



ONDERZOEKMEMORANDUM

De vraag naar zware industrieterreinen

1. Inleiding

Uit onderzoek is gebleken dat bedrijven meer en meer algemene vestigingseisen hanteren in plaats zich te richten op specifieke locatiemarken. Men hecht vooral belang aan uitbreidingsmogelijkheden, bereikbaarheid en representativiteit van de locatie. Als de huidige vestigingsplaats in onvoldoende mate aan deze wensen tegemoet komt is dit voor veel bedrijven aanleiding te verhuizen naar een andere locatie. Segmentering speelt – kwantitatief gezien - nauwelijks een rol. In de praktijk bestaat meer dan 90% van het oppervlakte bedrijventerrein dan ook uit gemengd terrein. Dit alles gecombineerd met nog enige overwegingen van modeltechnische aard waren voor het CPB aanleiding om in de nieuwe Bedrijfslocatiemonitor (BLM)¹ geen segmentering meer op te nemen². Dit betekende automatisch dat in onze regionale en lokale prognoses³ ook geen segmentering kon worden aangebracht. In het concept Structuurvisie Bedrijventerreinen is derhalve ook geen expliciete aandacht besteed aan segmentering.

Tijdens een informele bespreking van het ambtelijk concept van de Structuurvisie Bedrijventerreinen met de meest betrokken gedeputeerden is gebleken dat het ontbreken van segmentering voor de categorie 'zwaar industrieterrein' toch wel als een omissie werd ervaren. In dit verkennende onderzoek is daarom alsnog een poging gedaan de uitbreidingsvraag naar dit type terrein te kwantificeren (paragraaf 1). Vervolgens is een schatting gemaakt van het aantal Gelderse bedrijven in de zwaarste hindercategorie, ofwel de potentiële gebruikers van zwaar industrieterrein (paragraaf 2). Ten slotte is gekeken naar de ruimtevraag die voortvloeit uit het provinciale project Inpassing Zware Industrie (paragraaf 3).

2. De uitbreidingsvraag

In onze vorige bedrijventerreinenprognose⁴ werd nog wel onderscheid gemaakt naar de verschillende segmenten (IBIS-indeling), waaronder de categorie 'zwaar industrieterrein'. Hieronder worden terreinen verstaan waar de vestiging van alle soorten bedrijvigheid is toegestaan, inclusief milieuhinderlijke bedrijven in de zwaarste hindercategorieën 5 en 6⁵. Van de totale geprognosticeerde Gelderse uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen viel 4% in de categorie zwaar industrieterrein. Per regio lopen de percentages uiteen als gevolg van de regiospecifieke sectorstructuur. Projectie van deze regionale aandelen op de nieuwe vraagprognose geeft een indicatie over de potentiële behoefte aan zware

¹ In de Bedrijfslocatiemonitor van het CPB worden per provincie modelramingen gepresenteerd van de toekomstige uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen.

² Deze alinea is samengesteld op basis van de CPB-publicaties 'De BLM, opzet en recente aanpassingen' paragraaf 3.6 en 'Bedrijfslocatiemonitor, de vraag naar ruimte voor economische activiteit tot 2040'

³ Gelderland in vier bedrijven, vier toekomstscenario's over de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen en kantoren. Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland, 2006

⁴ Ruimte voor Bedrijven, Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland, 2000

⁵ Ten behoeve van het vestigingsbeleid ten aanzien van bedrijven op bedrijventerreinen heeft de VNG een classificatie opgesteld van hindercategorieën (Bedrijven en milieuzonering). De VNG onderscheidt 6 categorieën waarbij een bedrijf dat in hindercategorie 1 valt als weinig belastend is gekwalificeerd terwijl bedrijven uit categorie 6 als zeer milieuhinderlijk worden gekwalificeerd. In Gelderland zijn geen bedrijven gevestigd uit de hindercategorie 6. Wanneer in het navolgende wordt gesproken over de 'zwaarste categorie' is dat dus maximaal categorie 5.

industrieterreinen binnen de context van het scenario Transatlantic Market (het scenario dat ten grondslag ligt aan de concept Structuurvisie Bedrijventereinen).

Tabel 1. De uitbreidingsvraag naar zware industrie terreinen 2008-2020 volgens het toekomstscenario Transatlantic Market, netto ha, per WGR.

	aandeel zware industrie terreinen vorige prognose	totale uitbreidingsvraag nieuwe prognose	vraag naar zwaar industrieterrein nieuwe prognose
Stedendriehoek (excl. Deventer)	3,4 %	120 ha	4 ha
Achterhoek	3,6 %	150 ha	5½ ha
Stadsregio Arnhem Nijmegen	3,9 %	308 ha	12 ha
Rivierenland	3,7 %	241 ha	9 ha
De Vallei	4,2 %	152 ha	6½ ha
Noord-Veluwe	6,1 %	88 ha	5½ ha
Gelderland totaal	4,0 %	1.059 ha	42½ ha

Bron kolom 1: Ruimte voor Bedrijven, Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland, 2000

Bron kolom 2: Gelderland in vier bedrijven, Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland, 2006

Bron kolom 3: kolom 1 X kolom 2

Zoals uit tabel 1 blijkt is de uitbreidingsvraag naar zwaar industrieterrein beperkt. Het is dan ook de vraag of er per regio voldoende massa is om een specifiek monofunctioneel terrein voor de categorie 5 te rechtvaardigen. Wellicht is een meer voor de hand liggende optie om de ruimte te creëren door op bestaande en nieuwe bedrijventerreinen een zonering aan te brengen en die exclusief te reserveren voor de categorie 5. Daarnaast kan in bepaalde gevallen overwogen worden de oplossing te zoeken in solitaire vestiging in plaats van herplaatsing op een collectief terrein.

3. Het Gelderse bedrijfsleven naar hindercategorie

In de PWE-rapportage 2004⁶ is een analyse opgenomen over milieuhinder en bedrijvigheid. In deze analyse is op theoretische gronden aan ieder Gelders bedrijf een kwalificatie over de mate van milieuhinder toegekend. In beginsel is dat gebeurd door een koppeling aan te brengen tussen de activiteitscode van het bedrijf (SBI) en de zes VNG-hindercategorieën. Aan elke SBI-code is een gemiddelde/meest voor de hand liggende hindercategorie toegekend en deze zijn vervolgens geprojecteerd op het complete bedrijvenbestand van de PWE. Op individueel bedrijfsniveau leidt deze mechanische procedure vrijwel zeker tot fouten (de SBI-code van het bedrijf kan onjuist zijn, de inschatting van de gemiddelde hindercategorie kan verkeerd uitpakken). Op geaggregeerd niveau kunnen de uitkomsten wel een indicatie geven van de structuur van het Gelderse bedrijfsleven naar hindercategorie. Bij grote aantallen zullen de fouten elkaar uitmiddelen⁷.

In de zwaarste milieucategorie zijn volgens deze tentatieve berekening ongeveer 600 bedrijven actief met een gezamenlijke werkgelegenheid van 15.000 arbeidsplaatsen. Van deze 600 bedrijven is ongeveer de helft gevestigd op een bedrijventerrein. De daarmee gepaard gaande werkgelegenheid

⁶ Provinciale werkgelegenheidsenquête, uitkomsten werkgelegenheidsonderzoek 2004, Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland

⁷ Alinea samengesteld op basis van de PWE-rapportage 2004, hoofdstuk 4

bedraagt ongeveer 10.000 banen, ofwel tweederde deel van het totaal. Dit betekent dat de grotere bedrijven over het algemeen op een bedrijventerrein zijn gevestigd en de kleinere veel minder. Blijkens tabel 1 mag verwacht worden dat uit deze groep van 600 bedrijven in hindercategorie 5 een uitbreidingsvraag voortvloeit van 43 ha in de periode 2008-2020.

Tabel 2. Werkgelegenheid en aantal bedrijven naar hindercategorie in Gelderland				
hindercategorie	werkgelegenheid		bedrijven	
	in personen	structuur	vestigingen	structuur
1	181.000	19,9	41.500	37,5
2	415.000	45,8	32.800	29,6
3	209.000	23,1	30.500	27,5
4	87.000	9,5	5.400	4,9
5	15.000	1,7	600	0,6
1 - 5	907.000	100%	110.800	100%

Bron: PWE-rapportage 2004

4. Inpassing Zware Industrie, lijst van knelpunten

In de loop der jaren is het aantal bedrijven met ruimtelijke milieuproblematiek toegenomen. Het gaat om bedrijven die de leefomgeving zodanig belasten dat soms ingrijpende maatregelen nodig zijn om de problemen op te lossen. Het kan dan gaan om situaties waarbij met maatregelen binnen het bedrijf kan worden volstaan; in andere gevallen is verplaatsing de enige mogelijkheid. Sinds 2004 wordt deze problematiek opgepakt binnen het project Inpassing Zware Industrie (IZI)⁸. Door de dienst Milieu is in 2007 een 'Vestzaknotitie IZI-bedrijfsverplaatsingen' opgesteld. Hierin zijn 17 gevallen opgenomen waarvan de problematiek alleen kan worden opgelost door verplaatsing. Deze lijst is ter verificatie en aanvulling voorgelegd aan deskundigen van de afdeling EZ. Dit heeft geleid tot het afvoeren van 4 projecten waarvoor inmiddels een oplossing is gevonden⁹. Voorts zijn 7 nieuwe gevallen toegevoegd en is van alle locaties een opervlakteschatting gemaakt. Ten slotte is per bedrijf de theoretische hindercategorie bepaald. De geactualiseerde lijst bevat 20 gevallen (zie bijlage), de nieuw toegevoegde gevallen verkeren veelal nog in een pril stadium.

Op de IZI-lijst staan 16 bedrijven met een totale werkgelegenheidsomvang van 585 banen en een netto ruimtebeslag van 76 ha. Twee betoncentrales in Malden/Nijmegen zijn tezamen goed voor meer dan de helft van de totale ruimteclaim (40 ha).

Daarnaast bevat de IZI-lijst vier bedrijventerreinen die getransformeerd worden naar landschap-/woningbouw. In totaal gaat het om de onttrekking van 53 ha bedrijventerrein. In de Onderzoek-appendix van de concept-Structuurvisie is reeds rekening gehouden met 90% van deze transformatievraag. In de concept-Structuurvisie wordt een procedure voorgesteld om tot een regionaal gedragen Economische Programmerings- en Ontwikkelingsdocument (EPO) te komen. In deze

⁸ Alinea ontleend aan Vestzaknotitie IZI-bedrijfsverplaatsingen, dienst Milieu, 2007

⁹ één project daarvan is formeel nog niet afgerond, maar de zaak is in procedure en er worden geen verdere knelpunten voorzien

procedure wordt de vervangingsvraag die voortvloeit uit transformatie automatisch bij de regionale planning van bedrijventerreinen betrokken. Daarmee is dit onderdeel van de IZI-problematiek – althans procedureel – afgedekt.

Van de 16 individuele bedrijfssituaties zijn er 7 die op een bedrijventerrein zijn gevestigd. In 6 gevallen bestaat het voornemen om deze individuele locaties te transformeren naar woningbouw. Met deze transformatie is in totaal ruim 50 ha bedrijventerrein gemoeid. Omdat het hier eveneens gaat om onttrekking waardoor de totale voorraad bedrijventerrein afneemt, ligt het in de rede ook dit oppervlak in de planning mee te nemen als vervangingsvraag. Eén grootschalige locatie in Malden/Nijmegen (30 ha) is reeds als vervangingsvraag in de Onderzoekappendix van de concept-Structuurvisie opgenomen zodat uiteindelijk 20 ha resteert. Ook dit zal t.z.t in EPO-verband haar beslag krijgen.

De overige 9 bedrijfssituaties (tezamen een kleine 25 ha) zijn niet op een bedrijventerrein gesitueerd. In de provinciale prognoses over de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen wordt rekening gehouden met een trendmatige toename van de locatievoorkeur (het aandeel bedrijven van een bepaalde sector dat op een bedrijventerrein is gevestigd). De overgebleven 9 gevallen van de IZI-lijst worden geacht deel uit te maken van het reguliere verplaatsingsproces en worden dus door de trendmatige ontwikkeling van de locatievoorkeur in het prognosemodel afgedekt. Zij maken deel uit van de berekende uitbreidingsvraag.

Het gehalte 'zware industrie' van de IZI-lijst is betrekkelijk. Alle bedrijven op de IZI-lijst vallen in de categorie 3 en 4 (dit is bepaald op basis van een theoretische benadering, in de praktijk kunnen er afwijkingen optreden). Waarschijnlijk gaat het vooral om bedrijven die in een woonomgeving weliswaar hinder kunnen geven, maar op een regulier bedrijventerrein waar de hindercategorieën 3 en 4 zijn toegestaan a priori geen problemen opleveren. De algemene beschikbaarheid van bedrijventerrein zal dan ook naar verwachting niet het probleem zijn, maar het vinden van een geschikte locatie (in de onmiddellijke nabijheid van de huidige vestigingsplaats), dan wel de bereidheid van een niet-belanghebbende gemeenten om de bedrijven op te nemen. Dit leidt tot de conclusie dat er vanuit de IZI-optiek geen behoefte is aan de ontwikkeling van specifieke zware industrieterreinen voor de milieuhindercategorie 5. In principe moeten de bedrijven terecht kunnen op bestaande en nieuwe gemengde terreinen met een zoning naar hindercategorie 3 en 4. Het gaat daarbij vooral om natte bedrijventerreinen. Zeven van de 16 IZI-bedrijven hebben behoefte aan een locatie aan het water (met een totale ruimteclaim van 55 ha). Ook de kwalitatieve invulling – en dus de planning van waterlocaties – is een expliciete opdracht voor het EPO-traject. Dit aspect zal dus eveneens in regionaal EPO-verband opgelost (moeten) worden.

5. Eindconclusies

- In Gelderland zijn naar schatting 600 bedrijven actief in de hindercategorie 5. De daarmee gepaard gaande werkgelegenheid bedraagt 15.000 banen. De helft van deze bedrijven is gevestigd op een bedrijventerrein. Het gaat daarbij om de grotere bedrijven.
- Binnen de context van het toekomstscenario Transatlantic Market kan de uitbreidingsvraag voor de hindercategorie 5 geschat worden op 4% van het totaal, of wel bijna 43 ha voor de periode 2008-2020. Gezien dit beperkt beslag ligt het voor de hand deze ruimte te creëren op bestaande en nieuwe bedrijventerreinen d.m.v. zoning, en niet door de aanleg van nieuwe regionale bedrijventerreinen voor uitsluitend zware industrie. Daarnaast kan in bepaalde gevallen overwogen worden de oplossing te zoeken in solitaire vestiging in plaats van herplaatsing op een collectief terrein.

- De geactualiseerde IZI-lijst bevat 20 projecten. Vier van de projecten betreffen de transformatie van een bedrijventerrein naar landschap/woningbouw (53 ha). In de concept-Structuurvisie wordt een procedure voorgesteld om tot een regionaal gedragen Economische Programmerings- en Ontwikkelingsdocument (EPO) te komen. In deze procedure wordt de vervangingsvraag die voortvloeit uit transformatie automatisch bij de regionale planning van bedrijventerreinen betrokken. Daarmee is dit onderdeel van de IZI-problematiek – althans procedureel – afgedekt. Daarnaast staan er op de IZI-lijst 16 individuele bedrijven met een geschat netto ruimtebeslag van 76 ha. Van de betrokken bedrijven zijn er 7 op een bedrijventerrein gevestigd. In 6 van deze gevallen bestaat het voornemen om de individuele locatie te transformeren naar woningbouw. Daarmee is in totaal ruim 50 ha bedrijventerrein gemoeid. Omdat het hier eveneens gaat om onttrekking ligt het in de rede dit oppervlak in de planning mee te nemen als vervangingsvraag. In de praktijk zal dit straks in EPO-verband haar beslag (moeten) krijgen. De overige 9 bedrijven op de IZI-lijst - met een gezamenlijke ruimeclaim van 25 ha – zijn reeds opgenomen in de reguliere geprognosticeerde uitbreidingsvraag.
- Volgens een theoretische benadering vallen alle 16 bedrijven op de IZI-lijst in de hindercategorieën 3 en 4. Dit leidt tot de conclusie dat er vanuit de IZI-optiek geen behoefte is aan de ontwikkeling van specifieke zware industrieterreinen voor de milieuhindercategorieën 5. Het gaat bij de ruimtevrage van de IZI-bedrijven om regulier terrein in de hindercategorie 3 en 4. In 2/3 deel van de ruimtevrage gaat het om waterontslotenlocaties. Ook de kwalitatieve invulling – en dus de planning van waterlocaties – is een expliciete opdracht voor het EPO-traject. Dit aspect zal dus eveneens in regionaal EPO-verband opgelost (moeten) worden. Ook hier kan overigens in bepaalde gevallen overwogen worden de oplossing te zoeken in solitaire vestiging in plaats van herplaatsing op een collectief terrein.

13 augustus 2008

Menno Walsweer
Bureau Economisch Onderzoek