevraag			
Kenmerk	**Uitsluitend**	**Prioriterend**	**Toelichting**
Bereikbaarheid weg	Uitsluitend	-	Probleemloze, niet door een woongebied lopende ontsluiting voor vrachtverkeer Max. 5 min van snelwegafslag aan primaire logistieke as
Multimodaliteit	-	Prioriterend	Nabijheid water- of spoorterminal is een pre voor overslag van bulk- en containergoederen
Openbaar vervoer	-	Prioriterend	Nabijheid van arbeidspotentieel en bereikbaarheid via ov daarmee in belang gestegen als locatiefactor Openbaar vervoer en gezamenlijke vervoersoplossingen zijn een pre
Milieucategorie	-	Prioriterend	Overwegend t/m 3.2, incidenteel 4 (ADR/chemisch)
Kavelomvang	Uitsluitend	-	Vanaf 4 hectare

Voorbeelden en impressie

VGP Oosterhout	**Kuehne + Nagel Tiel**	**Mainfreight Zaltbommel**
Grootschalige distributiecentra van ontwikkelaar VGP met meerdere huurders	Logistiek dienstverlener op kavel van 11 hectare op Bedrijvenpark Medel	Logistiek dienstverlener op kavel van 9 hectare op De Wildeman II

Grootschalig HMC (hogere milieucategorie)

Beschrijving	
Activiteiten	Productie, recycling, op- en overslag, circulaire activiteiten (hindergevende vormen van verzamelen, hergebruik en herfabriceren van reststromen en producten)
Type bedrijven	B2B; multinationals; nutsbedrijven
Herkomst bedrijven	Regionaal tot internationaal

Kenmerken ruimtevraag

Kenmerk	**Uitsluitend**	**Prioriterend**	**Toelichting**
Bereikbaarheid weg	-	Prioriterend	Ontsluiting niet door woongebied en nabijheid provinciale weg zijn vereisten, snelweg is pre
Multimodaliteit	-	Prioriterend	Nabijheid water- of spoorterminal zijn voor bepaalde segmenten een randvoorwaarde en voor anderen een pre
Openbaar vervoer	-	Prioriterend	Bereikbaarheid met het OV is van ondergeschikt belang
Milieucategorie	Uitsluitend	-	4.1 of hoger
Kavelomvang	Uitsluitend	-	Vanaf 1 hectare

Voorbeelden en impressie

Re-Match in Tiel	**Insus in Duiven**	**Bosch Beton in Barneveld**
Kunstgrasrecyclingfabriek op bedrijventerrein Kellen	Recycling van oude bouwmaterialen voor nieuw isolatiemateriaal op Innofase	Grootschalige productie van betonnen keerwanden op Harselaar Driehoek

1.4 Overzicht planaanbod

Tabel 64: Planaanbod per bedrijventerrein (per juli 2023)

Bron: IBIS Gelderland, per 1-7-2023.

Planfase: 1 = onherroepelijk, 2 = vastgesteld, 3 = ontwerp, 4 = voorontwerp en ruimtelijk plan

Regio	Gemeente	plannaam	Plan-fase	Planaanbod in hectare
Achterhoek	Doetinchem	A18 Bedrijvenpark	1	41,4
Achterhoek	Aalten	AA-Strang	1	3,1
Achterhoek	Winterswijk	Bedrijvenpark Arrisveld	1	2,1
Achterhoek	Aalten	Bedrijventerrein Westrand	1	5,4
Achterhoek	Berkelland	De Kiefte	1	1,4
Achterhoek	Berkelland	De Mors	1	0,3
Achterhoek	Oude IJsselstreek	De Rieze (fases I t/m V)	1	1,1
Achterhoek	Oude IJsselstreek	De Rieze VI	1	1,9
Achterhoek	Berkelland	Everskamp	1	1,2
Achterhoek	Oude IJsselstreek	Hofskamp Oost 2e fase	1	0,6
Achterhoek	Winterswijk	Industrieterrein Veeneslat Noord	1	3,5
Achterhoek	Oost Gelre	Lindebrook	1	3,3
Achterhoek	Oost Gelre	RBT Laarberg fase 1	1	0,4
Achterhoek	Oost Gelre	RBT Laarberg fase 2a	1	19,0
Achterhoek	Berkelland	Russchemors	1	0,8
Achterhoek	Aalten	t Hietveld, fase 1A	1	1,8
Achterhoek	Doetinchem	Verheulsweide	1	3,5
Achterhoek	Berkelland	Vrijersmaat uitbreiding	1	0,8
Achterhoek	Berkelland	Wheemergaarden	1	0,3
Achterhoek	Oude IJsselstreek	Hofskamp Oost 3e fase	2	25,3

Regio	Gemeente	plannaam	Plan-fase	Planaanbod in hectare
Achterhoek	Oost Gelre	RBT Laarberg fase2b	4	28,8
Foodvalley	Nijkerk	Arkerpoort	1	0,3
Foodvalley	Nijkerk	Arkervaart West	1	0,4
Foodvalley	Ede	Bedrijvenpark De Vallei	1	2,5
Foodvalley	Barneveld	Bedrijventerrein Puurveen	1	0,1
Foodvalley	Wageningen	Business en Science Park: Kortenoord	1	5,9
Foodvalley	Nijkerk	De Flier en omgeving	1	15,5
Foodvalley	Ede	Ede BT A12 Noord	1	0,6
Foodvalley	Ede	Ede BT A12 Zuid	1	1,2
Foodvalley	Ede	Food & Businesspark	1	8,2
Foodvalley	Barneveld	Harselaar Driehoek	1	6,5
Foodvalley	Barneveld	Harselaar-Zuid	1	1,0
Foodvalley	Wageningen	Nudepark 1	1	0,1
Foodvalley	Wageningen	Nudepark 2	1	1,3
Foodvalley	Barneveld	Tolnegenweg-Oost	1	0,9
Foodvalley	Wageningen	Wageningen Campus: Business Strip	1	0,9
Foodvalley	Nijkerk	Watergoor 2000	1	0,8
Foodvalley	Ede	Kazerneterrein/WFS	2	11,1
Foodvalley	Ede	Stroet IV	2	10,1
Foodvalley	Wageningen	Wageningen Campus: de Born Oost	2	10,3
Foodvalley	Scherpenzeel	Bedrijventerrrein Stationsweg Scherpenzeel	3	7,3
Foodvalley	Barneveld	Harselaar Zuid 1b/2	4	37,6
GMR A-N	Zevenaar	7Poort	1	15,8
GMR A-N	Lingewaard	Agropark 2e fase	1	0,3

Regio	Gemeente	plannaam	Plan-fase	Planaanbod in hectare
GMR A-N	Rheden	Beemd	1	0,9
GMR A-N	Overbetuwe	De Aam	1	4,0
GMR A-N	Nijmegen	De Grift	1	1,5
GMR A-N	Duiven	De Nieuweling	1	1,3
GMR A-N	Rheden	Dieren Oost	1	2,4
GMR A-N	Westervoort	Het Ambacht	1	1,0
GMR A-N	Lingewaard	Houtakker 2	1	0,5
GMR A-N	Berg en Dal	Hulsbeek fase 1	1	1,0
GMR A-N	Arnhem	IJsseloord II	1	0,2
GMR A-N	Druten	Industrie terrein Westerhout	1	0,3
GMR A-N	Arnhem	Industriepark Kleefse Waard	1	5,3
GMR A-N	Duiven	Innofase Uitbreiiding	1	5,2
GMR A-N	Rheden	Kanaal II - uitbreiding	1	4,1
GMR A-N	Druten	Klepperheide	1	0,4
GMR A-N	Berg en Dal	Lieskes Wengs	1	0,2
GMR A-N	Montferland	Matjeskolk uitbreiding	1	1,2
GMR A-N	Overbetuwe	Merm	1	0,6
GMR A-N	Overbetuwe	Merm Oost	1	2,4
GMR A-N	Arnhem	Merwedeterrein	1	1,9
GMR A-N	Berg en Dal	Mies	1	0,4
GMR A-N	Arnhem	Nieuwe Haven	1	0,5
GMR A-N	Nijmegen	Noord-Kanaalhaven	1	0,8
GMR A-N	Nijmegen	Oost-Kanaalhaven	1	2,1
GMR A-N	Overbetuwe	Park15	1	3,7

Regio	Gemeente	plannaam	Plan-fase	Planaanbod in hectare
GMR A-N	Arnhem	Rijnpark	1	1,4
GMR A-N	Duiven	Seingraaf	1	0,3
GMR A-N	Zevenaar	Technopark Mercurion	1	0,9
GMR A-N	Druten	Westerhout Zuid	1	1,4
GMR A-N	Nijmegen	Winkelsteeg Compaq	1	4,0
GMR A-N	Nijmegen	Winkelsteeg NXP	1	7,7
GMR A-N	Nijmegen	De Grift uitbreiding deelplan Noord	3	23,3
GMR A-N	Nijmegen	De Grift uitbreiding deelplan West	3	1,3
GMR A-N	Nijmegen	De Grift uitbreiding deelplan Zuid	3	5,0
GMR A-N	Arnhem	Kleefse Waard 2019	3	2,2
GMR A-N	Lingewaard	Agropark III/Bergerden	4	10,2
GMR A-N	Duiven	Centerpoort-Noord 2	4	15,0
Kop vd Veluwe	Hattem	Bedrijvenpark H2O (Hattems deel)	1	9,3
Kop vd Veluwe	Oldebroek	Bedrijvenpark H2O (Oldebroeks deel)	1	7,3
Kop vd Veluwe	Nunspeet	Bedrijventerrein De Kolk	1	9,2
Kop vd Veluwe	Nunspeet	Bedrijventerrein Elspeet	1	3,0
Kop vd Veluwe	Elburg	Broeklanden	1	3,9
Kop vd Veluwe	Elburg	De Koekoek	1	0,2
Kop vd Veluwe	Heerde	Eeuwlandseweg - Zuid/Noord	1	3,3
West Veluwe	Harderwijk	Bedrijvenpark Tonsel	1	1,7
West Veluwe	Harderwijk	De Sypel (Werkgebied Sypel)	1	0,6
West Veluwe	Ermelo	Driehoek	1	11,0
West Veluwe	Harderwijk	Lorentz Haven	1	6,1
West Veluwe	Harderwijk	Lorentz I	1	0,4

Regio	Gemeente	plannaam	Plan-fase	Planaanbod in hectare
West Veluwe	Harderwijk	Lorentz II	1	0,5
West Veluwe	Harderwijk	Lorentz III	1	22,5
West Veluwe	Ermelo	Veldzicht-Noord fase IV	1	4,0
West Veluwe	Harderwijk	Werklandschap Groene Zoom	1	1,0
West Veluwe	Ermelo	Werklandschap Veldzicht	1	3,6
West Veluwe	Putten	Henslare fase 1	3	6,0
Rivierenland	Tiel	Bedrijvenpark Medel Afronding (fase 2)	1	52,5
Rivierenland	Tiel	Bedrijvenpark Medel Rivierenland	1	4,4
Rivierenland	Zaltbommel	Bedrijventerrein Langerak	1	5,3
Rivierenland	West Betuwe	Beesd Noord Homburg	1	0,9
Rivierenland	Buren	Buren III Uitbreiding	1	0,8
Rivierenland	Zaltbommel	Burgemeester Posweg / Kraaijenhoef	1	1,3
Rivierenland	Neder-Betuwe	Casterhoven bedrijvigheid	1	0,2
Rivierenland	Maasdriel	De Kampen Noord	1	0,9
Rivierenland	Zaltbommel	De Ooijk	1	0,2
Rivierenland	Zaltbommel	De Wildeman 1 (Veilingweg)	1	1,0
Rivierenland	Zaltbommel	De Wildeman I	1	4,3
Rivierenland	Buren	Doeijenburg II	1	10,4
Rivierenland	West Betuwe	Hondsgemet Zuid	1	1,0
Rivierenland	West Maas en Waal	Industrieterrein Beneden Leeuwen	1	0,9
Rivierenland	West Maas en Waal	Industrieterrein Dreumel (uitbreiding)	1	0,5
Rivierenland	Tiel	Kellen	1	3,8
Rivierenland	West Betuwe	Kerkewaard uitbreiding	1	15,1

Regio	Gemeente	plannaam	Plan-fase	Planaanbod in hectare
Rivierenland	West Betuwe	Nieuwe Steeg	1	1,1
Rivierenland	Culemborg	Pavijen V	1	5,9
Rivierenland	West Maas en Waal	Veesteeg Oost	1	0,4
Rivierenland	West Betuwe	Zeiving Noord-West	1	1,0
Rivierenland	Neder-Betuwe	Bonegraaf Oost uitbreiding	2	6,3
Rivierenland	West Betuwe	Est	2	4,7
Rivierenland	Neder-Betuwe	Poort van Ochten	2	1,0
Rivierenland	Buren	Beusichem West/De Meent	3	4,0
Rivierenland	West Betuwe	Waardenburg West uitbreiding	3	2,4
Rivierenland	West Betuwe	Hondsgemet Noord	4	40,0
Rivierenland	West Maas en Waal	Industrieterrein Wamel-Oost	4	2,2
Rivierenland	West Maas en Waal	Veesteeg Zuid-West	4	4,5
Rivierenland	Neder-Betuwe	Walenhoek-West	4	3,3
Stedendriehoek	Deventer	A1 Bedrijvenpark	1	13,9
Stedendriehoek	Lochem	Aalsvoort West II	1	0,6
Stedendriehoek	Apeldoorn	Apeldoorn Noord (2e fase)	1	0,4
Stedendriehoek	Zutphen	De Mars	1	9,1
Stedendriehoek	Lochem	Diekink fase 1	1	6,6
Stedendriehoek	Voorst	Engelenburg	1	1,2
Stedendriehoek	Lochem	Goorseweg/Havenstraat	1	2,1
Stedendriehoek	Brummen	Hazenberg incl. uitbreiding	1	0,3
Stedendriehoek	Lochem	Kantorenterrein Stijgoord	1	1,9
Stedendriehoek	Apeldoorn	Osseveld Oost	1	0,3

Regio	Gemeente	plannaam	Plan-fase	Planaanbod in hectare
Stedendriehoek	Voorst	Regionale Vliegveld Teuge	1	1,5
Stedendriehoek	Zutphen	Revelhorst fase IV	1	5,8
Stedendriehoek	Zutphen	Revelhorst III	1	1,2
Stedendriehoek	Apeldoorn	Terrein Uddel, uitbreiding fase 1	1	0,7
Stedendriehoek	Apeldoorn	Terrein Uddel, uitbreiding fase 2	1	2,0
Stedendriehoek	Apeldoorn	Ecofactorij II	2	51,3
Stedendriehoek	Apeldoorn	Kameleon	3	6,9
Stedendriehoek	Apeldoorn	Kieveen uitbreiding	3	6,1
Stedendriehoek	Epe	Eekterveld 4	4	11,7

Bijlage 2 Kantoren

2.1 Uitgangssituatie kantorenmarkt per regio

In onderstaande tabel vindt u de hoofdkenmerken van de kantorenmarkt per regio en de uitgangspunten voor de prognoseparameters. De locatietypevoorkeur is het aandeel van de totale werkgelegenheid dat in een kantoor werkt, ofwel de kantoorhoudende werkgelegenheid. De kantoorquotient is het aantal m² vvo dat elke werknemer gemiddeld in gebruik neemt.

Tabel 65: Kenmerken kantorenmarkt en prognoseparameters per regio

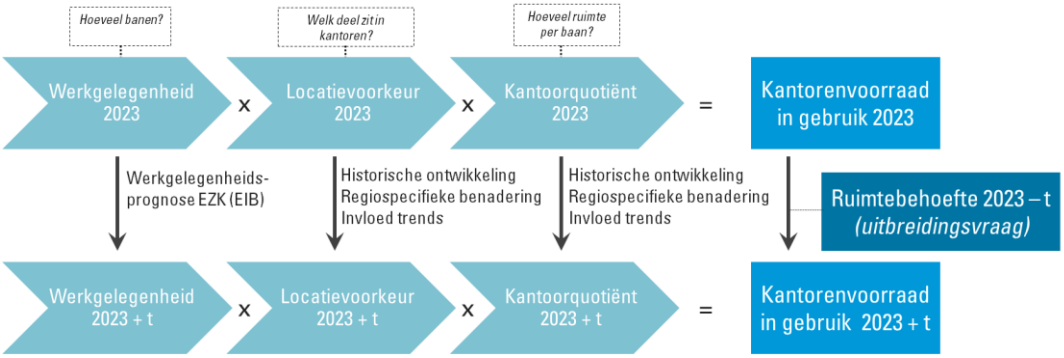
Regio	Voorraad in m² vvo	Leegstand eind 2021	Locatietype-voorkeur	Kantoor-quotient
Achterhoek	277.500 m²	6,8%	8%	25 m²
Foodvalley	721.200 m²	8,4%	20%	23 m²
GMR Arnhem-Nijmegen	1.917.700 m²	7,9%	21%	22 m²
Noord-Veluwe	183.900 m²	9,6%	9%	20 m²
Rivierenland	444.500 m²	11,8%	12%	28 m²
Stedendriehoek	1.354.200 m²	10,8%	21%	25 m²

Bron: Cushman & Wakefield (2022), Onderzoek verborgen leegstand kantoren (i.o.v. Provincie Gelderland); PWE 2021, Provincie Gelderland; Bewerking: Stec Groep, 2023.

2.2 Methodiek

Prognosemodel
De raming van de uitbreidingsvraag berekenen we met een afgeleide methode van de Bedrijfslocatiemonitor (BLM, opgesteld door CPB/PBL in 2001). De basis voor deze methodiek is dat werkgelegenheid (en het ruimtegebruik per werknemer) een graadmeter is voor de ruimtevraag van bedrijven. De methode kent drie parameters:

1 Werkgelegenheid: met hoeveel banen neemt de werkgelegenheid toe?
2 Locatievoorkeur: welk deel (%) daarvan komt in kantoren terecht?
3 Kantoorquotient: hoeveel ruimte (in m² vvo kantoorruimte) heeft elke baan nodig?


Hoeveel banen?
Welk deel zit in kantoren?
Hoeveel ruimte per baan?
Werkgelegenheid 2023
x
Locatievoorkeur 2023
x
Kantoorquotiënt 2023
=
Kantorenvoorraad in gebruik 2023
Werkgelegenheids-prognose EZK (EIB)
Historische ontwikkeling
Regiospecifieke benadering
Invloed trends
Historische ontwikkeling
Regiospecifieke benadering
Invloed trends
Ruimtebehoefte 2023 – t
(uitbreidingsvraag)
Werkgelegenheid 2023 + t
x
Locatievoorkeur 2023 + t
x
Kantoorquotiënt 2023 + t
=
Kantorenvoorraad in gebruik 2023 + t

Bijlage 3
Informele werklocaties

Tabel 66: Gehanteerde bronnen

Kenmerk	Bron
Ligging	Bevolkingskernen CBS
Locatietype	IBIS bedrijventerreinen
Type bedrijf	Provinciale werkgelegenheidsenquete (PWE) Gelderland
Type vastgoed	Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)
Omvang vastgoed	BAG / PWE
Type sector	PWE

Colofon

Datum: 24 oktober 2023
Projectnummer: 22.301
Opdrachtgever: Provincie Gelderland
Opdrachtnemer: Stec Groep
Adviseurs: Hub Ploem, Jasper Beekmans, Peter Stopel & Jorik van der Wiel

Stec Groep
Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving
Postbus 217, 6800 AE Arnhem
Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00
info@stec.nl
www.stec.nl