

**EEN NIEUW BELEID
VOOR BEDRIJVENTERREINEN
IN DE STEDENDRIEHOEK**

Een beoordeling van nut en noodzaak
van het Regionale Bedrijventerrein Beekbergen

STOGO onderzoek + advies
Utrecht, september 2006

INHOUD

1	Inleiding.....	3
2	Conclusies en aanbevelingen.....	5
3	De vraag naar bedrijventerreinen in een volgroeide markt	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Van uitbreidingsvraag naar vervangingsvraag	7
3.3	Nieuw voor oud	8
3.4	Het financieren van herstructurering	9
4	De markt voor bedrijventerreinen in de stedendriehoek	11
4.1	Inleiding	11
4.2	Regionaal economische structuur	11
4.3	Ruimtelijk economisch beleid	12
4.4	Het aanbod aan bedrijventerreinen	13
4.5	Confrontatie tussen vraag en aanbod	15
5	De raming van de vraag naar bedrijventerreinen	16
5.1	Inleiding	16
5.2	De landelijke vraag naar nieuwe bedrijventerreinen	16
5.3	Raming van de vraag naar bedrijventerreinen in de Stedendriehoek	18
5.4	Beoordeling van de raming uit de Regionale Structuurvisie	20
5.5	Nut en noodzaak van RBT Beekbergen en Biezematen	22
6	Uitwerking van een alternatieve bedrijventerreinenstrategie.....	25
6.1	Inleiding	25
6.2	Aandachtspunten voor nadere uitwerking	25
6.3	Een kwantitatieve raming van de regionale opgave	26
6.4	Consequenties voor RBT Beekbergen en Biezematen	27
	Literatuur.....	28
	Bijlage 1 Gegevens over bedrijventerreinen in de regio stedendriehoek.....	29
	Bijlage 2 De provinciale ramingen	31
	Bijlage 3 Kwalitatieve differentiatie bedrijventerreinen Apeldoorn	33

1 INLEIDING

Het voorontwerp van de *Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030* (2005) gaat voor de periode 2001-2030 uit van de ontwikkeling van 575 hectare netto nieuw bedrijventerrein.¹ Hiervan is 100 hectare bestemd als compensatie van de ruimte die verloren gaat door de transformatie van (delen van) bedrijventerreinen, zoals de Kanaalzone in Apeldoorn. Eén van de nieuwe bedrijventerreinen die de Structuurvisie wil ontwikkelen, is het Regionale Bedrijventerrein (RBT) Beekbergen, dat ligt ten zuiden van Apeldoorn in de zuidwestelijke oksel van de kruising A1/A50 langs het Apeldoorns Kanaal. Volgens het *Regionaal Uitvoeringsprogramma Stedendriehoek* (RUPS, 2005), dat is gekoppeld aan de Structuurvisie, moeten de eerste kavels in 2012 voor uitgifte gereed zijn. Behalve de ontwikkeling van het RBT Beekbergen is in de regionale structuurvisie en het uitvoeringsprogramma ook de uitbreiding van het bedrijventerrein de Ecofactorij opgenomen (Biezematen). Dit terrein ligt schuin tegenover het RBT in de noordoostelijke oksel van het kruispunt. De Ecofactorij richt zich specifiek op grootschalige industrie en logistiek (figuur 1.1). Het totale plangebied RBT Beekbergen/Biezematen biedt capaciteit voor de ontwikkeling van 200 hectare uitgeefbaar bedrijventerreinen. De intentie van de gemeente Apeldoorn is het realiseren van 150 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein in dit plangebied. De exacte verdeling over de twee terreinen staat nog niet vast en is mede afhankelijk van de vraag in de markt.²

In een reactie op het voorontwerp stelt de Gelderse Milieufederatie (2005) dat nut en noodzaak van het RBT Beekbergen voor haar nog steeds ter discussie staan. De Gelderse Milieufederatie is van mening dat de Stedendriehoek met een hoog ambitieniveau voor intensief ruimtegebruik een aanzienlijk kleiner areaal nieuwe bedrijventerreinen nodig heeft dan de Structuurvisie veronderstelt. Daarnaast zullen volgens de Milieufederatie demografische ontwikkelingen (afnemende groei beroepsbevolking) en economische structuurveranderingen (vooral groei in de zakelijke dienstverlening) leiden tot minder vraag naar bedrijventerreinen. Milieudefensie heeft eveneens twijfels bij de ruimteclaim voor het RBT Beekbergen, gezien haar ervaring met de vaak overtrokken ruimteclaims voor nieuwe bedrijventerreinen in andere regio's in Nederland.

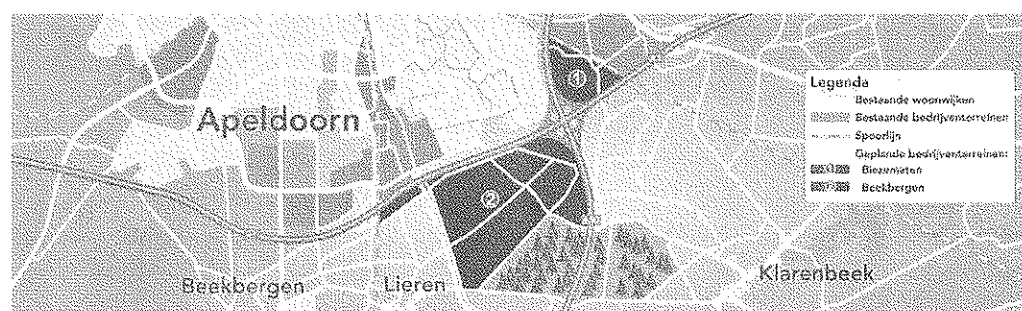
Tegen deze achtergrond hebben de Vereniging Milieudefensie en de Gelderse Milieufederatie aan STOGO onderzoek + advies gevraagd een second opinion te geven over de onderbouwing van de Regionale Structuurvisie en over nut en noodzaak van het RBT Beekbergen.

¹ De Stedendriehoek bestaat uit de (voormalige) gemeenten Apeldoorn, Bathmen, Brummen, Deventer, Epe, Gorssel, Lochem, Voorst, Vorden, Warnsveld en Zutphen. De raming in de Structuurvisie heeft alleen betrekking op het stedelijke deel van de Stedendriehoek dat bestaat uit de gemeenten Apeldoorn, Deventer, Brummen, Voorst, en Zutphen evenals Gorssel dat tegenwoordig tot de gemeente Lochem behoort.

² De netto oppervlakte van een bedrijventerrein betreft de oppervlakte voor de voor bedrijfsvestiging uitgegeven c.q. uit te geven kavels. De bruto oppervlakte bevat ook de oppervlakte van het openbare gebied (wegen, groen, openbare parkeerplaatsen e.d.). Bij de meeste bedrijventerreinen is de netto oppervlakte 70% à 75% van de bruto oppervlakte.

Dit rapport geeft de resultaten van de second opinion. De opbouw van het rapport is als volgt. Hoofdstuk 2 geeft de conclusies en aanbevelingen. Met deze inleiding vormt het de managementsamenvatting van dit rapport. De hoofdstukken 3, 4, 5 en 6 bevatten de onderbouwing van de conclusies en aanbevelingen. Hoofdstuk 3 besteedt aandacht aan de achtergronden van de vraag naar bedrijventerreinen en schetst de contouren van een fundamenteel andere aanpak (*nieuw voor oud*) in het beleid voor bedrijventerreinen. Deze aanpak legt meer accent op herstructurering van verouderde bedrijventerreinen en op intensivering van het ruimtegebruik. Hoofdstuk 4 gaat in op de regionale markt voor bedrijventerreinen en besteedt aandacht aan de regionaal-economische structuur, aan het ruimtelijk-economische beleid van de regio en aan de vraag naar en het aanbod van bedrijventerreinen. Hoofdstuk 5 beoordeelt de ramingen die de basis vormen voor het regionale bedrijventerreinenprogramma en voor de planning van RBT Beekbergen en Biezematen. Hoofdstuk 6 ten slotte doet aanbevelingen over een alternatieve bedrijventerreinenstrategie die prioriteit geeft aan vernieuwing van bestaande bedrijventerreinen en die is gebaseerd op de in hoofdstuk 3 geschetste aanpak 'nieuw voor oud'.

Figuur 1.1 Bedrijventerreinen in de Stedendriehoek



2 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

De Regio Stedendriehoek legt bij de uitvoering van haar beleid voor bedrijventerreinen een eenzijdig accent op de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. Het areaal aan nieuwe bedrijventerreinen dat nodig is om de tot 2030 te verwachten groei van de werkgelegenheid in de Stedendriehoek op te vangen is veel kleiner dan de 475 hectare die de Regionale Structuurvisie raamt.³ In de Stedendriehoek zal de groei van de werkgelegenheid zich voornamelijk voordoen in de dienstensector. De groei van de aan bedrijventerreinen gebonden werkgelegenheid vraagt om maximaal 80 hectare extra bedrijventerrein tot 2020. Na 2020 neemt het benodigde areaal bedrijventerrein zelfs af, doordat de aan bedrijventerreinen gebonden werkgelegenheid dan daalt.

De extra ruimte die volgens de ramingen uit het structuurplan nodig is, komt voor rekening van een verdergaande extensivering van het ruimtegebruik en een nog grotere scheiding tussen wonen en werken (ontmenging van functies) dan thans het geval is. Dit zijn ontwikkelingen die het in de Regionale Structuurvisie neergelegde beleid juist wil keren. Intensiveren van het ruimtegebruik en herstructureren van verouderde bedrijventerreinen zijn belangrijke doelstellingen van het beleid.

Uit de analyses van vraag en aanbod blijkt dat Apeldoorn vooral moet voorzien in de vraag naar ruimte van Apeldoornse ondernemers. De regionale opvangfunctie van Apeldoorn blijft waarschijnlijk beperkt tot het vestigen van in de regio uit te plaatsen bedrijven die wat betreft aard en schaal niet passen in de kernen van herkomst. De vraag van bedrijven van buiten de regio zal relatief beperkt zijn. In deze situatie leidt de aanleg van het RBT Beekbergen en Biezematen tot een aanzienlijk overschot aan ruimte in Apeldoorn. Het gevolg hiervan is:

- toename van de leegstand en verpaupering op bestaande bedrijventerreinen;
- verdere extensivering (verdunding) van het ruimtegebruik op bedrijventerreinen;
- verplaatsing van bedrijven naar bedrijventerreinen die wat betreft aard en schaal ook in het stedelijke gebied gevestigd kunnen zijn (voortgaande ontmenging van functies).

Tegen deze achtergrond is niet nodig en zelfs ongewenst om in 2012 te starten met uitgifte van kavels op het RBT Beekbergen en op Biezematen. Wij adviseren de Regio Stedendriehoek de planning van bedrijventerreinen fundamenteel bij te stellen, vergelijkbaar met de voorstellen die de VROM-raad (2006) recent heeft gedaan.

Het accent moet liggen op het vernieuwen van bestaande bedrijventerreinen. De vernieuwing moet wel verder gaan dan de thans gebruikelijke aanpak die is gericht op revitalisering van het openbare gebied. De vernieuwing moet zich richten op de herontwikkeling van verouderd incourant vastgoed. Alleen op deze wijze is de door de markt gewenste kwaliteitsverbetering op oudere bedrijventerreinen te bereiken.

Deze aanpak 'nieuw voor oud' leidt tot een efficiënter benutting van bestaande bedrijventerreinen en reduceert de claim op de schaarse ruimte voor nieuwe terreinen

³ Raming uit de Regionale Structuurvisie exclusief de compensatie voor te onttrekken terreinen (100 hectare)

aanzienlijk. Tot 2020 kan de regio volstaan met de aanleg van circa 200 hectare nieuw bedrijventerrein. Behalve de ruimte die nodig is voor de groei van de werkgelegenheid is hierin ook begrepen de compensatie voor het verlies aan ruimte door transformatie en de schuifruimte die nodig is om het vernieuwingsproces op gang te brengen. Na 2020 is alleen nog nieuwe ruimte nodig om het verlies door transformatie te compenseren.

De vraag naar nieuwe bedrijventerreinen is grotendeels op te vangen binnen het huidige aanbod aan bedrijventerreinen (174 hectare). Alleen in Deventer is uitbreiding van het aanbod nodig (Bedrijvenpark A1 of Linderveld) om te voorzien in het huidige tekort. Apeldoorn beschikt met de bedrijventerreinen Ecofactorij, Apeldoorn-Noord II en eventueel Stadhoudersmolen over voldoende ruimte. De door de gemeente beoogde kwalitatieve differentiatie is te realiseren binnen dit aanbod.

Ontwikkeling van het RBT Beekbergen en Biezematen kan bij de strategie *nieuw voor oud* achterwege blijven. Economisch loopt de regio geen risico's kansen te missen. Er is nog voldoende aanbod beschikbaar om de economische ambities waar te maken.

ADVIES

Op basis van het uitgevoerde onderzoek adviseren wij de Regio nog geen besluit te nemen over aanleg van het RBT Beekbergen en van Biezematen, maar een nieuwe bedrijventerreinenstrategie te ontwikkelen gebaseerd op het principe *nieuw voor oud*. Deze strategie past beter bij de opgave voor de komende periode die vraagt om vernieuwing van de voorraad. De huidige strategie van de regio is te eenzijdig gericht op uitbreiding van de voorraad.

RBT Beekbergen en Biezematen kunnen in het regionale programma vooralsnog de status strategische reservering voor de lange termijn (reservelocatie) krijgen, vergelijkbaar met de huidige status van de VAR-locatie langs de A1. Op basis van de nieuwe strategie en de feitelijke vraag in de markt kan dan besluitvorming plaatsvinden over voortzetting van de reservering en over nut en noodzaak van het bouwrijp maken van één van de twee locaties.

3 DE VRAAG NAAR BEDRIJVENTERREINEN IN EEN VOLGROEIDE MARKT

3.1 Inleiding

De aanleg van bedrijventerreinen is een belangrijk instrument in het kader van het gemeentelijk economisch beleid. Het aantrekken van nieuwe bedrijven en het accommoderen van de groei van werkgelegenheid zijn belangrijke argumenten om nieuwe bedrijventerreinen aan te leggen.

De stimulerende effecten van dit zogenaamde voorwaarden scheppende beleid nemen snel in betekenis af. Dit hangt samen met structuurveranderingen in de economie. Er is sprake van een verdere verschuiving van industrie en logistiek naar zakelijke dienstverlening. Binnen de industrie treedt een verschuiving op van maakindustrie met veel productiewerk naar kennisintensieve bedrijvigheid met veel kantoorachtig onderzoek- en ontwikkelingswerk. Gevoegd bij demografische ontwikkelingen (de daling van de beroepsbevolking en in samenhang hiermee een lagere groei van de werkgelegenheid) leidt de economische structuurverandering tot een veel lagere vraag naar nieuwe bedrijventerreinen dan in de afgelopen decennia. In dit hoofdstuk komen de consequenties hiervan voor de planning van bedrijventerreinen aan de orde.

3.2 Van uitbreidingsvraag naar vervangingsvraag

Volgens recente ramingen van het Centraal Planbureau (2005) vraagt de nationale groei van de werkgelegenheid tot 2020 maximaal om een groei van de uitgegeven voorraad met 210 hectare per jaar. Voor de periode 2005-2020 is dat 3.360 hectare. Het op 1 januari 2005 beschikbare aanbod aan bouwrijpe bedrijventerreinen in Nederland (4.300 hectare) is kwantitatief ruim voldoende om in de vraag te voorzien (zie ook hoofdstuk 4).

Een grootschalige uitbreiding van de huidige voorraad bedrijventerreinen is in het licht van de te verwachten groei van de werkgelegenheid niet aan de orde. Wel is er nog een omvangrijke vervangingsvraag. Doordat de kwaliteit van de meeste bestaande bedrijfspanden niet voldoet aan de eisen die ondernemers hieraan stellen, is er nog veel vraag naar nieuwbouw. In de bestaande bouw zijn maatvoering, indeling en uitstraling onvoldoende toegesneden op de eisen van moderne bedrijfsruimtegebruikers. Verhuizing naar nieuwbouw die hiervan het gevolg is, gaat vaak gepaard met afstoten van het oude vastgoed naar de markt. Doordat er weinig gebruikers zijn te vinden voor dit vastgoed, neemt het aanbod aan kansloze meters geleidelijk toe. Begin 2006 bedroeg het aanbod in bestaande bedrijfspanden ruim 7 miljoen m² (NVB 2005). Naarmate meer nieuwbouw beschikbaar komt, bijvoorbeeld via de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen, zal de doorstroming vanuit de bestaande bedrijfspanden toenemen. De vaak relatief goedkope nieuwbouw die op maat is afgestemd op de eisen van moderne gebruikers vindt zijn weg naar de markt wel.

Op de markt voor bedrijventerreinen is dit proces van doorstroming al geruime tijd gaande. Het hoge niveau van uitgifte in het vorige decennium ging gepaard met een snelle groei van

de voorraad verouderde bedrijventerreinen. Op dit moment is ruim 20.000 hectare bedrijventerrein in ons land zodanig verouderd dat een forse opknapbeurt nodig is om deze weer geschikt te maken voor vestiging van bedrijven. De aanwezigheid van leegstaande incurante bedrijfspanden is op veel oude bedrijventerreinen een groot probleem.

3.3 Nieuw voor oud

In de huidige situatie is de opgave niet uitbreiding maar vernieuwing van de voorraad. Deze opgave vraagt om een fundamenteel andere aanpak bij de planning van bedrijventerreinen. Het ontwikkelen van nieuwe moderne bedrijfshuisvesting moet samengaan met het uit de markt nemen van kansloze meters. Grondige renovatie of sloop en nieuwbouw zijn hiervoor de aangewezen strategieën. De vraag naar nieuwbouw moet veel meer dan nu het geval is, worden aangewend om oude meters uit de markt te halen. Herstructurering van bestaande bedrijventerreinen moet daarom verder gaan dan het revitaliseren van het openbare gebied. Maatregelen als het verbeteren van de externe en de interne ontsluiting, het opknappen van groenstructuren, het vernieuwen van nutsvoorzieningen en straatverlichting en het aanleggen van extra parkeerplaatsen zijn op veel bedrijventerreinen hard nodig om functionaliteit en uitstraling weer op het gewenste niveau te brengen. Ze bieden echter geen oplossing voor de afzetproblemen van incurante panden. Hiervoor is een verdergaande aanpak nodig die is gericht op de herontwikkeling van verouderd vastgoed.

Deze verdergaande aanpak, *nieuw voor oud*, zorgt niet alleen voor een gezonde vastgoedmarkt maar draagt ook bij aan een efficiënte benutting van de schaarse ruimte in ons land. De bestaande aanpak is te karakteriseren als *nieuw naast oud*. Gemeenten leggen op grote schaal nieuwe bedrijventerreinen aan om te voorzien in de vraag naar nieuwbouw. Dit vraagt niet alleen veel ruimte, maar leidt ook tot een snelle groei van de voorraad verouderde bedrijventerreinen.

Binnen *nieuw voor oud* zijn nieuwe bedrijventerreinen alleen nodig:

- om de (nog beperkte) groei van de werkgelegenheid op te vangen;
- om over schuifruimte te kunnen beschikken om het herstructureringsproces op gang te brengen; en
- om het verlies aan ruimte door transformatie van verouderde bedrijventerreinen op te vangen.

Nieuw voor oud past goed in een recent advies, waarin de VROM-raad (2006) stelt dat de huidige wijze van planning door het eenzijdige accent op nieuwe terreinen achterhaald is. Eerder heeft de Sociaal Economische Raad (1999) aanbevolen de zogenaamde SER-ladder te hanteren bij de planning van bedrijventerreinen. Het principe achter deze ladder is dat gemeenten pas nieuwe bedrijventerreinen mogen aanleggen, als zij kunnen aantonen dat intensiveren van het ruimtegebruik en herstructurering van verouderde bedrijventerreinen onvoldoende capaciteit oplevert.

De overheersende gedachte bij politici en beleidsmakers is echter dat intensiveren en herstructureren weinig ruimtewinst oplevert. Bij de huidige aanpak gericht op *nieuw naast oud* is dit inderdaad het geval. Het toevoegen van een overmaat aan nieuwe

bedrijventerreinen leidt tot verdunning van het ruimtegebruik doordat veel achtergelaten vastgoed leeg blijft staan of slechts marginaal wordt gebruikt. Het beleid frustreert hierdoor de herstructureringsopgave en stimuleert de trends die zij zelf wil keren.

Nieuw voor oud keert deze trends wel. De 'ruimtelijke winst' die de strategie oplevert, heeft niet de vorm van een grootschalige uitbreiding van de voorraad. In het licht van de te verwachten vraag is dat ook niet nodig. De winst zit in het beter benutten van de bestaande voorraad, waardoor veel minder nieuwe terreinen nodig zijn dan bij de huidige strategie *nieuw naast oud*.

3.4 Het financieren van herstructurering

In de praktijk komt *nieuw voor oud* op bedrijventerreinen nog nauwelijks van de grond. Het resultaat van de grondexploitatie is vrijwel altijd negatief door de relatief lage grondwaarde in combinatie met de hoge investeringskosten. In vergelijking met andere stedelijke functies zijn de grondprijzen op bedrijventerreinen, ondanks recente prijsstijgingen, nog altijd laag. Dit komt door een combinatie van een ruim aanbod en een grondprijzbeleid dat is gericht op het lokken van ondernemers.

De hoge investeringskosten zijn het gevolg van het verwerven van gronden en opstellen, het slopen van opstellen, het indien nodig saneren van vervuilde grond en het opnieuw bouwrijp maken en verkavelen van gebieden. De kosten voor herstructurering van bestaande bedrijventerreinen zijn hierdoor aanzienlijk hoger dan voor het bouwrijp maken van nieuwe bedrijventerreinen in uitleggebieden. Voor nieuwe terreinen is het exploitatieresultaat vrijwel altijd positief.

Het daadwerkelijk vervangen van verouderde bedrijfspanden vraagt om een hogere grondwaarde op bedrijventerreinen dan thans het geval is. Dit is op een aantal manieren te bereiken.

- *Verdichting.* Hierdoor worden op dezelfde eenheid grond meer vierkante meters bedrijfsvloeroppervlak gerealiseerd. Dit heeft een hogere vastgoedwaarde tot gevolg en daarmee ook een hogere waarde van de grond.
- *Herprofilering.* Hierbij maakt de oorspronkelijke bedrijfsfunctie plaats voor bedrijfsfuncties die hogere grondwaarden kennen. Hierbij gaat het om bedrijfspanden uit hogere marktsegmenten, voor ondernemers die waarde hechten aan representativiteit en aan een aantrekkelijke bedrijfsomgeving.
- *Transformatie.* Hierbij maakt de oorspronkelijke bedrijfsfunctie plaats voor andere functies die hogere grondwaarden kennen, bijvoorbeeld wonen of kantoren.
- *Terugbrengen van de overmaat aan grond.* Omdat een ruim aanbod aan grond op bedrijventerreinen een prijsdrukkend effect heeft, is een zekere beperking van het aanbod nodig om de grondprijzen te laten stijgen.

De waardevermeerdering die tot stand moet komen moet het gevolg zijn van vastgoedprogramma's met een hogere rentabiliteit en marktconforme grondprijzen voor bedrijventerreinen. Voorzover er dan nog tekorten zijn, kunnen regionale verevening en gerichte subsidies een oplossing bieden. Indicatieve berekeningen op het bedrijventerrein Rijnhaven-Oost in Alphen aan den Rijn leren dat de strategie *nieuw voor oud* op de meest

verouderde delen van bedrijventerreinen met veel leegstand financieel haalbaar is. De verwervingskosten van het vastgoed zijn dan relatief laag. Voorwaarde voor succes is wel:

- Intensieve regionale samenwerking, waarbij het niet alleen gaat om de planning, maar ook om de uitvoering van het beleid.
- Het reduceren van het aanbod aan nieuwe bedrijventerreinen door in het kader van de regionale programmering de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen beter af te stemmen op de gewenste herontwikkeling van oude terreinen.
- Een gemengd vastgoedprogramma voor te vernieuwen bedrijventerreinen met voldoende kostendragers, waarbij zowel sprake is van herprofilering als van transformatie.
- Een substantiële verhoging van de grondprijzen voor bedrijventerreinen, waarbij de hogere opbrengsten worden ingezet om de noodzakelijke herstructurering te financieren (vernieuwingsbijdrage).
- Een systeem van regionale verevening tussen winstgevende en verliesgevende locaties.

Wij adviseren de Regio Stedendriehoek deze punten nader uit te werken voor de regiospecifieke situatie en te hanteren als bouwstenen voor een nieuwe op vernieuwing gerichte regionale bedrijventerreinenstrategie (zie hoofdstuk 6). Dit sluit beter aan bij de opgave voor de komende periode dan de huidige eenzijdig op uitbreiding gerichte strategie.

4 DE MARKT VOOR BEDRIJVENTERREINEN IN DE STEDENDRIEHOEK

4.1 Inleiding

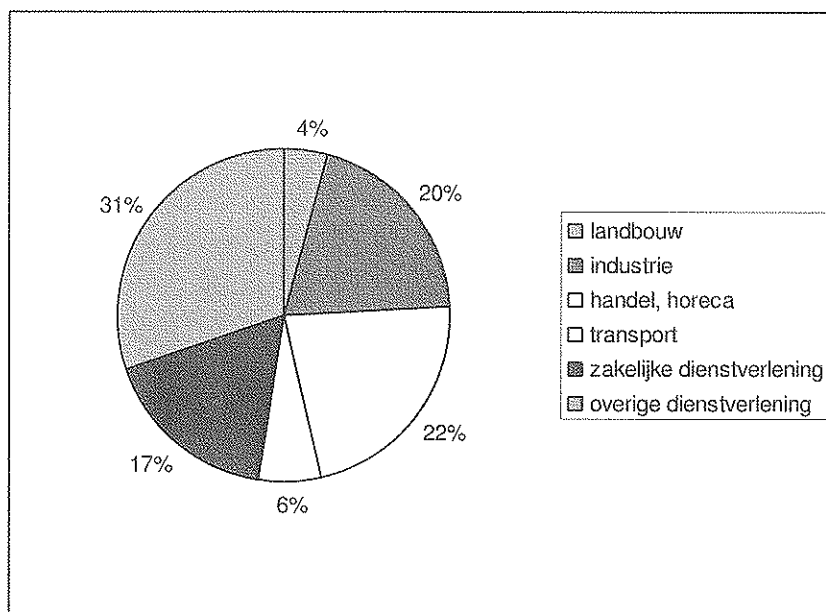
Dit hoofdstuk geeft inzicht in de huidige marktsituatie in de Stedendriehoek. Paragraaf 4.2 besteedt aandacht aan de regionaal economische structuur en het economische beleid van de gemeente. Aan de orde komen de groei van de werkgelegenheid en de sectoren met groeipotenties, die in de komende periode vraag naar ruimte zullen genereren. Paragraaf 4.3 gaat in op de hoofdlijnen van het ruimtelijk-economische beleid van de regio en het daaruit voortvloeiende beleid voor bedrijventerreinen. Het thans beschikbare en geplande aanbod komt aan de orde in paragraaf 4.4. Paragraaf 4.5 confronteert het aanbod met de recent gerealiseerde uitgifte en stelt vast in hoeverre er op korte of middellange termijn knelpunten zijn.

4.2 Regionaal economische structuur

In 2005 telde de Regio Stedendriehoek (inclusief Deventer en Bathmen) 200.000 arbeidsplaatsen. De regionale economie van de Stedendriehoek (figuur 4.1) vertoont een gemiddeld Gelders beeld. Binnen de regio is wel sprake van een zekere specialisatie. Apeldoorn is vooral een dienstestad. Deventer en Zutphen hebben nog een industrieel karakter (Provincie Gelderland, 2006). Tussen 1996 en 2005 bedroeg de gemiddelde jaarlijkse groei van de werkgelegenheid in het Gelderse deel van de regio 1,6%. De groei bleef daarmee iets achter bij het Gelderse gemiddelde. Ook de bevolkingsgroei verliep relatief langzaam. Na 2001 groeide de werkgelegenheid als gevolg van de economische recessie nauwelijks. In overeenstemming met het landelijke beeld heeft verdienstelijking van de regionale economie plaatsgevonden. De dienstensector compenseerde in de afgelopen periode het verlies aan werkgelegenheid in de landbouw en in de industrie ruimschoots (Provincie Gelderland, 2006).

Op basis van de nieuwe lange termijnscenario's van het Centraal Planbureau verwacht de Provincie Gelderland (2006) voor de Stedendriehoek een groei van de werkgelegenheid die structureel lager zal liggen dan in de afgelopen periode. Tot 2040 zal de jaarlijkse groei bij aanhoudende economische groei gemiddeld maximaal 0,5% bedragen. Ook in de komende periode zal de groei van de werkgelegenheid vooral plaatsvinden in de dienstensector. Uitdaging voor de komende periode is een specialisatie op twee benen. Volgens TNO Inro (2003) is een eenzijdige oriëntatie op de dienstensector niet aan te bevelen, omdat de regio geen echte concurrentievoordelen voor deze sectoren heeft. Het huidige industriële profiel van de regio biedt nog voldoende aanknopingspunten voor versterking van de regionale economie. Sterke industriële bedrijfstakken zijn de papierwaren en kartonindustrie, uitgeverijen, drukkerijen en reproductie, rubber en kunststofverwerkende industrie en metaalproductenindustrie.

Figuur 4.1 Werkgelegenheidsstructuur in de Stedendriehoek (2002)



Bron: TNO Inro, 2003

4.3 Ruimtelijk economisch beleid

In haar economisch beleid zet de Regio Stedendriehoek (2005) in op verbreding van de economische structuur. De verwachting is dat de economische structuur zich verder zal verbreden naar een meer kennisintensieve economie met nieuwe activiteiten op het snijvlak van zorg en techniek, cultuur en techniek en innovaties door ICT. De verbreding gaat gepaard met een toename van het aantal arbeidsplaatsen met circa 46.000 tot 2030. Om deze arbeidsplaatsen te huisvesten streeft de regio naar een gedifferentieerd aanbod aan vestigingsmogelijkheden.

De groei van de werkgelegenheid vraagt vooral om kantoren. Het overgrote deel van de nieuwe arbeidsplaatsen komt terecht in de kantorensector. De ramingen gaan ervan uit dat het aandeel van de kantoorbehoevende dienstverlening groeit van 32% in 2001 naar 42% in 2030. Om deze groei op te vangen is tot 2030 circa 750.000 m² extra kantoorruimte nodig. Bedrijventerreinen zijn alleen nodig voor uitbreiding en verplaatsing van zittende bedrijven en voor de vraag naar ruimte van starters. Overloop van bedrijven van buiten de regio vraagt waarschijnlijk slechts een beperkt areaal nieuw bedrijventerrein.

Het regionale beleid voor bedrijventerreinen sluit aan bij één van de strategische keuzen uit de Regionale Structuurvisie: *"Stedelijke herstructurering gaat boven nieuwe uitbreiding"*. Daarom zet de regio als eerste stap in op het beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen door intensief en meervoudig ruimtegebruik. Herstructurering van verouderde bedrijventerreinen is een speerpunt van het beleid. Locaties als Apeldoorn-Zuid en Zuidwestpoort in Apeldoorn, Bergweide in Deventer en de Mars in Zutphen hebben een

kwaliteitsimpuls nodig om aantrekkelijk te blijven voor bedrijven. Het accent op herstructurering van verouderde bedrijventerreinen past ook goed in de provinciale streekplannen van Gelderland en Overijssel.

4.4 Het aanbod aan bedrijventerreinen

Volgens het bedrijventerreineninformatiesysteem IBIS was er in de regio Stedendriehoek op 1-1-2005 1.651 hectare bruto bedrijventerrein aanwezig. Hiervan was 1.197 hectare uitgegeven en 183 hectare nog voor uitgifte beschikbaar. De resterende 271 hectare heeft de functie openbaar gebied. Door de in 2005 gerealiseerde uitgifte (9 hectare) is de uitgegeven voorraad op 1-1-2006 opgelopen tot 1.206 hectare en is de nog voor uitgifte beschikbare grond afgenomen tot 174 hectare (tabel 4.1).

Bijlage 1 geeft de verdeling van de voorraad over de regio. De meeste bedrijventerreinen liggen in Apeldoorn. Deventer en Zutphen volgen op grote afstand. Van de totale voorraad uitgegeven terrein is circa 300 hectare, zodanig verouderd dat een forse kwaliteitslag nodig is om de terreinen weer geschikt te maken voor de vestiging van nieuwe bedrijven.

Tabel 4.1 Aanbod aan bedrijventerreinen in de Stedendriehoek (1-1-2006)

	Bouwrijp	Harde plannen	Totaal
Apeldoorn	51	52	103
Deventer	4	2	6
Zutphen	13	15	28
Overige kernen	18	19	37
Totaal	86	88	174

Bron: IBIS, Provincie Gelderland

Van het nog uitgeefbare aanbod per 1 januari 2006 was 86 hectare bouwrijp gemaakt en was 88 hectare beschikbaar in harde plannen.⁴ Van het aanbod bevond zich 80% in de drie regionale kernen (Apeldoorn, Deventer en Zutphen). In de overige kernen is het aanbod geconcentreerd in Voorst (Vliegveld Teuge en Engelenburg), in Epe (Eekterveld) en in Lochem (Aalvoort-West).

Apeldoorn neemt het leeuwendeel van het aanbod voor zijn rekening. De belangrijkste terreinen zijn de Ecofactorij en Apeldoorn-Noord II. Beide terreinen hebben een duidelijk verschillend profiel. De Ecofactorij is gericht op grootschalige industriële bedrijven in de hogere milieucategorieën. Apeldoorn-Noord II moet vooral de reguliere en representatieve bedrijven huisvesten. Zutphen heeft nog grond beschikbaar op de Mars en Revelhorst. In Deventer is het aanbod schaars en bovendien sterk versnipperd. Deze gemeente heeft aan het einde van de jaren negentig fors ingeteerd op de voorraad. Op 1 januari 1999 was in deze gemeente nog 29 hectare bouwrijpe grond beschikbaar. Dit aanbod is teruggelopen tot 6 hectare in 2006.

⁴ De gegevens uit IBIS wijken af van de gegevens van de provincie Gelderland (te raadplegen via www.gelderland.nl). Per 1 januari 2006 is er volgens de provincie een aanbod van 147 hectare bedrijventerrein. Rekeninghoudend met de uitgifte in 2005 (10 hectare) zou het aanbod in IBIS 173 hectare moeten bedragen.

Voor de komende periode raamt de Regio Stedendriehoek een gemiddelde uitgifte van 23 hectare per jaar. Dit is nog exclusief de compensatie van door transformatie aan zijn functie te onttrekken bedrijventerrein (60 à 100 hectare). Om de hieruit voortvloeiende planningsopgave te realiseren, heeft de regio in de Regionale Structuurvisie 350 hectare nieuw bedrijventerrein gepland. Hierbij ligt het accent op Apeldoorn, Deventer en Zutphen. Het bedrijvenpark A1 (Epse-Noord) moet de schaarste aan ruimte in Deventer oplossen. Dit bedrijventerrein heeft een bovenregionaal profiel voor snelweggebonden bedrijvigheid. De ambitie is het ontwikkelen van een hoogwaardig bedrijvenpark met ruimte voor kantoren. Daarnaast had Deventer plannen het bedrijventerrein Linderveld ten noorden van Deventer te ontwikkelen. De toekomst van het bedrijventerrein is echter onzeker, aangezien de Raad van State het bestemmingsplan voor deze locatie heeft vernietigd. De gemeente Deventer houdt Linderveld voorlopig achter de hand als reservelocatie voor het bedrijvenpark A1. Als bedrijvenpark A1 definitief op de markt komt, zal Linderveld een woningbouwbestemming krijgen. Gezien de omvang van de vraag is de gemeente van mening dat er op termijn meer ruimte voor bedrijven beschikbaar moet komen in Deventer. De oplossing voor een eventueel tekort in Deventer zijn nog onderwerp van studie. Mogelijkheden zijn een nieuwe locatie en intensivering van het ruimtegebruik op de bestaande bedrijventerreinen.

Tabel 4.2 Geplande nieuwe bedrijventerreinen (> 5 hectare) in de Stedendriehoek

		Netto ha	Uitgeefbaar	
Stadhoudersmolen	Apeldoorn	15	2007	
Kieveen	Apeldoorn	7	2007	t.b.v. buitengebied Apeldoorn
RBT Beekbergen/Biezematen	Apeldoorn	150	2012	
Bedrijvenpark A1	Deventer	55	2006	
Linderveld ^a	Deventer	Pm	Onbekend	
Revelhorst IV	Zutphen	10	2008	
Eefde-West	Lochem	36	Onbekend	
Diekink ^b	Lochem	22	2008	t.b.v. Noordwest Achterhoek
Aalsvoort-West	Lochem	6	Onbekend	
Eekterveld IV	Epe	8	2009	
Kweekweg Zuid	Epe	8	2008	
Twello Zuidwest	Voorst	33	2010	
VAR-locatie	Apeldoorn	Pm		Strategische reservering
Totaal		350		

^a bestemmingsplan is in maart 2006 vernietigd door de RvS; reservelocatie voor Bedrijvenpark A1.

^b exacte oppervlakte staat nog ter discussie

Bron: Regio Stedendriehoek

In Apeldoorn is naast het al beschikbare aanbod op korte termijn de ontwikkeling voorzien van de locaties Stadhoudersmolen en Kieveen. Kieveen is overigens uitsluitend bestemd voor opvang van bedrijven uit het buitengebied van Apeldoorn. Op middellange termijn moet in totaal 150 ha bedrijventerrein op de markt komen in het RBT Beekbergen en Biezematen. Daarnaast is er een strategische ruimtereservering voor een bedrijventerrein op de locatie van de VAR langs de A1 tussen Apeldoorn en Deventer. Voor Zutphen is de locatie Eefde-West in de Structuurvisie opgenomen.

4.5 Confrontatie tussen vraag en aanbod

Tussen 1996 en 2005 is in de Regio Stedendriehoek 177 hectare bedrijventerrein uitgegeven, een gemiddelde van 18 hectare per jaar. Van de uitgifte namen de drie regionale kernen (Apeldoorn, Deventer en Zutphen) 80% voor hun rekening. Met een gemiddelde uitgifte van 3 hectare per jaar blijft de uitgifte in de overige kernen beperkt. Na 2000 is de uitgifte als gevolg van de economische recessie in overeenstemming met het landelijke beeld ver terugvallen. Tussen 1995 en 2000 lag de gemiddelde uitgifte nog op 26 hectare per jaar, na 2001 is deze teruggefallen tot 9 hectare per jaar. In Deventer speelt de schaarste aan bouwrijpe grond een rol bij het lage niveau van uitgifte na 2000.

De afgelopen tien jaar was een periode van twee uitersten (hoogconjunctuur en laagconjunctuur). Om een goed beeld te krijgen van de historische uitgifte is daarom ook de eerste helft van de jaren negentig in de beschouwing betrokken. De uitgifte in deze periode lag tussen de twee uitersten in (18 hectare per jaar). De gemiddelde uitgifte in de afgelopen vijftien jaar is daarmee nagenoeg gelijk aan die in de afgelopen tien jaar. Dit gemiddelde geeft daarmee een realistisch beeld van de historische uitgifte.

Tabel 4.3 Uitgifte van bedrijventerreinen in de Stedendriehoek (1996-2005)

	1996-2000	2001-2005	1996-2005
	hectare	hectare	hectare
Apeldoorn	53	22	75
Deventer	48	6	54
Zutphen	10	4	14
Overige kernen	19	15	34
Totaal	130	47	177

Bron: IBIS, provincie Gelderland

Met uitzondering van Deventer, waar sprake is van een urgent tekort, is er vooralsnog weinig aanleiding om de voorraad aan te vullen. Gerelateerd aan de gemiddelde uitgifte in de afgelopen vijf jaar is er nog een ruim aanbod aanwezig in de Stedendriehoek. De huidige voorraad zou in dat geval voor twintig jaar toereikend zijn. Zou de uitgifte stijgen naar het gemiddelde over de afgelopen tien jaar dan zou er nog voor tien jaar ruimte beschikbaar zijn. Doordat in Deventer ook bij een laag niveau van uitgifte aanvulling van de voorraad nodig is, zal de voorraad in werkelijkheid langer meekunnen. In Apeldoorn is bij het gemiddelde uitgiftetempo over de afgelopen tien jaar nog voor veertien jaar ruimte beschikbaar. Er is overigens wel een acuut probleem met de beschikbaarheid van kleine kavels, aangezien de tweede fase van Apeldoorn-Noord nog niet voor uitgifte beschikbaar is. In Zutphen en in de rest van de Stedendriehoek is eveneens voldoende aanbod beschikbaar.

5 DE RAMING VAN DE VRAAG NAAR BEDRIJVENTERREINEN

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beoordeelt de ramingen van de vraag naar bedrijventerreinen uit het Regionale Structuurplan Stedendriehoek en de onderbouwing van de planning om het RBT Beekbergen en Biezematen in 2012 voor uitgifte gereed te hebben. Omdat de landelijke ramingen van het Centraal Planbureau (CPB) met de Bedrijfslocatiemonitor (BLM) een belangrijk fundament vormen voor de regionale ramingen start het hoofdstuk in paragraaf 5.2 met de landelijke ramingen. Vervolgens komen de regionale ramingen aan de orde in paragraaf 5.3. De paragrafen 5.4 en 5.5 toetsen achtereenvolgens de onderbouwing van de raming uit de Regionale Structuurvisie en de onderbouwing van de planning voor het RBT Beekbergen en Biezematen.

5.2 De landelijke vraag naar nieuwe bedrijventerreinen

De planningsopgave voor nieuwe bedrijventerreinen in de Nota Ruimte van het ministerie van VROM en in het Actieplan Bedrijventerreinen van het ministerie van Economische Zaken is gebaseerd op berekeningen met de BLM van het CPB (1999). Basis voor de ramingen vormen de lange termijn scenario's voor de economische en demografische ontwikkeling op lange termijn. De BLM raamt de groei van de voorraad uitgegeven bedrijventerreinen in netto hectare. Het al bestaande aanbod aan bouwrijpe grond maakt evenals de harde plancapaciteit deel uit van de toekomstige voorraad. Eind 2005 heeft het CPB nieuwe ramingen uitgebracht. De voorspelde groei van de voorraad uitgegeven bedrijventerreinen ligt onder het niveau van de oude ramingen. De belangrijkste oorzaak hiervan is dat de groei van de werkgelegenheid en de groei van de beroepsbevolking volgens de nieuwe ramingen lager zullen zijn dan volgens de oude ramingen.

Tabel 5.1 **Uitbreiding voorraad uitgegeven bedrijventerreinen in ha/jaar (2001-2020)**

BLM (2005)	ha/ jaar ^a	BLM (1999)	ha/ jaar ^a
Regional Communities	275	Divided Europe	390
Strong Europe	490	European Coordination	820
Transatlantic Market	740		
Global Economy	865	Global Competition	935

^a exclusief onttrekkingen

Bron: CPB, 1999 p 33; CPB, 2005, p 14

De nieuwe ramingen laten voor de periode 2001-2020 een landelijke toename zien van de voorraad uitgegeven bedrijventerreinen die kan variëren tussen 275 hectare (lage economische groei) en 865 hectare (hoge economische groei) per jaar. In de oude ramingen lag de groei tussen 390 en 935 hectare per jaar (tabel 5.1).

In aanvulling op de nieuwe BLM-ramingen heeft het CPB landelijke schattingen gemaakt over de onttrekkingen op basis van gegevens uit het nationale informatiesysteem bedrijventerreinen (IBIS). In de periode 2002-2020 zal het totale oppervlak aan onttrekkingen volgens de schattingen van het CPB 1.300 à 1.400 hectare bedragen. Dit is ruim 2% van het uitgeven netto oppervlak aan het begin van de periode. Rekeninghoudend met deze onttrekkingen zou de gemiddelde uitgifte op nieuwe bedrijventerreinen uitkomen op het niveau van de oude ramingen (waarin geen onttrekkingen waren verwerkt). De nieuwe BLM laat zien dat de uitbreiding van de voorraad na 2020 sterk terugvalt. Alleen in het Global Economy Scenario is nog sprake van enige groei (170 hectare per jaar). De overige scenario's voorspellen een krimp van de voorraad uitgegeven bedrijventerrein.

De ramingen van het CPB zijn beleidsarm. Het Centraal Planbureau veronderstelt dat het aandeel van de werkgelegenheid dat op bedrijventerreinen is gevestigd verder zal toenemen. Daarnaast gaat het CPB uit van voortgaande extensivering van het ruimtegebruik (meer ruimte per werkzame persoon). Beide veronderstellingen hebben grote effecten op de vraag naar bedrijventerreinen (tabel 5.2) en zijn in strijd met het nationale beleid uit de Nota Ruimte.

Het CPB raamt dat tussen 2001 en 2020 als gevolg van de uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen het totale areaal aan uitgegeven bedrijventerreinen zal groeien tussen de 5.500 en de 17.200 hectare. Ten opzichte van de uitgegeven voorraad op 1-1-2006 (46.900 hectare) is dat een groei van respectievelijk 11% en 37%.

Tabel 5.2 Groei hoeveelheid uitgegeven bedrijventerreinen uitgesplitst naar componenten (2001-2020)

	Regional Communities %	Strong Europe %	Transatlantic Market %	Global Economy %
Groei Werkgelegenheid	-8	-2	6	9
Toename binding aan bedrijventerreinen	13	15	16	18
Groei ruimtegebruik per werkzame persoon	6	7	9	9
Groei voorraad uitgegeven bedrijventerrein	11	21	31	37

Bron: CPB, 2005, pp 70-71

De bijdrage van de groei van de werkgelegenheid is relatief beperkt. Bij twee van de vier scenario's is zelfs geen extra ruimte nodig, aangezien de aan bedrijventerrein gebonden werkgelegenheid krimpt. Bij aanhoudend hoge economische groei volgens het Global Economy scenario is in de periode 2001-2020 maximaal 4.200 hectare extra bedrijventerrein nodig (een groei van 9%). Wordt voor de periode 2005-2020 uitgegaan van een gemiddelde groei van 210 hectare per jaar dan neemt de uitgegeven voorraad nog toe met 3.360 hectare.⁵ Die groei is kwantitatief op te vangen binnen het bestaande aanbod aan bouwrijpe bedrijventerreinen op 1 januari 2005 (4.300 hectare). Na 2020 is een verdere groei van het

⁵ De uitgegeven voorraad groeit hierdoor landelijk tot een niveau dat hoger ligt dan volgens de CPB-ramingen. De oorzaak hiervan is dat in de afgelopen jaren meer terrein is uitgegeven dan nodig zou zijn voor de groei van de werkgelegenheid. Hiervoor is in dit onderzoek niet gecorrigeerd.

areaal bedrijventerreinen niet nodig, omdat de aan bedrijventerrein gebonden werkgelegenheid in alle scenario's krimpt.

Het merendeel van de geraamde vraag naar bedrijventerreinen is toe te schrijven aan veronderstellingen over een toenemende binding van werkgelegenheid aan bedrijventerreinen en over een verdergaande extensivering van het ruimtegebruik. Deze veronderstellingen zijn ontleend aan trends in het recente verleden. Deze trends zijn echter in strijd met belangrijke uitgangspunten van het ruimtelijke beleid, zoals die onder meer zijn vastgelegd in de Nota Ruimte. Het nationale ruimtelijke beleid wil deze trends juist keren. Het is daarom noodzakelijk beleidsmatige toepassingen van de BLM te corrigeren voor de uitgangspunten van het beleid.

5.3 Raming van de vraag naar bedrijventerreinen in de Stedendriehoek

De planning van bedrijventerreinen in de Stedendriehoek is gebaseerd op onderzoek van Buck Consultants International (2002).⁶ BCI heeft vier ramingen vergeleken:

- Trendextrapolatie gebaseerd op de uitgifte in de periode 1991-2000;
- Geregionaliseerde ramingen van het CPB met de BLM uit 1999⁷;
- De raming voor de Nota Ruimtelijke Perspectieven Stedendriehoek, die evenals de Regionale Structuurvisie uitsluitend betrekking heeft op de stedelijke gemeenten;
- Ramingen van de provincies Gelderland en Overijssel voor het Gelderse en Overijsselse deel van de Stedendriehoek.⁸

De trendextrapolatie, de geregionaliseerde raming volgens het hoge scenario van het CPB, de ramingen van de twee provincies en de raming voor de nota Ruimtelijke Perspectieven liggen in dezelfde orde van grootte. Tot 2020 bedraagt de gemiddelde uitgifte in de Stedendriehoek volgens deze ramingen 21 à 23 hectare per jaar. De raming voor de nota Ruimtelijke Perspectieven ligt iets lager. Dit komt, doordat deze raming uitsluitend betrekking heeft op de stedelijke kernen in de Stedendriehoek.

Opvallend in de ramingen is het relatief hoge niveau van de na 2020 geraamde uitgifte. Dit past niet goed in de nieuwe ramingen van het CPB die na 2020 nauwelijks nog vraag naar bedrijventerreinen laten zien.

BCI neemt in zijn advies de provinciale ramingen over die uitgaan van een uitgifte van 460 hectare tot 2020 (gemiddeld 23 hectare per jaar). De methodiek van de provinciale ramingen is beschreven in bijlage 2. Voor de periode na 2020 raamt BCI de vraag overigens lager dan de provincies. BCI gaat uit van een uitgifte van 120 hectare in de periode 2021-2030.

Daarnaast gaat BCI uit van de transformatie van 60 hectare verouderd bedrijventerrein in de gehele periode tot 2030.

⁶ BCI heeft een raming voor de gehele regio opgesteld. De raming voor de Structuurvisie heeft alleen betrekking op het stedelijke deel en ligt in dezelfde orde van grootte.

⁷ Omdat de ramingen van het CPB als laagste geografische schaalniveau betrekking hebben op COROP-gebieden, heeft BCI een regionale toedeling gemaakt op basis van het aandeel in de uitgifte van het COROP-gebied waarin zij lagen (zie BCI, 2002, p. 37).

⁸ De provincie Gelderland hanteert evenals BCI een geregionaliseerde CPB-prognose. Doordat de provincie een andere verdeelsleutel hanteert dan BCI komt de provincie gemiddeld 2 hectare per jaar hoger uit dan BCI. De provincie Overijssel gaat in het Streekplan uit van een trendextrapolatie.

Tabel 5.3 De vraag naar bedrijventerreinen in de Stedendriehoek (2001-2030)

	Vraag naar bedrijventerreinen 2001-2020 ^a	Vraag naar bedrijventerreinen 2020-2030 ^a
Trendextrapolatie 1991-2000	440	220
CPB Divided Europe ^b	120	60
CPB European Coördination ^b	380	70
CPB Global Competition ^b	420	180
Provincie Gelderland en Overijssel	460	230
Ruimtelijke Perspectieven Stedendriehoek ^c	383	192

^a exclusief onttrekkingen

^b regionalisatie door BCI

^c alleen het stedelijke netwerk

Bron: BCI, 2002

Concentratie van verstedelijking is een belangrijk uitgangspunt van het beleid. Dit betekent het bundelen van nieuwe bedrijventerreinen binnen de Economische Hoofdstructuur (grotere stedelijke gebieden). In de Regio Stedendriehoek zijn dat Apeldoorn, Deventer en Zutphen. Deze gemeenten kunnen ook de zogenaamde exogene vraag (gemeentegrens overschrijdende bedrijfsmigratie en nieuwe initiatieven met bovenlokaal karakter) opvangen. De verplaatsings- en uitbreidingsvraag van het zittende bedrijfsleven (endogene vraag) kan worden opgevangen in de gemeente waar deze zich voordoet. Concentratie op gemeentelijk niveau is hierbij van belang. Het is niet de bedoeling bij elke kern bedrijventerrein te ontwikkelen.

Tegen de achtergrond van de gewenste concentratie deelt BCI van de gemiddelde jaarlijkse vraag tot 2020 (23 hectare) 18,25 hectare toe aan de drie regionale kernen en 4,75 hectare aan de overige kernen. Deze toedeling komt overeen met de provinciale ramingen voor de Streekplannen Gelderland en Overijssel. De provincies ramen een jaarlijkse uitgifte voor Apeldoorn van 9,5 hectare, voor Deventer van 8 hectare en voor Zutphen van 1,5 hectare. Wat betreft Apeldoorn ligt deze toedeling overigens iets hoger dan de eigen gemeentelijke raming. In haar *Economische Tussenbalans*, die de stand van zaken geeft bij de uitvoering van het economische beleid, gaat de gemeente Apeldoorn (2006) uit van een gemiddelde jaarlijkse uitgifte van 6 à 7 hectare.

De compensatie voor de te transformeren bedrijventerreinen is niet toegedeeld aan de gemeenten. Het ligt voor de hand te veronderstellen dat het merendeel hiervan in Apeldoorn terecht komt, gezien de plannen voor transformatie van een deel van de Kanaalzone.

BCI gaat uit van een beperkte segmentering van de vraag. Ruim 90% van de vraag deelt BCI toe aan het segment modern gemengd en industrie; de overige vraag aan het segment transport en distributie. Binnen het segment modern gemengd en industrie zijn overigens wel subsegmenten te onderscheiden.

De gemeente Apeldoorn gaat in haar beleid uit van een veel ruimere segmentering van de vraag dan in de ramingen is verondersteld. Het gaat hierbij vooral om subsegmenten in het segment modern gemengd en industrie. Onderscheiden subsegmenten zijn de reguliere

vraag, vraag naar ruimte voor showrooms en kantoorachtige bedrijven, vraag naar zichtlocaties, vraag naar ruimte voor representatieve ruimte en vraag naar woon-werklocaties. Om deze segmenten voldoende ruimte te kunnen bieden heeft de gemeente op de tweede fase van het bedrijventerrein Apeldoorn-Noord vijf deelgebieden onderscheiden (bijlage 3).

5.4 Beoordeling van de raming uit de Regionale Structuurvisie

BCI gaat in haar raming uit van aanhoudend hoge economische groei. De ruimtelijke reservering in de Regionale Structuurvisie is hierdoor gebaseerd op de bovenkant van de bandbreedte uit de ramingen. De achtergrond hiervan is de gedachte dat ruimtelijke reserveringen voldoende flexibiliteit moeten bevatten om in te kunnen spelen op onverwachte ontwikkelingen. Het reserveren van reservecapaciteit maakt het mogelijk locaties versneld te ontwikkelen bij incidenteel hoge uitgaven of bij planuitval. Hoewel het niet erg waarschijnlijk is dat gedurende een langere periode voortdurend sprake zal zijn van hoge economische groei, is het reserveren van ruimte op basis van de hieruit resulterende vraag een algemeen aanvaard principe bij de planning van bedrijventerreinen. Ruime reserveringen werken overigens alleen, als de omzetting van reservering naar bouwrijpe grond is gebaseerd op de actuele vraag op korte en middellange termijn. Monitoren van vraag en aanbod is daarom een belangrijk onderdeel van de systematiek. De omzetting van ruimtelijke reservering naar bouwrijpe grond moet steeds zijn gebaseerd op inzicht in de actuele vraag naar bedrijventerreinen. De ervaring leert dat de uitgifte van jaar tot jaar sterk kan fluctueren. De kans dat de bovenkant van de bandbreedte in de ramingen representatief is voor de feitelijke vraag naar bouwrijpe grond op langere termijn is klein.

In historisch perspectief is de raming uit de Regionale Structuurvisie hoog. De raming ligt ongeveer 25% hoger dan de in de afgelopen vijftien jaar gerealiseerde uitgifte. Dit lijkt niet erg realistisch tegen de achtergrond van de eigen economische ambities, die het accent leggen op groei van de kantorensector en die wat betreft bedrijventerreinen vooral uitgaan van verplaatsing en groei van zittende bedrijven. Het bij deze raming optellen van de compensatie van door transformatie onttrokken ruimte leidt tot een uitgifte die zelfs 40% boven de historische uitgifte ligt.

De ramingen zijn nog gebaseerd op de oude BLM-ramingen van het CPB. De provincie Overijssel (2006) heeft recent nieuwe ramingen gemaakt op basis van de BLM uit 2005. Uit deze ramingen blijkt dat de maximale vraag in Deventer terug zal vallen naar 5,5 hectare per jaar (was 8,0 hectare per jaar). Voor Gelderland moet de actualisatie nog plaatsvinden. Ook voor het Gelderse deel van de Stedendriehoek zal de uitgifte waarschijnlijk lager uitvallen dan in de oude BLM het geval was. Voor Gelderland als geheel valt de maximale uitgifte tot 2020 volgens de nieuwe ramingen terug van 121 hectare per jaar naar 107 hectare per jaar (een daling van 11,5%). De voor Gelderland geraamde uitgifte valt hierdoor terug naar het historische niveau van uitgifte. Zou de uitgifte in de Stedendriehoek met eenzelfde percentage afnemen dan zou de uitgifte terugvallen naar 20 à 21 hectare.

Een knelpunt is dat de ramingen niet alleen uitgaan van aanhoudend hoge economische groei, maar dat ze bovendien beleidsarm zijn. Dit leidt tot een opeenstapeling van ruimteclaims.

Doordat de effecten van het ruimtelijke beleid gericht op intensiveren van het ruimtegebruik en op herstructurering van verouderde bedrijventerreinen nog niet zijn verwerkt in de ramingen zijn deze in strijd met de in het vorige hoofdstuk aangehaalde strategische keuze uit de Regionale Structuurvisie: *“Stedelijke herstructurering gaat boven nieuwe uitbreiding”*. De ramingen veronderstellen dat het hiervoor geformuleerde beleid geen ruimtelijke effecten zal hebben en leggen een forse claim op nieuwe bedrijventerreinen in uitleggebieden. Uit de gevoeligheidsanalyses van het CPB (paragraaf 5.2) blijkt dat beleidsconforme ramingen leiden tot een forse reductie van de ruimteclaim.

De door Apeldoorn beoogde differentiatie van het aanbod vraagt om extra aanbod aan grond. De gemeente heeft de segmentering echter niet onderbouwd. Er is geen onderzoek gedaan naar omvang en samenstelling van de vraag. De onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van de raming van de vraag naar bedrijventerreinen geven geen uitsluitsel over de vraag in de subsegmenten. De differentiatie berust op expert-inschattingen. De ruimtelijke kenmerken van de zones lijken hierbij een belangrijker rol te hebben gespeeld dan de feitelijke vraag in de markt.

Bovendien is geen aandacht besteed aan de mogelijkheden tot uitwisseling tussen subsegmenten. Op grond van deels overlappende vestigingseisen kunnen bedrijven in subsegmenten met verschillende kwaliteitsprofielen worden ondergebracht. Dit biedt mogelijkheden de ruimte in een voor een specifiek subsegment gereserveerde zone te gebruiken voor de vraag in andere subsegmenten als er voor die subsegmenten tekorten ontstaan.

De gemeente Apeldoorn lijkt de subsegmenten als onuitwisselbaar te beschouwen. Hierdoor is het gevaar groot dat op het moment dat de gereserveerde ruimte voor een subsegment vol is nieuwe grond bouwrijp wordt gemaakt, terwijl er in de andere zones nog ruimte beschikbaar is. Vooral op Apeldoorn-Noord is dit door de vergaande zonering een reëel gevaar.

De huidige raming voor het door transformatie te onttrekken areaal is nog zeer globaal en varieert van 60-100 hectare. Duidelijk is in ieder geval dat de Kanaalzone in Apeldoorn gedeeltelijk wordt onttrokken aan zijn functie. In het kader van de noodzakelijke vernieuwing van bedrijventerreinen kan het nodig zijn meer bedrijventerrein te transformeren om over voldoende kostendragers voor de herontwikkeling te kunnen beschikken. In dat geval zal ook meer ruimte voor nieuwe bedrijventerreinen nodig zijn. Hierover is op dit moment geen uitspraak te doen. De regionale herstructureringsopgave is hiervoor nog onvoldoende uitgewerkt.

Het voorafgaande leidt tot de conclusie dat de huidige ramingen in de Regionale Structuurvisie de vraag naar nieuwe bedrijventerreinen overschatten. Het is daarom gewenst dat de regio een nieuwe raming van bedrijventerreinen opstelt op basis van de nieuwste CPB-scenario's, waarin de effecten over intensivering van het ruimtegebruik en herstructurering van bedrijventerreinen zijn verwerkt.

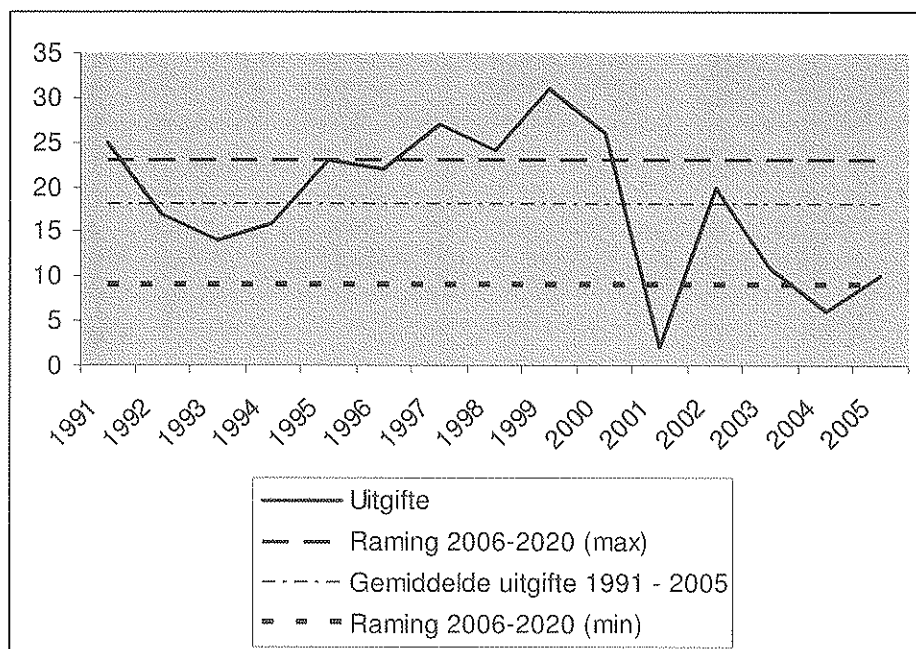
5.5 Nut en noodzaak van RBT Beekbergen en Biezematen

Het besluit om het RBT Beekbergen en Biezematen in 2012 gereed te hebben voor uitgifte is niet te baseren op het onderzoek van BCI. Het rekenkundige model dat is gebruikt om de reserveringen voor de lange termijn te onderbouwen is niet geschikt om te kunnen bepalen of het daadwerkelijk bouwrijp maken van geplande bedrijventerreinen nodig is.

Reservering van ruimte in een Structuurvisie betekent immers nog niet dat ook nut en noodzaak van de aanleg vaststaan. In de reservering zit immers flexibiliteit in de vorm van strategische reserveringen op lange termijn (reservelocaties) om in te spelen op onvoorziene ontwikkelingen. Onderdeel van deze planningsmethodiek is dat het omzetten van strategische reserveringen in bouwrijpe grond is gebaseerd op de feitelijke vraag in de markt.

De voorliggende onderzoeken geven hierin geen inzicht. Om een beeld te krijgen van de huidige marktsituatie is in figuur 5.1 daarom de feitelijke uitgifte in de afgelopen vijftien jaar vergeleken met de bandbreedte van de raming. De uitgifte fluctueert van jaar tot jaar sterk.

Figuur 5.1 Gerealiseerde uitgifte (1991-2005) van bedrijventerreinen versus geraamde uitgifte (2006-2020) in de Regio Stedendriehoek



Bron: STOGO, 2006

In de afgelopen jaren schommelde de uitgifte rond de onderkant van de bandbreedte uit de ramingen. De vraag is welk effect het economische herstel zal hebben en op welk moment de vraag zal aantrekken. Op grond van de tot 31 augustus 2006 gerealiseerde uitgifte is de verwachting dat de uitgifte ook dit jaar zich op of onder de onderkant van de bandbreedte zal bevinden. Voor de komende jaren verwacht het CPB wel een structurele verbetering van de economie, maar waarschijnlijk zal dit niet leiden tot een gemiddelde uitgifte van 23 hectare

per jaar. De middellange termijn prognoses van het CPB gaan tot 2011 uit van een gemiddelde economische groei van 2% per jaar. Dit is minder dan de economische groei in het Global Economy scenario. De uitgifte zal daardoor in de komende jaren groeien in de richting van de historische uitgifte. Tot 2011 zal de gemiddelde jaarlijkse uitgifte waarschijnlijk liggen tussen de historische uitgifte en de onderkant van de bandbreedte. Op langere termijn is omvang van de vraag mede afhankelijk van het beleid gericht op intensivering van het ruimtegebruik en herstructurering van verouderde bedrijventerreinen.

Bij de confrontatie tussen vraag en aanbod van bouwrijpe grond beperken we ons vooralsnog tot drie niveaus van uitgifte. Dit is de historische uitgifte, de onderkant van de bandbreedte en het gemiddelde tussen de historische uitgifte en de onderkant van de bandbreedte (tabel 5.4). Dit geeft een goed beeld van de bandbreedte waarbinnen de uitgifte kan plaatsvinden. De historische uitgifte is dan illustratief voor een beleidsarme situatie en de onderkant van de bandbreedte voor een situatie waarin het beleid gericht op intensiveren van het ruimtegebruik en op herstructurering van verouderde bedrijventerreinen effecten heeft. Bij het aanbod gaan we ervan uit dat het Bedrijvenpark A1 wordt ontwikkeld en dat de harde plancapaciteit in bouwrijpe grond wordt omgezet, voordat nieuwe terreinen op de markt komen.

Een veel gebruikt criterium om het moment vast te stellen dat aanvulling van de voorraad bouwrijpe grond aan de orde is, is het moment dat deze voor minder dan twee maal de jaarlijkse uitgifte toereikend is. Bij een jaarlijkse uitgifte op het niveau van de historische uitgifte is dit 2015. Bij een uitgifte volgens de onderkant van de bandbreedte in de raming is pas ver na 2020 uitbreiding van de voorraad aan de orde. Bij het gemiddelde tussen beide ramingen is in 2019 uitbreiding aan de orde.

Tabel 5.4 Gewenste aanvulling van de voorraad bedrijventerrein bij verschillende niveaus van uitgifte

	Uitgifte (hectare/jaar)	Aanbod 2006 (ha) ^a	Aanbod toereikend tot jaar	Aanvulling bouwrijpe grond in jaar
a. Historische uitgifte	18	229	2017	2015
b. Gemiddelde tussen a. en c.	13,5	229	2021	2019
c. Onderkant bandbreedte	9	229	2030	2028

^a inclusief de realisatie van 55 hectare voor Deventer (Bedrijvenpark A1 of Linderveld)

Bron: STOGO, 2006

Bij het historische niveau van uitgifte is het overigens niet nodig RBT Beekbergen en Biezematen voor 2020 op de markt te brengen. De huidige planning om vanaf 2012 bouwrijpe kavels op deze terreinen beschikbaar te hebben leidt in de regio tot een fors overschot aan bedrijventerreinen van ruim 250 hectare in 2020, waarvan 170 hectare in Apeldoorn (tabel 5.5). Gezien de te verwachten daling in de uitgifte zijn de perspectieven op afzet van deze hectares na 2020 niet erg gunstig. Uitgaande van de veronderstelling dat in Deventer 55 hectare op de markt komt (Bedrijvenpark A1 of Linderveld) is er tot 2020 een kwantitatief tekort van slechts 17 hectare.

Noodzaak tot aanvulling van de voorraad is vooral aanwezig in Deventer en in de kleinere kernen in de Stedendriehoek. Het 'tekort' in Apeldoorn en in Zutphen is beperkt. Volgens de huidige planning is Stadhoudersmolen (15 hectare) de eerst aangewezen locatie om te voorzien in een eventueel tekort in Apeldoorn.

Zelfs bij het onwaarschijnlijk hoge niveau van uitgifte uit de Regionale Structuurvisie is de vraag tot 2020 niet zodanig dat RBT Beekbergen en Biezematen beiden nodig zijn. In dat geval is er in Apeldoorn tot 2020 een vraag van 143 hectare te verwachten. In aanvulling op Stadhoudersmolen is in dat geval een beperkte aanvulling van de voorraad nodig (circa 25 hectare).⁹

Tabel 5.5 Beschikbare en geplande aanbod versus uitgifte (2006-2020) volgens gerealiseerde uitgifte 1991-2006

	Aanbod			Vraag 2006-2020 (18 hectare/ jaar)	Saldo
	Beschikbaar 1-1-2006 ^a	Plan capaciteit	Totaal		
Apeldoorn	103	172	325	105	+ 170
Deventer	61	0	61	78	- 17
Zutphen	28	46	74	32	+ 42
Overige Gem.	37	77	114	57	+ 57
Totaal	229	295	524	272	+ 252

^a inclusief de realisatie van 55 hectare voor Deventer (Bedrijvenpark A1 of Linderveld)

Bron STOGO, 2006

Duidelijk is dat bij de huidige bedrijventerreinenstrategie het risico van bouwen voor de leegstand vele malen groter is dan het risico van schaarste door te late planontwikkeling. Het volledig uitgeven van Biezematen en het RBT Beekbergen in de periode tot 2030 vraagt een gemiddelde jaarlijkse uitgifte van 13 hectare per jaar. Dit is twee maal zoveel als de gemeente Apeldoorn op dit moment zelf raamt. Deze extra vraag is op basis van het voorliggende materiaal niet te onderbouwen.

Aangezien zelfs bij het extreem hoge niveau van uitgifte uit de Regionale Structuurvisie aanleg van slechts één van de twee terreinen na 2015 aan de orde is, is het nemen van een besluit over aanleg van het RBT Beekbergen en Biezematen voorbarig.

⁹ Keiveen blijft hierbij buiten beschouwing vanwege de specifieke functie voor het buitengebied van Apeldoorn

6 UITWERKING VAN EEN ALTERNATIEVE BEDRIJVENTERREINENSTRATEGIE

6.1 Inleiding

De bedrijventerreinenstrategie in de Regionale Structuurvisie is sterk gericht op uitbreiding van de voorraad met nieuwe bedrijventerreinen. Het onderliggende beleid richt zich wel op intensivering van het ruimtegebruik en op herstructurering van verouderde bedrijventerreinen. Het beleid gaat er echter op voorhand vanuit dat het effect hiervan negatief is en dat nieuwe bedrijventerreinen nodig zijn om in de vraag te voorzien. Door het sterke accent op uitbreiding sluit de strategie slecht aan op de beleidsopgave voor de komende jaren: *vernieuwing van de voorraad*. In het licht van die opgave is er alle aanleiding te kiezen voor een alternatieve strategie, waarin het accent ligt op de bestaande bedrijventerreinen. De contouren van de alternatieve strategie '*nieuw voor oud*' zijn uitgewerkt in hoofdstuk 3. De keuze voor de alternatieve strategie past ook goed in het recente advies van de VROM-raad (2006) die constateert dat de huidige wijze van planning van bedrijventerreinen door het eenzijdige accent op nieuwe bedrijventerreinen achterhaald is.

Dit hoofdstuk besteedt aandacht aan de uitwerking van de strategie. Paragraaf 6.2 geeft de belangrijkste bouwstenen voor de nieuwe strategie die uitwerking behoeven. Paragraaf 6.3 gaat in op de kwantitatieve opgave die voortvloeit uit de nieuwe strategie. Paragraaf 6.4 ten slotte schetst de consequenties van de strategie voor RBT Beekbergen en Biezematen.

6.2 Aandachtspunten voor nadere uitwerking

De strategie '*nieuw voor oud*' berust op een aantal pijlers die in het huidige beleid (nog) onvoldoende zijn uitgewerkt. Het verdient aanbeveling als onderdeel van het nieuwe beleid de volgende bouwstenen verder uit te werken:

- Het maken van een beleidsconforme raming voor de vraag naar bedrijventerreinen op lange termijn, waarin de effecten van intensiveren van het ruimtegebruik en herstructureren van verouderde bedrijventerreinen zijn verwerkt.
- Vaststellen van omvang en samenstelling van de vraag op korte en middellange termijn bijvoorbeeld op basis van een analyse van recent uitgegeven kavels en van de vraag bij bedrijven op de wachtlijst.
- Uitwerken van in het licht van de samenstelling van de vraag gewenste kwalitatieve differentiatie van het aanbod evenals een analyse van de uitwisselbaarheid tussen aanbod met verschillende kwaliteitsprofielen.
- Uitwerken van beleid gericht op intensivering van het ruimtegebruik en herstructurering van verouderde bedrijventerreinen evenals het indicatief vaststellen van de effecten die dit beleid heeft op de vraag naar nieuwe bedrijventerreinen.
- Uitwerken van een financieringskader voor de herstructurering. Onderdelen hiervan zijn onder meer verhoging van de grondprijzen en regionale verevening

- Uitwerken van een programma voor te transformeren verouderde bedrijventerreinen en analyse van de hieruit voortvloeiende vraag naar bedrijventerreinen en de mate waarin Apeldoorn een regionale opvangfunctie moet vervullen voor het Gelderse deel van de Stedendriehoek.
- Uitwerken van een regionale uitvoeringsstrategie. Aandachtspunten hierbij zijn onder andere samenwerking met marktpartijen en de oprichting van een regionale herstructureringsmaatschappij.

6.3 Een kwantitatieve raming van de regionale opgave

In het kader van dit onderzoek is het slechts mogelijk om een globale raming van de opgave te maken. De raming beperkt zich tot de periode 2006-2020, gezien de grote onzekerheden op de langere termijn. De verdere uitwerking van de bouwstenen uit paragraaf 6.2 moeten gedetailleerder inzicht in de opgave opleveren.

Binnen de strategie *nieuw voor oud* zijn vier componenten van belang:

- uitbreidingsvraag als gevolg van groei van de werkgelegenheid;
- vernieuwing van de voorraad bestaande terreinen
- compensatie voor door transformatie te onttrekken terreinen;
- schuifruimte om de herstructurering op gang te brengen.

Uitbreidingsvraag als gevolg van groei van de werkgelegenheid

Bij gebrek aan gegevens veronderstellen we dat de groei van de aan bedrijventerreinen gebonden werkgelegenheid een vergelijkbare ruimteclaim legt als landelijk. Gezien de in hoofdstuk 4 geschetste economische structuur en de in de regio te verwachten groei van de werkgelegenheid is dit een redelijke veronderstelling die overigens nog wel nadere onderbouwing behoeft. In de periode 2001-2020 zou dan sprake zijn van een groei van de uitgegeven voorraad bedrijventerreinen met 9%. Voor de Regio Stedendriehoek komt dit neer op een groei van 1.158 hectare op 1-1-2001 tot 1.262 hectare op 1-1-2020. Dit is gemiddeld ruim 5 hectare per jaar. Voor de periode 2006-2020 komt dit gemiddelde neer op circa 80 hectare extra bedrijventerrein.

Vernieuwing van de bestaande voorraad

De opgave voor de komende periode is de herstructureringsopgave. Een veel groter deel van de vraag naar nieuwbouw zou via de strategie 'nieuw voor oud' binnen de bestaande voorraad bedrijventerreinen een plaats moeten krijgen. Bij een gemiddelde levensduur van 40 jaar is bij een uitgegeven voorraad bedrijventerreinen van 1.206 hectare jaarlijks circa 30 hectare aan vernieuwing toe. Tot 2020 is dit 450 hectare.

Compensatie voor transformatie

De regio gaat ervan uit dat in de periode 2001-2030 60 tot 100 hectare bedrijventerrein wordt getransformeerd. Dit is gemiddeld 2 à 3 hectare per jaar. Aangezien de transformatie nog volledig van de grond moet komen, gaan we voor de periode 2006-2030 uit van de totale opgave en van de maximale variant (100 hectare in 25 jaar is 4 hectare per jaar). Dit resulteert in een opgave tot 2020 van 60 hectare. Om de herstructureringsopgave financieel te kunnen realiseren kan het nodig zijn een groter deel dan de huidige voorraad te

transformeren dan de thans beoogde 60 à 100 hectare. Dit zou een extra vraag naar nieuwe bedrijventerreinen betekenen. Op basis van de huidige informatie is hierover geen uitspraak te doen.

Schuifruimte

Schuifruimte is nodig om het proces van vernieuwing op gang te brengen. Er is immers ruimte nodig om in de eerste ronde bedrijven te kunnen uitplaatsen vanuit de te herstructureren delen van terreinen. De omvang van de fasering is afhankelijk van ambitieniveau en fasering bij herstructurering. Vooralsnog is het uitgangspunt voor schuifruimte twee maal de theoretisch berekende jaarlijkse vernieuwingsopgave. Dit is 60 hectare tot 2020. Omdat het vernieuwingsproces nog geheel op gang moet komen, is dit een realistische veronderstelling. Waarschijnlijk zal de feitelijke vernieuwing in de eerstkomende jaren achterblijven bij de theoretisch berekende opgave.

De totale regionale opgave tot 2020 komt hiermee op de aanleg van 200 hectare nieuw bedrijventerrein en 450 hectare vernieuwing van bestaande terreinen. De vraag naar 200 hectare nieuw bedrijventerrein is als volgt samengesteld:

- | | |
|----------------------------------|------------|
| • Uitbreidingsvraag | 80 hectare |
| • Compensatie voor transformatie | 60 hectare |
| • Schuifruimte | 60 hectare |

6.4 Consequenties voor RBT Beekbergen en Biezematen

Bij de in de vorige paragraaf berekende opgave voor nieuwe bedrijventerreinen is het huidige aanbod (inclusief het nog op de markt te brengen Bedrijvenpark A1 c.q. Linderveld voor Deventer) voldoende om in de vraag te voorzien. Het RBT Beekbergen en Biezematen zijn bij de strategie *nieuw voor oud* niet nodig. In de raming zitten echter nog een aantal onzekerheden, die betrekking hebben op de voortgang van het vernieuwingsproces en op de omvang van de door transformatie te onttrekken terreinen. Beide ontwikkelingen hebben grote invloed op de vraag naar nieuwe bedrijventerreinen. In het kader van het monitoren van het regionale bedrijventerreinenprogramma zijn dit belangrijke punten van aandacht. Gezien de nog bestaande onzekerheid adviseren wij het RBT Beekbergen en Biezematen in de Regionale Structuurvisie de status van strategische reservering voor de lange termijn (reservelocatie) te geven. Op basis van de nieuwe strategie en de feitelijke vraag in de markt kan dan beter onderbouwde besluitvorming plaatsvinden over de wenselijkheid van voortzetting van de reservering en over nut en noodzaak van het bouwrijp maken van één van de twee locaties.

Literatuur

- ABF-Research, *Marktkerkenningen Stedendriehoek*, Delft 2005.
- Buck Consultants International, *Regio Stedendriehoek; ruimtelijke strategie werklocaties*, Nijmegen, 2002.
- Buck Consultants International, *Naar een regionaal bedrijventerrein in de Stedendriehoek*, Nijmegen, 2004.
- Centraal Planbureau, *Bedrijfslocatiemonitor; regionale verkenningen 2010-2020: in gesprek met de regio's*, werkdocument 112, Den Haag, 1999.
- Centraal Planbureau, *Bedrijfslocatiemonitor; de vraag naar ruimte voor economische activiteit tot 2020*, Den Haag, 2005.
- Centraal Planbureau, *Het groeipotentieel van de Nederlandse economie tot 2011*, werkdocument 117, Den Haag, 2006.
- Gelderse Milieufederatie, *Inspraak regionale structuurvisie*, brief d.d. 29 september 2005 (05258-jr.jr)
- Gemeente Apeldoorn, *Economische tussenbalans Apeldoorn 2000-2005; een terugblik en vooruitzicht*, Apeldoorn, Dienst Ruimtelijke Ontwikkeling, 2006.
- Ministerie van Economische Zaken, *Actieplan Bedrijventerreinen 2004-2008; samenwerken aan uitvoering*, Den Haag, 2004.
- Ministerie van VROM e.a., *Nota Ruimte; ruimte voor ontwikkeling*, Den Haag, 2004
- Provincie Gelderland, *Onderzoek Ruimte voor Bedrijven; confrontatie vraag-aanbod 2020*, Arnhem, Afdeling Economische Zaken, 2000.
- Provincie Gelderland, *Van trekkracht naar slagkracht; bedrijventerreinen in Gelderland*, Arnhem, 2003.
- Provincie Gelderland, *Streekplan Gelderland*, Arnhem, 2005.
- Provincie Gelderland, *Hedenmorgen 2006-2040: vier toekomstscenario's van de Gelderse economie*, Arnhem, 2006.
- Provincie Overijssel, *Streekplan Overijssel*, Zwolle, 2000.
- Provincie Overijssel, *Prognoses bedrijventerreinen in Overijssel*, Zwolle, 2005.
- Regio Stedendriehoek, *Regionale Structuurvisie stedendriehoek; visie op bundelingsgebied*, voorontwerp, Deventer, 2005.
- Regio Stedendriehoek, *Regionaal uitvoeringsprogramma Stedendriehoek 2005-2007*, Deventer, 2005.
- Sociaal-Economische Raad, *Commentaar op de Nota Ruimtelijk Economisch Beleid*, Den Haag, 1999.
- TNO Inro, *De Stedendriehoek in economisch perspectief; een kwantitatieve analyse 1973-2030*, Delft 2003.
- VROM-raad, *Werklandschappen; een regionale strategie voor bedrijventerreinen*, Den Haag, 2006.

**BIJLAGE 1 GEGEVENS OVER BEDRIJVENTERREINEN IN DE REGIO
STEDENDRIEHOEK**

a. Voorraad bedrijventerreinen in de Regio Stedendriehoek (1-1-2005)

		Bruto	Netto	Uitgegeven
Apeldoorn	Regionale kern	714	612	505
Deventer	Regionale kern	339	283	277
Zutphen	Regionale kern	223	181	151
Lochem	Subregionale kern	108	91	80
Bathmen	Lokale kern	0	0	0
Brummen	Lokale kern	101	83	81
Epe	Lokale kern	94	69	58
Gorssel	Lokale kern	0	0	0
Voorst	Lokale kern	72	61	45
Vorden	Lokale kern	0	0	0
Warnsveld	Lokale kern	0	0	0
Totaal		1.651	1.380	1.197

Bron: IBIS

b. Het aanbod aan bedrijventerreinen in de Regio Stedendriehoek per gemeente (1-1-2005)

		Bouwrijp	Harde plannen	Totaal
Apeldoorn	Regionale kern	55	52	107
Deventer	Regionale kern	4	2	6
Zutphen	Regionale kern	15	15	30
Lochem	Subregionale kern	3	8	11
Bathmen	Lokale kern	0	0	0
Brummen	Lokale kern	0	2	2
Epe	Lokale kern	11	0	11
Gorssel	Lokale kern	0	0	0
Voorst	Lokale kern	7	9	16
Vorden	Lokale kern	0	0	0
Warnsveld	Lokale kern	0	0	0
Totaal		95	88	183

Verschil met d. toe te schrijven aan afrondingen

Bron: IBIS

c. Uitgifte van bedrijventerreinen in de Regio Stedendriehoek (1996-2005)

		1996-2000	2001-2005	1996-2005
		hectare	hectare	hectare
Apeldoorn	Regionale kern	53	22	75
Deventer	Regionale kern	48	6	54
Zutphen	Regionale kern	10	4	14
Lochem	Subregionale kern	8	1	9
Bathmen	Lokale kern	0	0	0
Brummen	Lokale kern	5	0	5
Epe	Lokale kern	4	8	12
Gorssel	Lokale kern	0	0	0
Voorst	Lokale kern	2	6	8
Vorden	Lokale kern	0	0	0
Warnsveld	Lokale kern	0	0	0
Totaal		130	47	177

Bron: IBIS, Provincie Gelderland

d. Het aanbod aan bedrijventerreinen in de stedendriehoek per bedrijventerrein(1-1-2005)

		ha	ha
Ecofactorij	Apeldoorn	50	0
Apeldoorn-Noord	Apeldoorn	0	48
Brouwersmolen	Apeldoorn	2	4
Osseveld	Apeldoorn	3	0
Bergweide	Deventer	0,3	0
Kloosterlanden	Deventer	0,34	0
Handelspark de Wetering	Deventer	1,35	0
Lettele	Deventer	0	2,4
Smeenk Hof	Deventer	0,6	0
As Binnenstad-Colmschate	Deventer	1,2	0
De Mars	Zutphen	9	13
Revelhorst III	Zutphen	5,5	2,5
Aalsvoort West I	Lochem	0	0,15
Aalsvoort West II	Lochem	0	5,9
Stationsweg	Lochem	0	2,2
Scheggertdijk	Lochem	1,4	0
Holterweg	Lochem	1,6	0
De Kollegang	Brummen	0	2,3
Eekterveld III	Epe	10,66	0
Engelenburg-Noord	Voorst	6,5	0
Vliegveld Teuge	Voorst	0	2,7
Luchthaven Teuge	Voorst	0	6,5
Terwolde 2	Voorst	0,35	0
Totaal		93.8	89.65

Verschil met b. toe te schrijven aan afrondingen

Bron: IBIS

BIJLAGE 2 DE PROVINCIALE RAMINGEN

Het *Streekplan Gelderland* (2005) formuleert een opgave voor de nieuwe ontwikkeling van bedrijventerreinen (periode 2001-2020) van 420 hectare voor het gehele stedelijke netwerk (inclusief Deventer). Deze ruimte is inclusief de vraag die ontstaat door uitplaatsing in het kader van herstructurering. De ramingen ontleent het Streekplan aan de provinciale nota bedrijventerreinen *Van trekkracht naar slagkracht* (2003). In deze nota gaat de provincie voor het Gelderse deel van de Stedendriehoek uit van een beleidsopgave voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen van 306 hectare in de periode 2001-2020. Dit is gemiddeld 15 hectare per jaar

De raming van de vraag is afkomstig uit het *Onderzoek Ruimte voor Bedrijven* (2000). Dit onderzoek is gebaseerd op de ramingen van het CPB met de Bedrijfslocatiemonitor uit 1999. Om tot uitspraken te kunnen komen over de vraag in de regio's heeft de provincie de provinciale ramingen van het CPB verdeeld over de gemeenten. Basis voor deze verdeling vormde de provinciale raming voor de groei van de werkgelegenheid per provincie. Doordat gegevens beschikbaar zijn over de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen per gemeente is het mogelijk te aggregeren naar iedere gewenste regio binnen Gelderland.¹⁰ Binnen de Regio Stedendriehoek neemt Apeldoorn in overeenstemming met het provinciale concentratiebeleid het leeuwendeel van de vraag voor zijn rekening (58%). Zutphen is goed voor 12%. Bij de overige kernen is de meeste vraag te verwachten in Brummen, Epe, Lochem en Voorst.

Daarnaast heeft de provincie de vraag verdeeld in endogeen en exogeen. Van de voor de Stedendriehoek geraamde vraag is 22% exogeen. Deze exogene vraag heeft de provincie grotendeels (73%) toegedeeld aan Apeldoorn. In deze gemeente is 27% van exogeen bepaald.

In het *Streekplan Overijssel* (2000) heeft de provincie de vraag naar bedrijventerreinen bepaald op basis van de gemiddelde jaarlijkse uitgifte in de periode 1989-1998. Voor Deventer komt dit neer op een vraag van 7,5 hectare per jaar. Voor de planning gaat de provincie uit van de gemeentelijke ambitie van 8 hectare per jaar. Voor de periode 2000 t/m 2020 bekend dit een vraag van 168 hectare. Aan deze vraag voegt de provincie toe een ijzeren voorraad van vijf maal de jaarlijkse uitgifte (40 hectare). Deze ijzeren voorraad is reservecapaciteit om in te kunnen zetten indien de vraag (in specifieke) segmenten hoger zou zijn dan geraamd of indien in de loop van de planperiode sprake is van planuitval. Recent heeft de provincie (2005) nieuwe ramingen vervaardigd. Hierbij gebruikt de provincie drie verschillende ramingsmethodieken:

- berekening op basis van de (op dat moment voorlopige) uitkomsten van BLM¹¹;
- raming op basis van volledige werkgelegenheid;
- trendextrapolatie.

¹⁰ Door de groei van de werkgelegenheid als verdeelsleutel te nemen wijken de provinciale ramingen voor de COROP-gebieden af van de ramingen die het CPB voor COROP-gebieden hanteert. Het CPB gaat bij de verdeling van de provinciale ramingen uit van de aandelen van de COROP-gebieden in de historische uitgifte van de provincies. Volgens de Gelderse berekening is de vraag in de COROP-gebieden Veluwe en Arnhem/ Nijmegen hoger dan volgens de CPB raming. De vraag in de COROP-gebieden Achterhoek en Zuidwest-Gelderland komt lager uit dan bij het CPB.

¹¹ De definitieve raming van de vraag voor Overijssel volgens het CPB (91 hectare per jaar in het GC-scenario) ligt iets boven de voorlopige raming (87 hectare per jaar) volgens de provincie.

De raming op basis van volledige werkgelegenheid laat een veel kleinere vraag naar bedrijventerreinen zien dan de twee overige methoden. Dit heeft te maken met het gegeven dat de variabelen bindingspercentage en ruimtegebruik per werkzame persoon geen rol spelen in de methode. Basis voor de berekening is de hoeveelheid m² bedrijventerrein per arbeidsplaats (totale werkgelegenheid!) in Overijssel. Voor Deventer komen de ramingen tot 2020 tot de volgende vraag:

- doorvertaling BLM: 1-5,5 hectare per jaar;
- volledige werkgelegenheid: 2 hectare per jaar;
- trendextrapolatie: 5,6 hectare per jaar.

BIJLAGE 3 KWALITATIEVE DIFFERENTIATIE BEDRIJVENTERREINEN APELDOORN

Ecofactorij (50 ha.)

- Bestemd voor: grootschalige industriële bedrijvigheid en transport/logistiek.
- Kavelgrootte: minimaal 1,5 ha. met beperkte mogelijkheden voor kleinere kavels.
- Milieucategorie: 2 t/m 5.

Apeldoorn Noord (48 ha.)

Dit bedrijvenpark bestaat uit vijf deelgebieden:

Deelgebied regulier (22 ha.)

- Bestemd voor: reguliere bedrijvigheid als productie, bouwbedrijvigheid, garagebedrijvigheid, opslag, groothandel, transport/logistiek.
- Kavelgrootte: 1.500 m² tot 10.000 m².
- Milieucategorie: 2 en 3, beperkt 4.

Deelgebied Kameleon (7 ha.)

- Bestemd voor: kantoorachtige en showroom/etalerende bedrijvigheid in combinatie met wonen.
- Kavelgrootte: afhankelijk van de invulling van het deelgebied.
- Milieucategorie: 2 en 3

Deelgebied woonwerk strook A 50 (4 ha.)

- Bestemd voor: reguliere bedrijvigheid waarbij op kavel wonen mogelijk is.
- Kavelgrootte: 1.500 m² tot 3.000 m².
- Milieucategorie: 2 en 3.

Deelgebied zichtlocaties A 50 (8 ha.)

- Bestemd voor: reguliere bedrijvigheid met specifieke uitstraling naar A 50.
- Kavelgrootte: afhankelijk van de bouwhoogte (i.v.m. zichtbaarheid).
- Milieucategorie: 2 en 3.

Deelgebied Noordkaap, hoek Oost-Veluweweg en A 50, (6 ha.)

- Bestemd voor: representatieve bedrijvigheid (bedrijven, kantoren, hotels etc.).
- Milieucategorie: 2 en 3.

Stadhoudersmolen (15 ha.)

- Bestemd voor: reguliere bedrijvigheid en kleinschalige bedrijvigheid met mogelijkheid van wonen.
- Kavelgrootte: 2.000 m² tot 15.000 m² en een cluster van kleinschalige kavels variërend van 1.000 m² tot 2.000 m².
- Milieucategorie: 1 t/m 3 en beperkt 4.

Kieveen (7 ha.)

- Bestemd voor reguliere bedrijvigheid: bouwbedrijvigheid, productie, opslag, groothandel,
- garage, transport/logistiek. Doelgroep: alleen voor bedrijven afkomstig uit dorpen
- en platteland rond Beekbergen, Lieren en Klarenbeek.
- Kavelgrootte: 1.500 m² tot 10.000 m².
- Milieucategorie: 1 t/m 3.

Osselveld-Oost (2 ha.)

- Bestemd voor reguliere bedrijvigheid, met mogelijkheid van dienstwoning.
- Kavelgrootte: 1.500 tot 3.000 m².
- Milieucategorie: 1 en 2.

Bron: Gemeente Apeldoorn, 2006