



ONDERZOEKMEMORANDUM

Toelichting op de berekening van de vraag naar bedrijventereinen in de concept Structuurvisie Bedrijventereinen Gelderland met betrekking tot De Vallei en de gemeente Barneveld

De vraag naar bedrijventerreinen

De vraag naar bedrijventereinen bestaat uit drie componenten: de uitbreidingsbehoefte (de terreinuitbreiding die nodig is om de economische groei en de ruimtelijke dynamiek op te vangen), de vervangingsbehoefte (compensatie voor transformatie van bedrijventerreinen naar woonbestemming of natuur) en de beleidsambities van de overheid. Dit laatste kan leiden tot een verlaging van het benodigde oppervlakte door bijvoorbeeld intensiveringmaatregelen, maar ook een toename van de ruimtevraag door bijvoorbeeld beleidsopgaven en ambities als de overloop uit de Randstad, Foodvalley en de Eiwitcorridor.

Uitbreidingsvraag

Over de uitbreidingsvraag vervaardigd het Centraal Planbureau periodiek provinciale prognoses¹ naar verschillende scenario's die vervolgens door de Provincie Gelderland nader worden geregiionaliseerd². De nieuwste generatie langetermijnsscenario's bevat een range van vier sterk uiteenlopende toekomstbeelden. In een gezamenlijke brief³ aan de Tweede Kamer hebben de minister van VROM en de minister van EZ te kennen gegeven dat zij bij de planning van bedrijventerreinen willen uitgaan van het middenscenario Transatlantic Market (TM). Tevens wordt in de brief de wens geuit daarover met de provincies afspraken te maken. De Provincie Gelderland is geneigd aan deze wens tegemoet te komen en zal in de Structuurvisie Bedrijventerreinen dan ook aansluiting zoeken bij de uitgangspunten van het Rijk. Dat betekent dat het TM-scenario als vertrekpunt zal worden genomen voor de planologische reservering van de ruimte voor de uitbreidingsvraag.

Vervangingsvraag, opgaven en ambities

De vervangingsvraag laat zich niet zoals de uitbreidingsvraag modelmatig ramen maar is de resultante van de landschappelijke en stedenbouwkundige visie van gemeenten. De enige manier om hier zicht op te krijgen is een inventarisatie onder de gemeenten. De vervangingsvraag is onlangs door de SER Gelderland geïnventariseerd⁴. Inzicht in de aard en omvang van de

¹ Bedrijfslocatiemonitor, 1996-2006, CPB

² Gelderland in vier bedrijven, vier toekomstscenario's over de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen en kantoren, Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland, 2006.

³ Brief van de ministers van VROM en van EZ 7-12-007, Tweede Kamer vergaderjaar 2007-2008, 31 200 XI en 29 435, nr. 73

⁴ Ruimte voor ondernemen tot 2040, SER-Gelderland, januari 2008

beleidsopgaven en ambities van de overheden (rijk, provincie en gemeenten) is op dit moment nog niet voorhanden.

De totale vraag naar bedrijventerreinen in De Vallei en in de gemeente Barneveld

Op basis van de hiervoor besproken drie vraagcomponenten kan een voorlopig beeld worden opgesteld van de totale vraag naar bedrijventerreinen in de periode 2008-2040. Bij de feitelijke planontwikkeling (bestemmingsplannen en regionale structuurplannen) zullen onderstaande PM-posten nog moeten worden ingevuld door de betreffende gemeenten c.q. de regio en de provincie Gelderland. Voor De Vallei en de gemeente Barneveld ziet het voorlopige beeld er als volgt uit:

	2008-2020		2021-2040	
	<u>De Vallei</u>	<u>w.v. Barneveld</u>	<u>De Vallei</u>	<u>w.v. Barneveld</u>
uitbreidingsvraag ⁵	152 ha	51 ha	-2 ha	9 ha
+ vervangingsvraag ⁴	29 ha	19 ha	PM	PM
+/- beleidsopgave c.q. ambitie	PM	PM	PM	PM
<u>totale vraag</u>	<u>181 ha</u>	<u>70 ha</u>	<u>-2 ha</u>	<u>9 ha</u>

Beleidsopgaven en ambities nader belicht

De vooruitberekeningen over de uitbreidingsvraag zijn beleidsarm, dat wil zeggen ze laten zien naar welke richting de toekomstige vraag neigt bij ongewijzigd beleid en bij instandhouding van het bestaande vraag- en aanbodmechanisme. Dit leidt tot een bepaalde vraagverwachting. Gesaldeerd met de bestaande voorraad bedrijventerreinen volgt daaruit een planningsopgave voor nieuwe terreinen. Maar de creatie van nieuw terrein is slechts één manier om de ruimtebehoefte te accommoderen. Door gebruik te maken van restruimtes op bestaande terreinen, herverkaveling, herstructurering en revitalisering van economisch verouderde terreinen kan ook 'nieuw' aanbod worden geschapen waardoor de behoefte aan nieuw terrein afneemt. Door een verantwoorde functiemenging van wonen en werken kan de verhuistrend naar bedrijventerreinen getemperd worden. Er zijn mogelijkheden om de behoefte van het bedrijfsleven aan ruimte te realiseren op minder ha. Daarbij wordt de ruimtevraag in m² bedrijfsruimte volledig geaccommodeerd, maar door bijvoorbeeld in meerdere lagen te bouwen kan dit op een kleiner grondstuk worden gerealiseerd. Beleidsambities kunnen echter ook leiden tot een groter ruimtebeslag. Een landschappelijk goed ingepast bedrijvenpark met veel aandacht voor architectuur en openbaar groen zal meer ruimte vragen dan een dicht opeengepakte verzameling 'grijze dozen'. Ook kunnen concepten als bijvoorbeeld Foodvalley en de Eiwitcorridor leiden tot een verhoogde vraag naar bedrijventerreinen in de regio. Hetzelfde geldt voor mogelijke beleidsopgaven in het kader van de discussie 'Randstad 2040'⁶.

⁵ Gelderland in vier bedrijven, Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland

⁶ VROM schrijft aan een toekomstvisie voor de Randstad. Het project 'Randstad 2040' is opgenomen in het kabinetsprogramma 'Randstad Urgent'. Daarin werken gemeenten, provincies en stadsregio's samen met het kabinet aan een sterke Randstad en een sterk Nederland. 2040 klinkt nog ver weg. Toch moeten nu keuzes worden gemaakt om de Randstad

In de concept Structuurvisie Bedrijventerreinen wordt de provinciale beleidsvisie gepresenteerd op het gebied van herstructurering, duurzaamheid, intensivering, werklandschappen en ruimtelijke kwaliteit. Dit beleid heeft gevolgen voor de wijze waarop de vraag naar bedrijventerreinen zal worden geacomodeerd. Dit zal er toe leiden dat de zojuist gepresenteerde vraagcijfers worden bijgesteld op basis van de ambities van het rijk, de provincie en de gemeenten. Het ontwikkelings-traject van de Structuurvisie loopt nog en het ambitieniveau is nog niet bepaald en gekwantificeerd. Daarnaast loopt er op dit moment een onderzoek waaruit moet blijken hoeveel additionale vraag naar bedrijventerreinen het Foodvalleyconcept op termijn zal genereren. Bij dit alles geldt dat de gemeentelijke situatie steeds in de regionale context moet worden beoordeeld.

Een beleidsopgave voor de opvang van de overloop uit de Randstad in Barneveld lijkt op dit moment niet opportuun. In het Steekplan wordt voor het noordelijke deel van De Vallei juist gestreefd naar een behoedzame ontwikkeling. Over het rode raamwerk in De Vallei wordt opgemerkt:

Het streekplan kiest voor een regionale bundeling van wonen, werken en voorzieningen in het (inter)provinciaal stedelijke netwerk WERV (Wageningen, Ede, Rhenen, Veenendaal). In het noordelijk deel van de regio ligt de aandacht op een beheerste en geleide stedelijke ontwikkeling van de kernen, met versterking van de waarden en betekenis van het landelijk gebied. Deze bundelingskeuze wordt nadrukkelijk gezien in samenhang met de wens om een duurzame vitale groene ruimte te creëren als overgang van Randstad naar Oost-Nederland. De open ruimte in de regio Vallei dient als groene contramal tegen oprukkende verstedelijking⁷.

Overigens wordt het fenomeen 'overloop vanuit de randstad naar Gelderland' al tientallen jaren veel besproken. Maar als de kwestie dan echt onderzocht wordt blijkt altijd weer dat het reuze meevalt. Uit recent onderzoek naar de bedrijfsmigratie van- en naar Gelderland blijkt dat de migratiebalans vrijwel in evenwicht is⁸. De interprovinciale migratiestromen beslaan maar een handje vol bedrijven. Het jaarlijkse saldo belooft nooit meer dan enige tientallen banen + of -. Dit geldt ook voor de demografie. In de afgelopen 10 jaar bedroeg de gemiddelde bevolkingsgroei in Gelderland 10.000 personen per jaar. De bijdrage van de binnenlandse migratie aan deze groei is gemiddeld niet meer geweest dan 600 personen⁹ (saldo met geheel Nederland, waaronder de Randstad).

Zowel op het gebied van de bedrijfsmigratie als bij de demografie is de overloop vanuit de Randstad naar Gelderland marginaal. Dit betekent overigens niet dat dit altijd zo zal blijven. Mocht zich in de toekomst een aanzienlijke druk vanuit de Randstad op Gelderland manifesteren dan

ook in de toekomst aantrekkelijk te houden. Belangrijke vragen zijn: Moet nieuwe verstedelijking zoveel mogelijk worden gespreid of is concentratie van het stedelijk gebied wenselijk? Is het beter om te gaan wonen, werken en leven in de delen van Nederland die boven zeeniveau liggen? Of accepteren we de risico's en maken wij van de Randstad de meest veilige delta ter wereld? Bron: <http://doemee.vrom.nl/randstad2040>

⁷ Streekplan Gelderland 2005, pagina 105

⁸ PWE 2007, de analyse is verricht voor Gelderland in totaliteit. Op lokaalniveau kan de balans anders uitpakken, zo kent de gemeente Barneveld de laatste jaren een bedrijfsmigratie-overschot van + 20 per jaar (op een totaal Barnevelds vestigingsbestand van 4.170). In onze bedrijventerreinenprognose is met dit fenomeen rekening gehouden.

⁹ Cijfers en conclusies hebben betrekking op geheel Gelderland. Ook hier kan de balans op lokaalniveau anders zijn.

zal de overloopkwestie wellicht weer op de politieke agenda verschijnen of misschien al eerder in het kader van het project Randstad 2040.

Samengevat betekent e.e.a. dat de hiervoor gepresenteerde vraagcijfers 'slechts' uitgangspunt zijn voor een nadere beleidsmatige uitwerking. Daarbij kunnen herstructurerings- en intensive-ringsambities leiden tot een verlaging van het aantal nieuw te realiseren hectares. Anderzijds kunnen beleidsopgaven en ambities de vraag verhogen. Op dit moment zijn nog niet alle beleidsopgaven en ambities gekwantificeerd. De definitieve versie van de Structuurvisie Bedrijventerreinen zal te zijner tijd meer duidelijkheid verschaffen.

juni 2008

Menno Walsweer
Bureau Economisch Onderzoek