Aanvullend onderzoek Nudepark II, fase 1

Eindrapport

Opdrachtgever: Gemeente Wageningen

Rotterdam, 24 maart 2016

Aanvullend onderzoek Nudepark II, fase 1

Eindrapport

Opdrachtgever: Gemeente Wageningen

Gilbert Bal
Walter Hulsker
Siebe Stellingwerf

Rotterdam, 24 maart 2016

ECORYS

Over Ecorys

Met ons werk willen we een zinvolle bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's. Wij bieden wereldwijd onderzoek, advies en projectmanagement en zijn gespecialiseerd in economische, maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. We richten ons met name op complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken en bieden opdrachtgevers in de publieke, private en not-for-profitsectoren een uniek perspectief en hoogwaardige oplossingen. We zijn trots op onze 85-jarige bedrijfsgeschiedenis. Onze belangrijkste werkgebieden zijn: economie en concurrentiekracht; regio's, steden en vastgoed; energie en water; transport en mobiliteit; sociaal beleid, bestuur, onderwijs, en gezondheidszorg. Wij hechten grote waarde aan onze onafhankelijkheid, integriteit en samenwerkingspartners. Ecorys-medewerkers zijn betrokken experts met ruime ervaring in de academische wereld en adviespraktijk, die hun kennis en best practices binnen het bedrijf en met internationale samenwerkingspartners delen.

Ecorys Nederland voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO_2-uitstoot af, stimuleren we het ov-gebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO_2-voetafdruk sinds 2007 met ca. 80% afgenomen.

ECORYS Nederland B.V.
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Inhoudsopgave

Samenvatting 4
Aanleiding 4
Belangrijkste conclusies 4
Risico's 5

1 Inleiding 6
1.1 Aanleiding 6
1.2 Onderzoeksvragen 7
1.3 Aanpak 7
1.4 Leeswijzer 8

2 Oordeel over Memo Laddertoets Nudepark II, fase 1 9
2.1 Inleiding 9
2.2 De ladder voor duurzame verstedelijking 9
2.3 De memo 'Laddertoets Nudepark II, fase 1' 10
2.4 Onderzoek Rekenkamer Oost-Nederland 11

3 De behoefte aan bedrijfsruimten en het aanbod aan (leegstaande) bedrijfsruimten 13
3.1 Inleiding 13
3.2 Het huidige aanbod van bedrijfsruimten 13
3.3 De behoefte aan bedrijfsruimten in Wageningen en in de regio 15

4 De benodigde schuifruimte als gevolg van de revitalisering van Industrieweg e.o. 16
4.1 Inleiding 16
4.2 Vervangingsvraag in de regio 16
4.3 Effecten van de revitalisering van Industrieweg e.o. op de vraagraming 16

5 De behoefte aan nieuwe bedrijfskavels in de regio naar milieucategorie en omvang 18
5.1 Inleiding 18
5.2 Milieuzonering 18
5.3 Kavelgrootte 19
5.3.1 Vraag naar segment 20
5.3.2 Aanbod naar segment 21
5.3.3 Behoefte naar segment 23
5.3.4 Kanttekeningen bij de behoefteraming naar segment 24

6 Totaaloordeel marktbehoefte Nudepark II (fase 1) 25

7 Risicoanalyse 27
7.1 Inleiding 27
7.2 Risico's bij ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 27
7.3 Risico's bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 27
7.4 Risico's bij het niet vaststellen van het bestemmingsplan 28
7.5 Conclusie 28

Bijlage A: Geraadpleegde bronnen 29

Bijlage B: WLO-scenario's 31

Bijlage C: Bestuurlijke reactie GS Gelderland op rapport 'Van wens naar werkelijkheid; de regisseur aan zet' van de Rekenkamer Oost-Nederland (juni 2015) 33

Samenvatting

Aanleiding

Op 28 september 2015 heeft de gemeenteraad van Wageningen gesproken over de ontwikkeling van Nudepark II, fase 1. Concreet werd de raad door het college gevraagd om het bestemmings- en beeldkwaliteitsplan voor Nudepark II, fase 1 vast te stellen. Uiteindelijk besloot de raad dit niet te doen “totdat de voor de besluitvorming benodigde onderbouwing van de ruimtelijke aspecten via aanvullend onderzoek verkregen is”. De raad gaf middels een amendement aan twijfels te hebben over het nut en de noodzaak van het plan ter ontwikkeling van Nudepark II, fase 1 en de correcte toepassing van de (SER) ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling en stelde nadere informatie nodig te hebben om tot een gerechtvaardigd en gegrond besluit te komen. De raad vroeg daarom een aanvullend onderzoek naar vraag en aanbod in Wageningen e.o. en gaf aan het van belang te vinden dat dit aanvullende onderzoek door een onafhankelijke partij in opdracht van de gemeente Wageningen zou worden uitgevoerd. De gemeente heeft Ecorys gevraagd het benodigde, aanvullende onderzoek te verrichten en daarin tevens een inschatting te geven van de risico’s als de raad na verstrekking van de aanvullende informatie zou komen tot een besluit over het bestemmingsplan Nudepark II inhoudende: ongewijzigde vaststelling, gewijzigde vaststelling of niet vaststellen.

Belangrijkste conclusies

In het aanvullende onderzoek van Ecorys zijn in de eerste plaats de methoden, uitgangspunten en conclusies van het eerdere onderzoek van STEC naar de regionale behoefte[1] getoetst. Het oordeel van Ecorys over dit onderzoek is positief. In de studie van STEC zijn valide methoden en logische uitgangspunten gehanteerd en de conclusies die t.a.v. de ruimtelijke effecten van Nudepark II, fase 1 worden getrokken, zijn plausibel.

Vervolgens is in lijn met de behoeften van de Wageningse gemeenteraad door Ecorys op een aantal punten aanvullend onderzoek verricht. De belangrijkste conclusies hiervan zijn als volgt:

1. De leegstand in het marktgebied van Nudepark II, fase 1 biedt onvoldoende ruimte voor de totale geraamde vraag. Ook als het aanbod aan (leegstaande) bedrijfsruimten in een woonomgeving in ogenschouw wordt genomen.
2. In het onderzoek van STEC zijn niet specifiek de effecten van de revitalisering van bedrijvenpark Industrieweg e.o. geanalyseerd. Uit een analyse van het revitaliseringsplan en contact met de personen die direct bij de revitalisering zijn betrokken, blijkt dat het niet in de rede ligt dat er in de periode tot 2025 extra ruimtevraag als gevolg van de revitalisering van Industrieweg e.o. in het marktgebied van Nudepark II, fase 1 ontstaat. Dit betekent dat de vervangingsvraag zoals deze eerder door STEC is geraamd, plausibel is.
3. Een uitsplitsing in milieucategorieën is niet van invloed op de omvang van de behoefteraming zoals deze eerder door STEC voor Nudepark II, fase 1 is opgesteld. Een uitsplitsing in omvangsklassen wèl. Uitgaande van de eerder (relatief conservatief) opgestelde vraagraming

[1] Het gaat hierbij om het onderzoek van STEC Groep (2015) waarvan de resultaten zijn gerapporteerd in de ‘Memo Laddertoets Nudepark II, fase 1’. In dit onderzoek is de regionale behoefte vastgesteld door de behoefte aan kavels in de regio tot een maximum van 7.500 m² te analyseren. Hoewel het uitgangspunt om in het behoefteonderzoek uit te gaan van de maximale planologische mogelijkheden in het bestemmingsplan in lijn ligt met de meest recente jurisprudentie, ligt dit niet in lijn met de kaders die de raad op 12 maart 2012 aan de ontwikkeling van Nudepark II stelde. In dit aanvullende onderzoek is daarom ook geanalyseerd wat de behoefte is aan kavels binnen de kaders die de raad op 12 maart 2012 stelde.

van STEC en een verbijzondering binnen het segment tot 7.500 m² wordt de behoefte aan de kavels zoals deze op Nudepark II (fase 1) zijn voorzien door Ecorys ingeschat op 6 tot 7 ha.

De verbijzonderde behoefteraming rechtvaardigt daarmee (ook) de ontwikkeling van fase 1 van Nudepark II. Hier is immers een bedrijventerrein van 6 ha voorzien. De ruimtelijke effecten als gevolg van de ontwikkeling van Nudepark II, fase 1 in termen van extra leegstand, versnelde veroudering en dalende vastgoedwaarden zijn te verwaarlozen. Bovendien kunnen deze effecten met een goede fasering van de uitgifte worden gestuurd en (daarmee) worden geminimaliseerd.

Risico's

De conclusie van de risicoanalyse is dat de risico's toenemen naarmate de afwijking van het voorstel zoals het college dit op 28 september 2015 aan de gemeenteraad heeft voorgelegd, toeneemt.

De risico's voor de gemeente zijn het grootst als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld. Immers, het eerdere onderzoek van STEC en het onderhavige aanvullende onderzoek van Ecorys tonen de regionale behoefte aan Nudepark II, fase 1 aan, verduidelijken dat de ruimtelijke effecten als gevolg van de ontwikkeling van het terrein in termen van extra leegstand, versnelde veroudering en dalende vastgoedwaarden zijn te verwaarlozen en rechtvaardigen daarmee de ontwikkeling van Nudepark II, fase 1.[2]

Bij een gewijzigde vaststelling c.q. het intrekken van de afwijkingsbevoegdheid om kavels uit te geven tot een maximum van 7.500 m² is er voor de gemeente nog steeds sprake van risico's. Immers, op het moment dat de binnenplanse afwijking om kavels uit te geven met een maximale grootte van 7.500 m² wordt ingetrokken, nemen de marktrisico's voor de ontwikkelaar (iets) toe. De uitgifte van kavels kan hierdoor meer tijd in beslag nemen en het is denkbaar dat de ontwikkelaar de gemeente voor de toename van dit risico aansprakelijk zal stellen. De mogelijke omvang van een eventuele claim hiervoor is in het kader van dit onderzoek niet geanalyseerd.

Bij een ongewijzigde vaststelling zijn de risico's voor de gemeente minimaal.

[2] Voor een verdere toelichting op deze risico's en de mogelijke omvang van de claim zie Bijlage 5 behorend bij het raadsvoorstel 'Vaststellen bestemmingsplan 'Nudepark II, fase 1' en beeldkwaliteitsplan 'Nudepark II, fase 1'' d.d. 28 september 2015.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 28 september 2015 heeft de gemeenteraad van Wageningen gesproken over de ontwikkeling van Nudepark II, fase 1. Concreet werd de raad door het college gevraagd om het bestemmings- en beeldkwaliteitsplan voor Nudepark II, fase 1 vast te stellen.[3]

Bestemmingsplan Nudepark II, fase 1

Het bestemmingsplan Nudepark II, fase1 zoals dit 28 september 2015 aan de raad is aangeboden, heeft betrekking op de locatie Nudepark II, fase 1 en omvat een uitbreiding van de bestaande bedrijventerreinen Nudepark en Nude 1980. Het plangebied heeft op grond van het vigerend bestemmingsplan Buitengebied de bestemmingen Agrarisch met waarden en Agrarisch - Onderzoek en Onderwijs. De beoogde ontwikkeling van een bedrijventerrein kan op grond van de geldende bestemmingen niet worden gerealiseerd. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Het plangebied omvat de locatie ten zuidwesten van de kern Wageningen en ten noorden van de Rijn. Het plangebied wordt aan de noord- en zuidzijde begrensd door resp. de Lawickse Allee en de Wageningse Afweg. Aan de oostzijde sluit het plangebied direct aan op het bestaande bedrijventerrein Nudepark. Ten westen van het plangebied bevindt zich het buitengebied van de gemeente Wageningen, met een hoofdzakelijk agrarische functie.

Fig. 1.1: Beoogde locatie Nudepark II, fase 1

Bron: Provincie Gelderland, bewerking Ecorys

Uiteindelijk besloot de gemeenteraad op 28 september 2015 het bestemmingsplan ‘Nudepark II, fase 1’ en beeldkwaliteitplan ‘Nudepark II, fase 1’ niet vast te stellen “totdat de voor de besluitvorming benodigde onderbouwing van de ruimtelijke aspecten via aanvullend onderzoek verkregen is”. De raad gaf middels een amendement aan twijfels te hebben over het nut en de

[3] Het gaat daarbij om het *gewijzigd* vaststellen van het bestemmingsplan, zoals aangegeven in hoofdstuk 4 van de ‘Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan Nudepark II, fase 1 en beeldkwaliteitplan Nudepark II, fase 1’ d.d. 13 mei 2015 en het *ongewijzigd* vaststellen van het beeldkwaliteitplan ‘Nudepark II, fase 1’ als onderdeel van de Welstandsnota Wageningen 2010 op grond van artikel 12a van de Woningwet.

noodzaak van het plan ter ontwikkeling van Nudepark II, fase 1 en de correcte toepassing van de (SER) ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling en stelde nadere informatie nodig te hebben om tot een gerechtvaardigd en gegrond besluit te komen. De raad vroeg daarom een aanvullend onderzoek naar vraag en aanbod in Wageningen e.o. (zie ook paragraaf 1.2) en gaf aan het van belang te vinden dat dit aanvullende onderzoek door een onafhankelijke partij in opdracht van de gemeente Wageningen zou worden uitgevoerd.

1.2 Onderzoeksvragen

De gemeente Wageningen verleende vervolgens op 17 november jl. aan Ecorys de opdracht om het door de raad gewenste aanvullende onderzoek te verrichten. In lijn met het besluit van de raad dienden in dit onderzoek de volgende werkzaamheden te worden verricht:

1. Een oordeel geven over door STEC uitgevoerde onderzoek “Memo laddertoets Nudepark II, fase1“. Voldoet dit onderzoek aan de eisen die aan een dergelijk onderzoek worden gesteld door wetgever en jurisprudentie?
2. Daarbij de vraag en het aanbod in Wageningen en in de regio te onderzoeken, en daarbij in het bijzonder naar de volgende aspecten te kijken:
   a. De behoefte aan bedrijfsruimten voor bedrijven uit Wageningen e.o. uitgesplitst naar type bedrijvigheid en omvangsklasse en het huidige aanbod van (leegstaande) bedrijfsruimten binnen woningen.
   b. De benodigde schuifruimte voor bedrijven, vanwege de revitalisering van bedrijvenpark Industrieweg e.o..
   c. De actuele behoefte aan nieuwe bedrijfskavels in de regio (Food Valley) uitgesplitst naar milieucategorie en omvangsklasse afgezet tegen het huidige aanbod aan bedrijfskavels in Wageningen en regio Food Valley (o.a. Ede, Veenendaal, Barneveld).
   d. Het recente rapport van de Rekenkamer Oost-Nederland “Van wens naar werkelijkheid; de regisseur aan zet”.
3. Daarbij eveneens de afwijking van de kaders voor wat betreft de kavelgrootte te betrekken en aan te geven wat de conclusie van de laddertoets zou zijn als de raad bij eventuele vaststelling deze afwijking zou terugdraaien en zich wenst te houden aan de eerder vastgestelde kaders.
4. Een inschatting te geven van de risico’s die de raad loopt – met inachtneming van de relevante en recente jurisprudentie van de Raad van State en met inachtneming van alle feiten en omstandigheden in dit dossier voor wat betreft de wensen en betrokkenheid van de raad – indien de raad, na verstrekking van de aanvullende informatie zou komen tot een besluit over het bestemmingsplan Nudepark II inhoudende: ongewijzigde vaststelling, gewijzigde vaststelling of niet vaststellen.

1.3 Aanpak

In het onderzoek heeft Ecorys een aanpak gevolgd die bestond uit vijf stappen:

1. Toets op methodiek, uitgangspunten en conclusie zoals die in het genoemde onderzoek van STEC zijn aangegeven.
2. Aanvullende analyse van vraag en aanbod in Wageningen en de regio en in het bijzonder:
   a. De behoefte aan bedrijfsruimten voor bedrijven uit Wageningen e.o. uitgesplitst naar type bedrijvigheid en omvangsklasse en het huidige aanbod van (leegstaande) bedrijfsruimten binnen woningen;
   b. De benodigde schuifruimte voor bedrijven als gevolg van de revitalisering van bedrijven-park Industrieweg e.o.;

c. De actuele behoefte aan nieuwe bedrijfskavels in de regio (Food Valley) uitgesplitst naar milieucategorie en grootteklasse afgezet tegen het huidige aanbod aan bedrijfskavels in Wageningen en de regio Food Valley (o.a. Ede, Veenendaal, Barneveld).

N.B. Bij alle genoemde punten onder stap 2 is het rapport "Van wens naar werkelijkheid" van de Rekenkamer Oost-Nederland als achtergrond benut.

3. Aanvullende analyse m.b.t. kavelgrootte, d.w.z. een verdere verbijzondering van de behoefte-raming naar de relevante omvangsklassen zoals die in maart 2012 door de gemeenteraad zijn vastgesteld.
4. Oordeel over de validiteit van het door STEC uitgevoerde onderzoek op basis van voorgaande stappen. *N.B. Hierbij hebben wij onszelf in het bijzonder gericht op de vraag wat er verandert als andere/specifiekere uitgangspunten worden gehanteerd.*
5. Inschatten van de risico's bij ongewijzigde vaststelling, gewijzigde vaststelling en het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

Ten behoeve van de beantwoording van de onderzoeksvragen zijn diverse bronnen geraadpleegd. Een overzicht hiervan is te vinden in Bijlage A. De resultaten van het onderzoek zijn gerapporteerd in het onderhavige rapport.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende rapport is gestructureerd langs de opgaven zoals de raad die in haar besluit van 28 september jl. heeft aangegeven. Dit betekent dat het rapport na het algemene oordeel over het door STEC uitgevoerde onderzoek i.r.t. de ladder voor duurzame verstedelijking en het rapport van Rekenkamer Oost-Nederland "Van wens naar werkelijkheid" (hoofdstuk 2) achtereenvolgens ingaat op de behoefte aan bedrijfsruimten en het huidige aanbod aan (leegstaande) bedrijfsruimten in Wageningen e.o. (hoofdstuk 3), de benodigde schuifruimte als gevolg van de revitalisering van Industrieweg e.o. (hoofdstuk 4) en de behoefte aan nieuwe bedrijfskavels in de regio naar milieu-categorie en omvang (hoofdstuk 5). Op basis daarvan wordt in hoofdstuk 6 een totaaloordeel over de marktbehoefte aan Nudepark II, fase 1 gegeven. Het rapport besluit in hoofdstuk 7 met de gevraagde risicoanalyse.

2 Oordeel over Memo Laddertoets Nudepark II, fase 1

2.1 Inleiding

Zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven, wordt in dit hoofdstuk een oordeel gegeven over het door STEC opgestelde rapport 'Memo Laddertoets Nudepark II, fase 1. Hierbij wordt in het bijzonder ingegaan op de methodiek, uitgangspunten en conclusies van het onderzoek. Het oordeel wordt gegeven in paragraaf 2.3. In paragraaf 2.2 zal eerst worden ingegaan op de ladder van duurzame verstedelijking en de eisen die door wetgever en jurisprudentie aan 'ladderonderzoeken' worden gesteld. Paragraaf 2.4 beschrijft tenslotte het recente onderzoek van Rekenkamer Oost-Nederland en de implicaties hiervan voor Food Valley en de ontwikkeling van Nudepark II, fase 1.

2.2 De ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds oktober 2012 is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (voorheen SER-ladder, hierna: Ladder) opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doel hiervan is het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik in Nederland. De huidige Ladder is geïntroduceerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en trad in per 1 oktober 2012 als motiveringsvereiste in het Bro. Het vormt daarmee een nadere invulling van art 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht. De Ladder is van toepassing op de functies wonen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen.

Naast een zorgvuldig ruimtegebruik in Nederland wordt met de Ladder een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten beoogd. Het instrument schrijft niet voor wanneer en waar wel of niet gebouwd mag worden, maar vraagt om een goede afweging van belangen, o.a. om te voorkomen dat voor leegstand wordt gebouwd. De afweging van belangen is aan de gemeente die de lokale en regionale situatie het beste kent.[4] Een voorgenomen nieuwe ontwikkeling dient vanuit de drie "treden" van de Ladder (zie figuur 2.1) te worden onderbouwd.

Fig. 2.1: Ladder voor duurzame verstedelijking

Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu

[4] Zie voor meer informatie: Ministerie van I&M (2013), Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking.

Uit een recente evaluatie van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M)[5] is naar voren gekomen dat de Ladder door gemeenten, provincies, VNG, IPO en andere stakeholders wordt gezien als een waardevol hulpmiddel voor de invulling van een goede ruimtelijke ordening en het stimuleren van zuinig ruimtegebruik. Door de verplichte toepassing van de Ladder, agendeert deze de discussie over de ruimtelijke gevolgen van een voorgenomen ontwikkeling in termen van extra leegstand, versnelde veroudering en dalende vastgoedwaarden.

Tegelijkertijd is geconstateerd dat de reikwijdte van begrippen als 'actuele regionale behoefte', 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' onvoldoende duidelijk is. Dit is één van de redenen voor het Ministerie van I&M om de Ladder te gaan aanpassen. Ook de knelpunten bij de toepassing van de Ladder bij globale en flexibele bestemmingsplannen en de (hoge) onderzoekslasten vormen hiervoor aanleiding. Het ministerie overweegt om in plaats van 'actuele regionale behoefte' het begrip 'nut en noodzaak' te introduceren.[6] Voorts geeft het ministerie aan, parallel aan de aanpassing van het instrument, ook de handreiking bij de Ladder te herzien.

Hoewel duidelijk is dat de Ladder gaat wijzigen, is op dit moment nog niet duidelijk wat precies gaat wijzigen en wanneer. Wel heeft het ministerie aangegeven graag de aangepaste Ladder voor 1 januari 2017 in het Bro in werking te laten treden. Tot die tijd is de huidige Ladder van toepassing en dient deze dus ook als uitgangspunt te worden gehanteerd bij besluitvorming over voorgenomen nieuwe ontwikkelingen in stedelijk gebied zoals Nudepark II, fase 1.

2.3 De memo 'Laddertoets Nudepark II, fase 1'

Met de kennis van de Ladder, is in 2015 door STEC Groep de memo 'Laddertoets Nudepark II, fase 1' opgesteld. Belangrijk bij de beoordeling van deze memo is na te gaan of de treden uit de Ladder zijn gevolgd. In de eerste plaats gaat het dan om de vraag of de regionale behoefte is onderzocht. Dit blijkt het geval. De behoefte is volgens gebruikelijke methodes geraamd en de uitgangspunten die daarbij zijn gehanteerd zijn legitiem. Gegeven de doelgroep van Nudepark II (fase 1) is met de gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen, Veenendaal, Renswoude, Renkum, Neder-Betuwe en een deel van Overbetuwe een logisch marktgebied afgebakend en in de vraagraming is op een logische wijze voortgeborduurd op de vigerende raming van de Provincie Gelderland c.q. Food Valley voor de ruimtevraag in dit gebied. Ook de verdeling van de ruimtevraag naar sectoren en grootteklassen heeft transparant plaatsgevonden en is relatief conservatief van aard (zie ook hoofdstuk 5).

Bij de analyse van het aanbod heeft STEC conform de Ladder geanalyseerd in hoeverre binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de vraag. Hierbij is eerst gekeken of leegstaande panden in de geraamde vraag kunnen voorzien. Vervolgens is geanalyseerd of de ruimtevraag kan worden opgevangen door inbreiding op bestaande (verouderde) bedrijventerreinen en tenslotte is geanalyseerd of de vraag op bestaande bedrijventerreinen en/of nieuwe terreinen in omliggende gemeenten kan worden opgevangen. Hieruit is naar voren gekomen dat het aanbod onvoldoende is om in de vraag te voorzien.

De behoefte aan nieuw bedrijventerrein in het segment van Nudepark II (fase 1) wordt uiteindelijk geschat op circa 10 ha. De behoefteraming rechtvaardigt daarmee de ontwikkeling van Nudepark II, fase 1. Hier is immers een bedrijventerrein van 6 ha voorzien. De ruimtelijke effecten als gevolg van de ontwikkeling van Nudepark II, fase 1 (in termen van extra leegstand, versnelde veroudering en dalende vastgoedwaarden) zijn daarom volgens STEC ook beperkt.

---

5 Brief Ministerie van I&M met als onderwerp 'Aanpassing Ladder duurzame verstedelijking', d.d. 23 november 2015.
6 Brief Ministerie van I&M met als onderwerp 'Aanpassing Ladder duurzame verstedelijking', d.d. 23 november 2015.

Het oordeel van Ecorys over de door STEC uitgevoerde Laddertoets voor Nudepark II is positief. In de studie zijn valide methoden en logische uitgangspunten gehanteerd en de conclusies die ten aanzien van de ruimtelijke effecten van Nudepark II worden getrokken, zijn plausibel.

Een kanttekening bij de studie van STEC is dat de regionale behoefte is vastgesteld door de vraag en het aanbod aan kavels in de regio tot een maximum van 7.500 m² te analyseren. Hoewel het uitgangspunt om in het behoefteonderzoek uit te gaan van de maximale planologische mogelijkheden in het bestemmingsplan in lijn ligt met de meest recente jurisprudentie, ligt dit niet in lijn met de kaders die de Wageningse raad op 12 maart 2012 aan de ontwikkeling van Nudepark II stelde. In dit aanvullende onderzoek is daarom ook geanalyseerd wat de behoefte is aan kavels binnen de kaders die de raad op 12 maart 2012 stelde. De resultaten van deze analyse worden beschreven in paragraaf 5.3 van dit rapport.

2.4 Onderzoek Rekenkamer Oost-Nederland

Ook het recente onderzoek van de Rekenkamer Oost-Nederland[7] naar de planning van bedrijventerreinen in Gelderland leidt niet tot een negatief oordeel over de behoefteraming van STEC. Het onderzoek van de rekenkamer is vooral relevant in het licht van de toekomstige programmering van bedrijventerreinen in Gelderland en de rol die de provincie daarin wil innemen. De rekenkamer stelt met haar rapport namelijk nadrukkelijk het opnemen van de vervangingsvraag en extra vraag als gevolg van beleidsopgaven ter discussie. Zij beveelt Gedeputeerde Staten (GS) van de Provincie Gelderland aan om voor de vraagprognoses waarop de regionale planvorming is/wordt gebaseerd een bovengrens te bepalen en te bewaken. De rekenkamer geeft aan dat het voor de hand ligt hiervoor het TM-scenario als uitgangspunt te nemen. De aanbeveling komt voort uit de constatering van de rekenkamer dat Gelderland nog steeds kampt met een overaanbod van bedrijventerreinen.

De vraag naar bedrijventerreinen – Vraagprognoses in de provincie Gelderland

Om de vraag naar bedrijventerreinen te accommoderen, wordt er periodiek door gemeenten nieuw terrein gepland, gerealiseerd en uitgegeven. Om te kunnen beoordelen of het aanbod van bedrijventerreinen in een redelijke verhouding staat tot de toekomstige vraag, stelt de Provincie Gelderland periodiek een vraag/aanbodconfrontatie op. Deze confrontaties zijn momentopnames en moeten dus regelmatig worden geactualiseerd. De laatste actualisatie dateert van april 2013.[8]

In de provincie Gelderland is het gebruikelijk om de vraag naar bedrijventerreinen onder te verdelen in drie componenten: de uitbreidingsvraag, de vervangingsvraag en de vraag als gevolg van beleidsopgaven. De uitbreidingsvraag is het meest substantiële deel van de vraag. In het verleden zorgde deze voor meer dan 90% van de totale vraag naar bedrijventerreinen in Gelderland. De vervangingsvraag heeft betrekking op de vraag die ontstaat als gevolg van het onttrekken van terreinen aan de voorraad (transformatie naar woonbestemming of natuur). Beleidsambities kunnen tenslotte leiden tot een verlaging van het benodigde oppervlak door bijvoorbeeld intensiveringsmaatregelen maar ook tot een toename door bijvoorbeeld beleidsopgaven als Ruimte voor de Rivier.

De uitbreidingsvraag kan op basis van vier scenario's worden geraamd: Regional Communities (RC), Strong Europe (SE), Transatlantic Market (TM) en Global Economy (GE). Deze scenario's zijn ontwikkeld door het Centraal Planbureau (CPB) en staan ook wel bekend als de WLO-scenario's. In het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten (VNG) in 2009 overeengekomen bij de

7 Rekenkamer Oost-Nederland (2015), Van wens naar werkelijkheid; de regisseur aan zet. Follow-up planning van bedrijventerreinen Gelderland.

8 BEO (2013), Onderzoeksmemorandum Vraag/aanbodconfrontatie bedrijventerreinen t.b.v. de Bedrijventerreinen Agenda 2020 en de Voortgang van de Regionale Programma's Bedrijventerreinen.

planning van bedrijventerreinen uit te gaan van het TM-scenario. Ook in de Gelderse Structuurvisie Bedrijventerreinen is het TM-scenario als vertrekpunt genomen voor de planologische reservering voor de ruimte voor bedrijventerreinen. Meer informatie over de WLO-scenario's is te vinden in Bijlage B van dit rapport.

In de bestuurlijke reactie van de provincie Gelderland op het rekenkameronderzoek (zie Bijlage C) wordt aangegeven dat juist de afgelopen jaren het overaanbod aan bedrijventerreinen op regionale schaal fors is teruggebracht. Zo is er via de Regionale Programma's Bedrijventerreinen (RPB) sinds 2011 ruim 500 ha aan plannen geschrapt en 300 ha 'on hold' gezet. Zij beoordeelt de aanpak juist als succesvol en geeft aan dat deze voor andere provincies als voorbeeld heeft gefungeerd.[9]

Vervolgens geeft het bestuur aan zich ervan bewust te zijn dat met name in Stadsregio Arnhem-Nijmegen en Noord-Veluwe sprake is van overaanbod. Dit overaanbod zit volgens het bestuur vooral in de reeds vastgestelde bestemmingsplannen, de zogenaamde harde plancapaciteit. De provincie geeft echter aan in deze twee regio's (toch) te starten met een proces om tot nieuwe regionale afspraken te komen. Ook wijst het bestuur op de recente Statennotitie 'SteenGoed Benutten: Leegstand, overprogrammering en transformatieopgave' waarin staat dat gemeenten en regio's aan zet zijn om in afstemming met ontwikkelaars de RPB's te actualiseren. In het kader van deze actualisatie zal de provincie tevens onderzoek initiëren naar het realiteitsgehalte van de vervangingsvraag en extra vraag als gevolg van beleidsopgaven in regio's.

Ook in Food Valley (waartoe Wageningen behoort) zal in de (nabije) toekomst dus een actualisatie van het RPB plaatsvinden. Tot die tijd is het RPB uit 2012 vigerend. De vraag is vervolgens of in Food Valley de vervangings- en extra vraag als gevolg van beleidsopgaven zal worden bijgesteld. Hoewel de Rekenkamer Oost-Nederland aangeeft dat in alle Gelderse regio's (met uitzondering van Rivierenland maar dus ook Food Valley) sprake is van overaanbod, geeft de provincie in haar bestuurlijke reactie op het rekenkameronderzoek aan dat zij zich kan voorstellen dat "gebiedsopgaven, zoals de Gelderse corridor en Food Valley, leiden tot aanvullende ruimtevraag". In die zin is het dus de vraag of in Food Valley de vervangingsvraag en extra vraag als gevolg van beleidsopgaven in de toekomst zal worden bijgesteld.

Wel is duidelijk dat tot de uitvoering van het aanvullende onderzoek naar het realiteitsgehalte van de regionale vervangingsvraag en extra vraag als gevolg van beleidsopgaven het RPB Food Valley uit 2012[10] vigerend is. Dit betekent dus ook dat in relatie tot de ontwikkeling van Nudepark II, fase 1 het RPB Food Valley uit 2012 als uitgangspunt moet worden genomen. Dit is in de behoefteraming van STEC gebeurd.

---

9 Rekenkamer Oost-Nederland (2015), Van wens naar werkelijkheid; de regisseur aan zet. Follow-up planning van bedrijventerreinen Gelderland.

10 Provincie Gelderland (2012), GS-besluit, Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) Food Valley.

3 De behoefte aan bedrijfsruimten en het aanbod aan (leegstaande) bedrijfsruimten

3.1 Inleiding

Met het raadsbesluit van 28 september 2015 heeft de Wageningse gemeenteraad in de eerste plaats gevraagd om aanvullend onderzoek naar de behoefte aan bedrijfsruimten uit Wageningen en in de regio uitgesplitst naar type bedrijvigheid en omvangsklasse, en inventarisatie van het huidige aanbod van leegstaande bedrijfsruimten binnen woningen. In dit hoofdstuk wordt eerst het huidige aanbod van bedrijfsruimten beschreven (paragraaf 3.2) om vervolgens in te gaan op de behoefte aan bedrijfsruimten in Wageningen en in de regio (paragraaf 3.3).

3.2 Het huidige aanbod van bedrijfsruimten

Ter beantwoording van de vraag van de gemeenteraad heeft Ecorys eerst het aanbod aan bedrijfsruimten in het marktgebied[11] van Nudepark II geanalyseerd. Deze aanbodsanalyse geeft de situatie anno medio december 2015 weer. Dit betekent dat de aanbodsanalyse van STEC[12] met circa een half jaar is geactualiseerd. Bovendien heeft de gemeenteraad expliciet gevraagd het aanbod aan (leegstaande) bedrijfsruimten binnen woningen te inventariseren. Ecorys heeft daarom de door STEC uitgevoerde analyse aangevuld met een analyse van het aanbod aan bedrijfsruimten in een woonomgeving.[13] De resultaten van de aanbodsanalyse worden in deze paragraaf beschreven.

In de eerste plaats blijkt uit de analyse dat weinig aanvullend aanbod in het marktgebied van Nudepark II in een woonomgeving is geconcentreerd. In Wageningen is dit aanbod - evenals in Rhenen, Renswoude en Nederbetuwe - te verwaarlozen (zie figuur 3.1). In het totale marktgebied bedraagt het aanbod in een woonomgeving nog geen 9% van het totale aanbod. Het gaat om ca. 19.000 m².

---

11 Het marktgebied van Nudepark II, fase 1 is in dit onderzoek op dezelfde wijze afgebakend als in de studie van STEC. Dit betekent dat het marktgebied uit de gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen, Veenendaal, Renswoude, Renkum, Neder-Betuwe en een deel van de gemeente Overbetuwe bestaat. In de aanbodsanalyse in deze paragraaf is ook het aanbod in de gemeente Overbetuwe ten zuiden van de Waal betrokken. Hierdoor wordt het relevante aanbod mogelijk iets te hoog ingeschat.

12 Zie paragraaf 1.4.1 van de 'Memo Laddertoets Nudepark II, fase 1'.

13 Funda in Business c.q. NVM onderscheidt diverse type locaties. Met betrekking tot de ontwikkeling van Nudepark II, fase 1 ligt het voor de hand vooral het aanbod van bedrijfsruimten op bedrijventerreinen te analyseren. Op verzoek van de raad is nu echter ook specifiek het aanbod bedrijfsruimten in een woonomgeving in het marktgebied van Nudepark II, fase 1 geanalyseerd. Dit omvat alle (leegstaande) bedrijfsruimten binnen woningen alsook aparte bedrijfsruimten die in een woonomgeving (bijv.woonwijk) in het marktgebied van Nudepark II, fase 1 zijn geconcentreerd.

Fig. 3.1: Aanbod bedrijfsruimte in marktgebied Nudepark II (fase 1) per 16-12-2015

Bron: Ecorys o.b.v. Funda in Business

Omdat de voorraad bedrijfsruimten in een woonomgeving onbekend is, is het aanbod bedrijfsruimte als percentage van de voorraad niet te berekenen. Dit betekent dat het ook niet mogelijk is om een indicatie van het niveau van de leegstand te geven. Het beperkte aanbod aan bedrijfsruimte in een woonomgeving in het marktgebied van Nudepark II maakt het echter aannemelijk dat de leegstand (ook) hier relatief beperkt is.

Dit laatste geldt in elk geval voor de leegstand op bedrijventerreinen (figuur 3.2). Hier is het actuele aanbod aan bedrijfsruimten wel te relateren aan de voorraad. Deze voorraad is ingeschat door op de uitgegeven voorraad bedrijventerreinen een floor space index cijfer van 0,6 toe te passen.[14] De voorraad bedrijfsruimten op bedrijventerreinen in de regio bedraagt daarmee ca. 5,3 miljoen m². Dit betekent dat aanbod van ca. 195.000 m² op bedrijventerreinen circa 3,7% van de voorraad betreft. Binnen het marktgebied is de leegstand het grootst in Overbetuwe; daar bevindt de leegstand zich min of meer op het niveau van frictieleegstand (5,0%). In de andere gemeenten is sprake van een krappe aanbodsituatie, zoals STEC ook in haar behoefteraming constateerde.

Fig. 3.2: Indicatie leegstand op bedrijventerreinen in marktgebied Nudepark II (fase 1) per 16-12-2015

Bron: Ecorys o.b.v. Funda in Business

[14] De floor space index, kortweg FSI, geeft de verhouding aan tussen het totaal aantal vierkante meters bedrijfsoppervlak en het kaveloppervlak. De index is dus afhankelijk van zowel de hoogte van de bebouwing als de oppervlakte die bebouwd is. Voor reguliere bedrijfsruimtegebruikers is een FSI van 0,5 tot 0,6 gebruikelijk (STOGO, 2007). In lijn met de studie van STEC is in dit onderzoek met een FSI van 0,6 gerekend. Dit betekent dat een kavel 1,67 zo groot is als het oppervlak bedrijfsruimte.

Op het moment dat het aanbod wordt verbijzonderd naar het aanbod zoals dit voor Nudepark II relevant is, resteert slechts 45% van het aanbod (zie figuur 3.3).[15] In totaal gaat het om 95.000 m² bedrijfsruimte waarvan 88% op bedrijventerreinen en 12% in een woonomgeving. Het overige aanbod bedrijfsruimte is geconcentreerd in segmenten die in de toekomst niet op Nudepark II (fase 1) worden aangeboden, ofwel op kavels kleiner dan 600 m², tussen de 3.000 en 4.000 m² en groter dan 7.500 m².

De leegstand in het marktgebied van Nudepark II, fase 1 biedt onvoldoende ruimte voor de door STEC geraamde totale vraag. Ook als het aanbod aan (leegstaande) bedrijfsruimten in een woonomgeving in ogenschouw wordt genomen.

Ook de lokale makelaar waarmee in het kader van dit onderzoek is gesproken, bevestigt de krappe aanbodsituatie in het marktgebied van Nudepark II, fase 1. De leegstand in de regio is in zijn ogen zeer beperkt en vaak tijdelijk van aard. Ook kent de regio in zijn ogen weinig verborgen leegstand. Waar in sommige regio's de leegstand wordt vergroot door een passieve houding van institutionele beleggers als eigenaren, speelt dit in Wageningen en omgeving niet tot nauwelijks. Het aanbod zoals dit op Funda in Business wordt aangegeven (en voor dit onderzoek is geanalyseerd), geeft derhalve een goed beeld van de actuele aanbodsituatie in het gebied.

Fig. 3.3: Aanbod bedrijfsruimte in marktgebied Nudepark II (fase 1) per 16-12-2015 naar omvang kavels

Bron: Ecorys o.b.v. Funda in Business

3.3 De behoefte aan bedrijfsruimten in Wageningen en in de regio

De behoefte aan bedrijventerreinen zoals STEC deze voor het marktgebied van Nudepark II, fase 1 heeft geraamd bedraagt ca. 10 ha.[16] Uitgaande van een floor space index van 0,6 gaat het om circa 60.000 m² bedrijfsruimte. Op de behoefte naar type bedrijvigheid en omvangsklasse wordt verder ingegaan in hoofdstuk 5 van dit rapport.

[15] Bij het bepalen van het aanbod bedrijfsruimte per segment (grootte van de kavel) is de FSI 'omgekeerd' toegepast. Dit betekent dat het oppervlak bedrijfsruimte is vermenigvuldigd met 1,67 om het kaveloppervlak per pand in te schatten.

[16] STEC Groep (2015), Memo Laddertoets Nudepark II, fase 1.

4 De benodigde schuifruimte als gevolg van de revitalisering van Industrieweg e.o.

4.1 Inleiding

Met het raadsbesluit van 28 september 2015 heeft de Wageningse gemeenteraad tevens gevraagd de benodigde schuifruimte voor bedrijven als gevolg van de revitalisering van bedrijvenpark Industrieweg e.o. te onderzoeken. In dit hoofdstuk wordt hierop ingegaan. Paragraaf 4.2 beschrijft de vervangingsvraag zoals deze door STEC is geraamd, waarna paragraaf 4.3 specifiek ingaat op de verwachte effecten van de revitalisering van bedrijvenpark Industrieweg e.o. op de vraag naar bedrijventerreinen in het marktgebied van Nudepark II, fase 1.

4.2 Vervangingsvraag in de regio

Een van de componenten van de vraag zoals deze door STEC is geraamd, betreft de vervangingsvraag. Het gaat hierbij om de vraag die ontstaat als gevolg van het onttrekken van aanbod, bijvoorbeeld omdat bedrijventerreinen worden getransformeerd. Bedrijven hebben dan een nieuwe plek nodig in de gemeente of regio. In het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) Food Valley uit 2012 is aangegeven dat de totale vervangingsvraag in de regio 44 ha bedraagt. Deze vervangingsvraag is voor een groot gedeelte (24 ha) het gevolg van transformatieopgaven in Barneveld (Columbiz Park) en Nijkerk (Havenkom). Beide transformaties zijn in de vraagraming van STEC buiten beschouwing gelaten vanwege het feit dat deze buiten het marktgebied van Nudepark II plaatsvinden.

Dit betekent dat circa 20 ha van de vervangingsvraag resteert. Deze vraag komt voort uit de verplaatsing c.q. uitplaatsing van (kleine clusters van) bedrijven die op dit moment op locaties zijn gevestigd waar deze niet (langer) wenselijk zijn. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om bedrijven in (woon)kernen en bedrijven die in het buitengebied zijn gevestigd. Van die bedrijven is tevens een deel niet in het marktgebied van Nudepark II gevestigd. STEC schat dit deel in op 5 ha. Daarmee is 15 ha van de vervangingsvraag in de ogen van STEC voor de ontwikkeling van Nudepark II, fase 1 relevant.

In de raming van de vervangingsvraag is door STEC niet specifiek gekeken naar de effecten van de revitalisering van bedrijvenpark Industrieweg en omgeving. Mogelijk dat hierdoor nog aanvullende vervangingsvraag ontstaat. Ecorys heeft dit onderzocht. De resultaten hiervan worden in paragraaf 4.3 van dit rapport beschreven.

4.3 Effecten van de revitalisering van Industrieweg e.o. op de vraagraming

In 2013 is voor Industrieweg en omgeving, Nudepark (I) en de haven in Wageningen een revitaliseringsplan opgesteld. Bestudering van dit plan leert dat de voorgenomen activiteiten vooral zijn gericht op samenwerking, verduurzaming en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De fysieke maatregelen betreffen het aanbrengen van een duurzaam rioolstelsel, het doortrekken van de kade langs de noordoever van de haven, de herinrichting van de industrieweg, de herbestrating van het

oudere deel van Nudepark en Pabstendam, het opknappen van het binnenterrein aan de Industrieweg en het versterken van de groenstructuren.[17] Hoewel sommige maatregelen ingrijpend zijn, zal geen enkele maatregel direct tot uitplaatsing danwel verplaatsing van bedrijven leiden. Dit is tevens bevestigd door dhr. Kessel, aanspreekpunt van het deelgebied Industrieweg bij de revitalisering, en de heer Kruisselbrink, projectleider van de revitalisering bedrijventerreinen Wageningen. De heer Kruisselbrink gaf aan dat de verbetering van de kwaliteit van de publieke en private ruimte er (zelfs) voor kan zorgen dat kwaliteitsaspecten minder reden voor verhuizing zijn.

Dit betekent dat de vervangingsvraag zoals deze in het rapport van STEC is geraamd, plausibel is. Het ligt niet in de rede dat er in de periode tot 2025 extra (vervangings)vraag als gevolg van de revitalisering van Industrieweg e.o. in het marktgebied van Nudepark II, fase 1 ontstaat.

Dit laatste betekent overigens niet dat de verplaatsing van bedrijven van Industrieweg e.o. naar Nudepark II is uitgesloten. Mochten bedrijven zich uiteindelijk van Industrieweg e.o. verplaatsen naar Nudepark II, fase 1 komen er echter weer kavels/bedrijfsruimten vrij die door andere bedrijven kunnen worden benut. In die zin heeft de verplaatsing dus geen invloed op de geraamde behoefte (het saldo van vraag en aanbod) in de regio aan bedrijventerreinen als Nudepark II, fase 1.

Fig. 4.1: Deelgebied Industrieweg e.o. (l) en Nudepark I (r)

Bron: Gemeente Wageningen

[17] Zie voor alle maatregelen hoofdstuk 4 van het Plan Revitalisering Industrieweg en omgeving, Nudepark en Haven Wageningen (2013).

5 De behoefte aan nieuwe bedrijfskavels in de regio naar milieucategorie en omvang

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de actuele behoefte aan nieuwe bedrijfskavels in de regio uitgesplitst naar milieucategorie en omvangsklasse. In het raadsbesluit van 28 september 2015 geeft de raad aan de actuele behoefte (vraag minus aanbod) in de totale regio Food Valley te willen analyseren; dus ook in Barneveld. Echter, zoals al eerder aangegeven, valt Barneveld op basis van de doelstelling van Nudepark II en de kaders die op basis daarvan zijn geformuleerd buiten het marktgebied van het bedrijventerrein. Tegelijkertijd vormt een deel van Stadsregio Arnhem-Nijmegen (d.w.z. Renkum en deel van Overbetuwe) en Rivierenland (Neder-Betuwe) wél een deel van het marktgebied van Nudepark II, fase 1. In de aanvullende analyse heeft Ecorys vastgehouden aan dit marktgebied. Binnen dit marktgebied is de vraag en het aanbod aan bedrijfskavels naar milieucategorie en omvangsklasse geanalyseerd. De resultaten van de analyse worden beschreven in respectievelijk paragraaf 5.2 (milieuzonering) en paragraaf 5.3 (kavelgrootte) van dit hoofdstuk.

5.2 Milieuzonering

Met betrekking tot de milieuzonering is het relevant om te analyseren welke bedrijven zich vanwege de aard van de activiteiten niet op Nudepark II zouden kunnen vestigen. Het gaat daarbij vooral om bedrijven met een hindercategorie 4 of hoger en dan – volgens de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ – met name om industriële activiteiten zoals onderdelen van de voedingsmiddelen-, aardolie-, chemische, kunststofverwerkende, (basis)metaalindustrie en recyclingindustrie. Ook een deel van de logistieke sector heeft een milieucategorie van 4 of hoger. Het gaat hierbij om de groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer, de groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen en enkele havengerelateerde activiteiten. Tenslotte is een deel van de milieudienstverlening relevant waar het bijvoorbeeld gaat om de verwerking van afval.

Een analyse van de activiteiten leert direct dat een zeer groot deel niet op een locatie van kleiner dan 7.500 m² uit de voeten kan. In de praktijk gaat het waarschijnlijk alleen om een klein gedeelte van de voedingsmiddelenindustrie dat hierop wèl uit de voeten kan. Omdat de provinciale raming van Bureau Economisch Onderzoek (BEO) uiteindelijk de basis vormt voor de raming van STEC is contact opgenomen met BEO om de raming voor de industrie in het marktgebied van Nudepark II te verbijzonderen. Hieruit blijkt dat voor de voedingsmiddelenindustrie in Wageningen en omgeving in de periode tot 2025 niet tot nauwelijks vraag wordt verwacht.

Dit betekent tevens dat een uitsplitsing in milieucategorieën niet van invloed is op de vraagraming van STEC voor Nudepark II, fase 1. Ook voor wat betreft het aanbod is een uitsplitsing in milieucategorieën niet relevant. Ook de andere bedrijventerreinen in het marktgebied van Nudepark II met lokaal/bovenlokaal MKB als doelgroep laten namelijk bedrijven tot milieucategorie 3 toe. Dit betekent dat er geen extra vraag voor Nudepark II ontstaat als gevolg van het feit dat bedrijven elders niet terecht kunnen.

5.3 Kavelgrootte

Een belangrijk deel van het aanvullende onderzoek waarom de gemeenteraad op 28 september 2015 heeft gevraagd, bestaat uit de uitsplitsing naar omvangsklasse in de vorm van kavelgrootte. Hier is immers niet meer sprake van een actualisatie of toets van de analyse van STEC, maar van een verdiepende analyse op de regionale behoefte zoals STEC die heeft geraamd. STEC heeft in de 'Memo Laddertoets Nudepark II, fase 1' de regionale behoefte aan Nudepark II, fase 1 vastgesteld door de behoefte aan kavels in de regio tot een maximum van 7.500 m² te analyseren en (dus) niet de behoefte aan kavels in de omvangsklassen zoals die in het raadsbesluit van 12 maart 2012 zijn aangegeven. Het gaat concreet om de volgende uitgangspunten:

- Deelgebied Noord (direct langs de Lawickse Allee):
  - Kavelgrootte van 1.000 tot 3.000 m²;
  - De hoogte van gebouwen mag ten hoogste 12 meter bedragen;
- Deelgebied Midden:
  - Kavelgrootte van 600 tot 2.000 m²;
  - De hoogte van gebouwen mag 9 meter bedragen. Alleen op de hoeken van het middengebied mag de bouwhoogte maximaal 12 meter bedragen;
- Deelgebied Oost (ten zuiden van het pand Nudeoord):
  - Kavelgrootte van 600 tot 2.000 m²;
  - De hoogte van gebouwen mag 9 meter bedragen. De maximale bouwhoogte van de accenten mag ten hoogste 12 meter bedragen;
- Deelgebied Zuid (ten noorden van de Wageningse Afweg):
  - Kavelgrootte van 4.000 tot 5.000 m²;
  - De hoogte van gebouwen mag ten hoogste 12 meter bedragen.

Fig. 5.1: Deelgebieden van Nudepark II, fase 1 (l) en fasering van de uitgifte van Nudepark II, fase 1 (r)

Bron: Grounds en KlokOntwikkeling (l) en Gemeente Wageningen en KlokOntwikkeling B.V. (r)

De hoogten van gebouwen zoals in 2012 aangegeven, zijn ongewijzigd in het bestemmingsplan zoals dit 28 september 2015 aan de gemeenteraad is voorgelegd, opgenomen. Hetzelfde geldt voor de aangegeven kavelgroottes. Echter, in lijn met B&W-besluit van 17 juni 2014 waarover de raad op 18 juni 2014 per raadsinformatiebrief op de hoogte is gesteld, is in het bestemmingsplan dat 28 september 2015 aan de gemeenteraad is voorgelegd tevens de bepaling opgenomen dat onder voorwaarden een kavelgrootte tot 7.500 m² is toegestaan. In lijn met de meest recente jurisprudentie is STEC in haar 'Memo Laddertoets Nudepark II, fase 1' uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden in het bestemmingsplan, ofwel 7.500 m². Dit ligt echter niet in lijn met

de kaders die de Wageningse raad op 12 maart 2012 aan de ontwikkeling van Nudepark II stelde. In dit aanvullende onderzoek is daarom ook geanalyseerd wat de behoefte is aan kavels binnen de kaders die de raad op 12 maart 2012 stelde. De resultaten van deze analyse worden hieronder beschreven.

5.3.1 Vraag naar segment

In de eerste plaats is de vraag naar kavels van 0 tot 600 m², 3.000 tot 4.000 m² en 5.000 tot 7.500 m² gescheiden van de vraag naar kavels van 600 tot 3.000 m² en 4.000 tot 5.000 m². Op die manier wordt de vraag naar kavels in de relevante segmenten voor Nudepark II, fase 1 (600-3.000 m² en 4.000-5.000 m²) gescheiden van de vraag naar kavels die in principe niet op Nudepark II, fase 1 zijn voorzien.

Om de uitsplitsing te kunnen maken, is gebruik gemaakt van de Ecorys database met het feitelijke gebruik van kavels op bedrijventerreinen per sector. Ook is gebruik gemaakt van een database van de provincie Gelderland met informatie over het actuele gebruik van kavels op bedrijventerreinen in de provincie. De betreffende databases geven aan dat resp. 44% (Ecorys) en 40% (Gelderland) van het bedrijventerreinenoppervlak bestaat uit kavels die kleiner zijn dan 7.500 m². Dit geeft aan dat de vraag zoals STEC deze voor de ontwikkeling van Nudepark II, fase 1 heeft geraamd relatief conservatief van aard is. Immers, volgens STEC komt de totale vraag in de marktregio neer op 80 tot 85 ha, waarvan 24,2 ha kleinschalig (tot 7.500 m²).[18] Dit betekent dat STEC slechts 29-30% (i.p.v. 40-44%) van de regionale vraag toerekent aan de kavels zoals deze (incl. uitzondering) op Nudepark II, fase 1 zijn voorzien. Op het moment dat in de vraagraming met de ervaringscijfers van de provincie Gelderland en Ecorys zou zijn gerekend, zou de totale vraag in het marktgebied van Nudepark II in het segment tot 7.500 m² uitkomen op 34 tot 37 ha, ofwel 10 tot 13 ha meer dan STEC heeft geraamd.

Gegeven het feit dat de raming van STEC onder meer is gebaseerd op transactiegegevens in de regio Food Valley en trendonderzoek naar de vraag in de betreffende sectoren, is gekozen om in dit aanvullende onderzoek vast te houden aan de door STEC geraamde vraag van 24,2 ha aan kavels kleiner dan 7.500 m². Binnen dit segment is vervolgens verbijzonderd op basis van de door de Wageningse gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten d.d. 12 maart 2012. Dit betekent dat voor de vraagraming in dit aanvullende onderzoek specifiek is gekeken naar de vraag naar kavels tussen de 600 tot 3.000 m² en 4.000 tot 5.000 m² vs. de vraag naar kavels in de overige segmenten binnen de categorie tot 7.500 m².

De verbijzondering heeft plaatsgevonden op basis van het gebruik van kavels kleiner dan 7.500 m² in de door STEC onderscheiden sectoren in de Ecorys database, en het gebruik van kavels in de provincie Gelderland (gemiddelde van alle sectoren).[19] Op basis daarvan kan worden vastgesteld dat 51 tot 56% van de door STEC geraamde vraag in de categorie tot 7.500 m² relevant is voor Nudepark II, fase 1 op het moment dat wordt afgezien van de binnenplanse afwijking om kavels uit te geven tot een maximale grootte van 7.500 m² (zie ook tabel 5.1).

---

[18] Dit is in de ‘Memo Laddertoets Nudepark II, fase 1’ afgerond naar 25 ha.

[19] Gegevens over het gebruik van kavels op bedrijventerreinen per sector waren in de provincie Gelderland niet voorhanden.

Tabel 5.1: Gebruik van kavels tot maximaal 7.500 m² per sector (Nederland) en in Gelderland

N.B. De percentages geven aan hoeveel oppervlak door bedrijven wordt gebruikt op kavels in de betreffende omvangsklasse. De percentages zijn gerelateerd aan het oppervlak dat wordt benut door bedrijven op kavels van maximaal 7.500 m². Dit betekent dat de optelsom van de rijen in de tabel steeds 100% is.

Sector / kavelomvang	0-600 m²	600-3.000 m²	3.000-4.000 m²	4.000-5.000 m²	5.000-7.500 m²
Industrie / productie	7%	40%	14%	10%	29%
Logistiek	6%	36%	15%	17%	26%
Handel / reparatie	5%	30%	14%	16%	35%
(Consumenten) diensten	12%	47%	14%	16%	11%
Overig	12%	32%	3%	13%	40%
Totaal	**7%**	**36%**	**13%**	**15%**	**29%**
Totaal, Gelderland	*2%*	*43%*	*16%*	*13%*	*26%*

Bron: Ecorys (Nederland) en Provincie Gelderland (Gelderland)

Op het moment dat het percentage van 51 tot 56 wordt toegepast op de vraag zoals deze door STEC is geraamd, blijkt 12 tot 14 ha van de vraag in het marktgebied van Nudepark II voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein relevant. De overige 10 tot 12 ha bestaat uit vraag naar kavels in de segmenten 0-600 m², 3.000-4.000 m² en 5.000-7.500 m² en is dus niet relevant als wordt uitgegaan van de kaders die de gemeenteraad op 12 maart 2012 aan de ontwikkeling van Nudepark II stelde.

Overigens blijkt ook uit een recente brief van Barten Tiemessen aan Klokgroep B.V. die met de gemeente is gedeeld dat er een actuele vraag bestaat in de segmenten die op Nudepark II, fase 1 worden voorzien.[20] De makelaar geeft aan dat zij twee gegadigden heeft die interesse hebben in een bedrijfskavel in het in ontwikkeling zijnde Nudepark II. De 1ste kandidaat zoekt een bedrijfskavel van ca. 3.000 m² voor de bouw van een bedrijfshal met kantoorruimte t.b.v. eigen gebruik; de 2de een bedrijfskavel van ca. 1.500 m² voor de bouw van een bedrijfshal met al dan niet inpandige kantoorruimten t.b.v. eigen gebruik. De makelaar geeft aan dat beide kandidaten reeds lange tijd zoeken naar een bedrijfskavel dan wel passende bedrijfshal met kantoorruimte in Wageningen. Bovendien leert de ervaring van Barten Tiemessen dat 'onderhuids' nog meer kandidaten zijn die zich nu niet doen gelden en soms ook al over de Wageningse grenzen rondkijken. De makelaar noemt tenslotte enkele bedrijven die de afgelopen jaren vanwege het gebrek aan ontwikkelingsruimte uit Wageningen zijn vertrokken.[21]

Hoewel de motivatie van Barten Tiemessen wellicht gekleurd is vanwege de relatie met de projectontwikkelaar, geeft ook een andere (onafhankelijke) bedrijfsonroerend goed makelaar uit de regio aan dat er vraag is naar de kavels zoals die in fase 1 van Nudepark II worden voorzien. Deze lokale makelaar geeft aan dat de vraag uit Wageningen relatief beperkt zal zijn, maar ook dat vraag vanuit omliggende kernen kan ontstaan. Vooral productiebedrijven en activiteiten rondom Food zullen in de ogen van deze makelaar interesse hebben in vestiging op Nudepark II, fase 1. Vooral ook om op die manier te kunnen profiteren van de uitstraling van de WUR.

5.3.2 Aanbod naar segment

Om een beeld te krijgen van de behoefte aan kavels in de segmenten van 600-3.000 m² en 4.000-5.000 m² het marktgebied van Nudepark II is eveneens het actuele aanbod in deze segmenten geanalyseerd. In de studie van STEC is het bedrijventerreinenaanbod in het marktgebied van Nudepark II (fase 1) ingedeeld in categorieën. Op basis daarvan is geconcludeerd dat 8,8 ha (in de

[20] Brief van dhr. M.J.M. Tiemessen aan Klokgroep B.V. t.a.v. de heer J. Peijjnenburg d.d. 15 december 2015.
[21] Brief van dhr. M.J.M. Tiemessen aan Klokgroep B.V. t.a.v. de heer J. Peijjnenburg d.d. 15 december 2015.

studie afgerond naar 9 ha) dezelfde doelgroep heeft als Nudepark II (fase 1). Het gaat daarbij om de lokale bedrijventerreinen De Stroet, Wekerom, Uitbr. Wekerom – 't Laar, Groot Overeem en Remmerden. Ecorys heeft vervolgens geanalyseerd in hoeverre op deze bedrijventerreinen kavels (zullen) worden aangeboden in dezelfde segmenten als die door de Wageningse gemeenteraad in 2012 voor Nudepark II zijn aangegeven.

Uit deze analyse blijkt dat van de 8,8 ha circa 5,5 ha bestaat uit kavels in de segmenten zoals die op Nudepark II worden voorzien. Van de overige 3,3 ha bestaat het grootste deel uit kavels in het segment 5.000-7.500 m². In Wekerom en Remmerden is elk één kavel beschikbaar in het segment 3.000-4.000 m² (zie onderstaande tabel).

Tabel 5.2: Inventarisatie van het aanbod op (lokale) bedrijventerreinen met dezelfde doelgroep als Nudepark II

Gemeente en plannaam	Omvang / nog uit-geefbaar	Maximale kavelgrootte en vergelijkbaarheid met de segmenten op Nudepark II	Plaatselijke situatie / Beschikbare kavels
Ede – De Stroet	2,5	Deel 1: 5.000 m² Deel 2: n.v.t. N.B. Het aanbod bevindt zich in deel 2, wat betekent dat het aanbod à 2,5 ha valt in het segment 5.000-7.500 m².	
Ede – (Uitb.) Wekerom / 't Laar	4,9	Met ontheffing 3.500 m². Anders 3.000 m². N.B. Op basis van het huidige verka-velingsplan valt één kavel in de cate-gorie 3.000-4.000 m². Dit betekent dat 4,5 ha vergelijkbaar is met de segmen-ten zoals die op Nudepark II zijn voor-zien en 0,4 ha niet.	
Renswoude – Groot Overeem	0,8	In het bestemmingsplan is in principe geen maximale kavelgrootte aange-geven. Tegelijkertijd is het beschikbare aanbod verdeeld in vijf kavels, waar-van de grootste ca. 1.600 m² is. Alle kavels vallen derhalve in de segmen-ten zoals die ook op Nudepark II (fase 1) zijn voorzien.	
Rhenen - Remmerden	0,6	In het bestemmingsplan is geen maxi-male kavelgrootte bepaald. Er is maar één kavel van 1.860 m² (afgerond 0,2 ha) dat zich in de segmenten bevindt zoals die ook op Nudepark II (fase 1) worden voorzien. 0,4 ha dus niet.	

Bron: IBIS, Provincie Gelderland, bestemmingsplannen, verkavelingsplannen en verkoopinformatie van de betreffende bedrijventerreinen.

Voorts is in de studie van STEC aangegeven dat ook 5 ha op terreinen met een andere doelgroep, de zogenaamde regionale terreinen, in het marktgebied van Nudepark II relevant is om te voorzien in de geprognosticeerde vraag. Gegeven de kenmerken en doelstellingen van deze regionale terreinen ligt het in de rede dat deze hectares (vooral) zullen worden benut voor het huisvesten van bedrijven in de categorie van 5.000-7.500 m².

Nadere analyse van de verkaveling op de regionale terreinen[22] leert dat vooralsnog 1,0 ha bestaat uit kavels in de segmenten zoals die op Nudepark II (fase 1) worden voorzien. Het gaat om drie kavels op bedrijventerrein BT A12-Zuid en één kavel op bedrijventerrein De Vallei in Ede.

Dit betekent dat van het door STEC geïnventariseerde relevante aanbod van 13,8 ha zich in totaal circa 6,5 ha (5,5 + 1,0) in de segmenten bevindt zoals die ook op Nudepark II worden voorzien.

5.3.3 Behoefte naar segment

Uitgaande van de behoefteraming van STEC en verbijzondering binnen het segment tot 7.500 m² op basis van de Ecorys database en gegevens van de provincie Gelderland (**vraag**) en het huidige aanbod aan bedrijfskavels in het marktgebied van Nudepark II (**aanbod**) wordt de **behoefte** (vraag minus aanbod) aan de kavels zoals deze op Nudepark II (fase 1) zijn voorzien geschat op afgerond 6 tot 7 ha (zie het rode kader in figuur 5.2).

Fig. 5.2: Conclusies behoefteraming Nudepark II naar omvangsklasse

Bron: Ecorys

De verbijzonderde behoefteraming rechtvaardigt daarmee (grotendeels) een ontwikkeling van fase 1 van Nudepark II. Hier is immers nu een bedrijventerrein van 6 ha voorzien. De ruimtelijke effecten als gevolg van de ontwikkeling van Nudepark II, fase 1 in termen van extra leegstand, versnelde veroudering en dalende vastgoedwaarden zijn daarmee te verwaarlozen.

[22] Hiervoor is eveneens gebruik gemaakt van gegevens van IBIS, Provincie Gelderland en informatie uit de betreffende bestemmingsplannen, verkavelingsplannen alsmede verkoopinformatie van de betreffende bedrijventerreinen.

Ook de lokale makelaar waarmee in het kader van dit onderzoek is gesproken, bevestigt dat Nudepark II fase 1 voorziet in een actuele marktbehoefte.

5.3.4 Kanttekeningen bij de behoefteraming naar segment

Bij de behoefteraming dienen een aantal kanttekeningen te worden geplaatst. In de eerste plaats is de door STEC benutte vraagraming relatief conservatief van aard. Op het moment dat het huidige gebruik van kavels op bedrijventerreinen (Ecorys database) en Gelderland als uitgangspunt zou zijn genomen om de totale vraag naar bedrijventerreinen in het marktgebied te verbijzonderen in de vraag naar kavels tot 7.500 m² zou 34 tot 37 ha relevant zijn voor de ontwikkeling van Nudepark II, fase 1. Als daarmee verder zou zijn gerekend, zou de vraag in de voor Nudepark II (fase 1) relevante segmenten uitkomen op 17 tot 21 ha. Daarmee zou de behoefte aan Nudepark II dus ook niet ter discussie staan.

In de tweede plaats is het aangegeven aanbod een momentopname die (sterk) kan fluctueren. In dit aanvullende onderzoek is de situatie van medio december 2015 als uitgangspunt genomen. Op het moment dat sindsdien kavels zijn uitgegeven, dient het aanbod daarmee te worden verminderd. Op het moment dat sindsdien soortgelijke plannen voor bedrijventerreinen in de regio zijn/worden vastgesteld, dient het aanbod te worden vergroot. Dit laatste ligt overigens (op korte termijn) niet in de rede. De bedrijventerreinen waarvan in het vigerende RPB Food Valley is aangegeven dat de procedure mag doorgaan, liggen immers buiten het marktgebied van Nudepark II (Harselaar Zuid, Harselaar Driehoek en De Flier), zijn on hold gezet (Harskamp uitbreiding) of liggen binnen de gemeente Wageningen zelf (De Born Oost en Schiphorst).

Een laatste kanttekening is dat de nu aangebrachte verbijzondering de zeggingskracht van de raming lijkt te vergroten, maar tevens de robuustheid van de raming verkleint. Immers, de vraag in de categorie tot 7.500 m² is beter te ramen dan de vraag in resp. de segmenten 600-3.000 m² en 4.000-5.000 m². Ook het aanbod is op dat niveau betrouwbaarder in beeld te brengen. Immers, het aanbrengen van een nieuwe verkaveling kan direct leiden tot een ander beeld. In het algemeen kan worden gesteld dat de robuustheid van behoefteramingen toeneemt naarmate het detailniveau van de raming in termen van sector en gebied afneemt.

6 Totaaloordeel marktbehoefte Nudepark II (fase 1)

Zoals eerder in dit onderzoek is aangegeven, dient in een behoefteraming volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden geredeneerd vanuit de kaders zoals die aan de betreffende ontwikkeling (doelgroep, bestemmingsregels, fasering, etc.) zijn gesteld. Bij de voorgenomen ontwikkeling van Nudepark II, fase 1 is in dit geval sprake van een bijzondere situatie. De kaders die aan deze ontwikkeling zijn/worden gesteld, zijn in de loop der tijd namelijk gewijzigd.

In lijn met de meest recente jurisprudentie is STEC in haar Laddertoets uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden in het bestemmingsplan. Dit betekent dat STEC in haar behoefte-raming voor Nudepark II, fase 1 ook is uitgegaan van de afwijkingsbevoegdheid waarin onder bepaalde voorwaarden een maximale kavelgrootte van 7.500 m² wordt toegestaan. Het opnemen van deze afwijkingsbevoegdheid is in lijn met het B&W-besluit van 17 juni 2014 waarover de Wageningse gemeenteraad via een raadsinformatiebrief op18 juni 2014 is geïnformeerd. STEC schat op basis van haar analyse de actuele regionale marktvraag voor de doelgroep waarop Nudepark II, fase 1 zich richt op ca. 10 ha. Op basis daarvan concludeert zij dat de ruimtelijke effecten van de ontwikkeling van Nudepark II, fase 1 (een terrein van 6 ha) in termen van extra leegstand, versnelde veroudering en dalende vastgoedwaarden beperkt zullen zijn.

In dit aanvullende onderzoek zijn de methoden, uitgangspunten en conclusies van de studie van STEC door Ecorys getoetst. Het oordeel van Ecorys over de door STEC uitgevoerde Laddertoets is positief. In de studie zijn valide methoden en logische uitgangspunten gehanteerd en de conclusies die t.a.v. de ruimtelijke effecten van Nudepark II, fase 1 worden getrokken, zijn plausibel.

Tegelijkertijd is de afwijkingsbevoegdheid niet in lijn met de kaders die de Wageningse raad op 12 maart 2012 aan de ontwikkeling van Nudepark II stelde. In dit aanvullende onderzoek is daarom ook geanalyseerd wat de behoefte is aan kavels binnen de kaders die de raad op 12 maart 2012 stelde. Dit betekent dat de behoefte is uitgesplitst naar de kavelgroottes zoals de raad deze in 2012 in haar besluit aangaf. Concreet gaat het om het scheiden van de behoefte aan kavels van 0 tot 600 m², 3.000 tot 4.000 m² en 5.000 tot 7.500 m² van de behoefte aan kavels van 600 tot 3.000 m² en 4.000 tot 5.000 m². Op die manier wordt de behoefte aan kavels in de relevante segmenten voor Nudepark II, fase 1 namelijk gescheiden van de behoefte aan kavels die in principe niet op Nude-park II, fase 1 zijn voorzien.

Uit het onderzoek van Ecorys blijkt dat ook een verbijzonderde behoefteraming naar de betreffende kavelgroottes de ontwikkeling van fase 1 van Nudepark II (grotendeels) recht-vaardigt. Uitgaande van de behoefteraming van STEC en een verbijzondering binnen het segment tot 7.500 m² wordt de behoefte (vraag minus aanbod) aan de kavels zoals deze op Nudepark II (fase 1) zijn voorzien, ingeschat op 6 tot 7 ha. Dit is in principe voldoende voor ontwikkeling van Nudepark II, fase 1. Hier is immers een bedrijventerrein van 6 ha voorzien.

Het e.e.a. betekent eveneens dat de ruimtelijke effecten als gevolg van de ontwikkeling van Nudepark II, fase 1 in termen van extra leegstand, versnelde veroudering en dalende vastgoedwaarden zijn te verwaarlozen.

Fig. 6.1: Situatie op de beoogde locatie van Nudepark II, fase 1 d.d. december 2015

Bron: Ecorys

7 Risicoanalyse

7.1 Inleiding

Het aanvullende onderzoek van Ecorys besluit in dit hoofdstuk met een risicoanalyse. In deze analyse geven wij een inschatting van de risico's die de gemeente Wageningen loopt – met inachtneming van de relevante en recente jurisprudentie van de Raad van State en met inachtneming van alle feiten en omstandigheden in dit dossier voor wat betreft de wensen en betrokkenheid van de raad – indien de raad, na verstrekking van de aanvullende informatie uit dit onderzoek komt tot een besluit over het bestemmingsplan Nudepark II inhoudende:

1. ongewijzigde vaststelling (cfm. voorstel d.d. 28 september 2015);
2. gewijzigde vaststelling (intrekken van de afwijkingsbevoegdheid om kavels uit te geven tot een maximum van 7.500 m²); of
3. niet vaststellen.

De risico's bij ongewijzigde vaststelling worden beschreven in paragraaf 7.2, de risico's bij gewijzigde vaststelling in paragraaf 7.3 en de risico's bij niet vaststellen in paragraaf 7.4. Het hoofdstuk besluit in paragraaf 7.5 met een beknopte conclusie.

7.2 Risico's bij ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan

De risico's die de raad loopt bij ongewijzigde[23] vaststelling zijn in relatie tot de Ladder voor duurzame verstedelijking zeer beperkt. De Laddertoets van STEC heeft aangegeven dat er in het segment tot 7.500 m² in het marktgebied van Nudepark II (ruim) voldoende vraag is en dat de risico's op extra leegstand, versnelde veroudering en dalende vastgoedwaarden zeer beperkt zijn. Vanuit de ontwikkeling kunnen zelfs positieve ruimtelijke effecten uitgaan doordat de voorziene, ruimere opzet van Nudepark II kan leiden tot een oplossing van het bestaande parkeerprobleem in Nudepark I.

7.3 Risico's bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan

Op het moment dat de binnenplanse afwijking om kavels uit te geven met een maximale grootte van 7.500 m² wordt ingetrokken, zijn de risico's op extra leegstand, versnelde veroudering en dalende vastgoedwaarden nog steeds beperkt. Uit het aanvullende onderzoek van Ecorys blijkt immers dat de regionale behoefte aan kavels in de segmenten zoals deze op Nudepark II zijn voorzien de ontwikkeling (grotendeels) rechtvaardigt. De vraagraming is zelfs relatief conservatief van aard wat het aannemelijk maakt dat er niet tot nauwelijks leegstand, veroudering en dalende vastgoedwaarden als gevolg van Nudepark II, fase 1 zal optreden.

Wel nemen de marktrisico's voor de ontwikkelaar (iets) toe op het moment dat binnenplanse afwijking om kavels uit te geven met een maximale grootte van 7.500 m² wordt ingetrokken. Mogelijk dat de uitgifte van kavels hierdoor namelijk meer tijd in beslag zal nemen. Het is denkbaar dat de

[23] Ongewijzigd heeft hier betrekking op het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het voorstel dat 28 september 2015 aan de raad is voorgelegd. Dit betekent dat het hier in feite gaat om het *gewijzigd* vaststellen van het bestemmingsplan, zoals aangegeven in hoofdstuk 4 van de 'Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan Nudepark II, fase 1 en beeldkwaliteitplan Nudepark II, fase 1' d.d. 13 mei 2015.

ontwikkelaar de gemeente voor de toename van dit risico aansprakelijk zal stellen. De mogelijke omvang van een eventuele claim hiervoor is in het kader van dit onderzoek niet geanalyseerd.

7.4 Risico's bij het niet vaststellen van het bestemmingsplan

Op het moment dat het bestemmingsplan zoals dit nu aan de Wageningse raad is aangeboden niet wordt vastgesteld, is het risico op extra leegstand, versnelde veroudering en dalende vastgoed-waarden zeer beperkt. Mogelijk dat hierdoor wel Wageningse bedrijven met uitbreidingsplannen de gemeente zullen verlaten.

Bovendien zijn de risico's voor de gemeente op een claim van de ontwikkelaar bij het niet vaststellen van het bestemmingsplan groot. Immers, het eerdere onderzoek van STEC en het onderhavige aanvullende onderzoek van Ecorys tonen de regionale behoefte aan Nudepark II, fase 1 aan, verduidelijken dat de ruimtelijke effecten als gevolg van de ontwikkeling van het terrein in termen van extra leegstand, versnelde veroudering en dalende vastgoedwaarden zijn te verwaarlozen en rechtvaardigen daarmee de ontwikkeling van Nudepark II, fase 1.[24]

7.5 Conclusie

De conclusie van de risicoanalyse is dat de risico's toenemen naarmate de afwijking van het voorstel zoals het college dit op 28 september 2015 aan de gemeenteraad heeft voorgelegd, toeneemt.

De risico's voor de gemeente zijn het grootst als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld. Bij een gewijzigde vaststelling c.q. het intrekken van de afwijkingsbevoegdheid om kavels uit te geven tot een maximum van 7.500 m² is er nog steeds sprake van risico's, maar nemen kans en impact af. Bij een ongewijzigde vaststelling zijn de risico's minimaal.

Zoals aangegeven in het raadsvoorstel van 28 september 2015 zijn de kaders zoals deze op 12 maart 2012 door de gemeenteraad zijn vastgesteld de onderlegger van het bestemmingsplan 'Nudepark II, fase 1' en het beeldkwaliteitsplan 'Nudepark II, fase 1'. In artikel 3.3 van de regels van het bestemmingsplan is wel een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarbij onder voorwaarden een maximale kavelgrootte van 7.500 m² wordt toegestaan. Dit betreft dus een afwijking van de in de kaders voor de deelgebieden opgenomen maximale kavelgroottes. De afwijking van de kaders wordt door het College van B&W acceptabel geacht, omdat dit aansluit bij de wens van de raad om bestemmingsplannen flexibeler te maken en het toestaan van grotere kavels past binnen het provinciale beleid en de Structuurvisie Wageningen. Verder wordt de stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied behouden door als één van de voorwaarden aan de afwijkingsbevoegdheid te verbinden dat de stedenbouwkundige kwaliteit niet onevenredig mag worden aangetast. Het opnemen van deze afwijkingsbevoegdheid is in lijn met het B&W-besluit van 17 juni 2014 waarover de raad op 18 juni 2014 per raadsinformatiebrief op de hoogte is gesteld.

[24] Voor een verdere toelichting op deze risico's en de mogelijke omvang van de claim zie Bijlage 5 behorend bij het raads-voorstel 'Vaststellen bestemmingsplan 'Nudepark II, fase 1' en beeldkwaliteitsplan 'Nudepark II, fase 1'' d.d. 28 september 2015.

Bijlage A: Geraadpleegde bronnen

Ten behoeve van de studie zijn de volgende documenten geraadpleegd:

- BCI (2014), Verdieping doelgroepen bedrijventerreinen Food Valley. Monitor RPB 2014.
- BEO (2006), Gelderland in vier bedrijven. Vier toekomstscenario's over de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen en kantoren.
- BEO (2010), Onderzoeksmemorandum vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen mei 2010.
- BEO (2013), Onderzoeksmemorandum Vraag/aanbodconfrontatie bedrijventerreinen t.b.v. de Bedrijventerreinen Agenda 2020 en de Voortgang van de Regionale Programma's Bedrijventerreinen.
- BEO (2015), Onderzoeksmemorandum 'Invloed van de aanhoudende conjuncturele zwakte op de langetermijnprognose van de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen'.
- CPB (2005), Bedrijfslocatiemonitor. De vraag naar ruimte voor economische activiteit tot 2040.
- CPB, MNP en RPB (2006), Welvaart en Leefomgeving; Een scenariostudie voor Nederland in 2040.
- Ecorys (2008), Naar voldoende ruimte voor Life Sciences in Wageningen.
- Ecorys (2015), Database gebruik kavels bedrijventerreinen.
- Funda (2015), Funda in Business.
- Gemeente Ede (2014), Bestemmingsplan Lunteren (De Stroet).
- Gemeente Ede (2015), Bestemmingsplan "Bedrijventerrein Het Laar te Wekerom".
- Gemeente Ede (2015), BT A12 – Interactieve kaart.
- Gemeente Renswoude (2008), Bestemmingsplan bedrijventerrein Groot Overeem.
- Gemeente Rhenen (2009), Bestemmingsplan Bedrijventerrein Remmerden.
- Gemeente Veenendaal (2015), Beeldkwaliteitplan A12.
- Gemeente Veenendaal (2015), Economische monitor.
- Gemeente Wageningen (2003), Plan van aanpak Uitbreiding Bedrijventerrein Nudepark.
- Gemeente Wageningen (2012), Raadsbesluit 'Overeenkomsten Nudepark II, fase 1'.
- Gemeente Wageningen (2012), Raadsbesluit – gewijzigd 'Kaders Nudepark II'.
- Gemeente Wageningen (2013), Plan Revitalisering Industrieweg e.o., Nudepark en Haven.
- Gemeente Wageningen (2014), B&W Besluit 14.0212048.
- Gemeente Wageningen (2014), Raadsinformatiebrief 'Ontwerpbestemmingsplan Nudepark II, fase 1'.
- Gemeente Wageningen (2015), B&W Besluit 15.0200976.
- Gemeente Wageningen (2015), Documenten behorende bij het raadsvoorstel 'Bestemmings-plan en beeldkwaliteitplan Nudepark II, fase 1', d.d. 28 september 2015.
- Gemeente Wageningen (2015), Uit de raad, d.d. 7 oktober 2015.
- Gemeente Wageningen en KlokOntwikkeling B.V. (2013), Anterieure Overeenkomst fase 2 – Nudepark II, fase 1 te Wageningen.
- Gemeenten Renswoude, Rhenen, Utrechtse Heuvelrug, Veenendaal en Wijk bij Duurstede (2012), Regioconvenant Bedrijventerreinen Regio Zuidoost-Utrecht.
- Grounds en KlokOntwikkeling (2014), Nudepark II, fase 1; Beeldkwaliteitplan.
- IBIS (2013), Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem Nederland.
- INBO (2003), Ruimtemeter – methodiek ruimtewinst Provincie Utrecht.
- Klok Ontwikkeling (2011), Nudepark II, Stedenbouwkundige visie, 15 december 2011.
- Ministerie van I&M (2013), Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking, versie 2.
- Ministerie van I&M (2015), Brief 'Aanpassing Ladder duurzame verstedelijking'.
- Ministerie van VROM (2009), Convenant bedrijventerreinen 2010-2020.
- NVM (2015), Logistiek vastgoed in cijfers 2014.

- PBL (2012), Bedrijven en terreinen. De voorspelling van het werkgelegenheidsaandeel op bedrijventerreinen.
- Provincie Gelderland (2010), Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties.
- Provincie Gelderland (2011), Economische visie Provincie Gelderland. Op weg naar een duurzame, innovatieve en internationaal concurrerende regio.
- Provincie Gelderland (2012), GS-besluit 'Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) Food Valley'.
- Provincie Gelderland (2013), Bedrijventerreinen Agenda 2020.
- Provincie Gelderland (2013), Provinciale Economische Verkenning. Gelderse vooruitzichten 2013-2018; een middellangetermijnraming van de Gelderse economie.
- Provincie Gelderland (2015), Bedrijven en bedrijventerreinen.
- Provincie Gelderland (2015), Bedrijventerrein – kavels.
- Provincie Gelderland (2015), Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem (IBIS).
- Provincie Gelderland (2015), SteenGoed Benutten: Leegstand, overprogrammering en transformatieopgave.
- Provincie Utrecht (2014), Uitgifte, aanbod en opname kantoor- en bedrijfsruimte.
- Raad van State (2015), Uitspraak 201400114/1/R2.
- Raad van State (2015), Uitspraak 201406172/1/R2.
- Regio De Vallei (2009), Economisch Programmerings- en Ontwikkelingsdocument.
- Regio Food Valley (2012), Regionaal Programma Bedrijventerreinen.
- Regio Food Valley (2013), RPB Monitor 2013.
- Rekenkamer Oost-Nederland (2012), Bedrijventerreinen in de steigers – Provincie Gelderland.
- Rekenkamer Oost-Nederland (2015), Van wens naar werkelijkheid; de regisseur aan zet. Follow-up planning van bedrijventerreinen Gelderland.
- Roots Beleidsadvies (2015), Roots Vastgoedbarometer.
- STEC (2015), Memo Laddertoets Nudepark II, fase 1.
- STOGO (2007), Remmende factoren bij het herstructureren van bedrijventerreinen.
- Tiemessen, T. (2015), Gegadigden en belangstelling voor Nudepark II te Wageningen.
- VNG (2009), Bedrijven en milieuzonering – Staat van bedrijfsactiviteiten.

Ten behoeve van de studie is verder contact geweest met de volgende personen:

- Dhr. M. Walsweer, BEO Provincie Gelderland, 14 december 2015.
- Dhr. M. Kessel, Aanspreekpunt revitalisering Industrieweg e.o., 16 december 2015.
- Dhr. H. Ploem, Adviseur STEC Groep, 9 en16 december 2015.
- Dhr. H. ten Hoor, BOG makelaar Jeltes ten Hoor, 18 december 2015.
- Dhr. M. Kruisselbrink, Projectleider revitalisering bedrijventerreinen, 22 december 2015.

Bijlage B: WLO-scenario's

WLO staat voor "Welvaart en Leefomgeving"; de titel van een studie van de drie planbureaus (CPB, MNP en RPB) naar de ontwikkeling van de Nederlandse economie en demografie in de periode tot 2040. In deze studie is met behulp van vier scenario's geanalyseerd wat in de periode tot 2040 mogelijke veranderingen zijn én wat deze kunnen betekenen voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in ons land. De scenario's zijn geordend langs twee sleutelonzekerheden: de mate van internationale samenwerking en de mate van hervormingen in de collectieve sector (zie figuur).

De uitkomsten van de WLO-scenario's voor de ontwikkeling van de Nederlandse economie en demografie zijn hieronder in cijfers weergegeven. Duidelijk is dat het GE-scenario in de hoogste economische groei resulteert.

Tabel: Belangrijkste uitkomsten van de vier scenario's voor Nederland

		Global Economy	Transatlantic Market	Strong Europe	Regional Communities
	1971-2001	2002-2040	2002-2040	2002-2040	2002-2040
	Mutaties per jaar in %				
Bevolking	0,7	0,5	0,2	0,4	0,0
Arbeidsaanbod	1,1	0,4	0,0	0,1	-0,4
Werkgelegenheid	0,9	0,4	0,0	0,1	-0,5
Arbeidsproductiviteit	1,9	2,1	1,9	1,5	1,2
Volume BBP (marktprijzen)	2,6	2,6	1,9	1,6	0,7
BBP per hoofd	1,9	2,1	1,7	1,2	0,7

Bron: CPB, MNP en RPB (2006), Welvaart en Leefomgeving; Een scenariostudie voor Nederland in 2040

Hieronder worden de gevolgen van de verschillende scenario's voor Nederland kwalitatief uitgebreider behandeld.

Global Economy

In het scenario Global Economy breidt de EU zich nog verder naar het oosten uit. Naast Turkije worden ook landen als Oekraïne lid. De WTO-onderhandelingen zijn succesvol, en daar vaart de internationale handel wel bij. De deelnemende landen integreren echter niet in politiek opzicht.

Internationale samenwerking op andere gebieden dan handelsvraagstukken mislukt. Net als in Transatlantic Market benadrukt de overheid in dit scenario de eigen verantwoordelijkheid van burgers. Vergeleken met Transatlantic Market groeit de arbeidsproductiviteit in dit scenario nog extra door de sterke wereldwijde economische integratie. De groei van zowel de materiële welvaart als van de bevolking (vooral door immigratie) is in dit scenario het hoogst. Net als in Transatlantic Market komt er geen overeenkomst om grensoverschrijdende milieuvraagstukken aan te pakken. Dit en de wereldwijde hoge economische groei leiden tot forse milieuvervuiling. Wel leidt de hoge groei tot lokale milieu-initiatieven.

Strong Europe

In het scenario Strong Europe is er veel aandacht voor internationale samenwerking. De Europese instituties worden succesvol hervormd en landen geven een deel van hun soevereiniteit op. Daarmee wordt Europa een invloedrijke speler op het economische en politieke wereldtoneel, en internationale milieuvraagstukken kunnen gecoördineerd aangepakt worden. Europa doet enige concessies aan de Verenigde Staten, die daarna het Kyotoverdrag ratificeren. Turkije treedt toe tot de Europese Unie. Het sociaal-economisch beleid is net als in het scenario Regional Communities gericht op solidariteit en op een gelijkmatige inkomensverdeling, al vinden wel enige hervormingen plaats. Door deze hervormingen, door hogere investeringen in onderwijs en onderzoek, en door de grotere markt groeit de arbeidsproductiviteit meer dan in Regional Communities. Ook de economische groei en de bevolkingsgroei, vooral door immigratie, zijn in dit scenario hoger.

Transatlantic Market

In het scenario Transatlantic Market wordt de uitbreiding van de Europese Unie geen politiek succes. Daarvoor hechten landen te veel aan hun soevereiniteit: ze lossen problemen liever op nationaal niveau op. Wel wordt de handel tussen de Verenigde Staten en Europa vérgaand geliberaliseerd, waardoor op termijn een nieuwe interne markt ontstaat. Dit scenario kenmerkt zich door een overheid die de eigen verantwoordelijkheid van burgers benadrukt. De verzorgingsstaat wordt ingeperkt en publieke voorzieningen worden versoberd. Hierdoor neemt de inkomens-ongelijkheid toe. Doordat de macht van vakbonden afneemt, wordt de arbeidsmarkt flexibeler. Door de versobering van de sociale zekerheid groeit de arbeidsparticipatie, de internationale concurrentie verhoogt de prikkel om te innoveren, en de grotere inkomensverschillen maken studeren aantrekkelijk. De groei van de arbeidsproductiviteit en de economische groei zijn hoger dan in het scenario Strong Europe, terwijl de bevolking slechts matig toeneemt. Grensoverschrijdende milieuvraagstukken worden in dit scenario niet opgepakt. Lokale milieu-initiatieven gericht op bijvoorbeeld geluid- en stankoverlast kunnen zich wel voordoen.

Regional Communities

In het scenario Regional Communities hechten landen sterk aan hun eigen soevereiniteit. Daardoor slaagt de Europese Unie er niet in om institutionele hervormingen door te voeren. Ook mondiale handelsliberalisatie komt niet van de grond, waardoor de wereld uiteenvalt in een aantal handelsblokken. Internationale milieuvraagstukken worden niet aangepakt. Toch is de milieudruk relatief laag, omdat de bevolkingsgroei en de economische groei bescheiden zijn. De collectieve sector wordt in dit scenario nauwelijks hervormd. Collectieve regelingen blijven in stand, waarbij de nadruk erop ligt de inkomens gelijkmatig te verdelen en solidair te zijn. Door geringere prikkels in de sociale zekerheid en de hoge belasting- en premietarieven is de arbeidsparticipatie relatief laag en de werkloosheid hoog. Minder concurrentie remt de noodzaak voor bedrijven om te innoveren. De verbrokkelde markten belemmeren dat kennis zich snel verspreidt, en door de kleine inkomensverschillen is de stimulans om te investeren in onderwijs beperkt. De arbeidsproductiviteit stijgt jaarlijks maar weinig en de economische groei is gering.

Bron: CPB, MNP en RPB (2006), Welvaart en Leefomgeving; Een scenariostudie voor Nederland in 2040

Bijlage C: Bestuurlijke reactie GS Gelderland op rapport ‘Van wens naar werkelijkheid; de regisseur aan zet’ van de Rekenkamer Oost-Nederland (juni 2015)

Geachte heer Mekel,

Op 4 juni 2015 heeft de Rekenkamer Oost-Nederland ons het rapport “Van wens naar werkelijkheid; de regisseur aan zet – Follow-up planning van bedrijventerreinen” toegestuurd. Op 12 juni is deze bestuurlijke nota besproken met gedeputeerde Michiel Scheffer. U heeft ons verzocht om uiterlijk 25 juni een schriftelijke reactie te geven op de bestuurlijke nota. Middels deze brief gaan wij graag op uw verzoek in.

Algemeen
In korte tijd heeft u in de nota van bevindingen een goed beeld weten te schetsen van de programmering van bedrijventerreinen via de Regionale Programma’s Bedrijventerreinen (RPB). In deze nota van bevindingen kunnen wij ons vinden. De conclusies die u hieraan ontleent in uw bestuurlijke nota kunnen wij slechts ten dele onderschrijven. In deze brief geven wij onze reactie op uw hoofd- en deelconclusies en reageren wij op uw aanbevelingen.

Hoofdconclusie
Uw hoofdconclusie luidt:
‘Gelderland kampt nog steeds met een overaanbod van bedrijventerreinen. De provincie vult haar regierol weliswaar actief in, maar heeft de regio’s in het verleden ruimte geboden om -onderbouwd- extra vraag op te voeren ten opzichte van de landelijk gehanteerde prognose. Met haar bovenregionale rol is de provincie nu aan zet om samen met de regio’s het overaanbod terug te brengen en daarmee te zorgen voor een gezondere markt voor bedrijventerreinen.’

In de afgelopen periode hebben we er samen met onze partners voor gezorgd dat het overaanbod aan bedrijventerreinen op regionale schaal fors is teruggebracht. Zo is er via de Regionale Programma’s Bedrijventerreinen sinds 2011 ruim 500 hectare aan plannen geschrapt en 300 hectare on hold gezet. Deze regionale aanpak is hiermee succesvol geweest en heeft voor andere provincies als voorbeeld gefungeerd.

We zijn ons ervan bewust dat er in met name in de Stadsregio en op de Noord Veluwe sprake is van een overaanbod. Dit overaanbod zit met name in de reeds vastgestelde bestemmingsplannen, de zogenaamde harde plancapaciteit. Het beschikbare aanbod sluit kwalitatief onvoldoende aan op de vraag vanuit de markt. In de desbetreffende regio’s starten wij het proces om tot nieuwe regionale afspraken te komen.

De behoefte aan bedrijventerreinen is opgebouwd uit drie componenten: uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en beleidsambitie. De uitbreidingsvraag wordt berekend op basis van het Transatlantic Market (TM) scenario. Het TM-scenario gaat uit van een geleidelijk afnemende vraag die in de meeste regio’s na 2025 negatief zal worden. Op basis van dit CPB model berekent de provincie Gelderland de regionale uitbreidingsvraag. De vervangingsvraag wordt bepaald door de transformatieplannen van gemeenten. Mits op de plek van transformatie nog bedrijven zijn gevestigd die de bedrijfsvoering voort willen zetten is compensatie elders nodig om het verlies aan

bedrijventerreinen teniet te doen. De omvang van de toekomstige vervangingsvraag laat zich niet modelmatig ramen maar is gebaseerd op toekomstige plannen van gemeenten. De component beleidsambitie wordt bepaald door de regio en gemeenten als er aantoonbaar extra inzet plaatsvindt die logischerwijs kan leiden tot een aanvullende vraag naar bedrijventerreinen. De gebiedsopgaven kunnen hiertoe leiden, zoals bijvoorbeeld het World Food Centre in Ede.

In uw conclusie missen wij een reflectie op de rol van de regio en gemeenten. Deze is bepalend om het huidige aanbod aan bedrijventerreinen te kunnen verklaren. Voor de ontwikkeling en uitbreiding van bedrijventerreinen hebben gemeenten in het verleden veel grond aangekocht met de verwachting hierop winst te kunnen maken. Deze tijd is voorbij. Veel grondposities dateren van voor de recessie en zijn niet zomaar ongedaan te maken. Met de wijsheid achteraf kan geconstateerd worden dat er een overaanbod van bedrijventerreinen is, ondanks het feit dat veel plannen in het RPB gefaseerd of geschrapt zijn. Niemand had kunnen voorzien dat de recessie zo diep en lang zou ingrijpen. Uw hoofdconclusie kan gelezen worden alsof het overaanbod – dat met name zichtbaar is in de Stadsregio en de Noord-Veluwe – aan de provincie te wijten is cq voorzienbaar zou zijn geweest. De regio's hebben de RPB's opgesteld en de verwachte vraag door middel van vervangingsvraag en beleidsambitie opgehoogd. Nu de feitelijke uitgifte achterblijft op de vraag moeten de regio's en individuele gemeenten ook zelf hun verantwoordelijkheid nemen.

We zijn het met u eens dat de huidige afsprakenkaders in een aantal regio's niet meer voldoen. In de Statennotitie "SteenGoed Benutten: Leegstand, overprogrammering en transformatieopgave" (PS2015-398) gaan we hierop in. Zo geven wij aan dat we samen met gemeenten en regio aan zet zijn om in afstemming met ontwikkelaars het RPB te actualiseren. Hierbij willen wij de regio's faciliteren. Indien er regio's zijn die dit proces onvoldoende oppakken, dan nemen wij een actievere en sturende rol. In de programmering zetten we meer in op de kwalitatieve vraag (behoefte uit de markt) en initiëren we aanvullend onderzoek naar het realiteitsgehalte van de regionale vervangingsvraag en beleidsambitie.

Deelconclusie overaanbod
In de berekening van het overaanbod gaat u uit van historische uitgiften. Een dergelijke berekening is in onze ogen onvolledig. In de planningssystematiek van bedrijventerreinen wordt juist uitgegaan van geavanceerde scenariostudies waarbij met alle vraagcomponenten rekening wordt gehouden. Dat gaat verder dan alleen de historische uitgifte.

Deelconclusie regierol
In deze conclusie kunnen we ons vinden. Het is voor ons echter niet duidelijk wat u met de volgende zin bedoelt: "Wel constateren we dat de provincie vooralsnog terughoudend is met het laten bijstellen van de vraagprognoses door de regio's." Zoals hierboven aangegeven gaan we aanvullend onderzoek initiëren naar het realiteitsgehalte van de vervangingsvraag en beleidsambitie.

Aanbeveling 1: hanteren bovengrens
U geeft aan dat het goed is om een bovengrens te hanteren voor de vraagprognoses, daarop de planvorming te baseren en het TM-scenario op dit moment als deze bovengrens te zien. Wij zijn het met u eens dat er een kwantitatieve bovengrens nodig is. Daarbinnen willen we ervoor zorgen dat vraag en aanbod kwalitatief in evenwicht wordt gebracht. Het hanteren van enkel het TM-scenario als bovengrens vinden wij op voorhand te beperkend. Het bepalen van een bovengrens vraagt volgens ons om maatwerk per regio. De bovengrens is afhankelijk van realistische transformatie-plannen en inspanningen die we gezamenlijk met onze partners doen in de desbetreffende regio. Wij kunnen ons voorstellen dat de gebiedsopgaven, zoals de Gelderse corridor en Food Valley, leiden tot een aanvullende ruimtevraag.

Aanbeveling 2: gebruik prognose informatie in kaderstelling
Op dit moment vindt er met iedere regio jaarlijks bestuurlijk overleg plaats over de voortgang van het Regionaal Programma Bedrijventerreinen. Hierbij gebruiken we de informatie uit de prognoses van ons Bureau Economisch Onderzoek. Op dit moment wordt gewerkt aan de herijking van het RPB Rivierenland. Hierbij staat de kwalitatieve vraag uit de markt centraal. We zijn voornemens om dit ook bij de herziening van de andere RPB's te doen. Deze aanbeveling brengen we in praktijk.

Aanbeveling 3: houdt gemeenten een spiegel voor bij berekening residuele grondprijsmethodiek
Grondprijsmethodiek is een terugkerend onderwerp in het jaarlijkse bestuurlijk overleg over het RPB. Wij blijven aandacht vragen voor het belang van een regionale methodiek. Het is echter een verantwoordelijkheid van de gemeenten om de residuele grondprijsmethodiek daadwerkelijk in praktijk te brengen.

Aanbeveling 4: inzicht te geven in de implementatie
In de notitie Steengoed Benutten hebben we aangegeven om uiterlijk bij de Voorjaarsnota 2016 met een voorstel te komen voor de aanpak op de lange termijn. Bij deze aanpak willen we, waar mogelijk, een combinatie maken tussen programmering en investeren. Wij zijn voornemens om bij de Voorjaarsnota 2016 inzicht te geven in de stand van zaken in de programmering van bedrijventerreinen.

Hoogachtend,
namens Gedeputeerde Staten van Gelderland,

plv. Commissaris van de Koning Secretaris

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas