



Doorakkers Advies

Onderbouwing uitbreiding bestaand bedrijventerrein Bijsterhuizen

Eindrapport

Opgesteld in samenwerking met:

Gemeente Wijchen

Contactpersoon

Beleidsadviseur Economie

Opgesteld door:

Doorakkers Advies

Prof. J.W. Dieperinklaan 8

3571 WK Utrecht

Utrecht, 25 februari 2021

Doorakkers Advies

0000000038

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
	1.1 Aanleiding	1
	1.2 Doel	1
2.	Stappenplan uitgewerkt	3
3.	Tot slot	12

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het Concept Regionaal Programma Werklocaties regio Arnhem-Nijmegen 2021 t/m 2024 (lees: RPW), dat in opdracht van het PFO Economie Regio Arnhem-Nijmegen is opgesteld (2 december 2020) is een actualisatie van het RPW dat sinds 2017 de kaders vormde voor het regionaal bedrijventerreinenbeleid. Door ook in de toekomst over voldoende bedrijventerreinen te kunnen beschikken, die bovendien kwalitatief aansluiten op de vestigingseisen van de bedrijven, blijft de regio aantrekkelijk voor nieuwe bedrijven om er zich te vestigen, voor bestaande bedrijven om er uit te breiden en/of te investeren en in de regio gevestigd te blijven.

Mede door de hoge uitgiftecijfers in de periode 2016-2019 en de tijdsduur die gemoeid is met het ontwikkelen van een bedrijventerrein, acht de regio het dan ook nodig om op korte termijn met de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen te starten.

In het RPW wordt terecht de vraag gesteld in welke mate de coronacrisis van invloed zal zijn op deze actualisatie van het RPW. Zeker is wel dat door de getroffen maatregelen hier en in andere landen sprake is van een economische krimp. Hoe groot de impact op de economie uiteindelijk zal zijn en hoe lang het herstel hierna duurt is op dit moment met veel onzekerheden omgeven.

Wel wordt in het RPW aangegeven: *“Het antwoord op die vraag luidt dat de prognose van de ruimtevraag op werklocaties is gebaseerd op een lange termijn perspectief op de economische ontwikkeling van Nederland en in het bijzonder de regio Arnhem-Nijmegen. In het lange termijn perspectief zijn ook periodes van laagconjunctuur meegenomen. De economische krimp als gevolg van de coronacrisis geeft daarom geen aanleiding om aan de onderliggende berekeningen en daarmee de afspraken in het RPW te tornen”*.

Belangrijk in het kader van deze rapportage is het feit dat in het RPW onderscheid wordt gemaakt tussen lokale bedrijventerreinen en regionale bedrijventerreinen. De verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling van lokale bedrijventerreinen ligt bij de gemeenten, maar voor de ontwikkeling van regionale bedrijventerreinen is regionale afstemming nodig. ***Omdat het hier gaat om een uitbreiding van het bestaande regionale bedrijventerrein Bijsterhuizen wordt in deze rapportage alleen ingegaan op de regionale ruimtebehoefte die zich naar verwachting voor zal doen in het marktgebied waartoe de gemeente Wijchen behoort.***

1.2 Doel

Om er voor te zorgen dat de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein plaatsvindt op de meest optimale locatie is een integrale ruimtelijke afweging noodzakelijk. Voor zachte plannen wordt in het RPW gesteld dat regionale afstemming over het in ontwikkeling nemen van een zacht plan plaats moet vinden aan de hand van het onderstaande stappenplan:

- Stap 1 - Plannen die niet binnen de indicatieve ruimtelijke economische beleidskaart passen vallen af;
- Stap 2 - Plannen die niet (fysiek) aansluiten op bestaande terreinen vallen af;
- Stap 3 - Ordening van plannen per werkmilieu;
- Stap 4 - Kwalitatieve beoordeling plannen (op basis van: duurzaamheid, bereikbaarheid, financiële haalbaarheid, bijdrage aan regionaal DNA);
- Stap 5 - Ruimtevraag per werkmilieu;
- Stap 6 - Match vraag en planaanbod;
- Stap 7 - Bij overvraging mogen alleen de beste plannen doorgang vinden.

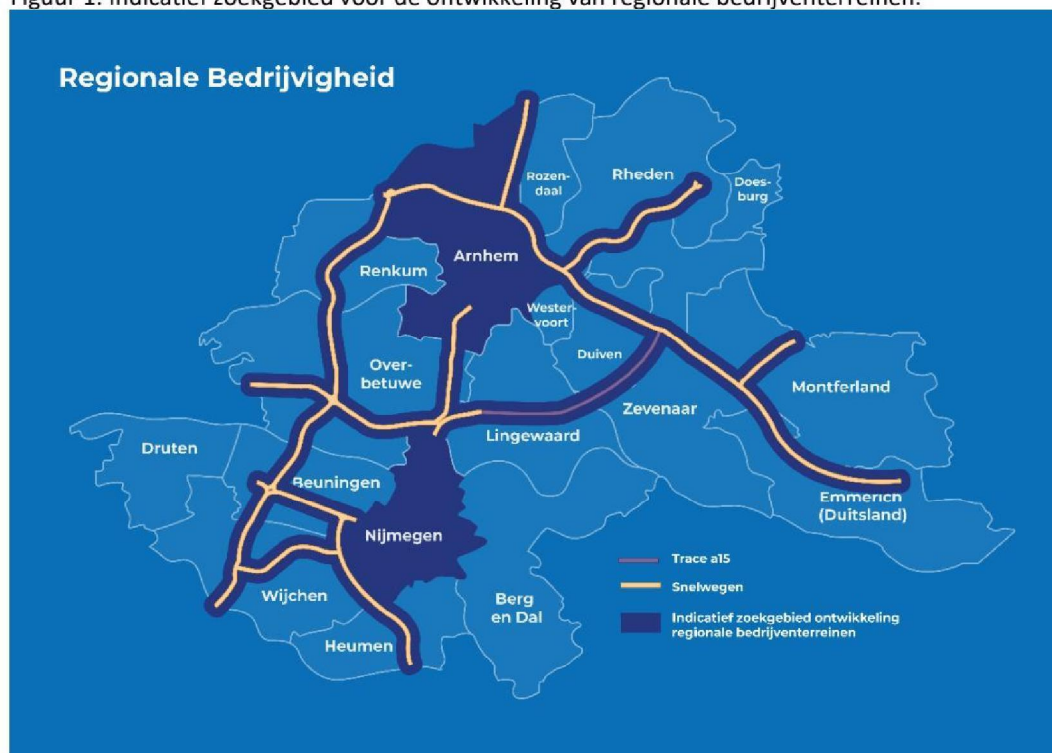
De gemeente Wijchen is voornemens om het bestaande bedrijventerrein Bijsterhuizen uit te breiden. Om dit zachte plan tot ontwikkeling te kunnen brengen zal de gemeente bovenstaand stappenplan moeten doorlopen. In deze rapportage wordt ingegaan op nut en noodzaak van deze uitbreiding, dit aan de hand van het stappenplan.

2. Stappenplan uitgewerkt

Stap 1: Het plan moet passen binnen de indicatieve ruimtelijke economische beleidskaart.

Zoals aangegeven wordt er naar gestreefd dat nieuwe ontwikkelingen worden gerealiseerd op de meest optimale locatie voor de beoogde typen bedrijvigheid. Daarvoor zijn ruimtelijk economische beleidskaarten opgesteld. Deze kaarten maken voor de gehele regio duidelijk welke ontwikkelingen waar gewenst zijn. In onderstaande figuur, overgenomen uit het RPW, wordt met een kaartbeeld duidelijk gemaakt waar de ruimtevraag vanuit regionale bedrijvigheid bij voorkeur moet landen.

Figuur 1: Indicatief zoekgebied voor de ontwikkeling van regionale bedrijventerreinen.



Bron: RPW

Het huidige bedrijventerrein Bijsterhuizen is gelegen aan het knooppunt van de A73 en de A326, waarmee is aangetoond dat de beoogde uitbreiding van dit bestaande terrein past binnen de indicatieve ruimtelijk economische beleidskaart.

Stap 2: Het plan moet (fysiek) aansluiten op een bestaand bedrijventerrein.

Zoals blijkt uit figuur 2 die hieronder is opgenomen, betreft het zachte plan een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Bijsterhuizen en sluit het hier fysiek op aan. Het betreft de twee blauw gearceerde gedeelten ten noordwesten van het bestaande bedrijventerrein. Een perceel ten westen van de Wilhelminalaan (ca. 39 ha) en een kleiner perceel ten oosten van de Wilhelminalaan (ca. 2,5 ha).

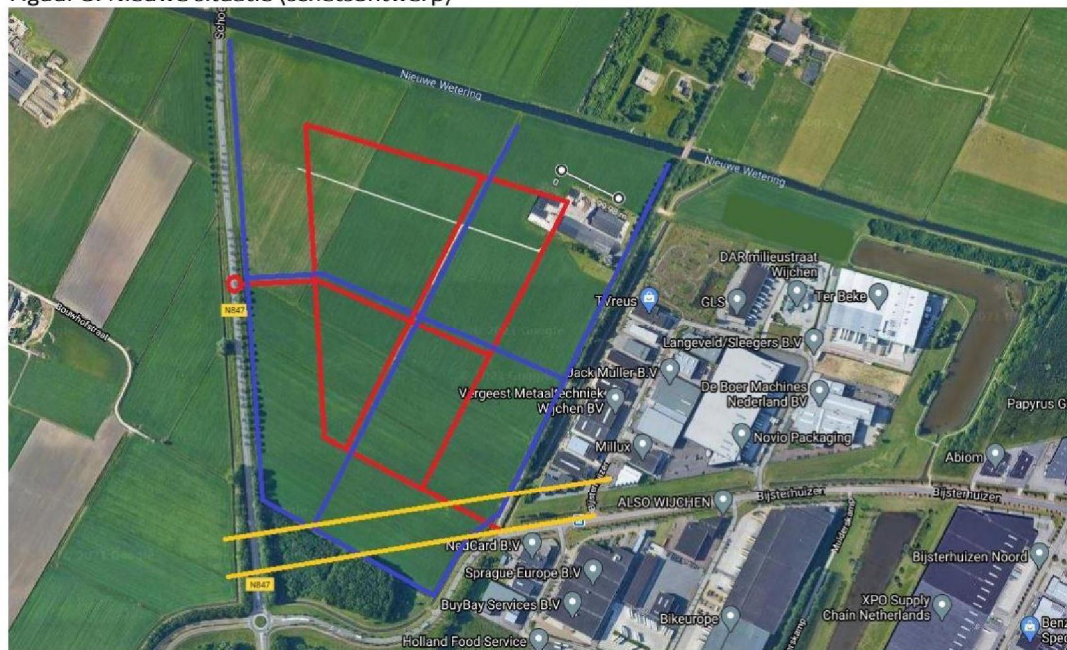
Figuur 2: Ligging bestaand bedrijventerrein Bijsterhuizen, inclusief de beoogde uitbreiding.



Bron: gemeente Wijchen

Over het zuidelijk deel van de voorziene uitbreiding, loopt een buisleiding met gevaarlijke inhoud (gasleiding). Rondom deze leiding ligt een strook met een belemmering van ca. 50 m breedte, waarvan ca. 35 m niet bebouwd mag worden (gele lijnen in figuur 3). Hierdoor kan een gebied van ca. 2,5 ha niet of niet eenvoudig benut worden als uitgeefbaar gebied. In overleg met de leiding eigenaar zal gekeken worden naar de mogelijkheid om dit gebied zo veel mogelijk te gebruiken voor groen en/of water.

Figuur 3: Nieuwe situatie (schetsontwerp)



De **rode lijnen** in de figuur geven de potentiële wegenstructuur weer en de **blauwe lijnen** de potentiële waterwegenstructuur.

Er wordt uitgegaan van een hoofdontsluiting via een rotonde op de N847 en een secundaire ontsluiting middels een kruispunt op de Wilhelminalaan / Bijsterhuizen.

Een aanzienlijk deel van het groen wordt gesitueerd in de belemmeringszone aan de zuidzijde t.p.v. de gasleiding, het overige groen wordt verdeeld over de locatie.

De kruisingen van wegen met watergangen gaat middels dammen met duikers. Ter plaatse van kruisingen van wegen met de gasleiding, wordt uitgegaan van toepassen van ontlastconstructies.

Stap 3: Op welk(e) werkmilieu(s) is de uitbreiding van bedrijventerrein Bijsterhuizen gericht?

De ruimtebehoefte op bedrijventerreinen in de periode 2020 - 2030 in de gemeente Wijchen is in beeld gebracht (Ecorys, 14 mei 2020) door de prognose voor de regio Arnhem-Nijmegen (RPW) te vertalen naar het marktgebied waartoe Wijchen behoort.

Het marktgebied, dat bestaat uit de gemeenten Wijchen, Nijmegen, Beuningen, Heumen en Druten, is goed voor circa 130.000 arbeidsplaatsen. Dit is ongeveer 35% van het totaal aantal arbeidsplaatsen van ruim 350.000 in de regio Arnhem-Nijmegen. In 2019 heeft Ecorys de prognose voor de ruimtebehoefte op bedrijventerreinen in de provincie Gelderland opgesteld voor de periode 2019 t/m 2030. Onderdeel daarvan is een prognose van de ruimtebehoefte op bedrijventerreinen in de regio Arnhem-Nijmegen. Op basis van deze prognose wordt de autonome uitbreidingsvraag geraamd, dat wil zeggen de uitbreidingsvraag van in de regio gevestigde bedrijvigheid. Overeengekomen is dat de prognose gebaseerd wordt op het midden scenario, dat uitgaat van een gemiddelde jaarlijkse economische groei van 1,5% in de periode t/m 2030. Uitgaande van dit midden scenario bedraagt de geraamde ruimtebehoefte voor de regio Arnhem-Nijmegen in de periode 2019 t/m 2030 in totaal 299 hectare. Deze ruimtevraag is vertaald naar werkmilieus, waarmee het type bedrijvigheid wordt aangeduid dat zich op een bepaald bedrijventerrein vestigt. De volgende werkmilieus zijn onderscheiden:

- Hoogwaardig / kantoren
- Logistiek
- Campus
- Klassiek – gemengd
- Agrifood
- (maak)industrieel
- Stedelijk interactiemilieu
- Maritiem

Voor de inventarisatie van de potentiële regionale ruimtevraag die kan landen op de uitbreiding van Bijsterhuizen hebben we ons gebaseerd op de verdeling over werkmilieus, zoals die op het huidige bedrijventerrein Bijsterhuizen aanwezig is. Hier zien we een mix van (grootschalige) logistieke en productie- en bouwbedrijven. De regionale ruimtebehoefte heeft dan ook betrekking op de werkmilieus logistiek, agrifood en (maak)industrieel.

Stap 4: Kwalitatieve beoordeling.

Duurzaamheid

Gezien het open en groene karakter van de omgeving wordt een duurzaam, innovatief en toekomstgericht bedrijventerrein beoogd in een groen raamwerk. Het innovatieve karakter wordt primair gevonden in de toepassing van duurzaamheidsmaatregelen. Er wordt onder meer gedacht aan maatregelen als het toepassen van fotovoltaïsche zonne-energie en aan de realisatie van windturbines, waarvoor al door 'Wind in Wijchen' een initiatief is ontwikkeld ten noordwesten van het bedrijventerrein Bijsterhuizen, parallel aan de Nieuwe Wetering op de grens met de gemeente Beuningen. Het windpark bestaat uit 3 turbines in een lijn-opstelling, met een gezamenlijk vermogen van 10-12MW. Dit windpark is opgenomen in de Regionale

Energiestrategie Arnhem Nijmegen. Momenteel loopt er een verkenning vanuit @RvN in samenwerking met gemeente Wijchen en diverse ondernemers die interesse of een belang hebben in vervoer op waterstof naar de haalbaarheid van een waterstoftankstation in Wijchen. Hierbij wordt nadrukkelijk gekeken of en hoe er een koppeling kan worden gemaakt met het plan voor een Energielandschap Bijsterhuizen aan de noordkant van de geplande uitbreiding. Onderdelen hiervan zijn een windpark met 3 windmolens (3,5 MWp/molen), 8-10 hectare zonnepanelen op grond (dan wel dak) en opslag in de vorm van waterstof en/of batterij.

In het energieplan 'Samen naar een duurzaam Wijchen' van de gemeente Wijchen wordt tevens ingezet op grootschalige zon op de grond en op daken en op de ontwikkeling van 30 ha. zonnepanelen. De ligging van de geplande uitbreiding van het bedrijventerrein Bijsterhuizen sluit naadloos aan op het te realiseren windpark Bijsterhuizen.

Duurzaamheid wordt door de gemeente echter niet alleen geïnterpreteerd in de zin van energie-maatregelen, maar wordt breder uitgelegd. Een duurzaam bedrijventerrein is een toekomstbestendig bedrijventerrein. Duurzaamheid is ook uiting van een efficiënt grondgebruik, maar houdt tevens rekening met een zorgvuldige (landschappelijke) inrichting die recht doet aan de markante ligging van het gebied tussen het bestaande bedrijventerrein en het landschappelijke en landelijke buitengebied. Ook zet de gemeente nadrukkelijk in op het realiseren van duurzaamheidsmaatregelen op bedrijfsniveau. Daarnaast wordt in de grondexploitatie uitgegaan van een gefaseerde uitgifte. De verwachting is dat in die periode duurzaamheid een hoge vlucht neemt en voorzieningen worden (door)ontwikkeld, waardoor het nu niet verstandig is concrete duurzaamheidsmaatregelen op bedrijfs- en gebouwniveau voor te schrijven, daar er over enkele jaren waarschijnlijk beter renderende maatregelen beschikbaar zijn. Zo wordt in dit kader bijvoorbeeld de toepassing van groene daken en zonnepanelen overwogen. Die maatregelen, die niet dwingend zijn voorgeschreven, maar welke wel worden geambieerd door het gemeentebestuur, zullen worden opgenomen in een zogenoemd Uitgifteprotocol, waaraan bedrijfs-initiatieven ten tijde van uitgifte / verkoop van bedrijfsperven, worden getoetst. Voordeel van dat protocol is dat deze gedurende de looptijd van het bestemmingsplan eenvoudig kan worden geactualiseerd en afgestemd op nieuwe ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid.

Windturbines:

Door 'Wind in Wijchen' is reeds een initiatief ontwikkeld ten noordwesten van het bestaande bedrijventerrein Bijsterhuizen, parallel aan de Nieuwe Wetering op de grens met de gemeente Beuningen. Het windpark bestaat uit 3 turbines in een lijn-opstelling, met een gezamenlijk vermogen van 10-12MW. Ten aanzien van de nog definitief uit te werken situering van deze windturbines, zal in ieder geval rekening worden gehouden met de volgende voorwaarden:

- de windturbines veroorzaken geen hinder voor omliggende gevoelige functies en tevens niet voor de toekomstige bedrijven op het bedrijventerrein;
- het MER wijst uit dat de milieueffecten van de alternatieven slechter zijn (afhankelijk van het aspect) dan het voornemen.

Fotovoltaïsche zonne-energie op maaiveld en op daken

De uitgifte van het bedrijventerrein vindt gefaseerd plaats. Een deel van het plangebied wordt de komende jaren derhalve nog niet uitgegeven en bebouwd. In het kader van de duurzaamheidsambities van de gemeente wordt overwogen om dat deel van het plangebied, dat de eerste jaren nog niet wordt ingericht ten behoeve van bedrijvigheid, in te richten met zonnepanelen op maaiveldniveau. Hiermee wordt een zinvolle en duurzame invulling gegeven aan die percelen die de komende jaren nog niet zullen worden bebouwd. De haalbaarheid hiervan zal nog nader worden onderzocht, mede in verband met de looptijd van dergelijke zonnevelden.

Op het bedrijventerrein worden goede kansen gezien voor de toepassing van zonne-energie (zonnepanelen). Via het op te stellen Uitgifteprotocol kan de toepassing van zonnepanelen door bedrijven verplicht worden gesteld. Voor deze nadere uitwerking is gekozen omdat wordt uitgegaan van een langere planperiode en in die periode nieuwe duurzaamheidstoepassingen zullen worden ontwikkeld, die voor bedrijven wellicht beter toepasbaar zijn of een grotere opbrengst genereren.

Breeam

Met Breeam Gebiedsontwikkeling wordt niet de duurzaamheidprestatie van slechts een enkel gebouw, maar van een heel gebied beoordeeld. Gebiedsontwikkelingen worden beoordeeld op een zestal duurzaamheidscategorieën: gebiedsmanagement, synergie, bronnen, ruimtelijke ontwikkeling, welzijn & welvaart en gebiedsklimaat. Tijdens de uitwerking van de plannen voor het bedrijventerrein worden de mogelijkheden verkend om duurzaamheidsprestaties van het gebied te certificeren.

Ten aanzien van de toekomstige bedrijfsgebouwen wordt uitgegaan van Breeam-certificering. Op gebouwniveau wil de gemeente partijen, die een omgevingsvergunning aanvragen, uitdagen (en mogelijk verplichten) om een Breeam-keurmerk te verkrijgen voor hun bedrijfsgebouw. Breeam Nieuwbouw en Renovatie is in Nederland hét keurmerk om nieuwbouwprojecten en grootschalige renovaties te beoordelen op hun duurzaamheidsprestatie.

Parkmanagement

De gemeente gaat het principe van Parkmanagement toepassen op het bedrijventerrein. We gaan er van uit dat aangesloten wordt bij het reeds bestaande en goed functionerende Parkmanagement op het bestaande bedrijventerrein Bijsterhuizen. De kern van parkmanagement is dat ondernemers op het bedrijventerrein zich collectief organiseren en zich gezamenlijk en in samenwerking met de gemeente inspannen voor de duurzame kwaliteit van dat terrein met onder meer verbetering van (bedrijfs-)economische resultaten, vermindering van milieubelasting en zorgvuldiger ruimtegebruik tot gevolg. In het genoemde Uitgifteprotocol zal worden aangegeven vanaf welk moment Parkmanagement verplicht wordt gesteld en welke activiteiten hieronder vallen..

Bereikbaarheid

De geplande uitbreiding sluit fysiek aan op het bestaande bedrijventerrein Bijsterhuizen. Het bedrijventerrein zal wat betreft de weginfrastructuur ontsloten worden via de bestaande wegen op het open afrittenstelsel naar de A326 en de N847. Het nieuwe bedrijventerrein zal aangesloten worden op de bestaande openbaar vervoer verbindingen c.q. lijnen. In het kader van parkmanagement wordt ingezet op het concretiseren van het thema duurzame mobiliteit.

De digitale bereikbaarheid is een steeds belangrijker wordende vestigingsplaatsfactor van bedrijven. De behoefte aan snel en vooral stabiel internet is dan ook een belangrijke eis die bedrijven stellen aan hun locatie. Het bestaande bedrijventerrein Bijsterhuizen beschikt al over glasvezel. Bij de realisatie van de uitbreiding van dit bestaande bedrijventerrein wordt dan ook nadrukkelijk ingezet op het aanleggen van glasvezel.

Financiële haalbaarheid

In onderstaande tabel wordt ingegaan op het ruimtegebruik, waarbij onderscheid is gemaakt in het westelijk en het oostelijk deel. Het westelijk deel is bruto 39,3 ha en het oostelijk deel 2,3 ha. Uitgegaan wordt van een ***totaal netto uitgeefbaar oppervlakte van 27,5 hectare.***

Tabel 1: Beoogd ruimtegebruik

	west			oost		
totaal	39,3	ha		2,3	ha	
verhard	2,8	ha	7%	0,12	ha	5,2%
water	4,3	ha	11%	0	ha	0,0%
groen	4,7	ha	12%	2,2	ha	94,8%
uitgeefbaar	27,5	ha	70%	0	ha	0,0%
	39,3	ha	100%	2,3	ha	100%

Bron: PAS bv (2021)

Wat betreft de grondprijs sluiten we aan bij die welke geldt op het bestaande bedrijventerrein Bijsterhuizen, zijnde minimaal € 145,- en maximaal € 160,- per m2. We gaan uit van dezelfde grondprijs, enerzijds om ongewenste onderlinge concurrentie te voorkomen en anderzijds omdat deze grondprijzen

gezien kunnen worden als zijnde marktconform voor een bedrijventerrein dat wordt ontwikkeld voor de eerder genoemde werkmilieus in relatie tot de ligging en bereikbaarheid van de locatie.

Grondexploitatie

Voor het opstellen van de grondexploitatie is gerekend met een verkoopprijs van € 145 per m². Voor de kavels met een zichtlocatie langs de N847 is de m² prijs met 10 % verhoogd, voor de grote kavels (1 -2 ha) is de m² prijs met 5 % verlaagd, voor kavels >2 ha is de prijs per m² met 10% verlaagd.

Wat betreft de planning en fasering kan worden aangegeven dat de verwerving van de gronden is voorzien in (begin) 2024, zodat het terrein bouwrijp gemaakt kan worden. Het bouwrijp maken van de eerste fase zal circa 6 maanden in beslag nemen. De eerste kavels kunnen in de 2e helft van 2024 uitgegeven worden. Er is vanuit gegaan dat er gedurende 10 jaar kavels verkocht worden; aanname is een gemiddelde uitgifte van 2,75 ha per jaar. Dit ligt in lijn met het uitgifte tempo van het huidige bedrijventerrein Bijsterhuizen. Het bouwrijp maken vindt in 3 fasen plaats: 50% in 2024, 25% in 2027 en 25% in 2030. Het woonrijp maken vindt in 5 fasen van elk 20% plaats in 2025, 2027, 2029, 2031 en 2033. De start van de engineeringswerkzaamheden kan in 2023 aanvangen, circa 1 jaar voorafgaand aan de verwerving.

De bovenstaande uitgangspunten / aannames zijn ingevoerd in een grondexploitatie model. De looptijd van de grondexploitatie is 10 jaar (2024 tot 2033). **De eindwaarde op 31-12-2033, is circa € 8,9 miljoen positief / voordelig.**

In onderstaande tabel is aangegeven hoe deze eindwaarde is opgebouwd. In de berekening van de kosten zijn opgenomen: de verwervingskosten, sloop- en milieukosten, kosten voor het bouw- en woonrijp maken, plankosten en overige kosten.

Tabel 2: Resultaat grondexploitatie

Resultaat	bedrag (euro)
kosten	30.210.000
opbrengsten	38.078.000
saldo nominaal	7.868.000
kosten- en opbrengstenstijging	1.522.000
renteberekening	-510.000
op eindwaarde per 31-12-2033	voordelig 8.881.000

Bron: Pas bv (2021)

Het verloop van de kasstroom is in onderstaande figuur aangegeven. Hierin is goed de fasering van de realisatie te zien.

Figuur 4: Kasstroom



Bron: PAS bv (2021)

Stikstofdepositie

Vooruitlopende op de realisatie van de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Bijsterhuizen heeft de gemeente Wijchen het bureau Econsultancy onderzoek laten doen naar de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden (19 februari 2021). Econsultancy komt in haar rapport tot de volgende

conclusie met betrekking tot de Natura 2000-gebieden in Nederland: *“Uit de berekeningen blijkt dat er geen significante toename in stikstofdepositie is ten gevolge van zowel de aanleg- als gebruiksfase ten opzichte van de referentiesituatie. Met bovenstaande resultaten zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.”*. Ook is gekeken naar de Natura 2000-gebieden in Duitsland. Ten aanzien van deze gebieden wordt de volgende conclusie getrokken: *“Om het projecteffect op de Natura 2000-gebieden in Duitsland te berekenen zijn rekenpunten geplaatst op de grenzen van de desbetreffende gebieden. Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie op de rekenpunten voor de aanlegfase 0,00 mol/ha/jaar bedraagt en voor de gebruiksfase maximaal 0,06 mol/ha/jaar. Het projecteffect is hiermee ruim lager dan de drempelwaarde voor Duitse Natura 2000-gebieden. Ook voor de buitenlandse gebieden worden geen significant negatieve effecten verwacht met de realisatie van het plan.”*.

Bijdrage aan regionaal DNA

Duidelijk is dat de Groene Metropoolregio voor nieuwe uitdagingen staat. Naast klassieke uitdagingen op het gebied van verstedelijking, wonen, werk en bereikbaarheid, komen nieuwe opgaven op: klimaat, duurzame energie, circulariteit en gezondheid. In de recente visie van de Groene Metropoolregio wordt een robuust en toekomstbestendig lange termijn perspectief op de regio Arnhem-Nijmegen geschetst.

Geconstateerd wordt dat de ligging op de corridor tussen Randstad en het Rhein-Ruhrgebied gezorgd heeft voor een goede basis voor diverse economische activiteiten. De ligging aan de Europese hoofdtransportassen (A12, A15, A73, Betuweroute, Waal en Rijn) biedt kansen op het gebied van hoogwaardige logistiek en maakindustrie, zo wordt gesteld.

De regio heeft zich ontwikkeld tot een moderne kennisintensieve regio. Maar onderkend wordt dat de kennisintensieve economie niet beperkt blijft tot de steden of de topsectoren, maar dat de hele regio meedoet in de brede economische ontwikkeling. Er zijn bloeiende, innovatieve bedrijven in allerlei economische sectoren die steeds meer kennisintensief worden, zoals smart logistics, maakindustrie en de groothandel. En dit zijn juist de sectoren die reeds gevestigd zijn op het bestaande bedrijventerrein Bijsterhuizen en die zich zullen gaan vestigen op de geplande uitbreiding van dit bestaande terrein.

Ook op het thema Sociaal kapitaal zal de geplande uitbreiding een rol gaan spelen. In de visie wordt geconstateerd dat de regio begint te kampen met een kwalitatieve krapte op de regionale arbeidsmarkt, terwijl er ook nog een groot aantal inwoners aan de kant staan. Een gezond MKB wordt nadrukkelijk genoemd als het gaat om kansen voor nieuwe werkgelegenheid, juist voor praktisch geschoolden. Dat het de gemeente ernst is blijkt wel uit het gegeven dat € 0,5 mln. is gereserveerd om te investeren in het toekomstbestendig maken van het bestaande bedrijventerrein Wijchen Oost dat grenst aan Bijsterhuizen en waar ook veel praktisch geschoold en technisch personeel werkzaam is.

Stap 5: Ruimte vraag per werkmilieu

Uitbreidingsvraag

Zoals in stap 3 reeds aangegeven is de ruimtebehoefte op bedrijventerreinen in de periode 2020 - 2030 in de gemeente Wijchen in beeld gebracht door de prognose voor de regio Arnhem-Nijmegen te vertalen naar het marktgebied waartoe Wijchen behoort. Hierbij is, naast de totale ruimtebehoefte, in het bijzonder aandacht geschonken aan grootschalige bedrijvigheid.

In 2019 heeft Ecorys de prognose voor de ruimtebehoefte op bedrijventerreinen in de provincie Gelderland opgesteld voor de periode 2019 t/m 2030. Onderdeel daarvan is een prognose van de ruimtebehoefte op bedrijventerreinen in de regio Arnhem-Nijmegen. Door middel van deze prognose is de autonome uitbreidingsvraag geraamd, met andere woorden de uitbreidingsvraag van in de regio gevestigde bedrijvigheid.

Met de regio Arnhem-Nijmegen is afgesproken dat de prognose van de ruimte vraag op bedrijventerreinen gebaseerd wordt op het midden scenario, dat uitgaat van een gemiddelde jaarlijkse economische groei van 1,5% in de periode t/m 2030. Uitgaande van dit midden scenario bedraagt de geraamde ruimtebehoefte voor de regio Arnhem-Nijmegen in de periode 2019 t/m 2030 in totaal 299 hectare. Deze ruimte vraag is

vertaald naar werkmilieus. In onderstaande tabel is de geraamde ruimtebehoefte uitgesplitst naar deze werkmilieus.

Tabel 3: Ruimte vraag per werkmilieu regio Arnhem-Nijmegen 2020-2030 in hectaren

Werkmilieu	2020-2030
Hoogwaardig / kantoren	2
Logistiek	104
Campus	0
Klassiek – gemengd	106
Agrifood	41
(Maak)industrieel	46
Stedelijk interactiemilieu	0
Maritiem	0
Totaal	299

Bron: Ecorys (2019) Monitoring RPW Arnhem-Nijmegen

Voor de inventarisatie van de potentiële regionale ruimte vraag die kan landen op de uitbreiding van Bijsterhuizen hebben we ons gebaseerd op de verdeling over werkmilieus, zoals die op het huidige bedrijventerrein Bijsterhuizen aanwezig is. Hier zien we een mix van (grootschalige) logistieke en productie- en bouwbedrijven. De regionale ruimtebehoefte heeft dan ook betrekking op de werkmilieus logistiek, agrifood en (maak)industrieel.

Vervolgens is de autonome uitbreidingsvraag van de regio Arnhem-Nijmegen op basis van het aandeel van het marktgebied in de werkgelegenheid vertaald naar het aandeel van het marktgebied in de regio naar de ruimtebehoefte. Deze is weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 4: Autonome uitbreidingsvraag 2020 - 2030 in hectaren

Werkmilieu	Regio Arnhem - Nijmegen	Aandeel marktregio in de regio	Ruimte vraag marktgebied
Logistiek	104	31%	32
(maak)industrieel	46	37%	17
Agrifood	41	34%	14
Totaal	191		63

Bron: Ecorys (2019) Monitoring RPW Arnhem-Nijmegen

Zoals valt af te lezen uit de tabel bedraagt de vraag vanuit de werkmilieus logistiek, (maak)industrieel en agrifood, binnen het marktgebied, de komende 10 jaar circa 63 hectare.

Vervangingsvraag

Aan de zuidoostkant van het bestaande bedrijventerrein Bijsterhuizen, tussen de Graafseweg, het spoor, en de A73, is een perceel van 5 hectare bestemd als bedrijventerrein (zie blauw gearceerd perceel rechtsonder in Figuur 2). Ondanks dat dit perceel de bestemming bedrijventerrein heeft, wordt het op dit moment niet aangeboden als uitgeefbaar aanbod. Vanwege de geïsoleerde ligging ten opzichte van de rest van het bedrijventerreinen en de aanwezige woningen, komt dit gebied in aanmerking voor herbestemming. Deze onttrekking aan het bedrijventerreinenareaal wordt hier als vervangingsvraag meegenomen.

Ruimtebehoefte t/m 2030 in totaal 68 hectare

De totale ruimte vraag naar regionale bedrijventerreinen waartoe de gemeente Wijchen behoort bedraagt dan ook 63 hectare autonome uitbreidingsvraag en 5 hectare vervangingsvraag.

Stap 6: Match vraag en planaanbod

In deze stap gaan we in op het huidige aanbod aan bedrijventerreinen in het marktgebied waartoe de gemeente Wijchen behoort. Daarbij is enkel uitgegaan van die bedrijventerreinen die zich richten op de werkmilieus waarop ook de geplande uitbreiding van het bedrijventerrein Bijsterhuizen zich richt.

Het totale aanbod in het marktgebied dat betrekking heeft op de in dit kader relevante werkmilieus is 31,1 ha. waarvan 4,5 ha. in optie. Het uitgeefbaar aanbod in de gemeente Wijchen beperkt zich tot enkele kavels op het regionaal bedrijventerrein Bijsterhuizen. Hoewel Bijsterhuizen een gezamenlijke ontwikkeling is van de gemeenten Nijmegen en Wijchen, ligt het uitgeefbaar aanbod volledig op Wijchens grondgebied.

Tabel 5: Aanbod relevante werkmilieus in het marktgebied in hectaren

Gemeente	Bedrijventerrein	Werkmilieu	Aanbod	Optie
Beuningen	Schoenaker	(maak)industrieel	5,6	-
Druten	VION-terrein*	(maak)industrieel	5,0	-
Nijmegen	Noord-Kanaalhaven	(maak)industrieel	0,8	-
Nijmegen	Oost-Kanaalhaven	(maak)industrieel	3,1	0,8
Wijchen	Bijsterhuizen	Logistiek	12,1	3,7
Totaal			26,6	4,5

Bron: RPW Monitoring Ecorys, peildatum 01-05-2020, Ecorys Quickscan Bedrijventerreinen Druten (februari 2020)

* het VION terrein betreft een herontwikkeling van een bestaand bedrijventerrein en is als gevolg daarvan niet opgenomen in het provinciale IBIS bestand en in het RPW regio Arnhem-Nijmegen.

Aanbod grootschalige kavels

Binnen het marktgebied zijn Bijsterhuizen, Schoenaker, het VION-terrein en de Noord- en Oost-Kanaalhavens in Nijmegen de bedrijventerreinen die ruimte bieden aan grootschalige maak- en logistieke bedrijven. Hierbij zijn de volgende opmerkingen te plaatsten:

- De grootste kavel op Schoenaker is een archeologische vindplaats, wat uitgifte lastig maakt.
- Het VION-terrein laat als een van de weinige locaties bedrijvigheid toe met milieucategorie 5. De gemeente Druten zet in op het benutten van deze milieuruimte, maar bedrijven met een lagere milieucategorie zijn hier niet uitgesloten.

Match vraag - aanbod

De vraag naar regionale bedrijventerreinen in het marktgebied waartoe Wijchen behoort bedraagt in totaal 63 hectare, waarvan 32 hectare naar werkmilieu Logistiek, 17 hectare naar (maak)industrieel en 14 hectare naar Agrifood. Dit komt neer op een gemiddelde jaarlijkse uitgifte van circa 6,5 hectare. Aangezien de vraag wordt uitgeoefend door bedrijven die over het algemeen een meer grootschalige bedrijfskavel vragen zal de uitgifte geen gelijkmatig karakter laten zien over de gehele periode.

Het totale aanbod in het marktgebied dat betrekking heeft op de in dit kader relevante werkmilieus is 31,1 ha. waarvan 4,5 ha. in optie.

Als we de vraag confronteren met het aanbod dan blijkt overduidelijk dat er sprake is van een aanzienlijk tekort aan bedrijventerrein: **vraag 63 hectare – aanbod 31,1 hectare = tekort 31,9 hectare**. Indien de vervangingsvraag van 5 ha. wordt meegenomen bedraagt het **tekort 36,9 hectare**.

Aangezien het beschikbare aanbod ongeveer de helft van de vraag in het marktgebied beslaat zal het aanbod naar verwachting op korte termijn (max. 5 jaar) volledig zijn uitgegeven. **Indien de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Bijsterhuizen wordt gerealiseerd, komt er aanbod beschikbaar om in een deel van de totale vraag te kunnen voorzien in deze planperiode.**

3. Tot slot

Stap 7: Bij overvraging mogen alleen de beste plannen doorgang vinden

In hoofdstuk 2 zijn alle stappen van het stappenplan uitgewerkt zoals in het RPW aangegeven. Voor zachte plannen is in het RPW gesteld dat regionale afstemming over het in ontwikkeling nemen van een zacht plan plaats moet vinden aan de hand van dit stappenplan.

Uit de uitgewerkte stappen blijkt overduidelijk dat de voorziene uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Bijsterhuizen, al de stappen met succes heeft doolopen. Zo valt de uitbreiding binnen de indicatieve ruimtelijke economische beleidskaart en sluit ze fysiek aan op een bestaand bedrijventerrein.

Voor de inventarisatie van de potentiële regionale ruimtevrage die kan landen op de uitbreiding van Bijsterhuizen hebben we ons gebaseerd op de verdeling over werkmilieus, zoals die op het huidige bedrijventerrein Bijsterhuizen aanwezig is. Hier zien we een mix van (grootschalige) logistieke en productie- en bouwbedrijven. De regionale ruimtebehoefte heeft dan ook betrekking op de werkmilieus logistiek, agrifood en (maak)industriële.

Ook wat betreft de kwalitatieve kaders voldoet de geplande uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Bijsterhuizen. Gezien de omgeving wordt een duurzaam, innovatief en toekomstgericht bedrijventerrein beoogd in een groen raamwerk. Het innovatieve karakter wordt primair gevonden in de toepassing van duurzaamheidsmaatregelen. Er wordt onder meer gedacht aan maatregelen als het toepassen van fotovoltaïsche zonne-energie en aan de realisatie van windturbines. Door 'Wind in Wijchen' is reeds een initiatief ontwikkeld van een windpark bestaande uit 3 turbines in een lijn-opstelling, met een gezamenlijk vermogen van 10-12MW. Momenteel loopt er ook een verkenning vanuit @RvN in samenwerking met gemeente Wijchen en diverse ondernemers die interesse of een belang hebben in vervoer op waterstof naar de haalbaarheid van een waterstoftankstation.

In het op te stellen Uitgifteprotocol zal worden aangegeven vanaf welk moment Parkmanagement verplicht wordt gesteld en welke activiteiten hieronder vallen. Het zal aansluiten bij het reeds bestaande Parkmanagement op het bestaande bedrijventerrein Bijsterhuizen.

Uit de opgestelde grondexploitatie blijkt dat de eindwaarde op 31-12-2033, circa € 8,9 miljoen positief / voordelig zal zijn. Hiermee is de financiële haalbaarheid duidelijk aangetoond. Uitgegaan wordt van een looptijd van 10 jaar (2024 t/m 2033). In de berekening van de kosten zijn opgenomen: de verwervingskosten, sloop- en milieukosten, kosten voor het bouw- en woonrijp maken, plankosten en overige kosten. Wat betreft de grondprijs is aangesloten op die welke gehanteerd worden voor het bestaande bedrijventerrein Bijsterhuizen. Dit mede om onderlinge concurrentie te voorkomen.

Ook is onderzoek gedaan naar de stikstofdepositie. Uit de berekeningen blijkt dat er geen significante toename in stikstofdepositie is ten gevolge van zowel de aanleg- als gebruiksfase ten opzichte van de referentiesituatie. Met bovenstaande resultaten zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

In de visie van de Groene Metropoolregio wordt aangegeven dat de regio zich heeft ontwikkeld tot een moderne kennisintensieve regio. Maar onderkend wordt dat de kennisintensieve economie

niet beperkt blijft tot de steden of de topsectoren, maar dat de hele regio meedoet in de brede economische ontwikkeling. Er zijn bloeiende, innovatieve bedrijven in allerlei economische sectoren die steeds meer kennisintensief worden, zoals smart logistics, maakindustrie en de groothandel. En dit zijn juist die sectoren die reeds gevestigd zijn op het bestaande bedrijventerrein Bijsterhuizen en die zich zullen gaan vestigen op de geplande uitbreiding van dit bestaande terrein.

Ook op het thema Sociaal kapitaal zal de geplande uitbreiding een rol gaan spelen. In de visie wordt geconstateerd dat de regio begint te kampen met een kwalitatieve krapte op de regionale arbeidsmarkt, terwijl er ook nog een groot aantal inwoners aan de kant staan. Een gezond MKB wordt nadrukkelijk genoemd als het gaat om kansen voor nieuwe werkgelegenheid, juist voor praktisch geschoolden.

De ruimtebehoefte op bedrijventerreinen in de periode 2020 - 2030 in de gemeente Wijchen is in beeld gebracht door de prognose voor de regio Arnhem-Nijmegen te vertalen naar het marktgebied waartoe Wijchen behoort (uitbreidingsvraag). Voor de inventarisatie van de potentiële regionale ruimtevrage hebben we ons gebaseerd op de verdeling over werkmilieus, zoals die op het huidige bedrijventerrein Bijsterhuizen aanwezig is. Hier zien we een mix van (grootschalige) logistieke en productie- en bouwbedrijven. De regionale ruimtebehoefte heeft dan ook betrekking op de werkmilieus logistiek, agrifood en (maak)industriële.

Aan de zuidoostkant van het bestaande bedrijventerrein Bijsterhuizen is een perceel van 5 hectare bestemd als bedrijventerrein. Vanwege de geïsoleerde ligging ten opzichte van de rest van het bedrijventerreinen, komt dit gebied in aanmerking voor herbestemming. Deze onttrekking aan het bedrijventerreinenareaal wordt hier als vervangingsvraag meegenomen.

De totale ruimtevrage naar regionale bedrijventerreinen bedraagt dan ook 63 hectare autonome uitbreidingsvraag en 5 hectare vervangingsvraag: de ruimtebehoefte t/m 2030 komt in totaal op 68 hectare.

Het totale aanbod in het marktgebied dat betrekking heeft op de in dit kader relevante werkmilieus is 31,1 hectare waarvan 4,5 hectare in optie.

Als we de vraag confronteren met het aanbod dan blijkt overduidelijk dat er sprake is van een aanzienlijk tekort aan bedrijventerrein: vraag 63 hectare – aanbod 31,1 hectare = tekort 31,9 hectare. Indien de vervangingsvraag van 5 hectare wordt meegenomen bedraagt het totale tekort 36,9 hectare.

Aangezien het beschikbare aanbod ongeveer de helft van de vraag in het marktgebied beslaat zal het aanbod naar verwachting op korte termijn (max. 5 jaar) volledig zijn uitgegeven. Indien de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Bijsterhuizen wordt gerealiseerd, komt er aanbod beschikbaar om in een deel van de totale vraag te kunnen voorzien in deze planperiode.

