

Inzicht in de lokale bedrijfsruimtemarkt van Overbetuwe

Stec Groep aan gemeente Overbetuwe

28 november 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding onderzoek	4
1.2 Leeswijzer	4
2. Conclusies	5
2.1 Krapte op bedrijfsruimtemarkt	5
2.2 Doorgroeiende mkb'ers steeds vaker buitenspel	5
2.3 Hoge uitbreidingsvraag rechtvaardigt een kritische blik op het beter benutten van bestaande terreinen	6
3. Adviezen	7
3.1 Geef meer beleidsaandacht aan het mkb	7
3.2 a) Start met een selectief vestigingsbeleid	8
3.3 b) Zet in op optimaal ruimtegebruik	8
3.4 c) Creëer voldoende schuifruimte	10
4. Belang vitale lokale bedrijfsruimtemarkt	12
4.1 Een vitale bedrijfsruimtemarkt	12
4.2 Opgaven op bedrijventerreinen	14
5. Landelijke, regionale en lokale context	16
5.1 Marktdruk op bedrijventerreinen	16
5.2 Behoeftte aan bedrijfsruimte in de regio	16
5.3 Beleidscontext	17
6. Profiel en kenmerken bedrijventerreinen	19
6.1 Bedrijventerreinen zijn belangrijke economische clusters	19
6.2 Positieve werkgelegenheidsontwikkeling	22
6.3 Sectorale structuur bedrijventerreinen	24
6.4 Profiel per bedrijventerrein	24
7. Lokale dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt	28
7.1 Hoge uitgiftecijfers: gemiddeld 3 hectare per jaar	28
7.2 Positief verhuissaldo; meer bedrijven gekomen dan vertrokken	29
7.3 Opname bedrijfstvastgoed op hoog niveau	32
7.4 Het aantal microbedrijven groeit sterk	33
7.5 Middelgroot mkb dé absolute banenmotor	35
7.6 Nieuwbouw betreft voornamelijk kleinschalige vastgoed	36
7.7 Opkomst van kleinschalige bedrijfs- en opslagunits	38
7.8 Leegstand bedrijventerreinen historisch laag	40

8. Ruimtegebruik op bedrijventerreinen	43
8.1 Bebouwingsmogelijkheden overwegend marktconform	43
8.2 Intensiteit ruimtegebruik over het algemeen passend	44
8.3 Terreinen tonen potentie voor (her)ontwikkeling	46
8.4 Kansen verzilveren vergt aandacht	46
9. Ruimtebehoefte naar bedrijventerreinen	50
9.1 Ruimte vraag kwantitatief	50
9.2 Vraag omvang kwalitatief	51
9.3 Kwantitatief en kwalitatief aanbod	53
9.4 Confrontatie vraag en aanbod	53
Bijlage 1 Sectorale ontwikkeling	55
Bijlage 2 Kenmerken verhuizende bedrijven	57
Bijlage 3 Kleinschalige bedrijfs- en opslagunits	60
Bijlage 4 Methodiek analyse intensiveringsmogelijkheden	64
Bijlage 5 Vertaling provinciale prognose naar Overbetuwe	66

1. Inleiding

1.1 Aanleiding onderzoek

Als input voor de actualisatie van de Omgevingsvisie staat u voor de uitdaging om richting te bepalen voor de lokale bedrijfsruimte- en bedrijventerreinenmarkt. Prominente vraag daarin is welke stappen u kunt zetten om te zorgen voor een vitale bedrijfsruimtemarkt in de komende tien jaar. Uw Bedrijvenloket heeft opgemerkt dat er een grote ruimtevraag is, maar dat het aanbod aan bedrijfskavels nagenoeg is opgedroogd. Bovendien is de leegstand op uw bedrijventerreinen al jaren laag. Om aan de vraag te kunnen voldoen zijn er diverse opties, denk aan herontwikkeling en intensivering van ruimtegebruik op bestaande terreinen en het ontwikkelen van nieuw bedrijventerreinareaal.

U wilt laten onderzoeken welke dynamiek waarneembaar is op de bedrijfsruimtemarkt en welke mogelijkheden of kansen er zijn om uw bedrijfsruimte- en bedrijventerreinenmarkt vitaal te maken. Het is niet alleen van economisch belang maar ook van groot belang voor de algehele leefbaarheid in uw gemeente.

In dit onderzoek zullen verschillende thema's een rol spelen, waaronder het belang van een vitale lokale bedrijfsruimtemarkt, het profiel en de kenmerken van de bedrijventerreinen, de dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt, ruimtegebruik op bedrijventerreinen, de toekomstige ruimtevraag tot 2031 en de doorkijk naar 2040, het faciliteren van de ruimtevraag van bedrijven met aandacht voor nieuwe kavels en inbreidingsmogelijkheden op bestaande bedrijventerreinen.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 staan de conclusies uit het onderzoek. Hierna volgen in hoofdstuk 3 onze adviezen om te werken aan een vitale lokale bedrijfsruimtemarkt. Een beschrijving van het belang van een vitale lokale bedrijfsruimtemarkt en de opgaven die op bedrijventerreinen afkomen worden geduid in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 gaan we in op de landelijke, regionale en lokale (beleids)context. De hoofdstukken hierna geven een actueel beeld van de lokale bedrijfsruimtemarkt van Overbetuwe: profiel en kenmerken bedrijventerreinen (hoofdstuk 5), lokale dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt (hoofdstuk 6), ruimtegebruik op bedrijventerreinen (hoofdstuk 7) en de ruimtebehoefte naar bedrijventerreinen (hoofdstuk 8).

Achtergronden en verdieping in bijlagen 1 tot en met 5

We plaatsen relevante achtergronden in de bijlagen. In bijlage 1 en 2 staan figuren over respectievelijk de sectorale ontwikkeling en kenmerken van verhuizende bedrijven. Bijlage 3 beschrijft de definitie en methodiek van het inzichtelijk maken van kleinschalige bedrijfs- en opslagunits. De methodiek van de analyse naar intensiveringsmogelijkheden is opgenomen in bijlage 4. Bijlage 5 geeft inzicht in de sectorale uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen op basis van een lokale vertaling van de provinciale behoefteprognose bedrijventerreinen.

2. Conclusies

1.1 Krapte op bedrijfsruimtemarkt

Krapte op lokale bedrijfsruimtemarkt door hoge uitgifte en lage leegstand

De Overbetuwse bedrijventerreinenmarkt zat de afgelopen jaren flink in de lift. Het gemiddelde uitgiftecijfer per jaar (sinds 2001) bedraagt circa 3 hectare. De hoge uitgiftecijfers hebben ook een keerzijde. Het uitgeefbaar planaanbod is in snel tempo afgenomen. Het uitgeefbaar aanbod is zeer beperkt (circa 3,5 hectare). We constateren tegelijkertijd dat de leegstand op de bedrijventerreinen historisch laag is (circa 2%). Voor een gezonde bedrijfsruimtemarkt is enige leegstand wenselijk (circa 5%). Dit biedt bedrijven de mogelijkheid om te groeien en te verhuizen. Geen of zeer beperkt beschikbaar aanbod zet de bedrijfsruimtemarkt op slot en remt ontwikkeling. Een naburig pand of kavel kopen of huren is bijna onmogelijk. Schuifruimte is nodig om de bedrijfsruimtemarkt weer in beweging te krijgen. We spreken van krapte op de lokale bedrijfsruimtemarkt.

De landelijke trend naar schaalvergroting en schaalverkleining heeft ook impact op de bedrijventerreinen in Overbetuwe. Er is een toenemende behoefte aan ruimte vanuit grote ruimtevragers in de logistiek en productie (veelal kavels > 3 hectare). Anderzijds is kleinschalig vastgoed in opkomst, door de sterke groei van microbedrijven (1 tot 10 werknemers) en een aantrekkelijk beleggersperspectief.

Bedrijventerreinen van groot sociaaleconomisch en maatschappelijk belang

In het kader van het behouden en versterken van een vitale bedrijfsruimtemarkt en een welvarende lokale economie is het belangrijk om economische activiteiten de ruimte te bieden; zeker op de bedrijventerreinen. De bedrijventerrein in Overbetuwe zijn namelijk belangrijke economische clusters met banen voor veelal praktisch geschoolden. Op de bedrijventerreinen werken ruim 12.200 medewerkers bij circa 900 bedrijven. De locaties zijn ook van belang voor maatschappelijke opgaven, zoals de systeemtransities met betrekking tot energie, circulaire economie en klimaat.

1.2 Doorgroeïende mkb'ers steeds vaker buitenspel

Veel dynamiek in de lokale bedrijfsruimtemarkt

De bedrijfsruimtemarkt van gemeente Overbetuwe is een lokale/regionale markt is ook een hoge dynamiek, zichtbaar in verhuizingen, transacties en werkgelegenheidsgroei. De verhuizingen laten een positief verhuissaldo zien over de periode 2017 t/m 2022. Er zijn zodoende meer inkomende, dan uitgaande bedrijven. De inkomende bedrijven zijn vooral afkomstig uit buurgemeenten (zoals gemeenten Lingewaard, Arnhem en Nijmegen). Ook steeg het aantal vastgoedtransacties door de jaren heen. Zowel in het kleinschalige vastgoedsegment als in grotere panden. We zien de trend naar schaalverkleining duidelijk terug in de lokale bedrijfsruimtemarkt. We zien een sterke groei in het aantal en omvang van bedrijfsverzamelgebouwen (kleinschalige bedrijfs- en opslagunits). Het bruto vloeroppervlak nam met 88% toe vanaf 2017. Dit betreft nieuwbouw van kleinschalige vastgoed, vooral geschikt is voor microbedrijven (zzp'ers en klein mkb tot 10 werknemers).

Sterke groei zzp'ers en microbedrijven

Het aantal microbedrijven in gemeente Overbetuwe is fors gegroeid (+51%) in de periode 2013 t/m 2022. Ruim driekwart van alle bedrijven op een bedrijventerrein is een microbedrijf (zzp'ers en klein mkb: 2 tot 10 werknemers). In die periode constateren we een zeer sterke groei in het aantal zzp'ers op bedrijventerreinen in de gemeente (+83%). Het werkgelegenheidsbelang van microbedrijven op bedrijventerrein is echter niet zo groot.

Te weinig aanbod voor middelgroot mkb remt doorgroei en doorontwikkeling

Het middelgroot mkb (50 tot 250 werknemers) is dé absolute banenmotor en beleefde een sterke opmars en groei op de bedrijventerreinen. Dit is de kurk waar de Overbetuwse economie voor een groot deel op drijft. De doorgroei mogelijkheden voor het brede mkb (10 tot 250) werknemers is echter zeer beperkt. Zowel het aanbod in de bestaande voorraad als in uitgeefbaar aanbod is zeer beperkt. Er wordt nauwelijks tot geen courant bedrijfsvastgoed aangeboden in het middelgrote tot grote segment. Het aanbod bedrijfsruimte dat wordt aangeboden bestaat vrijwel volledig uit kleine bedrijfspanden (< 500 m² vloeroppervlakte). Deze ruimte is met name geschikt voor zzp'ers en microbedrijven. Door de beperkte mogelijkheden stopt de doorgroei en doorontwikkeling van (middelgroot) mkb op de bedrijventerreinen.

1.3 Hoge uitbreidingsvraag rechtvaardigt een kritische blik op het beter benutten van bestaande terreinen

Hoge uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen tot 2030

De vraag naar bedrijventerreinen in Overbetuwe blijft ook de komende jaren hoog. Zowel in het lage (14 hectare) als het hoge (25 hectare) EIB scenario is er sprake van een aanzienlijke behoefte naar bedrijventerreinen. De verwachting van Stec Groep voor de bedrijventerreinen is dat de vraagontwikkeling dichtbij het hoge scenario ligt voor de periode tot en met 2030, gezien de krapte, het uitgifteniveau in afgelopen jaren, werkgelegenheidsontwikkeling en het beperkte aanbod van beschikbare kavels.

De totale uitbreidingsvraag bedraagt 25 hectare in het hoge scenario tot en met 2030. Eventuele vervangingsvraag en additionele vraag (bijvoorbeeld ruimtevraag vanuit de energietransitie) kan de vraagkant verder vergroten. Het harde planaanbod is met 3,5 hectare beperkt. De resterende ruimtebehoefte na de vraag-aanbod confrontatie bedraagt circa 21,5 hectare in gemeente Overbetuwe. Kwalitatief gezien is slechts een deel van de lokale vraag (3,5 hectare) naar het reguliere werkmilieu op te vangen. De resterende lokale ruimtevraag (exclusief vraag vanuit segmenten XXL-logistiek en grootschalige HMC) bedraagt 5 tot 12 hectare tot en met 2030.

Ruimte op bestaande bedrijventerreinen beter benutten

De gemeente Overbetuwe kan significante invloed uitoefenen op de uiteindelijke ruimtevraag die nodig is op nieuw bedrijventerreinareaal door in te zetten op het beter benutten van bestaande terreinen. Op basis van een eerste analyse lijkt er nog ruimte te winnen op bestaande terreinen. Parkeren gebeurt nog veelal op het maaiveld, kavels zijn inefficiënt en extensief ingericht, en de bedrijventerreinen huisvesten in enkele gevallen functies die daar niet altijd noodzakelijkerwijs thuishoren (sportscholen, detailhandel, kantoren, etc.). Aanvullend scoren meerdere terreinen – Andelst Oost, Poort van Midden-Gelderland Noord en De Aam – hoog op herontwikkelpotentie. Deze bedrijventerreinen kenmerken zich door sterke veroudering, extensief ruimtegebruik en relatief weinig of juist een afname van werkgelegenheid.

Herontwikkelpotentie en maatschappelijke opgaven vergroten urgentie

Eventuele nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen bedienen maar een klein deel van de ondernemers; het grootste deel blijft op de bestaande bedrijven ondernemen. Dat maakt tijdig acteren op herontwikkelpotentie en kwaliteitsverbetering (intensivering ruimtegebruik, veiligheid en leefbaarheid, bereikbaarheid, parkeren, vergroenen, verblijfskwaliteit en ruimtelijke kwaliteit) belangrijk. Dat is ook essentieel voor het goed functioneren van de bedrijventerreinen. Tegelijkertijd zien we grote (maatschappelijke) opgaven die op bedrijven(terreinen) afkomen, zoals de systeemtransities met betrekking tot energie, circulaire economie en klimaat. De impact hiervan op bedrijven en bedrijventerreinen is groot. En dit vraagt om een gedegen koers vanuit een scherp toekomstbeeld per locatie met aandacht vanuit ruimtelijk perspectief (intensief en meervoudig ruimtegebruik), economisch perspectief (juiste bedrijf op de juiste plek) en duurzaamheid.

3. Adviezen

3.1 Geef meer beleidsaandacht aan het mkb

Doorgroei en doorontwikkeling middelgroot mkb stokt

In de gemeente Overbetuwe is meer beleidsaandacht nodig voor het mkb. Er is nauwelijks ruimte voor doorgroei en doorontwikkeling van middelgrote mkb-bedrijven. De leegstand is laag en er zijn nauwelijks nog kavels uitgeefbaar op de bedrijventerreinen. Er wordt momenteel weinig tot geen courant bedrijfsvastgoed aangeboden in het middelgrote tot grote segment. In het beleid is meer aandacht nodig voor het middelgroot mkb. De doorgroei en doorontwikkeling van deze doelgroep stokt. In het slechtste scenario zijn deze sociaaleconomisch waardevolle bedrijven genoodzaakt over de gemeentegrens te gaan zoeken naar een geschikte vestigingslocatie.

Regie nodig om onwenselijke ontwikkelingen te voorkomen

Een passieve houding kan leiden tot ongewenste ontwikkelingen op bestaande terreinen. Denk bijvoorbeeld aan een overschot aan bedrijfsverzamelgebouwen (bedrijfspanen met meerdere kleine bedrijfs- of opslagunits) of grootschalige logistieke herontwikkelingen. Als de gemeente regie pakt wordt er meer sturing gegeven in lijn met de beleidsdoelen. Een juiste houding en gedrag bij herontwikkeling bepalen voor een groot deel het uiteindelijke resultaat.

Kansen voor herontwikkeling op bestaande bedrijventerreinen

Het schaarse aanbod voor het reguliere mkb dwingt de gemeente om na te denken over het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen: wordt de beschikbare ruimte wel optimaal benut? Op de terreinen met herontwikkelpotentie (kansenzones) doet zich op korte termijn een “window of opportunity” voor. De gemeente kan beleid ontwikkelen, het omgevingsplan aanpassen en investeringsprioriteiten vaststellen om te sturen op de gewenste richting.

Zonder schuifruimte komt het mkb verder in de verdrinking

Enige schuifruimte is randvoorwaardelijk voor het lokale bedrijfsleven om te voorkomen dat bedrijven verder in de verdrinking komen. Het gaat erom dat bedrijven de mogelijkheid hebben te verplaatsen/te verhuizen naar een ander bedrijfspand of een nieuwe kavel. De meeste bedrijven (circa 70%) uit het middelgroot mkb zijn op dit moment gevestigd op bedrijventerreinen in Elst (De Aam en Merm) en Heteren (Poort van Midden-Gelderland Noord en Zuid). Wanneer kwalitatief geschikte ruimte voor deze doelgroep ontbreekt remt dit de groei.

Kortom, het positioneren van – en ruimte bieden aan – het mkb vereist meer beleidsaandacht. Om hier concreet mee aan de slag te gaan zetten we drie pijlers uiteen.



3.2 a) Start met een selectief vestigingsbeleid

Selectief vestigingsbeleid: 'Niet dweilen met de kraan open'

De ruimtedruk op bedrijventerreinen is groot. De noodzaak neemt toe om zorgvuldig met de beschikbare ruimte om te gaan. Een beleidsoptie is een **selectief vestigingsbeleid** in relatie tot doelgroepen en vastgoedsegmenten. We zien in de afgelopen jaren een forse toename van het aantal kleinschalige bedrijfs- en opslagunits op bedrijventerreinen in gemeente Overbetuwe. Op landelijk niveau constateren we dat ontwikkelaars actief gronden/kavels aankopen op bestaande bedrijventerreinen om grootschalige 'brownfield' herontwikkeling mogelijk te maken. In veel gevallen voor de doelgroep grootschalige logistiek en opslag (L tot XXL). Het is sterk de vraag of de ruimte die deze doelgroepen en vastgoedsegmenten innemen een gewenste ontwikkeling is. Dit vraagt om een selectiever vestigingsbeleid. Zonder selectief vestigingsbeleid kunnen stappen gezet worden in het optimaler benutten van de ruimte en in het realiseren van voldoende schuifruimte, feitelijk is dit dweilen met de kraan open.

Beide segmenten: kleinschalige bedrijfs- en opslagunits en grootschalige logistiek/opslag dragen in beperkte mate bij aan werkgelegenheid en kunnen een negatieve impact hebben op de omgeving. Het faciliteren van dergelijk vastgoed heeft bovendien een verdringend effect op het al gevestigde lokale mkb. Ook blijft de maximaal toegestane milieuruimte die een bedrijventerrein biedt in veel gevallen onderbenut. De gemeente Overbetuwe doet er goed aan om de beleidsafweging te maken om nieuwe kleinschalige bedrijfs- en opslagunits op bedrijventerreinen en/of nieuwe grootschalige logistiek te weren.

We zien een drietal (ruimtelijke) instrumenten om aan de slag te gaan met een selectiever vestigingsbeleid. Dit zijn: (1) planologische instrumenten – inzetbaar voor bestaande en nieuwe bedrijventerreinen, (2) anterieure overeenkomst – alleen inzetbaar bij nieuwe ontwikkelingen en (3) grondprijis- en gronduitgiftebeleid – alleen inzetbaar bij nieuwe ontwikkelingen. Hierbij horen ook drie typen afwegingen bij de inzet van instrumenten: (1) beoogd resultaat, (2) type ontwikkeling en (3) eigendomspositie. Het is belangrijk om aan de voorkant het doel voor ogen te hebben. Voor welk probleem zoekt u een oplossing? Daarnaast moet u nadenken over het type ontwikkeling. Willen we als overheid regie op nieuwe én bestaande bedrijventerreinen? En op welke locaties gaan we een instrument toepassen? Tot slot is het van belang de (eigendoms)positie van de gemeente binnen de voorgenomen beleidsafweging in kaart te brengen. Het eigendom bepaalt bij wet wat wel en niet kan.

3.3 b) Zet in op optimaal ruimtegebruik

Optimaal ruimtegebruik: 'Ruimte geven aan mkb op bestaande terreinen'

Het is evident dat het aanbod in de gemeente Overbetuwe schaars is. Daartegenover constateren we een aanzienlijke ruimtevraag tot en met 2040. In het kader van het behouden en versterken van een vitale bedrijfsruimtemarkt en een welvarende lokale economie is het raadzaam om extra ruimte te realiseren voor economische activiteiten, zowel op bestaande als nieuwe locaties. Dit vraagt van uw gemeente om actief werk te maken van intensief en meervoudig ruimtegebruik. Daarmee speelt u in op het tekort dat zich in de komende jaren voordoet. We onderscheiden globaal drie stappen vanuit kennis, houding en gedrag om tot intensief en meervoudig ruimtegebruik te komen:

- 1 **Kennis en inzicht. Breng intensiveringspotentie op kavelniveau in kaart:** Het is raadzaam om de ruimtevraag die op uw gemeente/regio afkomt niet enkel op uitbreidingslocaties te faciliteren. Uitbreiden vergt doorgaans veel tijd. Het doorlopen van de gehele ontwikkelprocedure van een nieuw bedrijventerrein kan oplopen tot circa tien jaar, waardoor eventuele gronduitgifte pas ná 2030 kan plaatsvinden. Dat is nog ver weg. Ook zijn er op dit moment veel obstakels die de

planvorming niet vereenvoudigen, zoals netcongestie en stikstof. Om eerder ruimte en perspectief te bieden aan bedrijven is het raadzaam om in te zetten op intensivering. Bovendien verkleint u hiermee het aantal hectares bedrijventerrein dat op greenfields (uitbreidingslocaties) ontwikkelt moet worden.

Het is belangrijk om de intensiveringspotentie op bestaande bedrijventerreinen in kaart te brengen. Met andere woorden: hoeveel ruimtevraag kunnen we op bestaande terreinen faciliteren door deze ruimte beter te benutten. Dit vraagt om een gedetailleerde analyse op kavelniveau waarbij intensiveringskansen zoals het beter benutten van het bouwvlak of bouwhoogte scherp in beeld komen vanuit ruimtelijk perspectief. Daarnaast is het raadzaam grip te krijgen op de mate van scheefwerken vanuit economisch perspectief (juiste bedrijf op de juiste plek): welke type bedrijven moeten noodzakelijkerwijs op een bedrijventerrein zitten en welke type bedrijven passen ook elders in het stedelijk weefsel?

- 2 **Houding. Bepaal uw ambitie:** hierna is het verstandig om het ambitieniveau bestuurlijk vast te leggen. Daarmee bedoelen we: hoeveel inzet en welke middelen stelt uw gemeente beschikbaar om ruimte op bestaande bedrijventerreinen te winnen. Hierbij hanteren we de vuistregel: Hoe hoger de inzet (in uren en financiën), hoe meer ruimtewinst haalbaar is op bestaande terreinen. Dit is relevant voor de totale ruimtelijke opgave. U krijgt immers ook meer gevoel bij de benodigde omvang van een eventueel nieuw bedrijventerreinareaal.
- 3 **Gedrag. Kies een passende aanpak/toolbox:** we adviseren om een toolbox met instrumenten in te zetten. Dit zijn de bouwstenen voor de intensivering. Het helpt om hierover in gesprek te zijn met de markt. De gemeente kan ruimtelijke kaders stellen, stimuleren, aanjagen en mee-investeren (bijvoorbeeld door financieel te participeren in een herontwikkeling), maar in de meeste gevallen is zij afhankelijk van een initiatief vanuit de markt. Door (sleutel)ondernemers en vastgoedpartijen tijdig te betrekken boort de gemeente veel kennis aan en wordt tevens draagvlak gecreëerd voor keuzes in gemeentelijk beleid. Iedere casus kent immers zijn eigen knelpunten en kansen. Het ontwikkelen van een passende aanpak/toolbox biedt houvast en flexibiliteit. Het biedt een solide basis voor een gerichte aanpak per casus.

We onderscheiden daarnaast drie randvoorwaarden om succesvol een ondernemersgerichte actieve rol aan te nemen:

- 1 **Maak procescapaciteit vrij om aan de slag te gaan met herontwikkelingen.** We adviseren om capaciteit (minimaal 0,5 FTE) vrij te maken om concreet werk te maken van intensivering op bestaande bedrijventerreinen, waaronder herontwikkelingen. Het is belangrijk dat vanuit de gemeente een trekker/aanjager wordt aangesteld. We adviseren om allereerst het gesprek aan te gaan met private eigenaren van kavels met een hoge potentie voor herontwikkeling. Het overgrote deel van de bestaande bedrijventerreinenvoorraad in Overbetuwe is namelijk in privaat bezit. Dit wil zeggen dat de gemeente (zonder een actief aankoopbeleid, zoals een eerste recht bij verkoop en/of het verwerven van strategische grondposities) alleen in staat is om met herontwikkeling aan de slag te gaan op die plekken waar private initiatiefnemers er de meerwaarde van inzien. Hiervoor zijn gesprekken (en concrete businesscases) nodig. Doe dit samen met de gevestigde bedrijven, eigenaren en/of marktpartijen. Het gaat om de volgende type inzet: accountmanagement proactief in gesprek over de (bebouwings)mogelijkheden die bestaande bestemmingsplannen al bieden, optimalisatie van projecten door advies en/of onderzoek (denk aan voorrekenen wat een investering in duurzaamheid en intensivering betekent voor de levensduur en vastgoedwaarde), van plan naar actie (denk aan het wegnemen van drempels, bij elkaar brengen van partijen, als een brugfunctie fungeren tussen ambtelijke afdelingen, schakelen en verbinden van marktpartijen, inzet en expertise op het gebied van wet- en regelgeving en planeconomie, financiële invulling (bijv. een bijdrage uit een fonds).

- 2 **Bepaal strategie voor kansrijke plekken; actieve rol helpt om kansen te verzilveren.** Een actieve overheidsrol kan bijvoorbeeld bestaan uit het kopen van bedrijfskavels als de omstandigheden daarom vragen. Kopen van kavels en herontwikkelen voor intensiever gebruik kan op verschillende manieren. Actief grondbeleid brengt natuurlijk risico's met zich mee maar is wel de meest directe manier om door u gewenste resultaten te bereiken. U zit namelijk zelf aan de knoppen bij heruitgifte van kavels. Zo kunt u het gebruik veranderen (bijvoorbeeld van kantoren naar bedrijfsruimte), zorgen voor efficiëntere verkaveling of stimuleren van HMC-plekken¹. We adviseren u daarom aan de voorkant te bepalen of een situationeel grondbeleid op bedrijventerreinen wenselijk is voor u. Zorg ook dat u de voorwaarden waaronder u wilt ingrijpen (kosten, risico's, et cetera) vooraf in beeld heeft. Doen zich kansen voor dan kunt u snel schakelen.
- 3 **Schuifruimte, maar ook marktdruk is nodig om intensief ruimtegebruik te stimuleren.** Om een intensivering of herontwikkeling mogelijk te maken is enige schuifruimte op uitgeefbare bedrijventerreinen of in de bestaande voorraad belangrijk. In gemeente Overbetuwe ontbreekt het momenteel aan schuifruimte (lage leegstand en weinig planaanbod). Schuifruimte is hard nodig om ruimte op bestaande terreinen beter te benutten. Zonder alternatieven voor de zittende bedrijvigheid is het realiseren van een herinrichting van vastgoed/kavel lastig. We adviseren u om schuifruimte te creëren. Dit kan door een uitbreiding van een bestaand bedrijventerreinen (zie onderdeel c). Maar ook door bedrijven die niet per sé op een bedrijventerrein gevestigd hoeven te zijn te verleiden te verplaatsen naar een andere plek. Bedrijven zijn niet altijd erg verhuisbereid, maar het kan voor sommige bedrijven een optie zijn. Tegelijk is het belangrijk om enige schaarste op de bedrijventerreinenmarkt te behouden. Schaarste stimuleert namelijk intensief ruimtegebruik en helpt om de bestaande voorraad bedrijventerreinen kwalitatief op peil te houden. Kwalitatief sterke bedrijventerreinen is bij uitstek een opgave om samen met ondernemers op te pakken.

3.4 c) Creëer voldoende schuifruimte

Voldoende schuifruimte: 'Nieuw bedrijventerreinareaal is nodig voor herontwikkeling'

In zowel het lage als het hoge EIB scenario is er sprake van een resterende behoefte aan bedrijventerreinen in de gemeente Overbetuwe. De bandbreedte tussen beide scenario's geeft een realistisch beeld hoe de ruimtevraag zich in de komende jaren manifesteert. Er is besluitvorming nodig over het wel/niet ontwikkelen van nieuw bedrijventerreinareaal. Om de ruimtebehoefte op te vangen en ambities van de gemeente te verwezenlijken zijn nieuwe uitbreidingslocaties gewenst, uitgaande van een beleidsneutrale koers. Door goede keuzes te maken over hoeveel, waar en hoe aanbod wordt ontwikkeld biedt de gemeente ondernemers met een ruimtevraag perspectief om te kunnen groeien, innoveren en veranderen binnen de gemeente Overbetuwe. We verwachten dat wanneer (middel)grote mkb-bedrijven in hun ruimtevraag gefaciliteerd kunnen worden, er doorstroming (een verhuiscarroussel) op gang komt. Kleinere bedrijven (in ruimtevraag), waaronder kleinschalig mkb (tot 10 werknemers) maar ook zzp'ers, kunnen daardoor eenvoudiger een plek vinden binnen de bestaande voorraad. Dit zorgt voor herinvulling en een kwaliteitsimpuls van bestaande bedrijfspanden, eventueel na herontwikkeling/herstructurering.

Let op: het ontwikkelen van nieuw bedrijventerrein is geen sinecure

Het ontwikkelen van nieuw bedrijventerrein is geen sinecure. De ruimte is beperkt en de druk op de beschikbare ruimte neemt vanuit verschillende functies toe. Er is niet alleen een grote behoefte naar nieuwe bedrijfskavels, maar er is ook ruimte nodig voor woningbouw, mobiliteit, energie, natuur, et cetera. Bedrijventerreinen lopen daardoor steeds vaker tegen grenzen aan. Denk aan netcongestie, ruimte voor energie-infrastructuur, het maatschappelijk draagvlak, congestie op verkeernetwerk, een krappe arbeidsmarkt, stikstofproblematiek, et cetera.

¹ Hogere milieucategorie. Dit betreft plekken met milieucategorie ≥ 4

We adviseren om twee vervolgstappen te zetten om te werken aan voldoende toekomstbestendige bedrijventerreinen in Overbetuwe:

- 1 Start met een locatieverkenning.** In Overbetuwe zijn geen zoekgebieden zijn opgenomen in de Omgevingsvisie. Daarom vinden we het verstandig om een locatieverkenning uit te voeren. Het gaat daarbij om het in kaart brengen van nieuwe uitbreidingslocatie(s)/-gebied(en). We adviseren om – waar mogelijk – nieuwe bedrijventerreinen altijd in aansluiting op bestaande bedrijventerreinen te realiseren. Gelet op de huidige signatuur van uw bedrijventerreinenmarkt gaat het bij voorkeur om een locatie in Elst en/of Heteren. Let daarbij nadrukkelijk op de kaders van het nationaal, provinciaal en regionaal ruimtelijk-economisch beleid.

Ook de doelgroep waarvoor een nieuw bedrijventerrein op de markt gezet kan worden is belangrijk. Er is vraag naar verschillende type werkmilieus. Het is belangrijk om hierin een afgewogen keuze te maken. We adviseren hierbij om voornamelijk te focussen op bedrijven die de huidige economische structuur van de gemeente/regio versterken. Het is belangrijk om met regiogemeenten nauwkeurig af te stemmen welke ruimtevraag u als gemeente kan en wil accommoderen. Dit kan vervolgens geborgd worden in het Regionaal Programma Werklocaties (RPW).

- 2 Hanteer een duurzame uitgiftestrategie.** De gemeente stelt momenteel nauwelijks tot geen eisen aan ondernemers die een bedrijfskavel koopt. Dit terwijl het effectief is om aan de voorkant eisen/voorwaarden te stellen aan nieuwe eindgebruikers, zodat uitgifte ook bijdraagt aan de ambitie om duurzame en toekomstbestendige bedrijventerreinen te realiseren. De lokale bedrijfsruimtemarkt in Overbetuwe is krap en ruimte is een schaars goed wat maakt dat de gemeente ook in de positie is om hogere eisen te stellen bij uitgifte. De gemeente kan vanuit een uitgiftestrategie sturen op type eindgebruikers, maar ook bestaande knelpunten oplossen en met haar prijsbeleid sturen op gewenste ontwikkelingen. We adviseren aanvullend ook om aspecten van duurzaamheid en organisatiegraad op te nemen in de uitgiftestrategie. Denk aan het hanteren van leidende uitgifteprincipes op basis van brede welvaartsriteria.

Ter illustratie: de commerciële waarde van kleinschalige bedrijfs- en opslagunits en grootschalige logistiek is vaak hoger dan de commerciële waarde voor reguliere bedrijfsruimte. De waarde die door de initiatiefnemer redelijkerwijs betaald kan worden is daarom substantieel hoger. Door de grondprijs voor verschillende doelgroepen te berekenen via de residuele grondprijsmethode voorkomt u dat ontwikkelingen puur en alleen worden ontwikkeld vanuit een aantrekkelijk beleggersperspectief.

Uiteraard is het belangrijk dat de uitgiftecriteria 'objectief, toetsbaar en redelijk' zijn en dat het uitgifteproces heel helder is voor de markt (vastleggen in uitgiftebeleid en een duidelijke communicatie). Het belang hiervan is extra toegenomen vanwege het Didam-arrest.

Naast beschikbaarheid is betaalbaarheid een belangrijke succesvoorwaarde

Betaalbaarheid is een steeds belangrijker vestigingscriterium voor het mkb. Betaalbaarheid van bedrijfsruimte is ook zeker vanuit een bredere, maatschappelijke beschouwing van groot belang voor Overbetuwe (behoud van banen op alle opleidingsniveaus, een ondernemersvriendelijke en aantrekkelijke gemeente, et cetera). De overheid doet dat in eerste instantie door een heldere visie op betaalbare bedrijfsruimte te hebben, gerichte bestemmingsplannen/omgevingsplan vast te stellen waarin specifiek ruimte is voor betaalbare bedrijfsruimte, geschikte grondprijzen en tendervoorwaarden te hanteren voor ontwikkelingen met betaalbare bedrijfsruimte.

4. Belang vitale lokale bedrijfsruimtemarkt

4.1 Een vitale bedrijfsruimtemarkt

De bedrijfsruimtemarkt op bedrijventerreinen is onderdeel van de vastgoedmarkt die zich richt op de verhuur en verkoop van commerciële ruimtes zoals bedrijfspanden, fabrieken, magazijnen, kantoren en winkelpanden aan bedrijven. Een vitale bedrijfsruimtemarkt is van cruciaal belang omdat het bedrijven voorziet in de benodigde fysieke ruimte om economisch te opereren. Dat is belangrijk omdat bedrijven op bedrijventerreinen van grote meerwaarde zijn voor de economie. Het zijn veelal sleutellocaties in de duurzame transitie en vormen een hotspot van werkgelegenheid.

De meerwaarde van bedrijventerreinen in lokale en regionale economie is groot

Bedrijventerreinen vervullen een belangrijke rol in de lokale en regionale economie. Het zijn fysieke clusters waar bedrijven zich kunnen vestigen en opereren. Bedrijventerreinen bieden namelijk vooral plek voor industriële meer stuwende bedrijven die ook zorgen voor banen bij andere bedrijven in de keten. Het zijn doorgaans hotspots van werkgelegenheid. Gemiddeld zijn op bedrijventerreinen circa 30% van alle banen gevestigd.

Daarnaast zijn bedrijventerreinen in zijn totaliteit goed voor circa 40% van het bbp in Nederland. En bijna tweederde van de innovatie vindt plaats bij bedrijven in deze gebieden. Bedrijventerreinen spelen een essentiële rol in onze huidige economie en samenleving. Een gemeente kan daarom niet zonder haar bedrijventerreinen. Bedrijventerreinen vormen een belangrijke werkplek voor mensen met een praktische opleiding. Het sociaaleconomisch belang van bedrijventerreinen is daardoor groot. Juist omdat lager opgeleiden en de lagere inkomens veel afhankelijker zijn van werk dichtbij huis. De scooter- en fietsafstand (e-bike) van huis naar werkplek, ongeveer tien tot vijftien kilometer, is hierbij een veelgebruikte vuistregel.

Bedrijventerreinen sleutel in transitie

Juist op bedrijventerreinen komen naast inclusiviteit, de belangrijke transitie rondom energie, klimaat, circulaire economie en digitalisering samen. Hier zitten de bedrijven die huizen moeten verduurzamen. Hier is ruimte voor grootschalige duurzame energieproductie en hier klopt het hart van de circulaire economie en is (milieu)ruimte voor het be- en verwerken van grondstoffen. Voor het toekomstige verdienvermogen en de brede welvaart in een gemeente is voldoende plek voor bedrijven dus essentieel. Bovendien leidt de transitie naar de nieuwe economie tot een hogere ruimtevraag.

Next Economy-trends zorgen voor extra veel dynamiek op bedrijventerreinen

Met name in de overgangperiode naar de nieuwe economie leidt de dynamiek tot substantieel meer ruimte. In het grote geweld rondom de ruimte in Nederland is het dus belangrijk de positie van bedrijventerreinen stevig te borgen. Voor een toekomstbestendige én veerkrachtige (lokale en regionale) economie is het bieden van voldoende ruimte voor bedrijvigheid een must. Daarbij hoort ook actieve inzet op de (her)inrichting van bestaande bedrijventerreinen om onnodig extra ruimtebeslag te voorkomen.

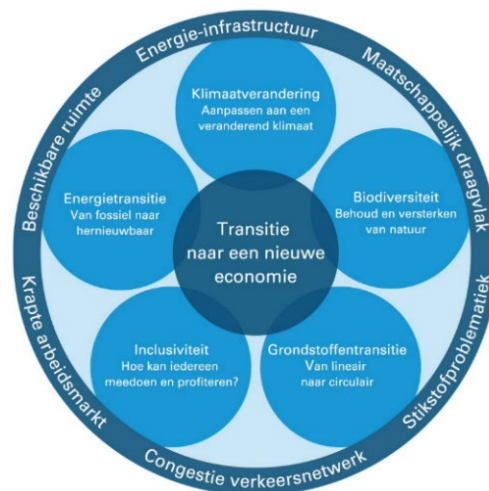
Clustering van waardevolle werkgelegenheid op bedrijventerrein

Bedrijventerreinen zijn broedplaatsen voor innovatie. Innovatieve bedrijven op bedrijventerreinen zijn dagelijks bezig met oplossingen voor bovengenoemde maatschappelijke uitdagingen. Naast deze innovatieve bedrijvigheid, huisvesten bedrijventerreinen ook een breed scala aan lokaal gewortelde (stads)verzorgende bedrijven. Denk aan loodgieters, installateurs, stadslogistiek, bouwbedrijven/aannemers, et cetera. Dergelijke bedrijvigheid is vaak lokaal verbonden, waardoor zij een belangrijke rol vervullen in de lokale tot regionale economie. Dat is niet enkel op het vlak van werkgelegenheid maar ook breder. Denk aan het sponsoren van lokale sportverenigingen en samenwerkingen met scholen of ander lokaal gewortelde partijen.

Werken aan een nieuwe generatie bedrijventerreinen

De bedrijventerreinen zijn cruciale pijlers onder de huidige economie en samenleving. De gemeente staat echter voor grote maatschappelijke uitdagingen. Economie en samenleving zijn onderhevig aan flinke veranderingen, vaak aangeduid als (systeem)transities. Het is daarnaast belangrijk om sterk versteende bedrijventerreinen klimaatbestendig te maken en ze om te vormen tot een gezond en aantrekkelijke werkomgeving. Denk hierbij onder andere aan het voorkomen van wateroverlast (bij piekbuien/hevige neerslag), hittestress en het bevorderen van gezondheid/welzijn en biodiversiteit.

We zien in de praktijk dat bedrijventerreinen steeds vaker tegen grenzen aanlopen². Het is tijd voor een nieuwe generatie bedrijventerrein. Een volgende stap in de (door)ontwikkeling van terreinen die nodig is voor de gezondheid en het welzijn van mensen (werkgevers, werknemers, omwonenden) en voor het veranderende klimaat. Zo dragen bedrijventerreinen ook in de toekomst bij aan een vitale economie en samenleving.



De (meer)waarde van bedrijventerreinen is immers groot. We vinden het belangrijk dat de bedrijventerreinen aantrekkelijk blijven en maximaal aansluiten op de veranderende trends, ontwikkelingen en (ruimte) behoeften vanuit bedrijven en samenleving. Het grootste deel van de bedrijventerreinen functioneert economisch weliswaar goed en de leegstand is laag, maar is lang niet allemaal toekomstbestendig. Bovendien correspondeert de uitstraling niet altijd met het kapitaal dat zich binnen de muren bevindt. De kwaliteit van bedrijventerreinen beïnvloedt het functioneren van zittende ondernemers en een duurzame en toekomstbestendige infrastructuur (verkeer, energie, digitaal, groen/blauw) en een groene werkomgeving is een steeds belangrijkere (rand)voorwaarde voor bedrijven.

Om richting de toekomst voldoende werkgelegenheid te borgen en gezonde en concurrerende bedrijventerreinen in gemeente Overbetuwe te hebben, is een vitale bedrijfsruimtemarkt noodzakelijk. Om een vitale en inclusieve gemeente te zijn, om talent aan te trekken (in een krappe arbeidsmarkt), vast te houden en te ontwikkelen en om alle inwoners baankansen te bieden, moet de economie met de groei van het aantal inwoners meegroeien. Daar hoort ontwikkelruimte voor bedrijven bij. Niks doen is geen optie vanwege het risico dat lokaal gewortelde bedrijven vertrekken en nieuwe bedrijven zich niet meer kunnen vestigen, met alle effecten op de vitaliteit, leefbaarheid en brede welvaart als gevolg. Dit maakt dat het borgen van voldoende kwalitatief passende ruimte voor bedrijven en economie een belangrijk aspect is bij de toekomstige koers van een gemeente.

² Denk aan: beschikbare ruimte, energie-infrastructuur, maatschappelijk draagvlak, congestie verkeersnetwerk, krappe arbeidsmarkt, woningbouw, stikstofproblematiek, et cetera. Dit vraagt om een transitie naar een nieuwe economie en toekomstbestendige bedrijventerreinen.

4.2 Opgaven op bedrijventerreinen

Maatschappelijke opgaven die op bedrijven(terreinen) afkomen

De Overbetuwse bedrijventerreinen zijn van grote waarde voor de economie en samenleving. Het behouden van en versterken van deze waarde is van belang. Dat maakt dat de bedrijven(terreinen) adaptief moeten kunnen reageren op grote (maatschappelijke) opgaven die op hen afkomt, zoals de systeemtransities met betrekking tot energie, circulaire economie en klimaat. In veel gevallen vragen deze transities ook ruimte. Ook blijven investeringen nodig om de bestaande voorraad op te knappen, te verduurzamen, toekomstbestendig te maken en 'beter te benutten'.

Tijdig acteren op transities en kwaliteitsverbetering (intensivering ruimtegebruik, veiligheid en leefbaarheid, bereikbaarheid, parkeren, vergroenen, verblijfskwaliteit en ruimtelijke kwaliteit) is van essentieel belang voor het functioneren van bedrijventerreinen. Als bedrijven niet voorbereid zijn op de transities dan heeft dit op termijn effect op het concurrentievermogen. Ook de omgeving waarin bedrijven opereren beïnvloed het economisch functioneren van een bedrijventerrein. Dit vraagt om een toekomstbestendige en klimaatadaptieve omgeving met een prettig werkklimaat en passende ruimtelijke kwaliteit. Een duurzaam gebouw en duurzame omgeving zijn de norm. Als dit ontbreekt dan is een locatie minder aantrekkelijk voor investeerders en ondernemers. Wanneer een terrein afglijdt en inlevert op kwaliteit neemt de kans op ondermijnende activiteiten toe.

Transitie naar een vitale en duurzame economie

Nationaal, maar ook Europees (Green Deal/fit for 55), zijn aangescherpte klimaatdoelstellingen met bijbehorende acties geformuleerd. Het inspelen op deze opgaven en uitdagingen is noodzakelijk omdat de energietransitie, de omslag naar een lineaire naar een circulaire economie (denk aan het grondstoffenakkoord en de transitieagenda's³) en klimaatadaptatie. De impact hiervan op bedrijven en bedrijventerreinen is groot. De regionale agenda van GMR Arnhem-Nijmegen legt haar focus op vier speerpunten: circulaire bouw en infrastructuur, circulaire economie: grondstoffen en ketens, water en klimaatadaptatie en de transitie naar duurzame energie.

Opgave	Impact op bedrijventerrein
Energie	Bedrijven en bedrijventerreinen zijn de sleutels naar verduurzaming en energietransitie. Een groot deel van het energieverbruik is afkomstig van bedrijven. In 2050 moeten bedrijventerreinen energieneutraal en fossielvrij zijn. Dat betekent een overstap van fossiele brandstoffen naar volledig duurzame energiebronnen zoals zonne- en windenergie. Uitwisseling van warmte en hergebruik van elkaars reststromen zijn kansrijk en noodzakelijk. Met grote dakoppervlakken kunnen bedrijventerreinen energie-opwekkers zijn. Bedrijventerreinen spelen daarmee een belangrijke rol in de grootschalige duurzame energieopwek via zon en wind, ook in Overbetuwe. Er moet een omslag plaatsvinden naar opwek, opslag en gebruik van duurzame energie. Uiteraard moet hierbij ook aandacht zijn voor de noodzakelijke uitbreiding van het energienet. Dit vraagt extra ruimte voor bedrijven (circulaire activiteiten, zoals opslag) en energie-infrastructuur. Zo zien we op verschillende bedrijventerreinen plannen voor energie-uitwisseling en opslag in de vorm van een smart energy hub.

³ In kader van het grondstoffenakkoord zijn voor de vijf meest milieubelastende sectoren en ketens transitieagenda's opgesteld. Het gaat om de transitieagenda's Kunststoffen, Consumptiegoederen, Maakindustrie, Bouw en Biomassa en Voedsel. In zo'n transitieagenda staat hoe de betreffende sector circulair kan worden in 2050 en welke acties daarvoor nodig zijn. De provincie Gelderland heeft de nationale transitieagenda's zelfs specifiek vertaald naar de Gelderse situatie. De Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (GMR) heeft in haar wil haar positie als circulaire topregio versterken. De regio wil toonaangevend worden in circulair denken en handelen.

Circulaire economie

Nederland wil in 2050 een volledig circulaire economie hebben. Tussendoel is om in 2030 50% minder primaire grondstoffen te gebruiken. Dat betekent dat steeds meer bedrijven slimmer moeten omgaan met energie, water en grondstoffen. Op het gemiddelde bedrijventerrein gebeurt nog maar weinig echt bewust op dit vlak. En als het gebeurt, blijft het vaak beperkt tot de eigen bedrijfsvoering. Bedrijventerreinen zijn onmisbaar in de transitie naar een circulaire economie. Ten eerste omdat maar liefst 60% van het Nederlandse grondstoffenverbruik plaatsvindt op bedrijventerreinen. Tegelijkertijd ontstaat er een bovengemiddelde hoeveelheid afval en reststromen. Het zijn de aangewezen hotspots om aan de slag te gaan met het verminderen van materiaalgebruik en het sluiten van kringlopen. Ten tweede huisvesten bedrijventerreinen een breed scala aan (innovatieve) bedrijven die dagelijks bezig met de transitie naar een circulaire economie. Daarnaast zijn bedrijventerreinen de ultieme plekken voor samenwerking. Met name goed georganiseerde terreinen – waarbij de samenwerking met overheden, beheerders en bedrijven op orde is – bieden veel kansen voor interactie, grondstoffenuitwisseling en het delen van faciliteiten; het doel in een circulaire economie. De Overbetuwse bedrijventerreinen met een hogere milieucategorie zijn bij uitstek geschikt voor het hoogwaardig be- en verwerken van grondstoffen, vanwege o.a. de ruimte voor hogere milieucategorieën en goede bereikbaarheid.

Klimaatadaptatie

Bedrijventerreinen zijn (doorgaans) versteende gebieden. Vanuit bedrijvenperspectief is dit ook best logisch. Een bedrijf heeft nou eenmaal ruimte voor opslag en parkeren voor haar bedrijfsactiviteiten. Toch kan en moet het naar de toekomst anders. Zeker omdat te veel steen de temperatuur op het terrein aanzienlijk verhoogt (hittestress) en de impact van een piekbui groot is en veel schade kan toebrengen. Om de klimaatproblematiek op te lossen, is een flinke verduurzaming en vergroening van bedrijventerreinen nodig. Er is meer aandacht en actie nodig voor het omgaan met piekbuien, hitte en langdurige droogte, maar ook voor behoud en het versterken van de biodiversiteit en verduurzaming van bedrijfsvastgoed, productieprocessen en mobiliteit. Denk aan investeringen in wadi's, halfverharding, groene daken en gevels en hoogwaardig groen dat niet alleen een natuurlijke maar ook recreatieve functie heeft waar werknemers baat bij hebben.

5. Landelijke, regionale en lokale context

5.1 Marktdruk op bedrijventerreinen

De bedrijfsruimtemarkt zit in belangrijke mate 'op slot'

De bedrijfsruimtemarkt zit op landelijk, regionaal en lokaal niveau regelmatig 'op slot'. De leegstand op bedrijventerreinen is historisch laag en er is weinig ruimte voor het accommoderen van de natuurlijke dynamiek (autonome groei van bedrijven) op de bedrijventerreinenmarkt. De gevolgen hiervan zijn stijgende prijzen van het vastgoed (los van kwaliteitsimpuls) en verdringing van bepaalde sectoren en doelgroepen, zoals het mkb. In hoofdstuk 7 zoomen we specifiek in op de lokale bedrijfsruimtemarkt van Overbetuwe.

Landelijke trend naar schaalvergroting én schaalverkleining

We constateren dat landelijk al langere tijd een trend gaande is van zowel schaalvergroting als schaalverkleining op de bedrijfsruimtemarkt. Er is enerzijds behoefte aan ruimte vanuit grootschalige bedrijvigheid in logistiek en productie (veelal kavels > 3 hectare). Anderzijds is kleinschalig vastgoed de laatste jaren sterk in opkomst, mede ingegeven door de groei van microbedrijven (zzp'ers en klein mkb tot 10 werknemers). De ruimtebehoefte van de grote ruimtevragers in de logistiek en productie is in omvang (zeer) groot, maar klein in absolute aantallen. Dit is andersom voor lokale mkb dat zoekt naar kleine tot middelgrote bedrijfsruimte.

Het effect hiervan is dat de werkgelegenheidsfunctie van bedrijventerreinen op termijn onder druk komt te staan. Het gros van de banen bevindt zich doorgaans bij mkb vanaf 10 werkzame personen. De ruimte voor doorgroeierende mkb bedrijven is schaars en zit steeds meer in de verdrinking. Dit belemmert de doorgroei van het mkb, terwijl een deel juist wil groeien vanwege de marges die door prijsstijgingen onder druk staan. Immers, voor het mkb is het een belangrijke kernwaarde dat ze kunnen investeren en desgewenst kunnen groeien om stabiel en gezond te blijven.

5.2 Behoefte aan bedrijfsruimte in de regio

De markt voor bedrijventerreinen in de regio is krap en dit neemt toe t/m 2040

In de Groene Metropoolregio (GMR) Arnhem-Nijmegen is de markt voor bedrijfskavels krap. Er is meer vraag dan beschikbaar aanbod. Er wordt in de regio in de periode t/m 2030 een ruimtevraag van 151 tot 279 (afhankelijk van het groeiscenario) hectare netto verwacht op basis van de nieuwe provinciale prognose die naar verwachting eind dit jaar zal worden vastgesteld. Daar staat in juli 2023 nog circa 75 hectare uitgeefbaar aanbod in de regio tegen over. Daarvan bevindt circa 3,5 hectare aanbod zich in de gemeente Overbetuwe. Daarmee ontstaat er kwantitatief gezien een ontwikkelopgave voor regio GMR Arnhem-Nijmegen van circa 75 tot 205 hectare tot en met 2030. Ook in de periode na 2030 wordt nog ruimtevraag verwacht. In de periode van 2031 t/m 2040 wordt er een ruimtevraag van circa 54 tot 360 hectare netto geprognosticeerd.

Kwalitatief vooral behoefte aan een regulier werkmilieu, XXL-locaties en grootschalige HMC

Kwalitatief zit de resterende behoefte met name in het reguliere werkmilieu, het XXL (logistiek) segment en de grootschalige HMC (hoge milieucategorie). Een aanzienlijk deel van de ruimtevraag in de regio GMR Arnhem-Nijmegen is afkomstig van de logistieke sector en het mkb. Het aanbod aan kavels voor deze doelgroepen, met name kleinere kavels (tot 1 hectare) en grote kavels (vanaf 3 hectare), is beperkt.

5.3 Beleidscontext

Economie van de toekomst GMR Arnhem-Nijmegen

De Groene Metropoolregio (GMR) Arnhem-Nijmegen heeft een zevental lijnen ontwikkeld die een goede koers bieden voor de economie van de toekomst. Deze lijnen zijn tijdens het Economisch Beraad besproken met twee Gedeputeerden van de provincie, portefeuille Ruimtelijke Ordening en Economie. In de stap naar ruimtelijke vertaling zal zowel in het traject naar het nieuwe Regionaal Programma Werklocaties (RPW) als in de gebiedsprogramma's het gesprek hierover in breder verband moeten worden voortgezet.

De koers bestaat uit zeven thema's:

1. Balans in de ontwikkeling van wonen en werken.
2. Verstevenigen van de ecosystemen van de campussen en hun regionale spin-off.
3. Ruimte beschikbaar in Hoge Milieu Categorie (HMC)-gebieden voor circulaire activiteiten.
4. Logistiek in relatie tot de topsectoren.
5. Netcapaciteit en netcongestie aanpakken.
6. Herstructurering en intensivering van werklocaties.
7. Belang van balans op de arbeidsmarkt.

Vijf speerpunten Productieve regio

De ambitie van de opgave Productieve regio is het aanjagen van de economie en forse banengroei mét verbetering van leefbaarheid. De Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen zet op korte termijn krachtig in op het ondersteunen van het bedrijfsleven.

De regionale agenda voor de Productieve regio bestaat uit vijf speerpunten:

- 1 Stimuleren ondernemerschap in het mkb
- 2 Human Capital: onderwijs en arbeidsmarkt
- 3 Doorontwikkeling van (inter)nationale clusters
- 4 Versterking van duurzame logistiek
- 5 Toekomstbestendige werklocaties (RPW)

Omgevingsvisie Overbetuwe 2040

De gemeenteraad van Overbetuwe heeft de Omgevingsvisie Overbetuwe 2040 (hierna: Omgevingsvisie) vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft de integrale koers en ambities van de gemeente Overbetuwe voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot en met 2040 aan. De Omgevingsvisie is er primair op gericht om de kwaliteit van het leefmilieu te behouden en waar mogelijk te versterken. Samenwerking tussen verschillende partijen staat centraal en is noodzakelijk om deze doelen te bereiken. De visie is opgesteld vanuit een brede blik, waarbij ruimtelijke ordening, milieu, economie en bereikbaarheid met elkaar worden verbonden.

De Omgevingsvisie geeft richting en daagt uit om initiatief te nemen. Van belang voor het bedrijfsleven en het lokale bedrijventerreinenbeleid is innovatieruimte voor ondernemerschap. Ondernemers hebben te maken met diverse nieuwe ontwikkelingen. De veranderingen waar ondernemers te mee maken krijgen gaan ook steeds sneller.

Gemeente Overbetuwe wil hier rekening mee houden en zet in op:

- Basis blijvend op orde.
- Flexibel en innovatief ondernemen.

Samen werken aan ondernemersklimaat

De gemeente wil samen met bedrijven werken aan het ondernemersklimaat en de kwaliteit van de werkomgeving optimaal houden. Dit betekent blijvende aandacht voor de bereikbaarheid van werklocaties en een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van bedrijventerreinen. Tegelijkertijd wil de gemeente innovatie stimuleren en werken aan flexibiliteit: bedrijven mogelijkheden bieden om te vestigen in of te verplaatsen binnen de gemeente (lees: voldoende fysieke ruimte) en meerwaarde genereren door koppelingen te maken met belangen van het collectief (zoals de energietransitie: besparing en duurzame opwekking). En door onderscheid te maken in kwaliteit en potentie van verschillende werklocaties door rekening te houden met de functie (lokaal of regionaal) en locatiemarkten (nabijheid van station, snelwegen en digitale infrastructuur) en omgevingswaarden in de nabije omgeving.

6. Profiel en kenmerken bedrijventerreinen

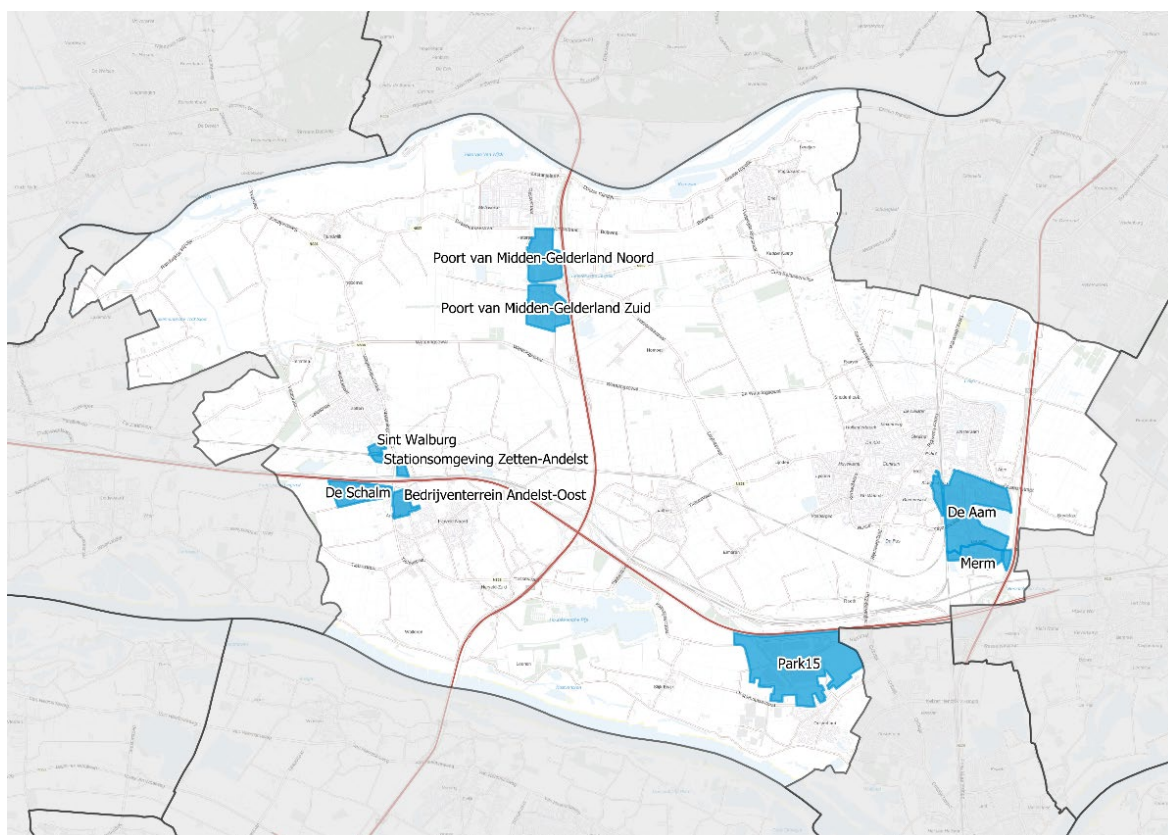
In dit hoofdstuk brengen we een aantal kerngegevens voor de bedrijventerreinen in beeld. De focus ligt op de uitgangssituatie van de bedrijventerreinen. We zoomen in op de kenmerken van de terreinen, de werkgelegenheid en de sectorstructuur en het profiel per bedrijventerrein.

6.1 Bedrijventerreinen zijn belangrijke economische clusters

Bijna 300 hectare netto bedrijventerreinen in de gemeente in gebruik

De gemeente Overbetuwe telt negen bedrijventerreinen (zie onderstaand kaartbeeld) in 2022. Deze terreinen huisvesten gezamenlijk circa 900 bedrijven en 12.260 banen. Daarmee vormen de bedrijventerreinen een belangrijke clusters voor werkgelegenheid.

Figuur 1: Overzichtskaart bedrijventerreinen gemeente Overbetuwe



Bron: IBIS Gelderland (2023), bewerking Stec Groep, 2023

In totaal telt de gemeente bijna 430 hectare oppervlakte bruto bedrijventerrein. Hiervan is ongeveer 70% netto uitgeefbaar bedrijventerrein. Van de netto oppervlakte is ruim 288 hectare uitgegeven. Het beschikbare harde planaanbod bedraagt nog circa 3,5 hectare netto.

De kernen Elst (De Aam en Merm) en Oosterhout (Park15) hebben een relatief groot aandeel in het totale oppervlakte op de bedrijventerreinen. Voor beide kernen is dit ongeveer 32%. De kernen Heteren en Andelst zijn respectievelijk goed voor 20% en 13% van het totale oppervlakte. Het overig deel (4%) bevindt zich in Zetten.

Tabel 1: Netto uitgegeven oppervlakte per bedrijventerrein

Kernnaam	Bedrijventerrein	Uitgegeven nette oppervlakte (ha)	Bruto/netto verhouding
Andelst	Andelst-Oost	13,0	91%
Andelst	De Schalm	23,9	81%
Elst	De Aam	76,7	77%
Elst	Merm	15,2	77%
Elst	Merm Oost	0,0	75%
Heteren	Poort van Midden-Gelderland Noord	31,4	81%
Heteren	Poort van Midden-Gelderland Zuid	25,7	62%
Oosterhout	Park15	91,4	58%
Zetten	Sint Walburg	3,5	93%
Zetten	Stationsomgeving Zetten-Andelst	7,3	91%
Totaal gemeente		288,1	70%

Bron: IBIS Gelderland (2023), bewerking Stec Groep

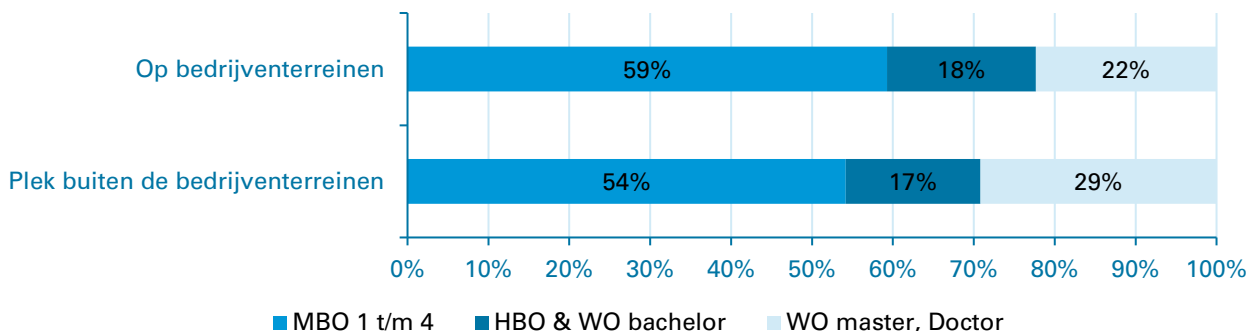
Diverse werkmilieus op bedrijventerreinen in Overbetuwe

De Overbetuwse bedrijventerreinen zijn divers van aard en omvang. Gemeente Overbetuwe is daarmee aantrekkelijk voor een breed scala aan type bedrijven. Zo biedt Park15 met grote kavels ruimte aan onder andere grootschalige logistiek. Op Park15 zijn diverse logistiek dienstverleners, retailers en e-commerce partijen gevestigd. De overige lokale en regionale bedrijventerreinen in de gemeente zijn aantrekkelijke vestigingslocaties voor reguliere (mkb) bedrijvigheid, uiteenlopend van locaties voor industrie tot dienstverlening. Vanwege de diversiteit aan kenmerken per locatie kent Overbetuwe verschillende werkmilieus. Dat is een waardevolle asset. Voor meer zicht op de sectorprofielen per bedrijventerrein, zie paragraaf 6.3.

Bedrijventerreinen: hotspots van werkgelegenheid (12.260 banen)

Uit de cijfers blijkt dat er in totaal circa 12.260 mensen werkzaam zijn op de bedrijventerreinen in Overbetuwe in 2022 (bron: PWE, 2022). Dit is 50% van de totale werkgelegenheid in de gemeente. Ter vergelijking: in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen ligt dit gemiddelde op zo'n 30% en in de gehele provincie op circa 33%. Dit zijn in belangrijke mate banen voor mensen met een praktische opleiding. Zo zijn maar liefst 59% van de banen op de Overbetuwse bedrijventerreinen geschikt voor mensen met een praktische opleiding. Op locaties buiten de Overbetuwse terreinen is het aandeel werkzame personen met een praktische opleiding veel lager. Deze bijdrage van bedrijventerreinen aan de inclusieve gemeente is des te groter omdat juist praktisch opgeleiden met veelal lagere inkomens afhankelijker zijn van werk dichtbij huis (10 á 15 kilometer). Het sociaaleconomisch belang van bedrijventerreinen is, zeker voor praktisch opgeleiden in de gemeente, groot.

Figuur 2: Inschatting opleidingsniveau op bedrijventerreinen en daarbuiten

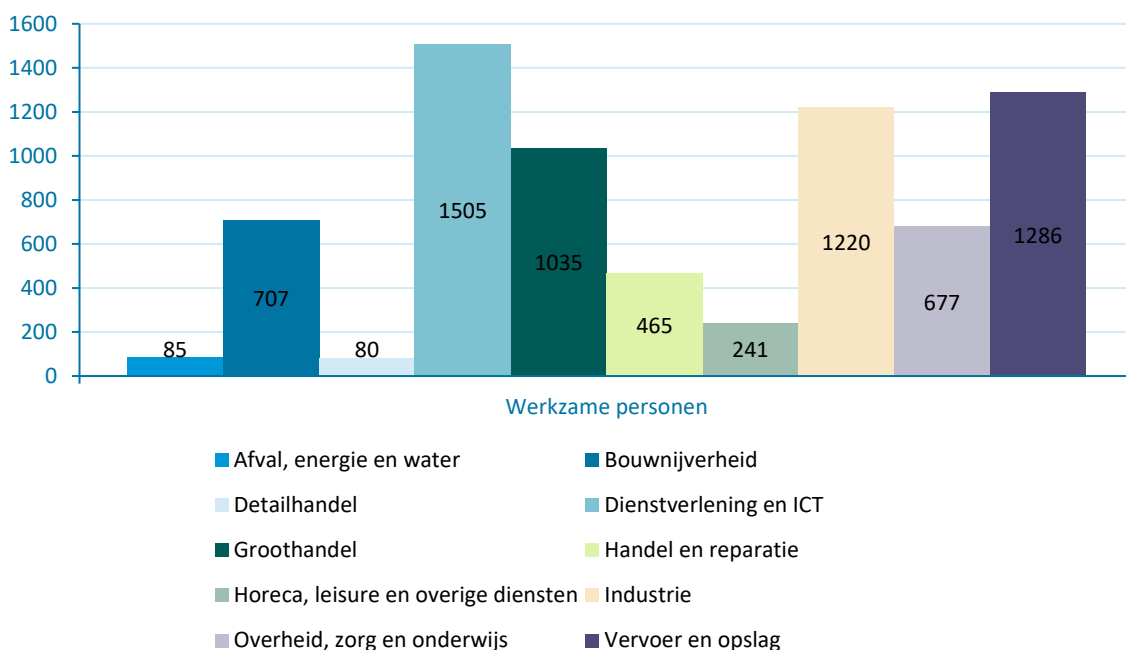


Bron: PWE 2022, CBS, bewerking Stec Groep, 2023

Circa 60% van de werkgelegenheid afkomstig van brede mkb (vanaf 10 werknemers)

Zo'n 60%, ofwel circa 7.300 banen behoren tot het brede mkb (vanaf 10 werknemers). Het mkb is daarmee een belangrijke (lokaal) economische motor. De meest personen binnen het brede mkb zijn actief in de sector dienstverlening en ICT en vervoer en opslag. Dergelijke mkb bedrijven zijn voornamelijk gehuisvest op bedrijventerrein De Aam, De Schalm en Park15.

Figuur 3: Sectorverdeling brede MKB (vanaf 10 werknemers) op bedrijventerreinen



Bron: PWE 2022, bewerking Stec Groep, 2023

Ook grootbedrijven leveren een grote bijdrage aan werkgelegenheid

Naast het mkb zijn grootbedrijven een belangrijke werkgever in gemeente Overbetuwe. Hoewel het slechts gaat om vier bedrijven⁴ bieden deze ruimte aan zo'n 3.200 arbeidsplaatsen. De bedrijven zijn goed voor ongeveer 26% van de totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Overbetuwe (zie figuur op volgende pagina). Het betreffen arbeidsplaatsen in de sector vervoer en opslag en industrie.

⁴ Heinz, AS Watson, FedEx en DC Albert Heijn.

De logistiek maakte in de afgelopen jaren een explosieve groei door. In de logistiek (sector vervoer en opslag) werken doorgaans relatief veel internationale medewerkers (in de volksmond: arbeidsmigranten), waardoor deze banen minder lokaal verbonden zijn.

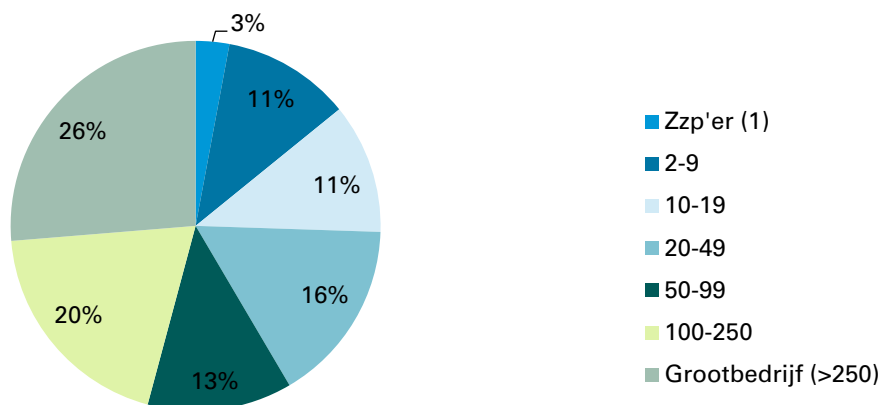
Toename internationale medewerkers leidt tot extra vraagstuk in ruimtelijke puzzel

Bedrijventerrein Park15 is een hotspot van werkgelegenheid voor internationale medewerkers. Zo werkten in 2022 naar schatting ruim 800 internationale medewerkers op het terrein. OTTO Work Force en KaFra Housing verwachten dat het aantal internationale medewerkers alsmat verder stijgt tot circa 2.000. De groei wordt met name verwacht op het moment dat nieuwe logistieke bedrijven zich op Park15 huisvesten. Ook buiten Park15 zijn internationale werknemers actief. Denk aan bedrijven als AS Watson (Kruidvat), Fed-ex en Kraft-Heinz. Deze bedrijven bieden circa 500 internationale werknemers een baan.

Huisvesting internationale medewerkers vergt aandacht

De (verwachte) toename van internationale medewerkers raakt ook aan de woningbouw. Internationale medewerkers hebben immers tijdens hun verblijf in Nederland kwalitatief goede en voldoende huisvesting nodig. Hier ontbreekt het vaak aan. Zo komt het regelmatig voor dat internationale medewerkers terechtkomen op plekken die niet voor bewoning geschikt zijn. Het kabinet streeft daarom naar meer en betere huisvesting voor internationale medewerkers. Gemeenten zoals Overbetuwe moeten hier samen met ondernemers een strategie op bedenken. Een onderdeel daarvan is het bepalen van de locatie voor huisvesting: worden woonvoorzieningen op de bedrijventerreinen zelf gerealiseerd of elders in de gemeente? Dit vraagt (ruimtelijke) beleidskeuzes.

Figuur 4: Aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen (2022) naar bedrijfsomvang



Bron: PWE 2022, bewerking Stec Groep, 2023

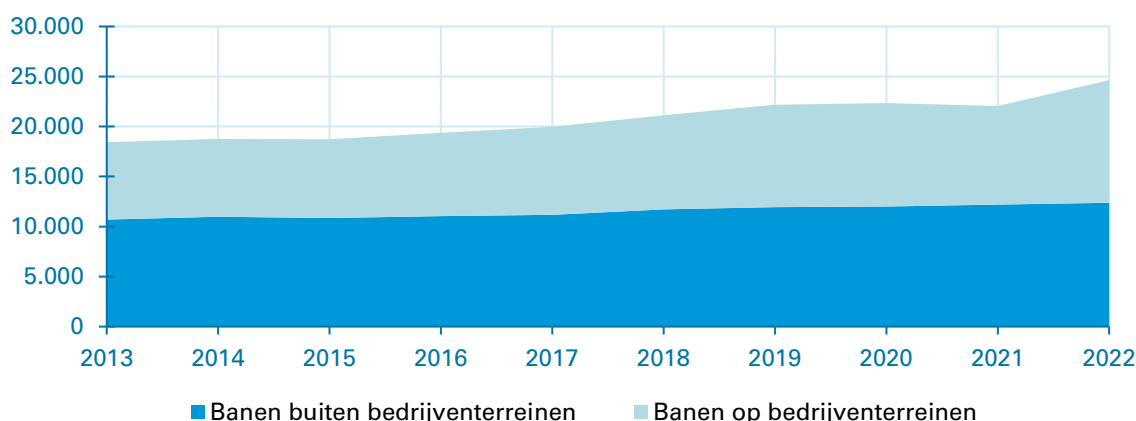
6.2 Positieve werkgelegenheidsontwikkeling

We gaan in op de uitgangssituatie op de bedrijventerreinen in de gemeente Overbetuwe. We maken een analyse van de werkgelegenheidsontwikkeling op de bedrijventerreinen in de gemeente.

Constante en grote banengroei waarneembaar in meeste sectoren op bedrijventerreinen

We zien over de afgelopen tien jaar een zeer sterke toename van vestigingen en banen op de bedrijventerreinen. Het aantal banen steeg met ongeveer 60%. Buiten de bedrijventerreinen nam het aantal banen met circa 16% toe. De toename in werkgelegenheid is met name te verklaren door de groei van de sector vervoer en opslag: in deze sector kwamen er 2.900 (+237%) banen bij. Verder nam ook het aantal werkzame personen in de dienstverlening (+590, +44%) en industrie (+400, +29%) sterk toe. Andere sectoren op de bedrijventerreinen groeiden ook, maar minder sterk. Zo nam het aantal banen in de sector handel en reparatie en horeca, leisure en overige diensten respectievelijk met circa 245 (+45%) en 170 (90%) toe. Het aantal banen in de sector groothandel nam met circa 280 (-17%) af. In bijlage 1 lichten we de ontwikkeling per sector toe.

Figuur 5: Ontwikkeling aantal werkzame personen

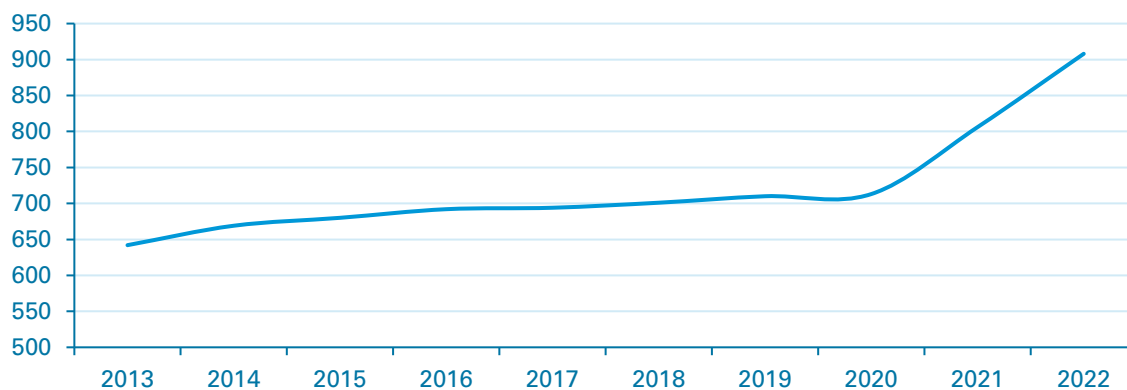


Bron: PWE 2022, bewerking Stec Groep, 2023

Ook groei in het aantal vestigingen

Het aantal vestigingen op de bedrijventerreinen is sinds 2013 met 41% toegenomen. Waar in 2013 er nog circa 640 bedrijven waren gevestigd op de bedrijventerreinen zijn dat er in 2022 circa 908. We zien een constante groei in het aantal vestigingen over de jaren heen. Het aantal vestigingen in de sector dienstverlening en ICT groeide het hardst, namelijk met 62 nieuwe vestigingen. Andere stijgers zijn detailhandel (+ 45), industrie (+ 34), horeca, leisure en overige diensten (+ 27), en vervoer en opslag (+ 18). De ontwikkeling laat met name in de laatste paar jaar (vanaf 2020) een exponentiele groei zien. Dit is vooral zichtbaar in de sectoren bouwnijverheid, detailhandel, horeca, leisure en overige diensten en vervoer en opslag. In bijlage 1 lichten we de ontwikkeling per sector.

Figuur 6: Ontwikkeling aantal vestigingen op bedrijventerreinen



Bron: PWE 2022, bewerking Stec Groep, 2023

6.3 Sectorale structuur bedrijventerreinen

Het diverse karakter van de bedrijventerreinen zien we terug in de sectorverdeling en de ontwikkeling daarvan. In onderstaande tabel zien we de verdeling van banen in de gemeente Overbetuwe per sector. De tabel geeft de verdeling weer in zowel absolute getallen als in percentages.

Sector vervoer en opslag is de grootste werkgever op de bedrijventerreinen

De sector vervoer en opslag is op bedrijventerreinen de grootste werkgever (circa 4.155 banen en 34% van het totaal). Qua vestigingen is de sector dienstverlening en ICT het grootst (circa 240 vestigingen en 26% van het totaal). De traditionele bedrijventerreinensectoren industrie, groothandel en bouwnijverheid zijn ook sterk vertegenwoordigd.

Tabel 2: Vestigingen en banen per sector

Sector	Vestigingen (absoluut)	Vestigingen (%)	Banen (absoluut)	Banen (%)
Afval, energie en water	6	1%	95	1%
Bouwnijverheid	85	9%	850	7%
Detailhandel	84	9%	285	2%
Dienstverlening en ICT	238	26%	1.945	16%
Groothandel	146	16%	1.350	11%
Handel en reparatie	105	12%	695	6%
Horeca, leisure en overige diensten	56	6%	355	3%
Industrie	91	10%	1.759	14%
Landbouw	2	0%	5	0%
Overheid, zorg en onderwijs	55	6%	764	6%
Vervoer en opslag	40	4%	4.155	34%
Totaal	908	100%	12.260	100%

Bron: PWE (2022), bewerking Stec Groep, 2023

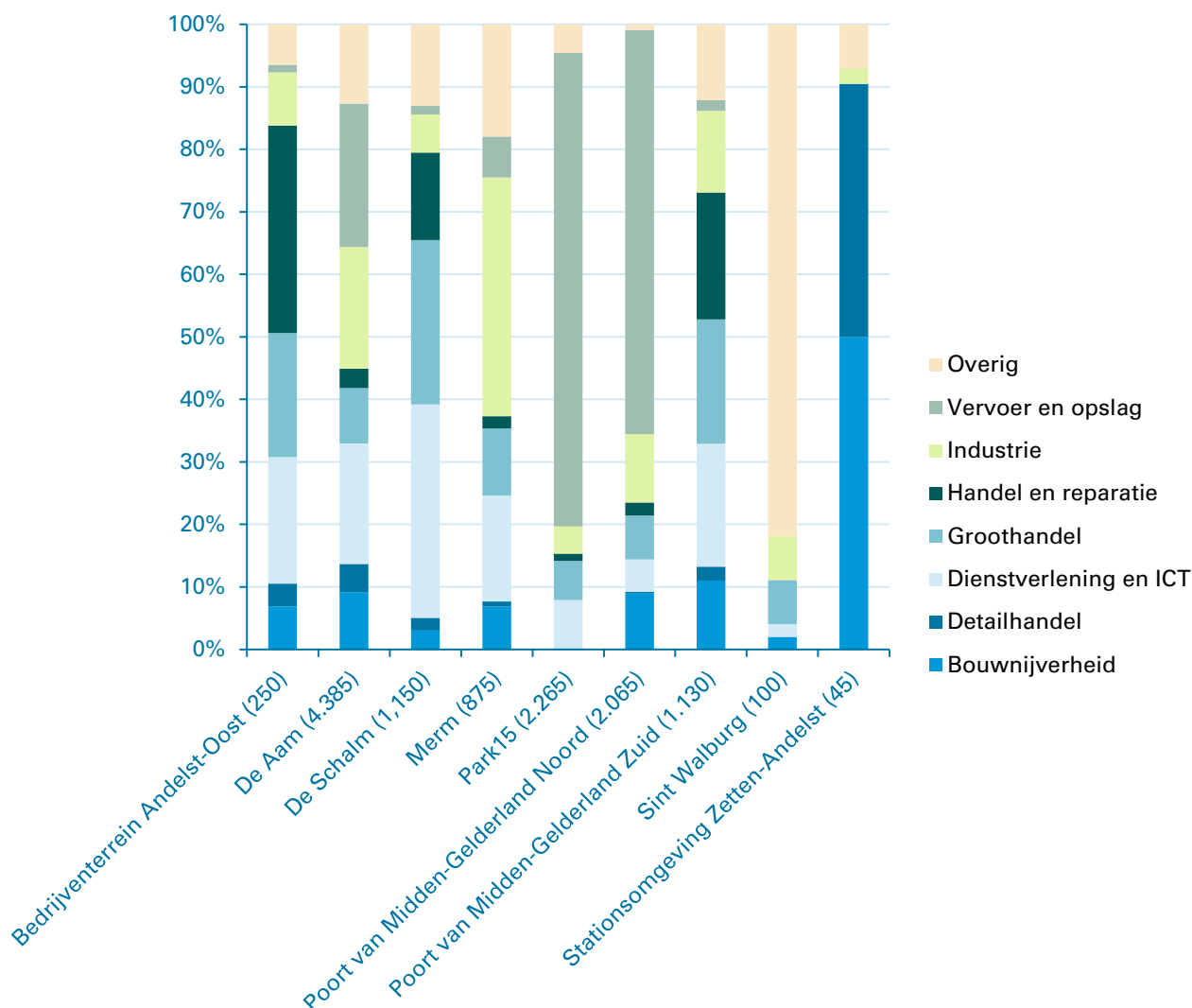
6.4 Profiel per bedrijventerrein

Sterke verschillen in (sector)profielen per bedrijventerrein

De bedrijventerreinen verschillen onderling qua werkgelegenheidsstructuur sterk van elkaar. Zo kent Park15 evenals Poort van Midden Gelderland Noord een relatief hoog aantal banen in de sector vervoer en opslag, soms ingegeven door enkele vestigingen. Zo is het aandeel logistiek op Poort van Midden-Gelderland hoog vanwege de aanwezigheid van het AS Watson DC (het moederbedrijf van Kruidvat). De Merm biedt relatief gezien de meeste arbeidsplaatsen in de industriële sector. Poort van Midden-Gelderland Zuid heeft een zeer divers gemengd profiel. Bedrijventerrein De Aam heeft eveneens een zeer divers profiel maar huisvest ook relatief veel arbeidsplaatsen in de sector dienstverlening en ICT. De Schalm is in werkgelegenheid groot in overige dienstverlening en groothandel.

Daarnaast valt op dat het arbeidsplaatsen in de categorie overig op meerdere bedrijventerreinen relatief hoog is. In de categorie zijn de sectoren afval, energie en water, horeca, leisure en overige diensten, landbouw en overheid, zorg en onderwijs samengevoegd.

Figuur 7: Sectorverdeling werkgelegenheid per bedrijventerrein (peildatum 2022)



Bron: PWE (2022), bewerking Stec Groep, 2023

Diverse werkmilieus op de bedrijventerreinen in Overbetuwe

De terreinen verschillen niet alleen in omvang en grootste sector van elkaar, maar ook in type werkmilieu en werkgelegenheid. De meeste terreinen zijn te classificeren in het reguliere werkmilieu. Dat betekent niet dat alleen bedrijvigheid binnen dit segment aanwezig is. Veel bedrijventerreinen huisvesten namelijk bedrijven uit meerdere werkmilieus. Zo biedt bedrijventerrein De Aam naast reguliere bedrijvigheid ook ruimte aan bedrijven in grootschalige productie/distributie. Ook in type werkgelegenheid onderscheiden de terreinen zich van elkaar. Zo zijn bedrijventerrein Sint Walburg en Stationsomgeving Zetten-Andelst locaties waar relatief weinig personen werken, maar hierdoor niet minder belangrijk zijn voor de lokale economie. Aan de andere kant van het spectrum tellen Poort van Midden-Gelderland Noord en Zuid, De Aam, De Schalm en Park15 relatief veel banen. Dit zijn bedrijventerreinen met relatief veel regionale bedrijvigheid, gevestigd op goede bereikbare plekken. Dit heeft logischerwijs te maken met de omvang van het terrein evenals het type bedrijvigheid.

Tabel 3: Kenmerken per bedrijventerrein

Kernnaam	Bedrijventerrein	Werkmilieu	Totaal banen
Andelst	Andelst-Oost	Regulier	250
Andelst	De Schalm	Regulier	1.150
Elst	De Aam	Regulier	4.390
Elst	Merm	Regulier	870
Heteren	Poort van Midden-Gelderland Noord	Regulier/ grootschalig distributie	2.070
Heteren	Poort van Midden-Gelderland Zuid	Regulier	1.130
Oosterhout	Park15	Grootschalig distributie	2.270
Zetten	Sint Walburg	Regulier	100
Zetten-Andelst	Stationsomgeving Zetten-Andelst	Regulier	40

Bron: PWE (2022), bewerking Stec Groep, 2023

Sterke groei in zowel banen als vestigingen per bedrijventerrein

Het is evident dat zowel de werkgelegenheid als het aantal vestigingen in de gemeente Overbetuwe afgelopen jaren sterk toenam. Ditzelfde beeld is op lager schaalniveau op individueel terreinniveau zichtbaar. Alleen bedrijventerrein Andel-Oost kent een negatieve ontwikkeling in werkgelegenheid. Het aantal vestigingen nam overigens wel toe. Over het algemeen groeide op terreinniveau het aantal banen harder dan het aantal vestigingen. Op gemeenteniveau (exclusief Park15) is dit beeld opgedraaid. Zo groeide het aantal banen met circa 31% en het aantal vestigingen met 39%.

Tabel 4: Ontwikkeling banen en vestingen per bedrijventerrein

Kernnaam	Bedrijventerrein	Ontwikkeling banen (2013 - 2022)	Ontwikkeling vestigingen (2013 - 2022)
Andelst	Andelst-Oost	-18%	+15%
Andelst	De Schalm	+28%	+107%
Elst	De Aam	+32%	+41%
Elst	Merm	+54%	+5%
Heteren	Poort van Midden-Gelderland Noord	+19%	+17%
Heteren	Poort van Midden-Gelderland Zuid	+72%	+26%
Oosterhout	Park15	+1900%	+470%
Zetten	Sint Walburg	-9%	+8%

Zetten-Andelst	Stationsomgeving Zetten-Andelst	+8%	+33%
Totaal gemeente (inclusief Park15)		+58%	+41%
Totaal gemeente (exclusief Park15)		+31%	+39%

Bron: PWE (2022), bewerking Stec Groep, 2023

7. Lokale dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt

In dit hoofdstuk beschouwen we acht aspecten om de lokale marktdynamiek op de Overbetuwse bedrijventerrein scherp in beeld te brengen. Dat zijn:

- 1 Uitgifte van kavels
- 2 Verhuisbewegingen van bedrijven
- 3 Opname (transacties) bedrijfspvastgoed
- 4 Ontwikkeling mircobedrijven en zzp'ers
- 5 Ontwikkeling kleiner en middelgroot mkb
- 6 Ontwikkeling van nieuw bedrijfspvastgoed
- 7 Opkomst kleine bedrijfs- en opslagunits
- 8 Ontwikkeling van leegstand

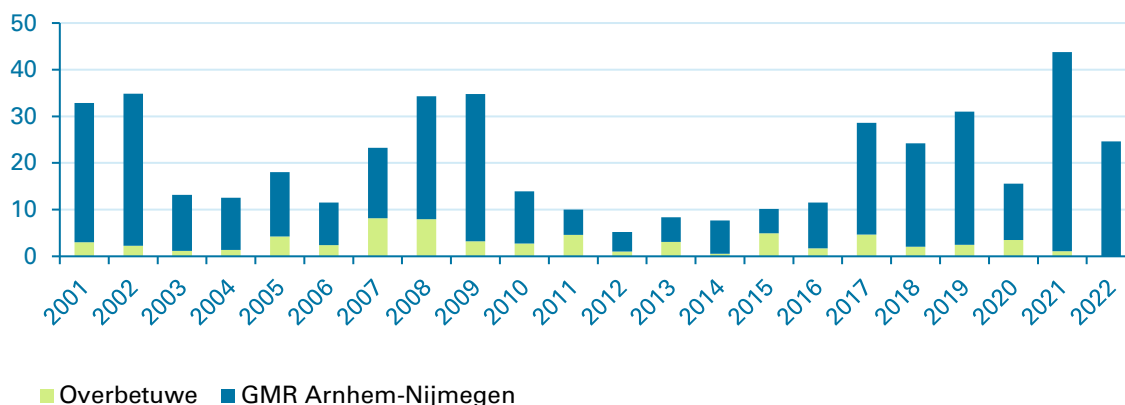
7.1 Hoge uitgiftecijfers: gemiddeld 3 hectare per jaar

Met behulp van IBIS Gelderland brengen we de uitgifte op bedrijventerreinen in Overbetuwe (en de regio) in beeld. We analyseren de kaveluitgifte in de afgelopen jaren en kijken daarbij onder meer naar de beschikbaarheid van planaanbod en de omvang van uitgegeven kavels. Dit geeft op hoofdlijnen inzicht in de marktvraag naar bedrijventerreinen in de afgelopen decennia.

Sinds 2001 vond circa 11% van de uitgifte in de regio plaats in Overbetuwe

Sinds 2001 kon de gemeente Overbetuwe of een particuliere partij ieder jaar grond uitgeven in de gemeente. De lokale uitgifte in de periode vanaf 2001 bedraagt circa 17% van het totaal in de regio. Hierbij zijn de ontwikkeling van Park15, DocksNLD, Bijsterhuizen en 7Poort – als grootschalige regionale bedrijventerreinen in uitgifte en ontwikkeling – buiten beschouwing gelaten. De gemiddelde jaarlijkse uitgifte bedraagt circa 3 hectare. Op een enkele uitschieters na – zoals de uitgifte van circa 5 hectare op bedrijventerrein de Merm – vonden op de Overbetuwe bedrijventerreinen geen grootschalige ontwikkelingen plaats.

Tabel 5: Uitgifte in Overbetuwe en GMR Arnhem-Nijmegen (in netto hectare)



Gros uitgifte is een kavel kleiner dan 1 hectare

Het merendeel van de jaarlijkse uitgifte per bedrijventerrein zijn kavels kleiner dan 1 hectare. Dit impliceert dat nieuwvestigers of uitbreidende bedrijven een kleine tot middelgrote kavel in gebruik hebben genomen. Met deze informatie is de lokale bedrijfsruimtemarkt deels verder te duiden. Zo vestigen doorgaans bedrijven uit het gemengde of reguliere segment zich op kavels van een met dergelijke omvang. Dit past ook goed bij de huidige bestemmingsplanmogelijkheden.

Nog beperkt uitgeefbaar planaanbod beschikbaar in de gemeente

Dat de gemeente Overbetuwe in trek is blijkt ook uit de aanbodcijfers. Er is in de gemeente nog slechts 3,5 hectare hardplanaanbod beschikbaar. Dit zijn bedrijventerreinen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen. Naast de harde plannen is er circa 3,3 hectare zacht aanbod in gemeente Overbetuwe. Voor een nadere toelichting verwijzen we naar paragraaf 9.3.

7.2 Positief verhuissaldo; meer bedrijven gekomen dan vertrokken

We gebruiken het PWE van de afgelopen 6 jaar om de verhuisbewegingen van en naar de bedrijventerreinen in Overbetuwe in beeld te krijgen. Met deze analyse krijgen we zicht op het aantal uitgaande en inkomende verhuisbewegingen. Aanvullend wordt helder waar vandaan en waar naartoe bedrijven zijn verhuisd. Met deze analyse zijn alleen verhuisbewegingen binnen de provincie Gelderland te traceren. Noot: Het PWE bestand bevat geen bedrijfsnamen, waardoor we geen uitspraken kunnen doen over specifieke bedrijven.

Bedrijfsruimtemarkt is een lokale/regionale markt

Het valt op dat relatief veel verhuizende bedrijven uit de regio komen. Dit geldt voor zowel ingaande als uitgaande bewegingen (zie volgende paragrafen). Dit past in het landelijk beeld. We zien doorgaans dat bedrijven sterk gebonden en verbonden zijn aan een regio. Dit komt bijvoorbeeld door de beschikbaarheid van personeel, nabijheid van klanten en leveranciers en de waarde die bedrijven hechten aan de lokale/regionale ondernemerscultuur.

We vinden het opmerkelijk dat het saldo van banen beduidend lager ligt dan het saldo van vestigingen. Dit betekent dat het aantal banen per uitgaand bedrijf hoger ligt dan bij een inkomend bedrijf. De exacte reden hiervoor is niet uit de data te halen. Wel vinden we het aannemelijk dat de beperkte groei ruimte op bedrijventerrein in Overbetuwe hierin een rol speelt. Omgekeerd biedt de gemeente Overbetuwe relatief veel ruimte aan bedrijven met een lager aantal werknemers. Dit is bijvoorbeeld bedrijvigheid dat in Arnhem of Nijmegen geen geschikte bedrijfsruimte kan vinden vanwege bijvoorbeeld te kleine/grote omvang of hogere lasten.

Inkomende bedrijven op Overbetuwse bedrijventerreinen

In de periode 2017 t/m 2022 hebben zo'n 330 bedrijven zich gevestigd op de bedrijventerreinen in Overbetuwe. Dit kunnen zowel bestaande als nieuw opgerichte bedrijven zijn. De meeste bedrijven vestigde zich op bedrijventerrein De Aam in Elst. Deze bedrijven zijn goed voor in totaal zo'n 1.800 banen.

De meeste bedrijven zijn klein van aard. Zo'n 90% (zie bijlage 2) van de bedrijven behoort tot het microbedrijf (57% zzp'er en 33% heeft 2 tot 9 werknemers). In relatieve aantallen zijn de meeste bedrijven actief in de sector dienstverlening en ICT en groothandel (zie bijlage 2). Dit beeld past bij de ontwikkelingen omtrent bedrijfsverzamelgebouwen (zie paragraaf 7.7).

Wanneer we inzoomen op het brede mkb (10 tot 250 werknemers) dan zien we een vergelijkbaar beeld. Na bedrijventerrein De Aam (13), zien we in deze doelgroep ook veel inkomende verhuizingen naar Park15 (8) en De Schalm (5).

Het grootste deel van de inkomende bedrijven is nieuw opgericht of komt van buiten de provincie⁵. Dit zijn met name zzp'ers (120). Inkomende bedrijven zijn daarnaast afkomstig uit buurgemeenten. Zo zijn de meeste bedrijven afkomstig uit Arnhem en Nijmegen. Dat is gezien de geografische ligging van Overbetuwe tussen beide gemeenten een logisch patroon.



Inkomend verhuisbericht: Fed-Ex (Elst, De Aam)

In 2021 heeft Fed-Ex zich gehuisvest op bedrijventerrein De Aam. Het voormalig distributiecentrum van Jumbo is nu het onderkomen van Fed-Ex. Zij huren het van Jumbo Logistiek Vastgoed. Het complex is circa 25.900 m² groot.



Uitgaand verhuisbericht: Klingele Golfkarton

Klingele Golfkarton uit Elst is verhuisd (2019) naar een nieuwe locatie in Nijmegen. Op bedrijventerrein De Aam groeiden zij uit hun jasje. Door de groei nam de behoefte aan een grotere locatie toe. Op de nieuwe locatie in Nijmegen is ook meer ruimte voor innovatie.

Tabel 6: Inkomende bedrijven en banen per bedrijventerrein periode 2017 t/m 2022

Bedrijventerrein	Aantal bedrijven	Aantal banen
Andelst-Oost	22	30
De Aam	133	580
De Schalm	83	240
Merm	15	80
Park15	12	620
Poort van Midden-Gelderland Noord	19	80
Poort van Midden-Gelderland Zuid	43	150
Sint Walburg	4	10
Stationsomgeving Zetten-Andelst	1	5
Totaal	332	1.795

Bron: PWE (2022), bewerking Stec Groep

⁵ Uit de PWE data is niet te herleiden of het gaat om een bestaand of nieuw bedrijf, als ook uit welke gemeente een bedrijf van buiten de provincie komt.

Tabel 7: Locatie inkomende bedrijven periode 2017 t/m 2022

Locatie van herkomst	Aantal bedrijven
Nieuw opgericht bedrijf of buiten provincie Gelderland	198
Arnhem	46
Nijmegen	25
Lingewaard	14
Renkum	10
Overig	39
Totaal	332

Bron: PWE (2022), bewerking Stec Groep

Grootste inkomende sector is dienstverlening en ICT

De forse instroom van bedrijven in de sector is Dienstverlening en ICT is opmerkelijk. Dit is bedrijvigheid – vanwege de aard bedrijfsactiviteiten – niet noodzakelijkerwijs gevestigd hoeft te zijn op een bedrijventerrein. Dit is een sector die – afhankelijk van de (bedrijfs)activiteiten – ook goed op een plek elders in het stedelijk weefsel passen. Bijvoorbeeld in gemengde gebieden en in leegstaande winkelpanden. Het concept ‘bedrijventerrein’ is ooit ontwikkeld om omgevingshinder veroorzakende bedrijven op voldoende afstand van woningbouw te kunnen huisvesten. Voor de meeste bedrijven in de dienstverlening en ICT is die kwaliteit doorgaans niet nodig is. Zij kunnen zich nabij of in het stedelijk weefsel vestigen. Desalniettemin vestigt dit type bedrijvigheid zich in Overbetuwe graag op de bedrijventerreinen. Hieruit valt op te maken dat het vestigingsklimaat, ofwel beschikbaarheid en geschiktheid van panden, de betaalbaarheid, ligging et cetera van de bedrijventerreinen bepaalt welk type bedrijvigheid zich kan vestigen. Uiteraard heeft dit ook te maken met de mogelijkheden in het bestemmingsplan.

Uitgaande bedrijven vanaf de bedrijventerreinen

In de periode 2017 t/m 2022 zijn zo’n 65 bedrijven verhuisd vanaf een bedrijventerrein naar een plek elders binnen de provincie. Op bedrijventerrein De Aam en Poort van Midden-Gelderland Zuid vond de meeste uitgaande verhuisdynamiek plaats. In totaal verhuisden met de bedrijven ook zo’n 500 banen mee. De meeste bedrijven verhuisden naar de gemeente Lingewaard, Arnhem en Nijmegen. In deze data ontbreken bedrijven die zich buiten de provincie hebben gevestigd. Concreet voorbeeld is de verhuizing/sluiting van het distributiecentrum (DC) van Jumbo (vanaf De Aam). Dynamiek over de provinciegrens valt buiten de data. We weten dat het nieuwe DC van Jumbo in Nieuwegein (provincie Utrecht) de activiteiten van het voormalige DC in Elst heeft overgenomen.

Zowel de sectorale als ook de verdeling per grootteklasse tonen gedeeltelijk hetzelfde patroon als bij de inkomende bewegingen. Het aandeel bedrijven met twee tot 50 werknemers is daarentegen groter dan bij de inkomende dynamiek. Hier kunnen meerdere oorzaken aan ten grondslag liggen zoals groeiambities, bedrijfsstrategie en beperkte huisvestingsmogelijkheid op de Overbetuwse bedrijventerreinen. Binnen het brede mkb (10 tot 250 werknemers) zien we vooral veel verhuizingen van bedrijventerrein De Aam (7).

Tabel 8: Aantal uitgaande bedrijven en banen per bedrijventerrein 2017 t/m 2022

Bedrijventerrein	Aantal bedrijven	Aantal banen
Andelst-Oost	4	62

De Aam	32	288
De Schalm	7	27
Merm	6	37
Poort van Midden-Gelderland Noord	3	22
Poort van Midden-Gelderland Zuid	12	42
Stationsomgeving Zetten-Andelst	1	11
Totaal	65	489

Bron: PWE (2022), bewerking Stec Groep

Tabel 9: Locatie uitgaande bedrijven periode 2017 t/m 2022

Nieuwe bestemming	Aantal bedrijven
Lingewaard	14
Arnhem	12
Nijmegen	9
Ede	5
Tiel	4
Overig	21
Totaal	65

Bron: PWE (2022), bewerking Stec Groep

Uitgaande bedrijven laten gemiddeld een pand tussen de 500 en 1.000 m² achter

Uit de analyse van de uitgaande bedrijven op bedrijventerrein blijkt dat zij gemiddeld een pand met een oppervlakte tussen de 500 en 1.000 m² achterlaten. Het gemiddelde oppervlakte van het nieuwe pand waar zij naartoe verhuizen is circa 15 tot 30% groter is dan hun vorige locatie. Deze bevindingen suggereren dat bedrijven een voorkeur hebben voor ruimere bedrijfsruimtes om hun (groeierende) activiteiten te accommoderen én dat zij deze extra ruimte niet op de oude locatie konden realiseren. Voor dat laatste kunnen zowel financiële als ruimtelijke belemmeringen een reden zijn.

7.3 Opname bedrijfstvastgoed op hoog niveau

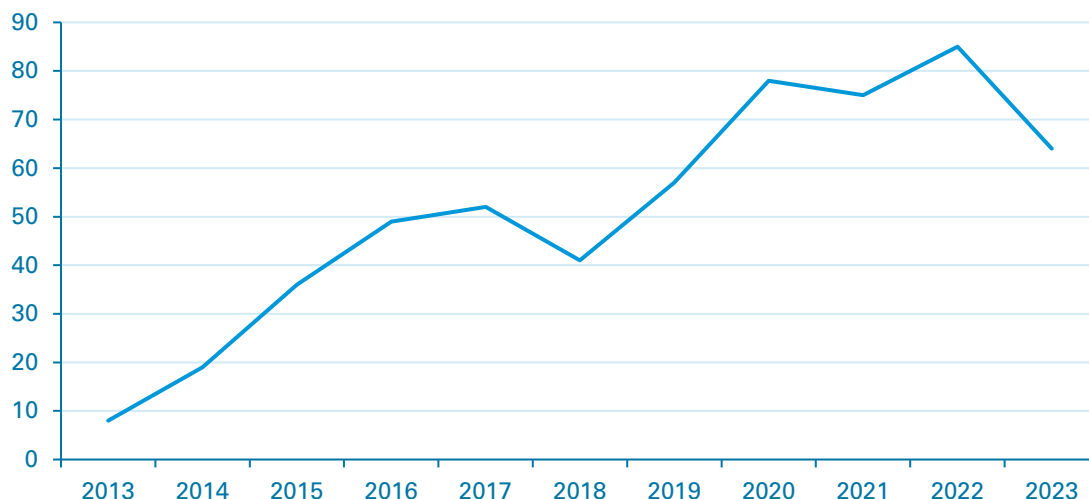
Met behulp van vastgoeddata brengen we de transactiedynamiek (zowel koop als huur) op de bedrijventerrein in Overbetuwe in kaart. We kijken hiervoor specifiek naar het aantal transacties en de totale omvang in vierkante meters. Aanvullend kijken we naar de grootteklasse van panden per transactie. Dit biedt inzicht in de marktvraag van de afgelopen jaren.

Stijgend aantal transacties, maar omvang opname in m² schommelt

Op basis van gegevens van Vastgoeddata stellen we vast dat er in totaal 220 kooptransacties en 70 huurtransacties zijn geregistreerd op de Overbetuwse bedrijventerreinen sinds 2012. Veruit de meeste transacties vonden plaats op de bedrijventerreinen in Elst. De transacties in de gehele periode hadden een totale oppervlakte van ruim 1.040.500 m² bvo. Het bedrijfstvastgoed varieert in een oppervlakte van klein tot zeer groot (123.000 m², pand Rietgraaf 2, Oosterhout). De opname in vierkante meters is in de periode 2020 t/m mei 2023 aanzienlijk hoger dan in de jaren daarvoor. Dit komt met name door de ontwikkeling van Park15.

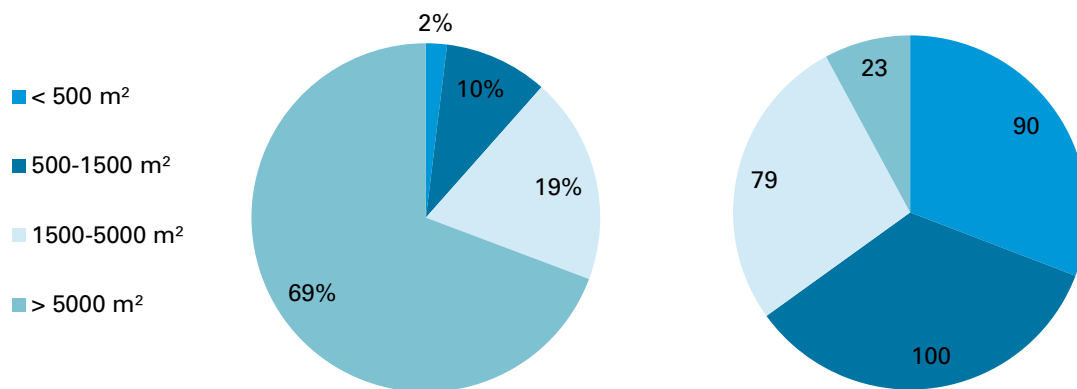
De meeste opname naar transactievolume was in het segment > 5.000 m² (circa 69%). De meeste transacties (65%) vonden plaats in de segmenten tot maximaal 1.500 m². Al met al laat de analyse zien dat de lokale bedrijfsruimtemarkt dynamisch en veelzijdig is. Er is zowel vraag naar grotere als kleinere bedrijfsruimtes.

Figuur 8: Aantal opnames bedrijfstvastgoed op bedrijventerreinen (koop en huur)



Bron: Vastgoeddata 2023, bewerking Stec Groep 2023

Figuur 9: Opname op bedrijventerreinen naar omvang (links) en aantal (rechts)



Bron: Vastgoeddata 2023, bewerking Stec Groep 2023

7.4 Het aantal microbedrijven groeit sterk

We hebben de historische ontwikkeling van zzp'ers en kleinbedrijf (tot 10 werknemers) in beeld gebracht voor de bedrijventerreinen in gemeente Overbetuwe. Dit doen we voor bedrijven in de 'business economy', conform de definitie van CBS⁶. Als bron hanteren we het PWE bestand van provincie Gelderland. Hierbij kijken we naar het aantallen, de ontwikkeling in de gemeente (algemeen) en specifiek voor de bedrijventerreinen binnen de gemeente.

⁶ De term business economy wordt internationaal het meest gebruikt om het mkb af te bakenen. De business economy telt de overheidssector niet mee. Ook de agrarische sector, financiële dienstverlening, onderwijs, zorg, cultuur, sport en recreatie, belangen en hobby-verenigingen en overige persoonlijke dienstverlening worden niet tot de business economy gerekend. De business economy is dus een deel van alle economische activiteiten. Volgens de standaard bedrijven indeling (SBI) is het de samentelling van hoofdstuk B-N, exclusief K en inclusief SBI-afdeling 95.

Het aantal microbedrijven groeit sterk in gemeente Overbetuwe

Het aantal microbedrijven (zzp'ers en kleine mkb-bedrijven) in gemeente Overbetuwe is sinds 2013 sterk aan het toenemen. De groei van het aantal microbedrijven bedraagt 51% in de periode 2013 tot 2022. Het aantal microbedrijven die gevestigd zijn op een bedrijventerrein in dezelfde periode ook toegenomen (43%). Op bedrijventerreinen is de groei dus net wat lager, maar we zien wel dat het aandeel microbedrijven versus het totaal op een bedrijventerrein aan het toenemen is. In 2022 is circa 19,5% van alle microbedrijven in Overbetuwe gevestigd op een bedrijventerrein.

Ruim driekwart van alle bedrijven op een bedrijventerrein is een microbedrijf

Wanneer we inzoomen op de vestingen op een bedrijventerreinen dan valt top dat in 2022 ruim driekwart van alle bedrijven een microbedrijf betreft. Het gaat om ruim 610 bedrijven. De grootste groei binnen de doelgroep over de afgelopen tien jaar is de toename van zzp'ers. Het aantal zzp'ers op een Overbetuws terrein is gegroeid van circa 170 in 2013 naar 310 in 2022. Dit is een groei van ruim 83%. Het aantal kleine mkb-bedrijven (2 tot 10 werknemers) groeide in dezelfde periode met zo'n 17,5% (van 260 naar 305 bedrijven).

Naast bedrijven in 'business economy' ook sprake van andere functies (verkleuring)

Wanneer we breder kijken naar microbedrijven op bedrijventerreinen in brede zin (dus niet de definitie van CBS hanteren voor 'business economy'), dan blijven de constatering overleind. Op de bedrijventerreinen zijn zo'n 100 microbedrijven aanwezig die niet vallen onder de definitie van 'business economy' en dus actief zijn in andere functies. Denk aan zorg, cultuur, onderwijs, leisure, sport en persoonlijke dienstverlening. Dit noemen we verkleuring.

Bedrijventerreinen zijn in de oorspronkelijke opzet immers vaak bedoeld als (monofunctionele) gebieden voor bedrijvigheid in 'traditionele' sectoren zoals (groot)handel, industrie, bouw en logistiek. Op steeds meer terreinen zien we tegenwoordig ook andere functies een plek krijgen. Dit soort functiemenging noemen we 'verkleuring' omdat het bedrijventerrein langzaam van kleur verschieft. Voor veel van dit soort dienstverlenende en publieksaantrekkende functies zijn bedrijventerreinen een interessante vestigingslocatie, vanwege voldoende parkeerterruimte en relatief lage huren. Dergelijke andere type functies kunnen ook een hogere commerciële waarde hebben dan traditionele bedrijfsruimte en een verleidelijk alternatief zijn voor vastgoedeigenaren.

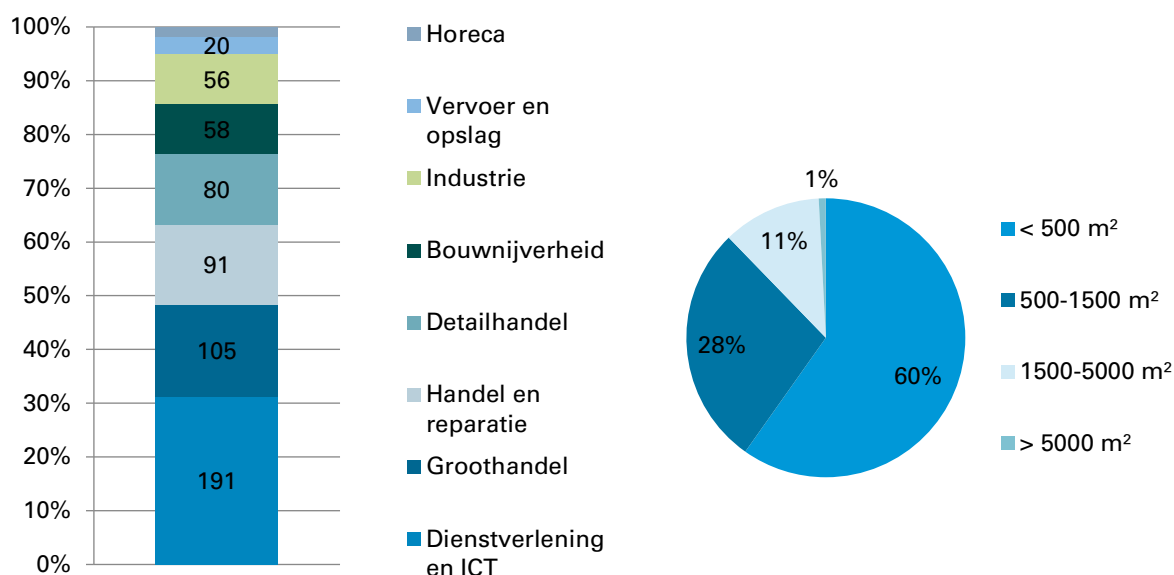
Voordelen van verkleuring kunnen zijn dat de sociale controle wordt vergroot (bijvoorbeeld doordat een sportschool ook 's avonds bezoekers aantrekt) en dat leegstand wordt teruggedrongen. Een belangrijk nadeel van verkleuring is dat dit veelal ten koste gaat van de oorspronkelijke werkfunctie (fysieke ruimte en milieuruimte). Het zogenoemde 'verdringingseffect'. De nieuwe functies kunnen bijten met reguliere bedrijfsruimte (milieuhinder, vrachtverkeer dat gevaar oplevert voor fietsers, parkeeroverlast van bezoekers en dergelijke) en verhogen de druk en de prijzen op de bedrijfsruimtemarkt.

Doelgroep microbedrijven vooral gevestigd in kleinschalige bedrijfsruimte

Deze doelgroep microbedrijven (tot 10 werknemers) betreft doorgaans bedrijven in de zakelijke dienstverlening, bedrijven in groot- en detailhandel, handel en reparatie, kleine aannemers en installatiebedrijven of vervoer en opslag. Vooral dienstverlening is met meer dan 30% van het aantal vestingen zeer sterk vertegenwoordigd.

De doelgroep is vaak gevestigd in kleinschalige bedrijfsruimte tot maximaal 500 m² (ongeveer 60%), gevolgd door 500 tot 1.500 m² (circa 28%). Zie onderstaand figuur.

Figuur 10: Microbedrijven op Overbetuwse bedrijventerreinen naar sector (links) en omvang pand (rechts)



Bron: PWE 2022, bewerking Stec Groep 2023

Werkgelegenheidsbelang van microbedrijven op bedrijventerrein niet zo groot

Maar liefst driekwart van alle 'business economy' bedrijven op een bedrijventerrein in gemeente Overbetuwe betreft een microbedrijf. Dit betekent feitelijk dat ongeveer 25% van alle bedrijven op een bedrijventerrein in de gemeente 10 of meer werknemers heeft. In absolute aantallen gaat het bij microbedrijven om een aanzienlijke groep. Vanuit werkgelegenheidsperspectief zijn microbedrijven van minder groot belang. Slechts 14% van alle werkgelegenheid op een bedrijventerrein is afkomstig van een microbedrijf. Met andere woorden circa 86% van alle banen komt van mkb-bedrijven met 10 of meer werknemers. Dit betekent overigens niet dat de werkgelegenheid van microbedrijven in de afgelopen jaren is afgenomen. We zien wel een groei van ongeveer 19,5% over de periode 2013-2022. De groei is vooral afkomstig van zzp'ers. De groei van kleine mkb-bedrijven (2 tot 10 werknemers) bedraagt circa 10%.

Het aantal zzp'ers in gemeente Overbetuwe en op de bedrijventerreinen neemt al jaren sterk toe

Het aantal zzp'ers actief in business economy in de gemeente neemt al jaren sterk toe. We zien een groei van circa 51% over de periode 2013 t/m 2022. Het aantal is gegroeid van circa 1.540 in 2012 naar circa 2.330 in 2022. Het aandeel zzp'ers dat zich vestigt op een bedrijventerreinen is beperkt. Het aandeel schommelt zo rond de 10 tot 13%. In 2022 is ruim 13% van alle zzp'ers gevestigd op een bedrijventerrein. De rest heeft een beroep aan huis of een alternatieve vestigingslocatie (bijvoorbeeld in de dorpskern of het buitengebied).

7.5 Middelgroot mkb dé absolute banenmotor

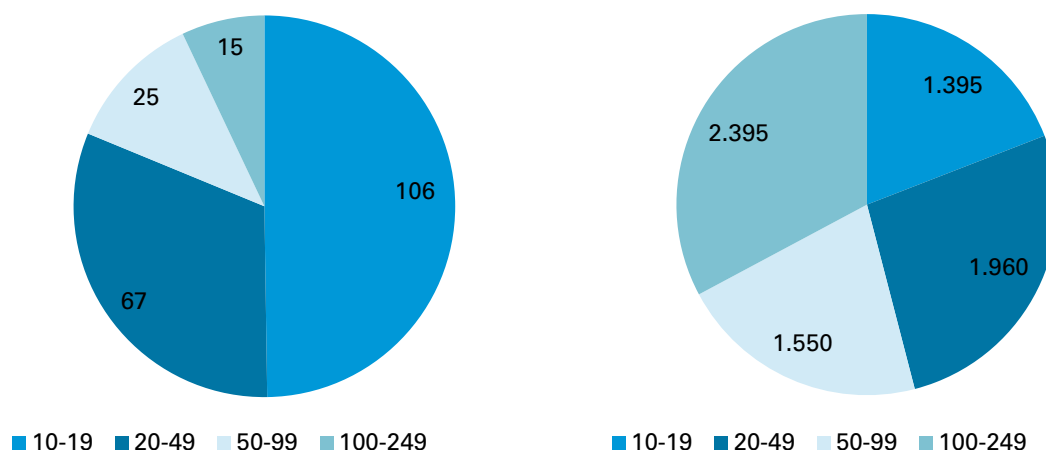
We hebben de historische ontwikkeling van het brede mkb(10 werknemers tot 250 werknemers) in beeld gebracht voor de bedrijventerreinen in Overbetuwe. Als bron hanteren we het PWE bestand van provincie Gelderland. Hierbij kijken we naar de ontwikkeling in aantal vestingen en banen. Noot: Het PWE bestand bevat geen bedrijfsnamen, waardoor we geen uitspraken kunnen doen over specifieke bedrijven.

Middel tot groot mkb beleefde sterke opmars op bedrijventerreinen in Overbetuwe

Het brede mkb is sinds 2013 sterk aan het toenemen. De groei van het aantal bedrijven bedraagt circa 33% in de periode 2013 tot 2022. In 2013 waren 160 mkb bedrijven (10 werknemers tot 250

werknemers) gevestigd op een bedrijventerrein en dit zijn er 213 in 2022. Opvallend is de sterke opmars van het middel tot groot mkb (vanaf 50 tot 250 werknemers). Het aantal vestigingen is in de periode 2013-2022 gegroeid van 15 vestigingen naar 40 vestigingen. Dit is een toename van circa 167%. Het aantal vestigingen in kleinere mkb (10 tot 49 werknemers) groeide ook, maar minder hard. In periode 2013-2022 is het aantal vestigingen in dit segment gegroeid van 145 vestigingen naar 173 vestigingen. Een groei van circa 19%.

Figuur 11: Aantal vestigingen (links) en aantal banen (rechts) 2022 brede mkb



Bron: PWE 2022, bewerking Stec Groep, 203

Zeer sterke banenontwikkeling in middel tot groot mkb, kleinere mkb groeit minder hard

Wanneer we dieper inzoomen op het brede mkb, dan zien we dat ongeveer de helft van de bedrijven een kleiner mkb-bedrijf met 10 tot 20 banen is. Deze groep bedrijven is goed voor circa 1.395 banen. In termen van werkgelegenheid is de doelgroep middel tot groot mkb (50 tot 250 banen) van groot belang. Deze doelgroep is goed voor meer dan de helft (54%) van alle banen in het brede mkb. In dit segment van het mkb is de werkgelegenheid enorm sterk gegroeid in de afgelopen tien jaar. De groei vanaf 2014 tot 2022 bedraagt 128%. Deze hoge groeicijfers tonen dat deze groep mkb bedrijven in de afgelopen jaren uitstekend konden doorgroeien of vestigen. Voor bedrijven in het kleinere mkb segment (10-49 banen) was dit minder het geval. De groei bedroeg in dezelfde periode circa 20%. Dit laat zien dat het kleinere mkb minder hard goed kon groeien op de bedrijven, ofwel de stap maakte naar het segment middelgroot mkb.

7.6 Nieuwbouw betreft voornamelijk kleinschalige vastgoed

Met behulp van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) brengen we de ontwikkeling van nieuw vastgoed op de bedrijventerreinen in beeld. Hiervoor kijken we naar het aantal objecten en de grootteklasse van panden. Dit geeft een inzicht in de korrelgrootte van nieuw vastgoed. In de analyse is de ontwikkeling van het bedrijventerrein Park15 buiten beschouwing gelaten.

Vooral nieuwe ontwikkeling vastgoed tot 1.500 m² (exclusief Park15)

Absoluut gezien is de grootteklasse 500 – 1.500 m² de meest voorkomende omvang op bedrijventerreinen in Overbetuwe. In totaal steeg het aantal panden met deze omvang in de afgelopen vijf jaar met circa 16%. Dat is relatief gezien echter niet de grootste stijger. In diezelfde periode nam het vastgoed met een omvang tot 50 m² namelijk met zo'n 18% toe. Het segment vastgoed met een omvang tussen 50 en 500 m² groeide minder hard. De ontwikkeling van nieuw vastgoed is – in mindere mate – ook zichtbaar in grotere segmenten. Absoluut gezien groeide het aantal panden met een omvang groter dan 1.500 m² met circa 15 panden.

Tabel 10: Vastgoed op bedrijventerreinen en omvang en groei in afgelopen 5 jaar

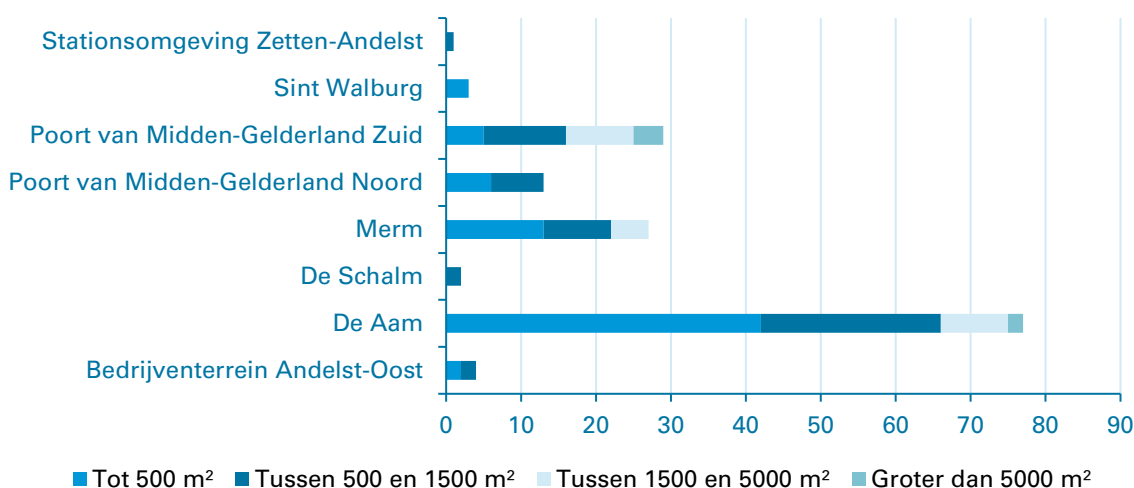
Grootte pand	Aantal (totaal in 2023)	Groei afgelopen 5 jaar	
		Relatieve groei	Absolute groei
< 50 m ²	114	18%	17
50 - 150 m ²	66	3%	2
150 m ² – 500 m ²	157	5%	7
500 – 1.500 m ²	230	16%	31
1.500 – 2.500 m ²	75	10%	7
2.500 – 5.000 m ²	67	10%	6
5.000 - 10.000 m ²	14	17%	2
> 10.000 m ²	6	0%	0

Bron: IBIS Gelderland (2023), BAG (2023), bewerking Stec Groep, 2023

Vooraf nieuwbouw op bedrijventerreinen in Elst – waaronder herontwikkelingen

De nieuwbouw van bedrijfstvastgoed concentreert zich met name op bedrijventerrein De Aam. In mindere mate waren er ontwikkelingen op bedrijventerreinen Poort van Midden-Gelderland Zuid en De Merm. De (her)ontwikkeling van Spoorallee (bedrijventerrein De Aam) is de voornaamste reden waardoor het nieuwbouwcijfer daar hoog is. Tegelijkertijd speelt ook mee dat enkele voorheen niet bebouwde kavels recent wel zijn bebouwd. Voorbeelden hiervan zijn de (nieuw)bouw aan het Peppelenbos en de Nijverheidsweg.

Figuur 12: Nieuwbouw per bedrijventerrein (periode 2010-2022)



Bron: BAG (2023), bewerking Stec Groep, 2023

Circa 5% van de voorraad op bedrijventerreinen is kleinschalige bedrijfsruimte

De totale bedrijventerreinenvoorraad van Overbetuwe heeft een omvang van ruim 1.208.200 m² bvo vastgoed. Circa 55.080 m² van de voorraad betreft kleinschalige bedrijfsruimte (tot 500 m²). Het gaat om een aandeel van circa 5%. Dit type vastgoed is in de afgelopen jaren door nieuwe ontwikkelingen toegenomen.

Gemiddeld aantal vierkante meter vastgoed per werknemer is afgenomen

We constateren dat het aantal vierkante meter vastgoed per werknemer met circa 14% afnam in de periode 2013-2022. Dat is opvallend, omdat de vastgoedvoorraad en het aantal banen in dezelfde periode aanzienlijk toenam. Deze ontwikkeling kan voor een belangrijk deel verklaard worden door de forse toename van kleinschalig vastgoed, waaronder bedrijfsverzamelgebouwen (zie volgende paragraaf). Deze gebouwen bieden flexibele werkruimtes en faciliteiten die gedeeld kunnen worden door meerdere bedrijven. Door gebruik te maken van gedeelde voorzieningen en ruimtes, kunnen bedrijven efficiënter gebruik maken van de beschikbare ruimte, wat resulteert in een daling van het gemiddelde bruto oppervlak per werknemer.

7.7 Opkomst van kleinschalige bedrijfs- en opslagunits

Met behulp van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) brengen we de opkomst van kleinschalige bedrijfs- en opslagunits op de bedrijventerreinen in beeld. Zie bijlage 3 voor definities, methodiek en een aantal overzichtskaarten. We kijken naar het aantal gebouwen en units op bedrijventerreinen en de belangrijkste kenmerken van dit type vastgoed.

Sterke groei van het aantal bedrijfsverzamelgebouwen

In lijn met een lager bruto oppervlak per vastgoedobject, constateren we een sterke groei van het aantal bedrijfsverzamelgebouwen op bedrijventerreinen in Overbetuwe. Met name de laatste jaren zijn veel nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen ontwikkeld. Het bruto vloeroppervlak bedrijfsverzamelgebouwen nam met 88% toe vanaf 2017. Dit is duidelijk zichtbaar op bedrijventerrein Zetten-Andelst, De Aam en Andelst-Oost. Het gaat in totaal om circa 50 bedrijfsverzamelgebouwen, zo blijkt uit onze inventarisatie aangevuld met informatie van de gemeente. Dit past bij het landelijk beeld op bedrijventerreinen en de ontwikkeling van microbedrijven. Onderstaande tabel biedt een overzicht per bedrijventerrein van het aantal bedrijfsverzamelgebouwen en units/garageboxen. In de bijlage zijn overzichtskaarten opgenomen.

Circa 100.500 m² van de totale vastgoedvoorraad bestaat uit bedrijfsverzamelgebouwen met kleinschalige bedrijfs- en opslagunits. Dit is een aandeel van 8% van de totale voorraad. De hoeveelheid kleinschalige bedrijfsunits is in de afgelopen jaren sterk toegenomen. Vóór 2017 was de totale oppervlakte van bedrijfsunits in de gemeente immers nog maar circa 54.000 m². Er is in de afgelopen jaren dus sprake van een forse toename. Onderstaande tabel biedt een overzicht per bedrijventerrein van het aantal bedrijfsverzamelgebouwen en units/garageboxen.

Tabel 11: Overzicht van aantal gebouwen met opslagunits

Bedrijventerrein	Voor 2017	Vanaf 2017
Andelst-Oost	3 gebouwen	1 gebouw
De Aam	8 gebouwen	9 gebouwen
De Schalm	3 gebouwen	
Merm	3 gebouwen	1 gebouw
Park15	-	2 gebouwen
Poort van Midden-Gelderland Noord	-	-
Poort van Midden-Gelderland Zuid	6 gebouwen	-
Zetten-Andelst	-	7 gebouwen

Bron: BAG 2023, informatie gemeente Overbetuwe (augustus 2023), bewerking Stec Groep, 2023

Opkomst van bedrijfsverzamelgebouwen en opslagconcepten

Landelijk zien we een (forse) toename van het aantal bedrijfsverzamelgebouwen en opslagconcepten. Gemeenten ontvangen ook steeds vaker projectinitiatieven en bouw aanvragen. De opkomst van dit vastgoedsegment heeft naast positieve effecten (voorziet in een behoefte aan kleinschalige bedrijfs- en opslagruimte, flexibiliteit en samenwerking onderling) ook veel negatieve effecten. Denk hierbij aan de verdringing van mkb, een relatieve lage werkgelegenheidsfunctie, onderbenutting van toegestane milieuruimte en de impact op het organiserend vermogen en ondermijning.

Bedrijfsverzamelgebouwen vertegenwoordigen een relatief hoge commerciële waarde

Bellegers/ontwikkelaars gebruiken bedrijfsverzamelgebouwen als bellegingsstrategie om zo een stabiele stroom aan huurinkomsten te genereren. Dit maakt bedrijfsverzamelgebouwen op bedrijventerreinen een relatief aantrekkelijk beleggingsproduct met een stabiele bron van inkomsten. De commerciële waarde van bedrijfsverzamelgebouwen is daardoor relatief hoog. In vergelijking met 'reguliere' bedrijfstvastgoed (denk hierbij aan vrijstaand zelfstandig bedrijfspand) ligt de opbrengst voor de verhuurder significant hoger. De oorzaak hiervan is te vinden in drie indicatoren:

- 1 Huurprijzen van bedrijfsverzamelgebouwen liggen significant hoger in vergelijking met regulier bedrijfstvastgoed. In de praktijk zien we dat de huurprijzen voor bedrijfsverzamelgebouwen / opslagunits dubbel zo hoog zijn in vergelijking met regulier vastgoed. De gemiddelde huurprijs voor een unit in een (nieuw) bedrijfsverzamelgebouw of opslagcomplex ligt landelijk gezien tussen € 120 tot € 160. Voor regulier bedrijfstvastgoed ligt de huurprijs landelijk grofweg tussen € 60 tot € 80. Uiteraard zijn de huurprijzen sterk afhankelijk van (geografische) ligging, uitstraling en bereikbaarheid van een pand. Zie onderstaand figuur voor een actueel beeld van huurprijzen op bedrijventerreinen in gemeente Overbetuwe ter illustratie. Hierbij wordt in beide gevallen uitgegaan van een huurder-verhuurderconstructie.

Tabel 12: Illustratie huurprijzen bedrijfsverzamelgebouwen en regulier bedrijfstvastgoed

Impressie bedrijfsverzamelgebouw	Huurprijs (per jaar / vierkante meter)	Impressie regulier bedrijfstvastgoed	Huurprijs (per jaar / vierkante meter)
 De Veiling 18 (Zetten)	€ 141,-	 't Veld 21 (Heteren)	€ 66,-
 Industriebweg 6 (Elst)	€ 114,-	 Edisonweg 3-5 (Elst)	€ 45,-



Edionweg 30 (Elst)

€ 102,-



Weerbroek 22 (Heteren)

€ 97,-

Bron: Stec Groep op basis van Funda in Business, lokale en regionale bedrijfsmakelaars (peildatum 1 augustus 2023)

- 2 Door de relatief weinig vierkante meters bedrijfsoppervlak ligt de huurprijs per vierkante meter significant hoger bij een bedrijfsverzamelgebouw dan regulier bedrijfstvastgoed. Ook wordt vaak gewerkt met flexibele huurovereenkomsten, waardoor bedrijven gemakkelijk kunnen opschalen of inkrimpen naarmate hun ruimtebehoeften veranderen. Deze flexibiliteit resulteert ook in hogere huurprijzen, aangezien huurders bereid zijn te betalen voor de mogelijkheid om hun ruimte snel aan te passen zonder grote verplichtingen op lange termijn.
- 3 De bouwkosten voor bedrijfsverzamelgebouwen / opslagunits liggen significant lager dan voor regulier bedrijfstvastgoed. Zo hoeft de draagcapaciteit van de vloer vaak minder te zijn in vergelijking met regulier bedrijfstvastgoed, is de algemene uitstraling en afwerkingsniveau vaak lager (het pand hoeft een minder representatieve uitstraling te hebben voor de eindgebruiker). Denk bijvoorbeeld aan het ontbreken van glazen façades, open ruimtes, specifieke bedrijfsruimten of een lobby. Er worden bijvoorbeeld geen klanten ontvangen en is de bouw van verschillende units uniform in opzet. Als gevolg hiervan liggen de bouwkosten per vierkante meter circa 25% lager in vergelijking met regulier bedrijfstvastgoed.
- 4 Bedrijfsverzamelgebouwen, opslagunits en garageboxcomplexen zijn voor ontwikkelaars een ontwikkelobject met een relatief laag beleggingsrisico. Een bedrijfsverzamelgebouw op opslagcomplex huisvest in vergelijking tot regulier bedrijfstvastgoed (met één eindgebruiker / huurder) veel huurders. Wanneer een huurder in een bedrijfsverzamelgebouw het huurcontract opzegt of failliet gaat, verliest de verhuurder maar een (klein) deel van de huurinkomsten. Bij regulier bedrijfstvastgoed verliest de verhuurder direct alle huurinkomsten. Ook is een groter bedrijfspand vaker een 'maatpak' van het vorige bedrijf. Hoe groter of specifiekere de kenmerken van het betreffende pand, hoe minder courant deze is op de bedrijfsruimtemarkt. Een nieuw bedrijf kan andere eisen en wensen hebben met betrekking tot haar huisvesting.

7.8 Leegstand bedrijventerreinen historisch laag

Leegstand op bedrijventerreinen is een goede indicator van de marktdruk. Om de leegstand op bedrijventerreinen in beeld te brengen baseren we ons op de halfjaarlijkse 'Aanbodmonitor bedrijfsruimte op bedrijventerreinen' van Stec Groep. We checken deze cijfers met de leegstandsmonitor van het CBS.

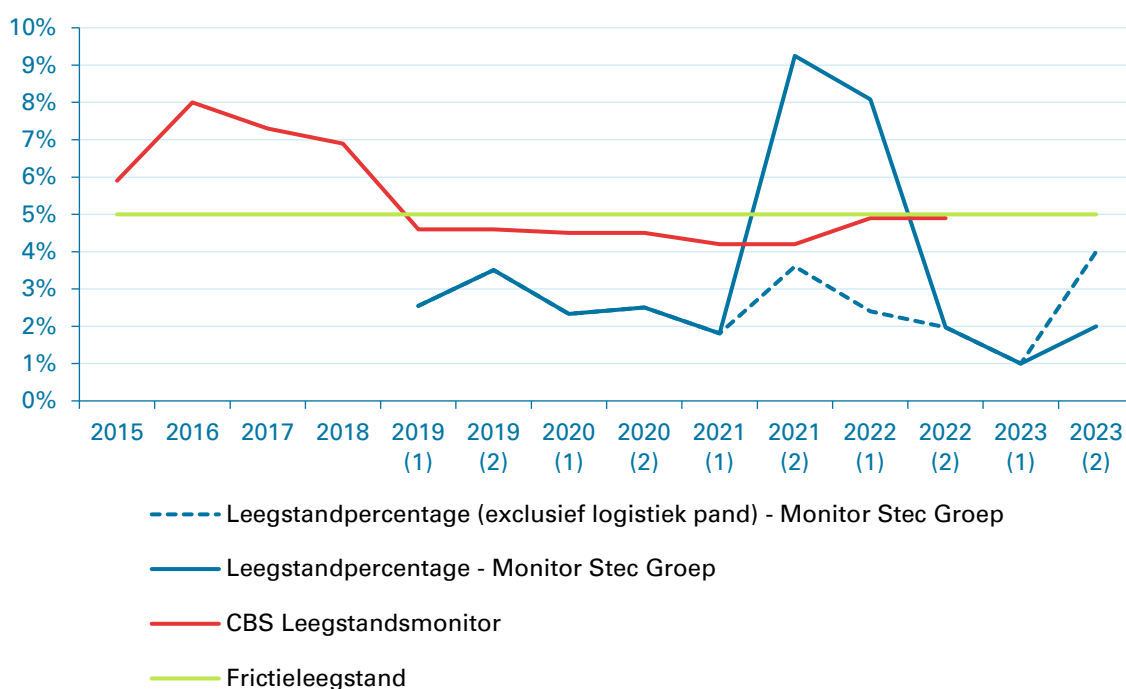
Leegstand in de bestaande voorraad ver onder gezond frictieniveau

De leegstand in bestaand bedrijfstvastgoed op de bedrijventerreinen in Overbetuwe is historisch laag. Alleen in het eerste halfjaar van 2021 werd er iets minder bedrijfstvastgoed actief aangeboden op de bedrijventerreinen. Voor de bestaande voorraad houden we rekening met een frictieleegstand. Dit leegstandsniveau van 5% is gewenst om enige schuifruimte te bieden aan ruimtezoekende bedrijven. Dit ter bevordering van een gezonde doorstroming op de bedrijfsruimtemarkt. Een leegstand boven dit niveau beschouwen we als overmatig en kan in potentie een deel van de ruimte vraag van bedrijven opvangen. Andersom zorgt een leegstand die (ver) onder het frictieniveau ligt ervoor dat bedrijven met een acute ruimte vraag geen ruimte kunnen huren/kopen. Schuifruimte ontbreekt voor bedrijven die een ander/extra pand zoeken.

Verspreid over de bedrijventerreinen, wordt circa 24.000 m² bedrijfsoppervlak aangeboden (exclusief logistiek pand op Park15). Dit is een krappe 2% van de totale voorraad op de Overbetuwse bedrijventerreinen.

Dit aanbod bestaat voornamelijk uit panden kleiner dan 1.000 m² en kleinschalige bedrijfsunits. Het aanbod bevindt zich voor het grootste deel in Elst en Andelst. Grotere bedrijven in bijvoorbeeld Heteren die behoefte hebben aan ruimere faciliteiten of meer opslag- of productieruimte kunnen daarmee beperkt worden in hun keuzemogelijkheden, vanwege een gebrek aan aanbod. Dit kan hun mogelijkheden voor uitbreiding en groei belemmeren.

Figuur 13: Ontwikkeling leegstand op bedrijventerreinen in Overbetuwe



Bron: Aanbodmonitor Stec Groep o.b.v. Funda in Business, CBS 2023, bewerking Stec Groep, 2023

De piek in de tweede helft 2021 en eerste helft 2022 wordt veroorzaakt door het aanbod van een logistiek pand van ruim 70.000 m² (Rietgraaf 1) in Elst. In de tweede helft van 2022 is dit pand in gebruik en dus uit het aanbod. Ook in 2023 (2) zien we een grootschalig logistiek pand in het aanbod staan. Het totale aanbod bedraagt inclusief dit pand zo'n 4%. Tegelijkertijd zien we dat bedrijven in 2021-2022 (of net daarvoor) zijn verhuisd, waardoor er (tijdelijk) meer aanbod beschikbaar was. Een voorbeeld hiervan is Klingele Karton uit Elst. Zij zijn verhuisd naar een nieuwe locatie in Nijmegen.

Ook de CBS Leegstandsmonitor⁷ laat over de afgelopen jaren een daling in leegstand zien én ligt onder frictieniveau. We merken hierbij op dat het CBS administratieve leegstand monitort. Panden worden als leegstaand geregistreerd als er geen eindgebruiker op het adres staat ingeschreven. Daarmee kan het in de praktijk voorkomen dat wanneer een bedrijf verderop in de straat een extra opslaghal huurt en op dit extra adres niet staat ingeschreven, dit pand als 'leeg' in de database van het CBS wordt geregistreerd.

⁷ De CBS Leegstandsmonitor toont leegstand op gemeenteniveau en per gebruiksfunctie. In dit geval geeft de grafiek enkel de leegstand van BAG objecten met een industrie functie in de gehele gemeente weer. Dit is dus niet specifiek de leegstand op de bedrijventerreinen, maar geeft wel een goed beeld van de krapte in de gemeente. De monitor van Stec Groep laat daarentegen wel de leegstand op de bedrijventerreinen zien.

Weinig verschillen tussen bedrijfsruimtemarkt Andelst, Elst, Heteren, Oosterhout en Zetten

Wanneer we inzoomen op de bedrijfsruimtemarkt van Andelst (Andelst-Oost, De Scham), Elst (De Aam, Merm), Heteren (Poort van Midden-Gelderland Noord en Zuid), Oosterhout (Park15) en Zetten (Sint Walburg, Stationsomgeving Zetten-Andelst) zien we weinig verschillen. Het aanbod bestaat vooral uit kleinschalig vastgoed dat recent is ontwikkeld. We beschouwen dit als tijdelijk aanbod.

Tabel 13: Aanbod per bedrijfsruimtemarkt

Bedrijfsruimtemarkt	Leegstand	Opmerking
Andelst	4%	12 panden, waarvan tien kleiner dan 250 vierkante meter.
Elst	2%	Zo'n 25 panden, waarvan circa 20 kleiner zijn dan 250 vierkante meter.
Heteren	2%	Het aanbod bestaat voornamelijk uit kleinschalige vastgoed.
Oosterhout	8%*	*Eén groot logistiek pand op Park15 van circa 27.500 m ²
Zetten	10%	Het aanbod bestaat uit 13 kleinschalige panden aan 'De Veiling'.

Bron: Aanbodmonitor Stec Groep o.b.v. Funda in Business 2023, bewerking Stec Groep, 2023

Hoge doorloopsnelheid; bedrijfstvastgoed is niet lang op de markt

We constateren dat nieuw aanbod van bedrijfsruimte doorgaans snel wordt verhuurd of verkocht. Dit duidt op een actieve, dynamische markt. De grote vraag naar bedrijfsruimte zorgt ervoor dat nieuw aanbod vaak snel wordt opgenomen door geïnteresseerde partijen. De doorloopsnelheid is hoog. Hiermee lijkt er sprake van een gezonde markt met nauwelijks incourant vastgoed. Desondanks zit de lokale bedrijfsruimtemarkt in zekere zin 'op slot'. De leegstand is al langere tijd (zeer) laag. In de huidige situatie zitten bedrijven 'klem'. Er is nauwelijks mogelijkheid om uit te breiden door bijvoorbeeld het pand van de burens of elders op het terrein aan te kopen of te huren.

8. Ruimtegebruik op bedrijventerreinen

In dit hoofdstuk zoomen we dieper in op het ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen. Dit doen we door te kijken naar bebouwingsmogelijkheden en de intensiteit van het ruimtegebruik. We voeren ook een analyse uit naar de herontwikkelingsmogelijkheden op bestaande bedrijventerreinen.

8.1 Bebouwingsmogelijkheden overwegend marktconform

Bestemmingsplannen stellen bepaalde juridisch planologische kaders in de ontwikkelruimte voor bedrijven. Veelal is dit uitgedrukt in een maximale bouwhoogte, een bebouwingspercentage of bouwvlak en de toegestane maximale milieucategorie. We zetten de planologische mogelijkheden voor de bedrijventerreinen in Overbetuwe uiteen in onderstaande tabel.

Tabel 14: Planologische mogelijkheden bestemmingsplan

Bedrijventerrein	Bouwhoogte	Bebouwingspercentage	Milieucategorie
Andelst-Oost	Max. 10 meter ⁸	Max. 100%	Max. 3.2
De Aam	Max. 14 meter	Max. 100%	Max. 4.2
De Schalm	Max. 12 meter	Max. 100%	Max. 4.2
Merm (Oost)	Max. 12 meter	Max. 100%	Max. 3.2
Park15	Max. 25 meter ⁹	Min. 40%	Max. 4.2
Poort van Midden-Gelderland Noord	Max. 15 meter	Max. 100%	Max. 4.2
Poort van Midden-Gelderland Zuid	Max. 16 meter	Max. 100%	Max. 4.2
Sint Walburg	Max. 10 meter	Max. 100%	Max. 3.1
Stationsomgeving Zetten-Andelst	Max. 7 meter	Binnen bouwvlak	Max. 2

Bron: Ruimtelijke plannen, 2023

Bebouwingspercentage op bedrijventerreinen ruim en bouwhoogte overwegend marktconform

Het bebouwingspercentage op de bedrijventerrein is ruim (maximaal 100%). Hierbij moet wel een afstand van 3 meter tot het naburige bouwperceel worden aangehouden en mag enkel gebouwd worden binnen het bouwvlak. Dit geeft voldoende mogelijkheden voor intensief ruimtegebruik en doet tevens recht aan de ruimtelijke kwaliteit. De bouwhoogtes zijn overwegend marktconform. Alleen Andelst-Oost is met 10 meter wat aan de lage kant.

⁸ Op één bouwvlak op bedrijventerrein Andelst-Oost mag tot maximaal 12 meter gebouwd worden.

⁹ De bouwhoogte neemt af. Vanaf snelweg A15 eerst 25 meter, daarna 20 meter en 12 meter.

Kansen voor verruimen mogelijkheden op Andelst-Oost

De huidige maximale bouwhoogte op Andels-Oost is met 10 meter aan de lage kant. Een bouwhoogte van maximaal 12 tot 14 meter is voor de meeste bedrijven courant. Een hogere bouwhoogte geeft bedrijven meer planologische ruimte om te intensiveren op eigen kavel. Overigens is dit doorgaans alleen relevant bij sloop-nieuwbouw. Naar verwachting liggen er op Andelst-Oost kansen in herontwikkeling en/of stedelijke herverkaveling met diverse partijen in het gebied.

8.2 Intensiteit ruimtegebruik over het algemeen passend

We drukken het ruimtegebruik uit in de terreinquotiënt. De terreinquotiënt toont de hoeveelheid ruimte (in m² kavel) dat iedere baan op een bedrijventerrein nodig heeft. De hoge arbeidsintensiteit per vierkante meter betekent dat er relatief veel werknemers zijn in verhouding tot de beschikbare ruimte. Met andere woorden, er werken relatief veel personen op een beperkte oppervlakte. In de analyse is de ontwikkeling van het Park15 – als bedrijventerrein in uitgifte en ontwikkeling – buiten beschouwing gelaten.

Terreinquotiënt bedraagt circa gemiddeld 197 m² per baan

Het ruimtegebruik op de bedrijventerreinen in Overbetuwe bedraagt gemiddeld circa 197 m² per baan. De terreinquotiënt ligt daarmee onder het landelijk gemiddelde (235 m² per werknemer). Wel is de gemiddelde terreinquotiënt lager dan in stedelijke provincies, zoals Utrecht, Zuid-Holland en Noord-Holland.

We verwachten dat de relatief hoge terreinquotiënt te maken heeft met de gunstige ligging van de gemeente Overbetuwe. Vanwege de ligging tussen Arnhem en Nijmegen is een breed, divers arbeidspotentieel beschikbaar. Tegelijkertijd dient de nabijheid van goede infrastructuur als extra asset waardoor de gemeente een interessante vestigingslocatie voor bedrijvigheid is.

Figuur 14: Terreinquotiënt per bedrijventerrein

Bedrijventerrein	Aantal banen (2022 - afgerond)	Uitgegeven oppervlak (t/m 2022 - afgerond)	Terreinquotiënt (vierkante meter per baan)
Andelst-Oost	250	13,0	524,4
De Aam	4.385	76,7	174,8
De Schalm	1150	23,9	208,0
Merm	875	15,2	173,6
Poort van Midden- Gelderland Noord	2.065	31,4	152,0
Poort van Midden- Gelderland Zuid	1.130	25,7	227,9
Sint Walburg	100	3,5	355,4
Stationsomgeving Zetten-Andelst	45	7,3	1739,1
Totaal	10.000	196,8	196,8

Bron: PWE (2022), bewerking Stec Groep (2023)

Vanwege zorgvuldig ruimtegebruik, het behoud van landschappelijke waarden en toegenomen ruimtedruk wordt het goed benutten van bestaande bedrijventerreinen in Gelderland en Overbetuwe steeds belangrijker. Zo constateren we al dat het aantal (direct) beschikbare nieuwe bedrijfskavels beperkt is en de leegstand op bedrijventerreinen zeer laag is. Het beperkte aanbod in Overbetuwe en GMR Arnhem-Nijmegen op de bedrijfsruimtemarkt kan leiden tot een stagnerende dynamiek. Ook het huisvesten van nieuwe vestigers is lastig in een krappe markt. Samen met een beperkt aanbod van nieuwe terreinen is de schuifruimte voor bedrijven beperkt. Hierdoor is wel sprake van voldoende ruimtedruk om bestaande kavels optimaal te herontwikkelen en 'beter te benutten', maar voldoende schuifruimte is ook noodzakelijk om verhuis- en investeringsdynamiek (en daarmee intensivering) op gang te brengen. Het is daarbij van belang om kansenlocaties in beeld te brengen.

Dichtheid vastgoed op orde, maar verbetering lijkt mogelijk

De Floor Space Index (FSI) is een indicator voor de intensiteit van bebouwing. De FSI wordt berekend door de totale voorraad vastgoed te delen door het netto uitgegeven oppervlakte van het terrein. De gemiddelde FSI van alle bedrijventerreinen in de gemeente bedraagt ongeveer 0,4. Deze gemiddelde FSI is in lijn met het Gelders gemiddelde. Als we Park15 buiten beschouwing laten, dan ligt de FSI net hoger dan het Gelders gemiddelde. Tegelijk zien we in hoog-stedelijke provincies – zoals Noord- en Zuid-Holland – dat een FSI van circa 0,6 tot 0,7 mogelijk is.

De intensiteit van het ruimtegebruik is over het algemeen passend bij het type terrein en een gemeente als Overbetuwe die weinig stedelijk is. Maar vanwege de druk op de ruimte kan het verhogen van de FSI wel wenselijk zijn; daar is op het eerste oog ook ruimte voor. Door een hogere dichtheid van vastgoed te creëren, stijgt theoretisch gezien de economische waarde per hectare omdat de ruimte efficiënter wordt benut.

Tabel 15: Floor Space Index per bedrijventerrein (2022)

Bedrijventerrein	Totale oppervlakte bedrijfspanden (m ²)	Totale oppervlakte bedrijfskavels (m ²)	Floor Space Index (FSI)
Andelst-Oost	60.130	129.540	0,46
De Aam	302.610	767.060	0,39
De Schalm	109.650	239.240	0,46
Merm	76.160	151.750	0,50
Park15	332.230	913.830	0,36
Poort van Midden-Gelderland Noord	154.960	314.220	0,49
Poort van Midden-Gelderland Zuid	119.550	256.870	0,47
Sint Walburg	11.040	35.180	0,31
Totaal (incl. Park15)	1.166.330	2.807.690	0,42
Totaal (excl. Park15)	834.100	1.893.860	0,44

Bron: IBSI, BAG (2022), bewerking Stec Groep (2023)

8.3 Terreinen tonen potentie voor (her)ontwikkeling

Alle Overbetuwse bedrijventerreinen met een omvang vanaf 4 hectare netto zijn beoordeeld op herontwikkelpotentie. Zie bijlage 4 voor de gehanteerde methodiek. Op bedrijventerreinniveau is de beoordeling samengevat in een totaalscore op een schaal van 1 tot 5.

Andelst Oost heeft de hoogste herontwikkelpotentie

Een hoge score op de herontwikkelpotentie geeft aan dat op een relatief groot deel van het terrein momentum aanwezig is (vanwege ruimtegebruik, leeftijd vastgoed, banendichtheid, et cetera) om wezenlijke investeringen te doen om vastgoed en kavel courant en toekomstbestendig te maken. De terreinen met een hoge herontwikkelpotentie kenmerken zich dus door sterke veroudering, extensief ruimtegebruik en relatief weinig of juist een afname van werkgelegenheid. Op basis van de analyse heeft Andelst-Oost de hoogste en Park15 de laagste herontwikkelpotentie. Dat wil zeggen dat op Andelst-Oost een 'natuurlijk' momentum nadert waarbij partijen - door onder andere marktdruk, als ook hedendaagse (duurzaamheids)eisen – sneller geneigd zijn om te investeren in pand en kavel. Op Park15 bijvoorbeeld is dit momentum er niet (recent ontwikkeld).

Tabel 16: (Her)ontwikkelpotentie score per bedrijventerrein (hoog naar laag)

Bedrijventerrein	Totaal score
Andelst-Oost	3,4
Poort van Midden-Gelderland Noord	2,3
De Aam	2,3
Poort van Midden-Gelderland Zuid	2,0
Merm	1,8
De Schalm	1,6
Park15	1,2

* Stationsomgeving Zetten-Andelst is vanwege de recente ontwikkelingen buiten beschouwing gelaten

Bron: Stec Groep, 2023

Momenteel biedt (nog) niet ieder terrein kansen voor herontwikkeling. Daarbij wel de notie dat deze analyse op terreinniveau is uitgevoerd. Het kan uiteraard wel voorkomen dat een aantal bedrijfskavels zich wel lenen voor herontwikkeling, terwijl het hele terrein een lage score heeft.

8.4 Kansen verzilveren vergt aandacht

Veroudering is een goede indicator voor investeringsmomentum in vastgoed en kavel op bedrijventerreinen. We analyseren de bouwperiode van het vastgoed op de bedrijventerreinen. Daardoor krijgen we een beter inzicht in de kansen voor herontwikkeling.

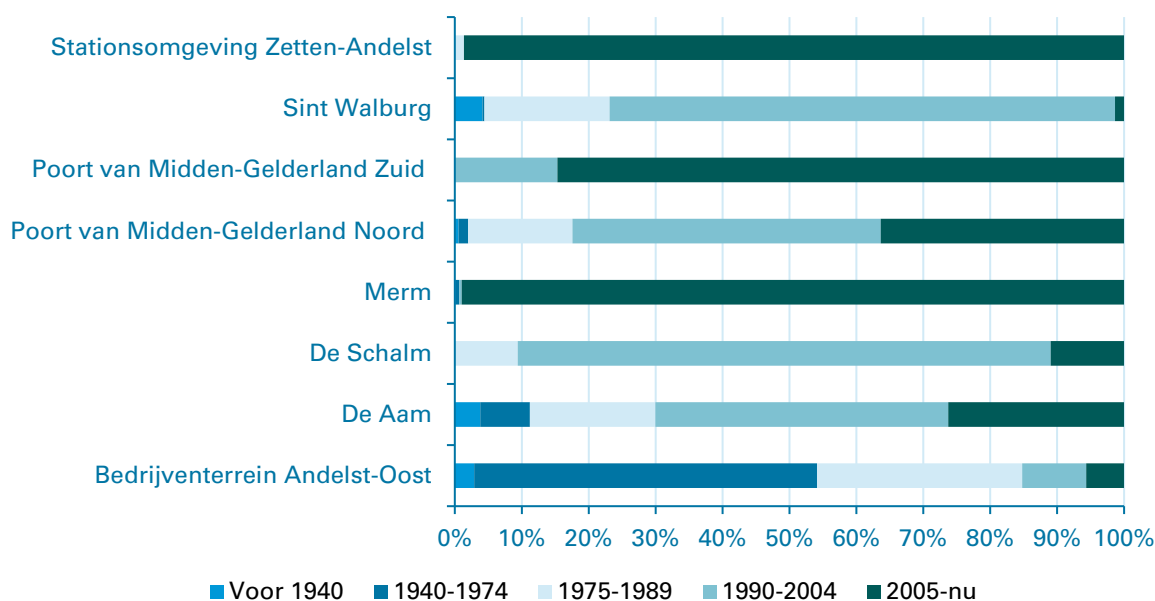
Kansen voor herontwikkeling hangen sterk af van investeringsmomentum bij ondernemers

Het overgrote deel (circa 80%) van de huidige bestaande vastgoedvoorraad op bedrijventerreinen in Overbetuwe is gebouwd na 1990 en dus jonger dan 30 jaar. Het aandeel vastgoed dat voor 1990 is gebouwd bedraagt circa 20%. Dat betekent dat voor dit deel van de vastgoedvoorraad het einde van de economische en technische levensduur¹⁰ in zicht is.

¹⁰ De economische en technische levensduur van bedrijfsmatig vastgoed is gelegen op 25 á 30 jaar. Vastgoed wordt over het algemeen in een periode van 40 jaar boekhoudkundig afgeschreven. M.b.t. de technische levensduur van bedrijfsmatig vastgoed wordt een kortere periode gehanteerd. Dit heeft te maken met diverse technologische en

Er ligt dus een behoorlijke opgave om de courantheid up-to-date te houden op middellange termijn. Voor vastgoedeigenaren van bedrijfstvastgoed van vóór 1990 komt er op korte termijn mogelijk een momentum om te investeren in vastgoed of de kavel. Met name doordat oudere panden steeds minder goed voldoen aan de hedendaagse standaarden. Denk hierbij onder andere aan de gewenste bouwhoogte, maar ook aan duurzaamheidsaspecten zoals isolatie.

Figuur 15: Bouwperiode vastgoed per bedrijventerreinen



Bron: BAG 2023, Bewerking Stec Groep, 2023

Kansenzones op Andelst-Oost, De Aam en Poort van Midden-Gelderland Noord

Specifiek zien we op bedrijventerrein Andelst Oost, De Aam en Poort van Midden-Gelderland Noord verschillende zones met een hoge herontwikkelpotentie¹¹. Dit zijn met name de locaties waarop verouderde panden staan. Pandeigenaren en huurders kunnen hierdoor te maken krijgen met hogere onderhoudskosten, lagere energie-efficiëntie, een minder aantrekkelijk marktprofiel en een lagere vastgoedwaarde.

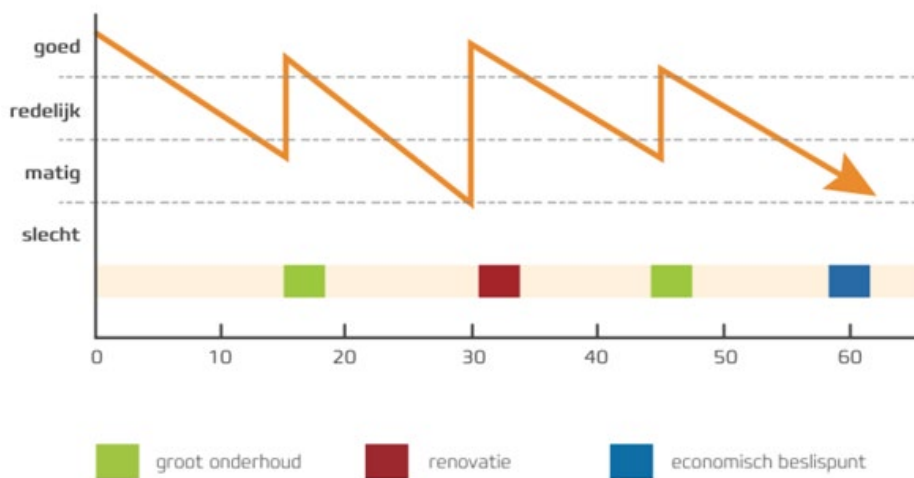
Over het algemeen zijn er een aantal momenten in de tijd waarop investeringen in een pand aan de orde zijn. Dit zijn kansen om een stap te zetten in (her)ontwikkeling en verdichting. Onderstaande figuur laat de levenscyclus van een bedrijfspand zien. We zien dat na 10 tot 15 jaar het eerste groot onderhoud plaatsvindt. Na 30 jaar gaat het voornamelijk om renovatie. Vervolgens vindt er na 40 tot 45 jaar weer groot onderhoud plaats.

Tot slot komt vaak na 50 tot 60 jaar de vraag of het vastgoed nog economisch courant en rendabel is. Deze termijnen kunnen natuurlijk anders zijn door maatschappelijke (denk aan druk op aanleg nieuwe terreinen), ruimtelijke (denk aan uitstraling onder de maat, hogere eisen aan uitstraling en inpassing), economische (denk aan pand niet meer courant, andere sectoren die groeien) en technologische ontwikkelingen (denk bijvoorbeeld aan de digitale transitie: automatisering, robotisering, artificiële intelligentie (AI), et cetera). De genoemde termijnen in relatie tot investeringsmomenten geven desondanks wel een goed richtsnoer.

bouwkundige ontwikkelingen. Door nieuwe eisen en wensen van gebruikers ten aanzien van de functionaliteit, omvang, hoogte en duurzaamheid van panden is het aannemelijk dat na 25 tot 30 jaar vernieuwing noodzakelijk is.

¹¹ Dit geldt op basis van de data-analyse ook voor Stationsomgeving Zetten-Andelst. Hier heeft echter recent al een grote herontwikkeling plaatsgevonden. Op het voormalige Veilingterrein zijn meerder bedrijfsverzamelgebouwen gerealiseerd.

Figuur 16: Investeringsmomenten (bedrijfs)vastgoed

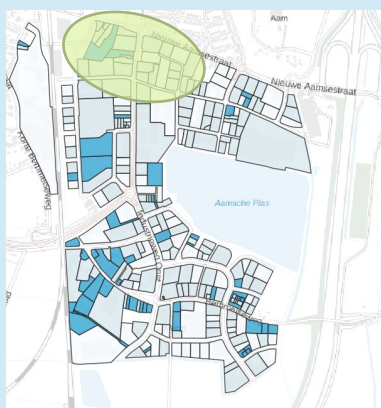


Bron: Berenschot Osborne (bouwkosten management)



Andelst Oost

Bedrijventerrein Andelst Oost scoort relatief hoog op herontwikkelpotentie. De hoge score wordt met name veroorzaakt doordat het terrein bestaat uit verouderd vastgoed. Voor veel eigenaren/ eindgebruikers nadert het investeringsmomentum. Om herontwikkeling aan te jagen kan een verruiming van de bebouwingsmogelijkheden (bouwhoogte) gewenst zijn. Vanwege de verouderde vastgoedvoorraad leent het terrein zich bij uitstek voor revitalisering en modernisering. Het terrein heeft een prima ligging. Recent is op bedrijventerrein Andelst Oost een bedrijfsverzamelgebouw ontwikkeld. Voorheen diende deze locatie als buitenopslag. Van sloop-nieuwbouw is kortom nog geen sprake.



De Aam

Het terrein huisvest aan de noordzijde relatief verouderd bedrijfstvastgoed. Als gevolg daarvan is de herontwikkelpotentie hoog. De locatie kent in de huidige situatie een hoge toegestane milieucategorie (t/m 4.2). Het is echter de vraag of de milieucategorie nog past bij dit deelgebied. Zo huisvest het Rijnstate Ziekenhuis zich sinds kort in het deelgebied ten zuiden van het weergegeven gebied en komen er op termijn in de vier bedrijfskavels voor kwalitatief hoogwaardige bedrijven, bijvoorbeeld in sector 'Health'. Het aangewezen gebied leent zich op het eerste oog dan ook minder goed voor bedrijven met een hogere milieucategorie (hinderruimte voor het produceren van geur-, stof- of geluidsoverlast).

Deels zien we al dat partijen investeren in nieuw vastgoed op dit terrein. Op De Aam hebben enkele recente herontwikkelingen plaatsgevonden. Dit impliceert groeiende interesse van investeerders en ontwikkelaars

om de herontwikkelpotentie van dit terrein te benutten. Deze positieve ontwikkelingen weerspiegelen de aantrekkelijkheid van De Aam. Zo heeft De Aam een zeer gunstige ligging nabij de op- en afrit van de A325. De bedrijfsmarkt richt zich voornamelijk op herontwikkeling van dergelijke toplocaties vanwege de aantrekkelijke investeringsmogelijkheden en het potentieel voor hoge opbrengsten.



Poort van Midden-Gelderland Noord

Diverse locaties – vooral aan de noordzijde – op Poort van Midden-Gelderland Noord heeft een aanzienlijk hoge herontwikkelpotentie. Dit komt vooral door het verouderde vastgoed dat daar aanwezig is. Hoewel het terrein relatief verouderd is, is er geen sprake van veel leegstand. Op termijn nadert voor veel eigenaren/ eindgebruikers het investeringsmomentum. Herontwikkelingen lijken op korte termijn best realistisch. Er is weinig uitgeefbaar aanbod in de regio en het terrein heeft een gunstige ligging aan de A50.

Herontwikkelmomentum biedt kansen, maar ook gevaren

Niet enkel de gemeente, maar ook andere partijen (zoals projectontwikkelaars) zullen de herontwikkelmogelijkheden op bedrijventerreinen Overbetuwe onderzoeken en herkennen. Zo zijn er de afgelopen jaren bedrijfsverzamel panden ontwikkeld op locaties waar voorheen ander vastgoed stond. De wenselijkheid van deze toename in de gemeente is te bediscussiëren, maar de kaders van het bestemmingsplan laten deze ontwikkelingen wel toe. Zonder nieuwe (strengere) kaders hebben ontwikkelaars 'vrij spel' om op dezelfde voet door te gaan. Dit geldt voor een herontwikkeling naar kleinschalig bedrijfsvastgoed, maar ook voor een herontwikkeling naar bijvoorbeeld grootschalige logistiek.

Het herontwikkelen van (grote) locaties voor logistiek en opslag kan ongewenst zijn vanwege het profiel (doelgroep) dat wordt nagestreeft op de locatie of de ligging van de locatie (ongeschikt voor veel/zwaar vrachtverkeer). Het realiseren van opslagunits en garageboxen op bedrijventerreinen kan ongewenst zijn vanwege de lage leegstand, hoge marktdruk en negatieve effecten (risico op ondermijning, vermindering organiserend vermogen).

Koppelkansen met intensiveren en toekomstbestendige inrichting

Een investeringsmomentum is bij uitstek een kansrijke gelegenheid om opgaven te combineren. Denk aan de koppelkansen tussen intensiveren en duurzaamheid. Een toekomstbestendige herontwikkeling sluit aan op veranderende behoeften en trends, zoals het creëren van groene ruimtes voor een prettige werkomgeving, het verbeteren van de interne infrastructuur of het implementeren van duurzame energieoplossingen. Tegelijkertijd kan een intensiveringslag ervoor zorgen dat de beschikbare ruimte efficiënter wordt benut. Denk bijvoorbeeld aan het toevoegen van een of meer verdiepingen, het optimaliseren van de indeling of het efficiënter gebruikmaken van de beschikbare oppervlakte (parkeren onder het pand of op het dak). Het renoveren, of zelfs slopen van panden en nieuwe, moderne gebouwen ontwikkelen, geeft een kwaliteitsimpuls aan het gehele bedrijventerreinen.

9. Ruimtebehoefte naar bedrijventerreinen

In dit hoofdstuk brengen we de ruimtebehoefte naar bedrijventerreinen in de gemeente Overbetuwe in beeld. Dit bestaat uit een kwantitatieve en kwalitatieve analyse van de ruimtevraag en het aanbod.

9.1 Ruimtevraag kwantitatief

De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de komende jaren tot en met 2030 en een doorkijk voor de periode 2031 tot en met 2040. Voor de kwalitatieve vertaling van de vraag en de confrontatie met het aanbod kijken we alleen naar de periode tot en met 2030. Dit vanwege een grotere onzekerheid in de lang termijn marktverwachtingen.

Indicatieve doorvertaling prognose

In opdracht van provincie Gelderland hebben we als Stec Groep (2023) de prognose opgesteld voor bedrijventerreinen in de gehele provincie. Doel van de behoefteaming is een goed beeld – in een bandbreedte – te vormen van de verwachte ontwikkeling van het benodigde ruimtebeslag voor bedrijventerreinen in de komende jaren. Dit op basis van verwachtingen over de economische en werkgelegenheidsontwikkeling, de locatievoorkeuren van bedrijven, de ontwikkeling van het ruimtegebruik bij bedrijven en de invloed van diverse trends hierop. De focus ligt daarbij op de periode t/m 2030 en een doorkijk daarna (2040).

We ramen de uitbreidingsvraag voor de provincie op regioniveau, omdat we zien dat economische activiteiten zich niet beperken tot één gemeente. Wel is een indicatieve doorvertaling van de prognosecijfers te maken om de ruimtevraag in Overbetuwe in te schatten. We kijken hiervoor op sectorniveau (op basis van PWE 2022) naar het aandeel banen dat zich op bedrijventerreinen in Overbetuwe bevindt en zetten dit af tegen het totaal in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Zodoende ramen we indicatief de ruimtevraag per sector. Zie hiervoor bijlage 5.

De raming voor de provincie is beleidsarm. Dat wil zeggen dat de raming geen rekening houdt met beleidsinterventies of ambities. De raming is dan ook nadrukkelijk geen planningsopgave. Gemeente, regio's en provincie maken uiteindelijk zelf de keuze of, waar en hoe de verwachte ruimtevraag wordt gefaciliteerd.

Circa 14 tot 25 hectare uitbreidingsvraag in Overbetuwe t/m 2030

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in gemeente Overbetuwe in de periode 2023 tot en met 2030 is circa 14 tot ruim 25 hectare bedrijventerrein. Dit gaat om een gemiddelde jaarlijkse vraag van circa 1,8 tot 3,2 hectare. Welke trends op langere termijn een prominente rol gaan spelen en wat het (ruimtelijk) effect daarvan gaat zijn kent een grotere onzekerheidsmarge.

Voor de periode na 2030 werken we daarom met een ruimere bandbreedte in het effect op de terreinquotiënt en daarmee ruimere bandbreedte van de ruimtevraag. In de periode 2031 tot en met 2040 ramen we een uitbreidingsvraag van circa 5 tot ruim 34 hectare in Overbetuwe. Jaarlijks is de gemiddelde vraag circa 0,5 tot 3,4 hectare per jaar. De totale uitbreidingsvraag in Overbetuwe bedraagt voor de periode 2023 t/m 2040 circa 19 tot zo'n 60 hectare.

Tabel 17: Uitbreidingsvraag gemeente Overbetuwe in netto hectare

Tijdsperiode ▼	Scenario ►	EIB Laag	EIB Hoog
2023 tot en met 2030		14,0	25,2
2031 tot en met 2040		4,9	34,4
2023 tot en met 2040		18,9	59,6

Bron: Provinciale prognose bedrijventerreinen Gelderland (juni 2023). Bewerking Stec Groep, 2023

9.2 Vraagraming kwalitatief

Meerderheid van de vraag naar een regulier werkmilieu en grootschalige distributie (XXL-logistiek)

De behoefte-raming wordt in de basis uitgesplitst naar sectoren. We zien echter dat het ruimtelijke en kwalitatieve onderscheid in de vraag naar bedrijventerreinen zich steeds minder voordoet op basis van sectorafbakeningen. De sector waarin een bedrijf actief is (o.b.v. SBI-codering) zegt niet altijd iets over de activiteit of het soort vestiging van het bedrijf. Bijvoorbeeld: een industriebedrijf kan ook een logistieke vestiging openen om de distributie van de producten te verzorgen. Of een bouwbedrijf dat een prefabfabriek (productie) begint. Om tot een praktische en werkbaar lokale behoefte-raming te komen, kijken we daarom naar andere aspecten die kwalitatief onderscheidend zijn. We zien twee kenmerken die het meest bepalend zijn in ruimtelijk relevant onderscheid in de vraag naar bedrijventerreinen:

- 1 De activiteit van een bedrijf en daarmee de mate van hinder
- 2 De omvang van een bedrijf (klein/middelgroot versus groot/XL)

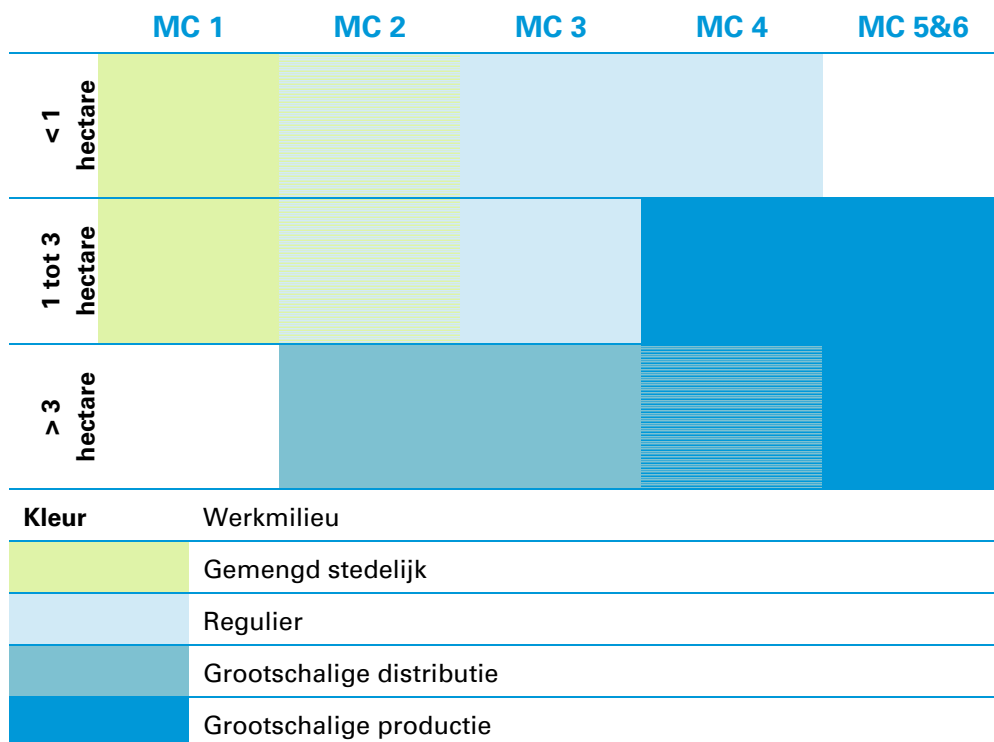
In onderstaand figuur hebben we deze twee kenmerken op twee assen uiteengezet, waarmee een matrix van typen werkmilieus ontstaat. Een indeling is nooit met een schaarje te knippen, maar we zien grofweg vijf onderscheidende typen werkmilieus. Let op: een werkmilieu is niet hetzelfde als een bedrijventerrein.

In onderstaande schematische weergave en de volgende opsomming wordt het verschil tussen de werkmilieus kort beschreven:

1. **Gemengd stedelijk:** lichte bedrijvigheid, veelal stedelijk georiënteerd, klein tot middelgroot. Gezien de heterogeniteit van dit type werkmilieu kan het niet ingedeeld worden in onderstaande matrix.
2. **Campus/innovatiedistrict:** locaties primair gericht op R&D-activiteiten en/of synergie van verschillende bedrijven in dezelfde product- en kennisketen.
3. **Regulier:** reguliere bedrijventerreinactiviteiten (mkb) als handel, bouw, productie en transport, (boven)lokaal, klein tot middelgroot.
4. **Grootschalige productie:** grootschalige (> 1 ha) productie, assemblage, recycling, et cetera. In toenemende mate circulair, veelal regionaal georiënteerd. Deze ruimte- en vraag bestaat voor een groot deel uit HMC¹² bedrijven.
5. **Grootschalige distributie (> 3 ha):** grootschalige distributie en warehousing, vaak (boven)regionaal georiënteerd.

¹² Hogere milieucategorie. Dit betreft bedrijven met milieucategorie ≥ 4

Figuur 17: Indeling werkmilieus (kavelomvang versus milieucategorie)

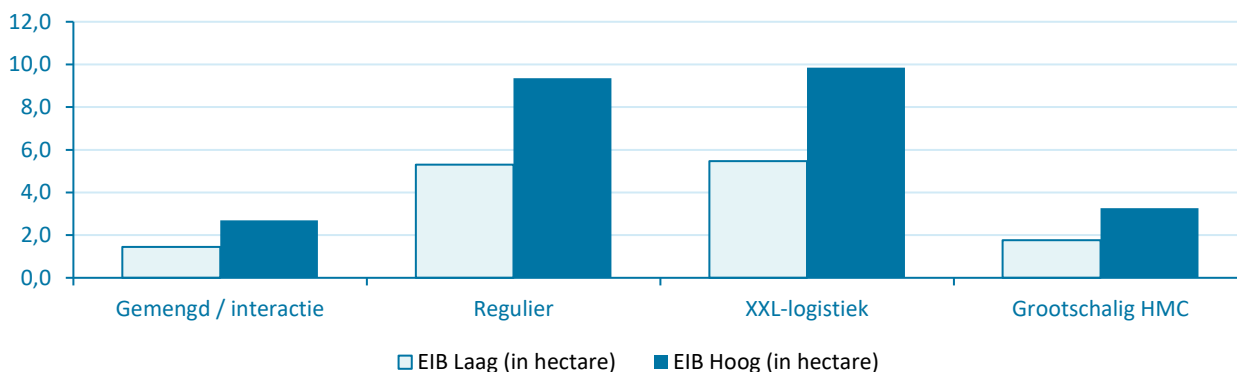


Bron: Stec Groep, 2023

In onderstaande tabel is de uitbreidingsvraag naar werkmilieu weergegeven. Een aanzienlijk deel van de ruimtevraag gaat uit naar het reguliere en het XXL-logistieke segment. In hoeverre de gemeente Overbetuwe kan en wil voorzien in deze vraag is afhankelijk van (beleids)keuzes op gemeentelijk, regionaal en provinciaal niveau. Zo streeft de provincie Gelderland naar clustering van XXL logistiek op de corridors (Rhine-Alpine (A15/A12) en Northsea-Baltic (A1)) in de logistieke knooppunten (Tiel, Nijmegen en Emmerich/Montferland/Zevenaar).

Daarentegen is de vraag vanuit het gemengd/interactie segment voor Overbetuwe relatief laag. Dat is niet geheel onlogisch. Bedrijvigheid passend in dit segment is doorgaans kleiner qua omvang; zowel in vierkante meters als ook in aantal werkzame personen. Dit type bedrijvigheid is sterker vertegenwoordigd in stedelijke gebieden (zoals Arnhem en Nijmegen).

Tabel 18: Vertaling ruimtebehoefte gemeente Overbetuwe naar werkmilieu tot 2030



Bron: Provinciale prognose bedrijventerreinen Gelderland (juni 2023). Bewerking Stec Groep, 2023

9.3 Kwantitatief en kwalitatief aanbod

Circa 7 hectare netto planaanbod

In totaal is er op de Overbetuwse bedrijventerreinen nog circa 7 hectare netto planaanbod aanwezig. Deels onherroepelijk en hard (circa 3,5 hectare). Deels nog zacht (circa 3,3 hectare). Het toekomstige planaanbod is beperkt. We spreken van schaars planaanbod. Bovendien is circa 3,3 hectare van het zachte planaanbod in privaat eigendom. Hierop heeft u als gemeente geen sturing. Het planaanbod is kleinschalig van aard, maar leent zich potentieel wel voor bedrijvigheid uit het gemengd/interactie en reguliere segment.

Tabel 19: Planaanbod gemeente Overbetuwe

Bedrijventerrein	Aanbod (in ha)	Eigendom	Bijzonderheden	Planstatus	Werkmilieu
Merm Oost	3,0	Gemeente	Wordt herverkaveld	Hard	Regulier
Spoorallee	0,5	Gemeente	Binnen één à twee jaar in uitgifte. Bestemmingswijziging volgt	Hard	Regulier
Aamse Poort Noord	1,0	Privaat	Binnen een à twee jaar in uitgifte. eerst nog bestemmingsplanwijziging	Zacht	Gemengd / interactie
De Aam Zuidoost	2,3	Privaat	Binnen een à twee jaar in uitgifte. Wijzigingsbevoegdheid college	Zacht	Regulier
Totaal	6,8				

Bron: Gemeente Overbetuwe, 2023

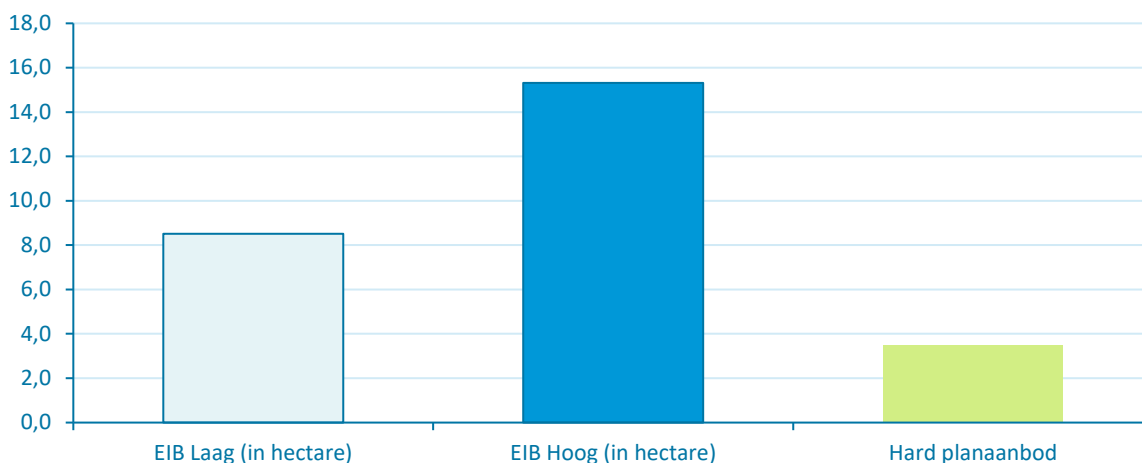
9.4 Confrontatie vraag en aanbod

Resterende behoefte bedraagt circa 5 tot 12 hectare tot en met 2030 vanuit lokale ruimtevraag

Zowel in het lage als hoge economische groeiscenario is er een tekort aan bedrijventerreinen in Overbetuwe om in de vraag t/m 2030 te voorzien, dit blijkt uit de vraag-aanbod confrontatie. Kwalitatief gezien is enkel een deel van de lokale vraag (3,5 hectare) naar het reguliere werkmilieu op te vangen. In de overige werkmilieus is geen aanbod beschikbaar. De vraag naar het XXL-logistieke werkmilieu laten we hier buiten beschouwing omdat dit geen lokale ruimtevraag is.

De vraag naar bedrijfsruimte overtreft het beschikbare aanbod aanzienlijk, waardoor groeiende of nieuwe bedrijven beperkte keuzemogelijkheden hebben en nu of in de toekomst knel zitten. Dit tekort aan bedrijventerreinen kan een belemmering gaan vormen voor economische groei, investeringen en werkgelegenheid. Dat is onwenselijk. Zeker omdat bedrijventerreinen een belangrijke rol spelen in de transities, als ook hotspots van werkgelegenheid vormen.

Figuur 18: Confrontatie vraag- en aanbod bedrijventerreinen Overbetuwe 2030 (exclusief vraag naar XXL-logistiek)



Bron: * provinciale prognose bedrijventerreinen Gelderland (juni 2023). Bewerking Stec Groep, 2023

Ontwikkeling ruimtevraag in de periode na 2031 moeilijk te voorspellen

Kijken we naar de periode hierna (2031 t/m 2040) dan zien we een ruimtevraag van circa 5 tot ruim 34 hectare. Deze marges zijn ruim en het is nu nog niet goed te voorspellen welk type ruimtevraag dit betekent voor Overbetuwe. In het meer behoedzame scenario (scenario Laag) is er nog beperkte uitbreidingsvraag vanuit het bedrijfsleven. In een gunstig economisch scenario (scenario Hoog) neemt de behoefte van bedrijven hard toe. De bandbreedte tussen beide scenario's geeft een realistisch beeld op hoe de ruimtevraag zich kan manifesteren. Uiteraard verschilt ook de ontwikkeling van de ruimtevraag zich van jaar tot jaar, afhankelijk van de conjunctuur¹³.

¹³ Landelijke ervaringscijfers laten zien dat de uitgifte zich doorgaans tussen het lage en hoge scenario beweegt.

Bijlage 1 Sectorale ontwikkeling

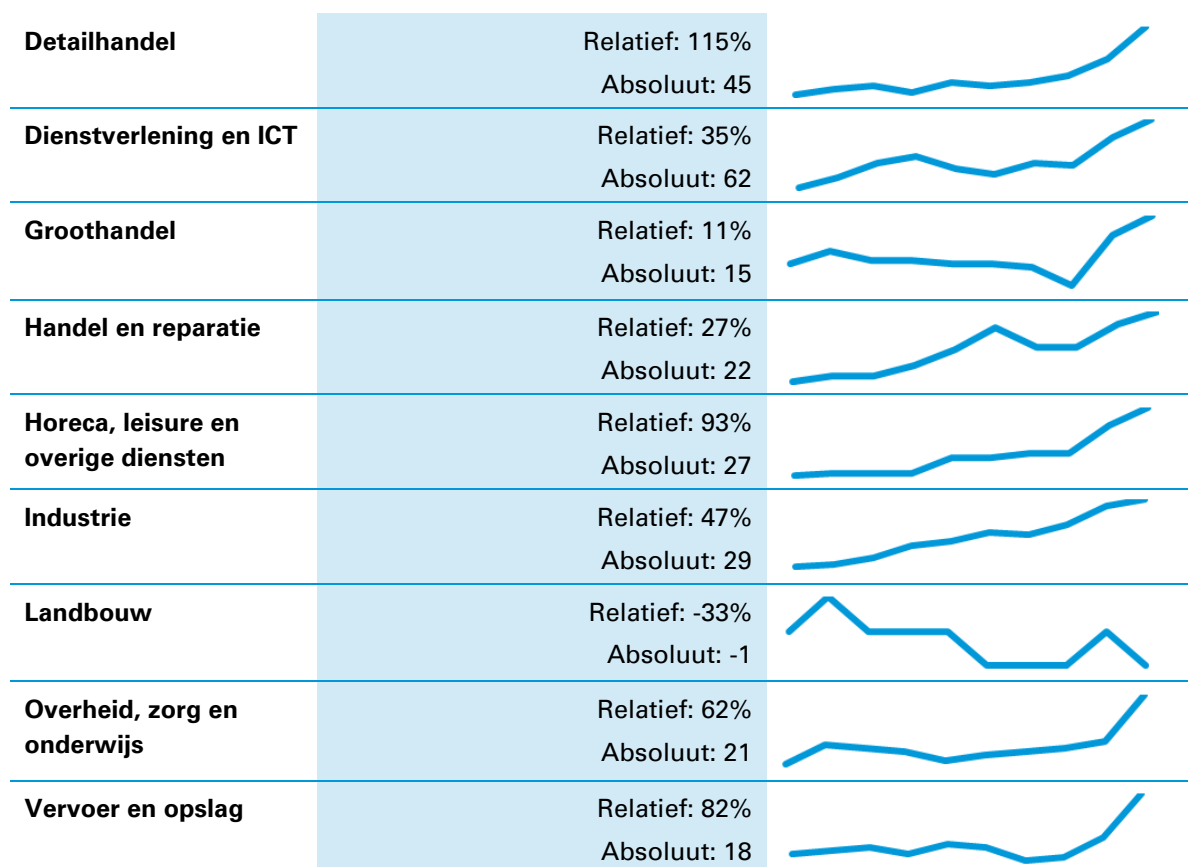
Tabel 20: Sectorale werkgelegenheidsontwikkeling op bedrijventerreinen in periode 2013 t/m 2022

Sector	Ontwikkeling 2013 t/m 2022	Trendlijn
Afval, energie en water	Relatief: 362% Absoluut: 75	
Bouwnijverheid	Relatief: 7% Absoluut: 55	
Detailhandel	Relatief: 55% Absoluut: 100	
Dienstverlening en ICT	Relatief: 44% Absoluut: 590	
Groothandel	Relatief: -17% Absoluut: -280	
Handel en reparatie	Relatief: 54% Absoluut: 245	
Horeca, leisure en overige diensten	Relatief: 90% Absoluut: 170	
Industrie	Relatief: 29% Absoluut: 395	
Overheid, zorg en onderwijs	Relatief: 50% Absoluut: 250	
Vervoer en opslag	Relatief: 237% Absoluut: 2.920	

Bron: PWE 2022, bewerking Stec Groep, 2023

Tabel 21: Sectorale ontwikkeling vestigingen op bedrijventerreinen in periode 2013 t/m 2022

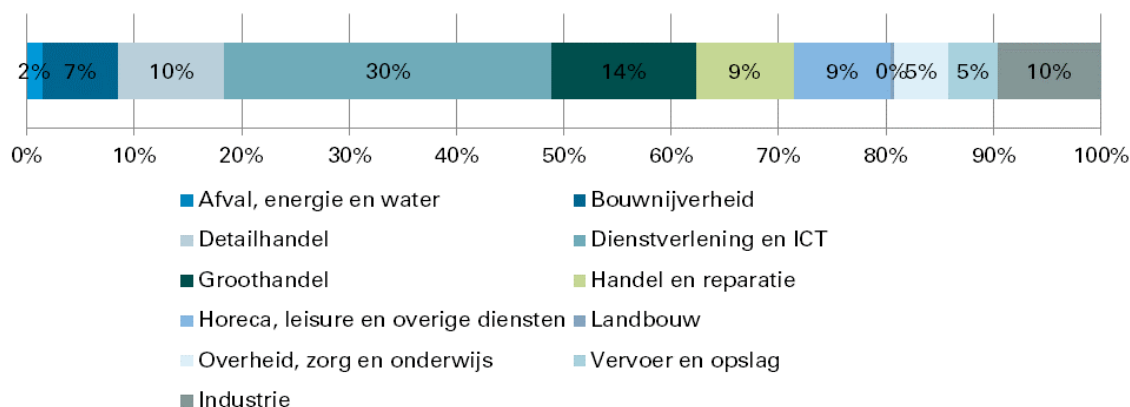
Sector	Ontwikkeling 2013 t/m 2022	Trendlijn
Afval, energie en water	Relatief: 200% Absoluut: 4	
Bouwnijverheid	Relatief: 39% Absoluut: 24	



Bron: PWE 2022, bewerking Stec Groep, 2023

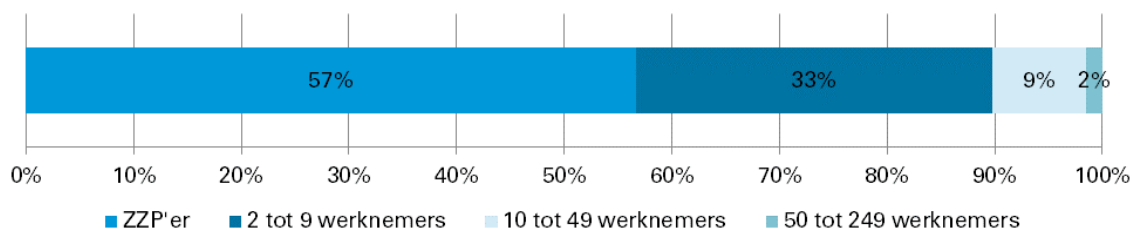
Bijlage 2 Kenmerken verhuizende bedrijven

Figuur 19: Sectorverdeling inkomende bedrijven



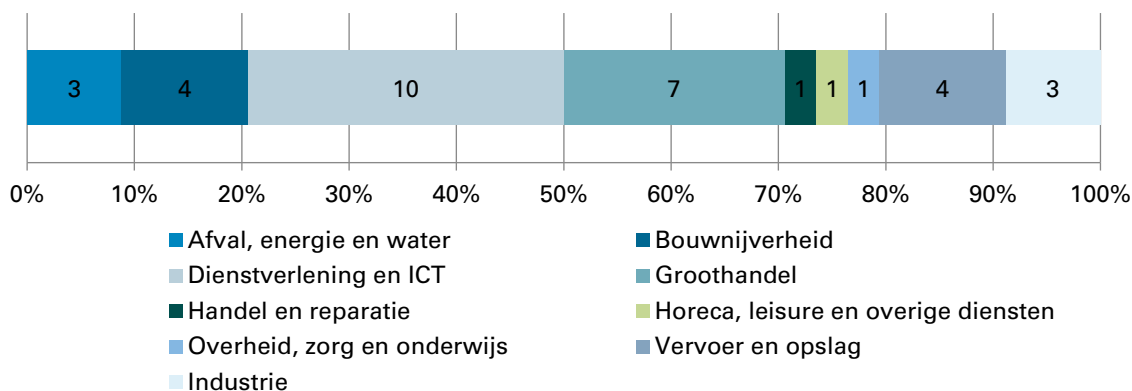
Bron: PWE (2022), bewerking Stec Groep, 2023

Figuur 20: Grootteklasse inkomende bedrijven



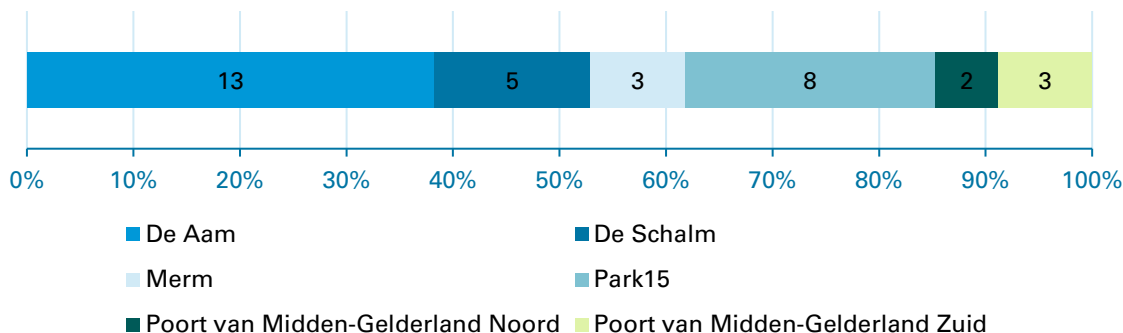
Bron: PWE (2022), bewerking Stec Groep, 2023

Figuur 21: Sectorverdeling inkomende bedrijven brede mkb (10 tot 249 banen)



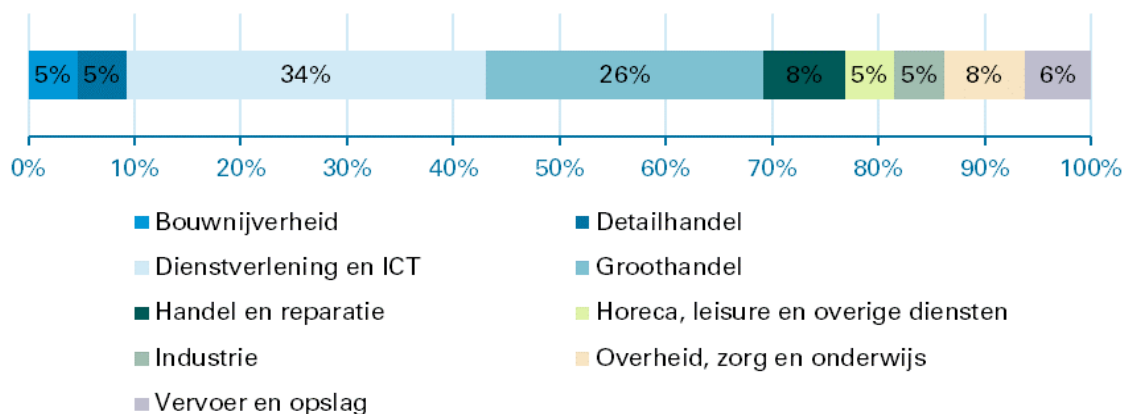
Bron: PWE (2022), bewerking Stec Groep, 2023

Figuur 22: Inkomende bedrijven brede mkb (10 tot 249 banen) per bedrijventerrein



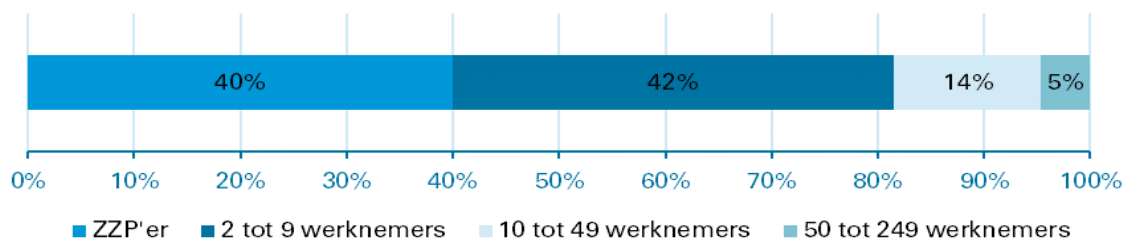
Bron: PWE (2022), bewerking Stec Groep, 2023

Figuur 23: Sectorverdeling uitgaande bedrijven



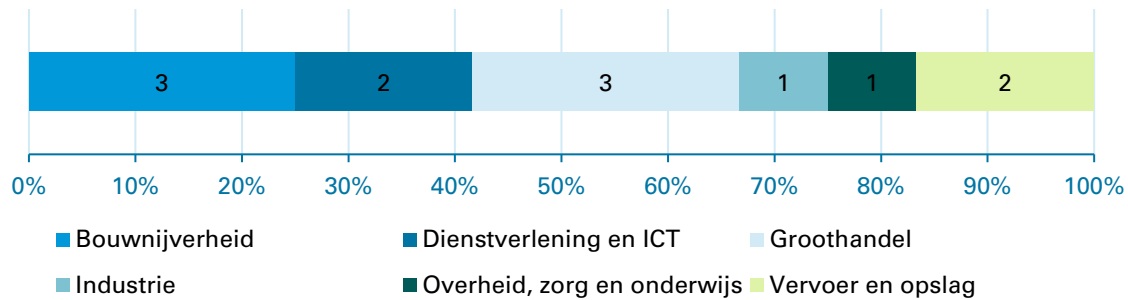
Bron: PWE (2022), bewerking Stec Groep, 2023

Figuur 24: Grootteklasse uitgaande bedrijven



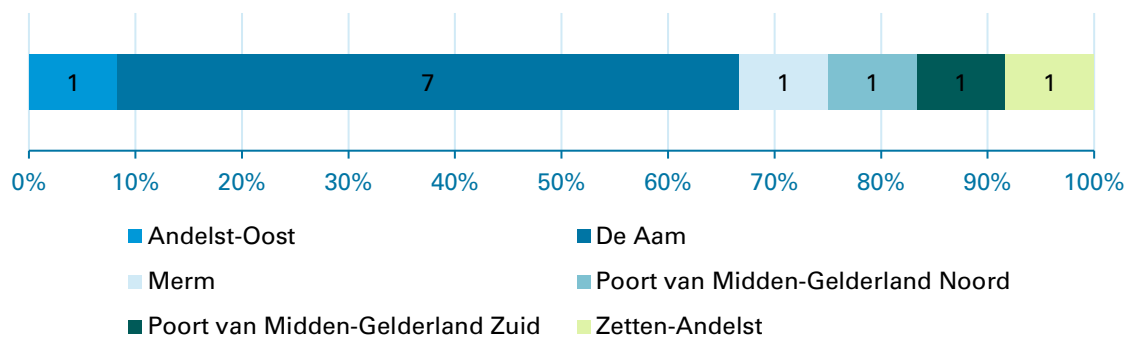
Bron: PWE (2022), bewerking Stec Groep, 2023

Figuur 25: Sectorverdeling uitgaande bedrijven brede mkb (10 tot 249 banen)



Bron: PWE (2022), bewerking Stec Groep, 2023

Figuur 26: Uitgaande bedrijven brede mkb (10 tot 249 banen) per bedrijventerrein



Bron: PWE (2022), bewerking Stec Groep, 2023

Bijlage 3 Kleinschalige bedrijfs- en opslagunits

We hebben de opkomst van bedrijfs- en opslagunits op bedrijventerreinen in beeld gebracht. Deze units maken vaak onderdeel uit van een bedrijfsverzamelgebouw. We beschrijven hier wat we verstaan onder dit type vastgoed en welke methodiek is gehanteerd voor de analyse.

3.1 Definitie

Een bedrijfsverzamelgebouw (of multi-tenant gebouw) is een containerbegrip dat veel ladingen dekt. Het is een vastgoedsegment dat bestaat uit veel verschillende aanbieders op zowel nationaal als regionaal/lokaal niveau. Vanwege de sterke differentiatie is het vastgoedsegment moeilijk te definiëren. In literatuurstudie¹⁴ zijn vier concepten geïdentificeerd:

- 1 Reguliere bedrijfsverzamelgebouwen
- 2 Full service kantoren
- 3 Co-working kantoren
- 4 Incubators

We kiezen ervoor om in dit onderzoek te focussen op de lokale bedrijfsruimtemarkt en daarmee op **reguliere bedrijfsverzamelgebouwen**. Een reguliere bedrijfsverzamelgebouw heeft geen specifieke doelstelling. Het is een interessant vastgoedsegment voor vastgoedontwikkelaars en -beleggers. Doorgaans worden het vastgoed te koop of te huur aangeboden aan zzp'ers en particulieren. Aanvullend richten we ons in dit onderzoek op concepten die zich primair richten op opslag, zoals (particuliere) opslagunits en garageboxen. We onderscheiden twee vormen: self-storage¹⁵ en garagebox(en)¹⁶. In onderstaande tabel geven we op hoofdlijnen inzicht in de typologie en eigendomssituatie van het vastgoed.

Tabel 22: Typologie kleinschalige bedrijfs- en opslagunits

Kenmerk	Bedrijfsverzamelgebouw	Opslagunits / self-storage	Garagebox(en)
Vloeroppervlakte	Pand 500 tot circa 5.000 m ² pand ¹⁷ (met doorgaans units van 50 tot 500 m ²)	Pand 1.000 tot 5.000 m ² (met daarbinnen opslagfaciliteiten van 1 tot 50 m ²)	18 tot 50 m ² per garagebox

¹⁴ Proefschrift Weijs-Perrée, 2019: https://pure.tue.nl/ws/files/120101712/20190326_Weijs_Perrée.pdf

¹⁵ Self-storage omvang het aanbieden van opslagruimten in een faciliteit waar partijen persoonlijke bezittingen en (handels)goederen kunnen opslaan. Het type opslag en de maatvoering is divers.

¹⁶ Een garagebox is oorspronkelijk bedoeld als plek om een voertuig (auto, motor, fiets, caravan, et cetera) of bezittingen (meubels, goederen) in op te slaan, voor een doelgroep zonder garage aan huis. Een garagebox heeft overwegend een standaard maat (minimale breedte van 2,8 meter en een minimale lengte van 4,5 meter. Dit wordt als standaard gezien omdat er op zijn minst een auto in moet passen, maar breedte en lengte kunnen afwijken.

¹⁷ In de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) worden bedrijfsverzamelgebouwen/-complexen niet eenduidig geregistreerd. In sommige gevallen heeft ieder individueel object een eigen pand-id, in andere gevallen is het hele bedrijfsverzamelgebouw/-complex één pand-id.

Type eigenaar	Eigenaar-gebruikers, kleinschalige beleggers en particuliere investeerders	Beleggers en particuliere investeerders (onderscheid tussen zelfstandigen en ketens)	Eigenaar-gebruikers, kleinschalige beleggers en particuliere investeerders
Verdienmodel	Kleine units (50 tot 200 m ²) veelal koop, grote bedrijfsunits > 200 m ² veelal huur	Voornamelijk huur	Huur en koop

De genoemde concepten verrijzen bovengemiddeld bij herstructurering/revitalisering van bestaande bedrijventerreinen, maar zijn ook populair op nieuwe bedrijventerreinen.

3.2 Methodiek

We analyseren de bedrijventerreinen met behulp van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). We kijken hierbij naar **kleinschalige bedrijfs- en opslagunits**. We hebben de uitkomsten aangevuld met informatie beschikbaar bij de gemeente Overbetuwe.

Voor dit onderzoek zijn we uitgegaan van minimaal 3 units in een gebouw en is een bovengrens gehanteerd van circa 250 m² bvo per individuele unit.

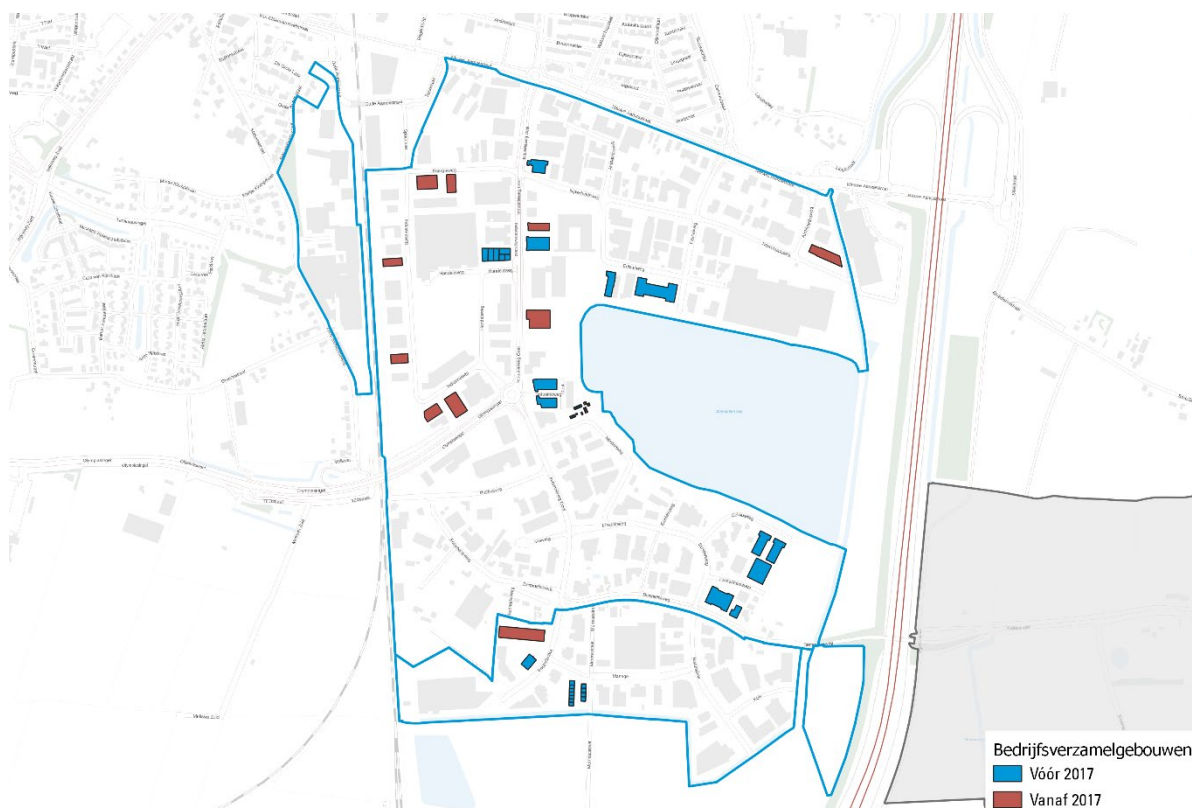
3.3 Overzichtskaarten

Figuur 27: Kleinschalige bedrijfs- en opslagunits (< 250 m²) Andelst



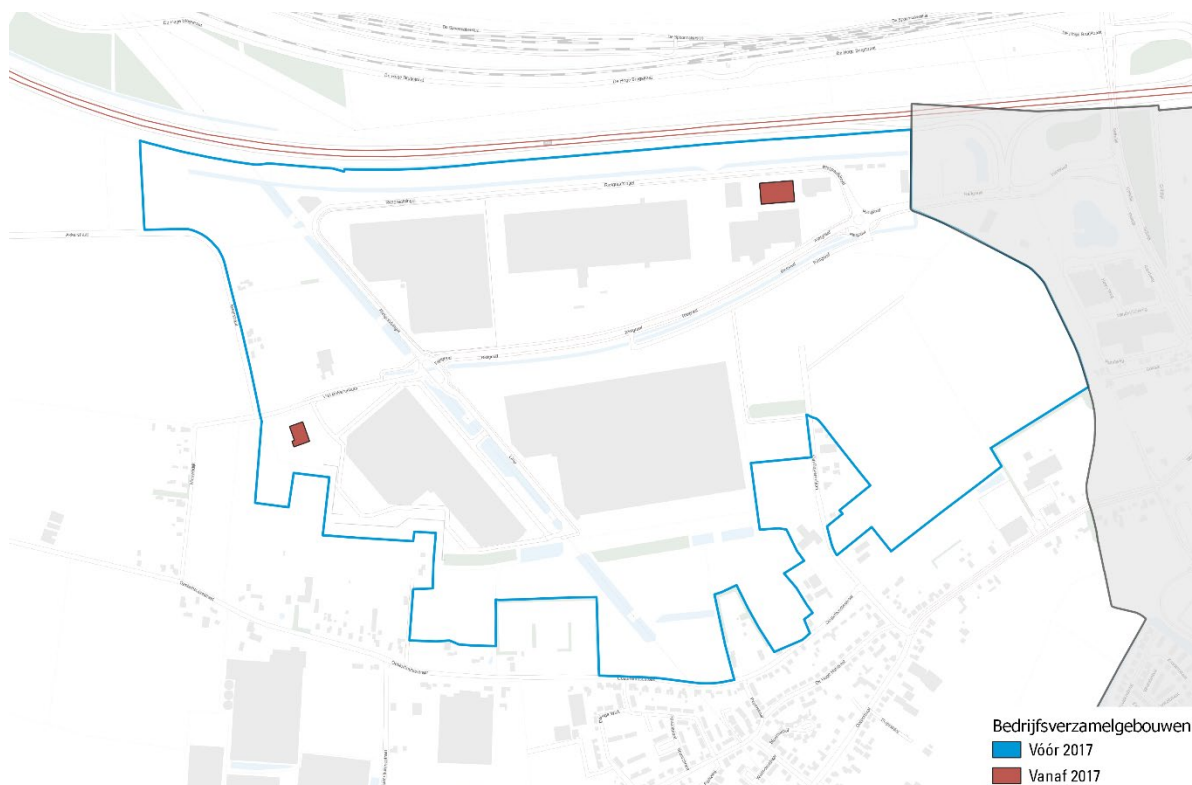
Bron: BAG 2023, informatie gemeente Overbetuwe, bewerking Stec Groep, 2023

Figuur 28: Kleinschalige bedrijfs- en opslagunits (< 250 m²) Elst



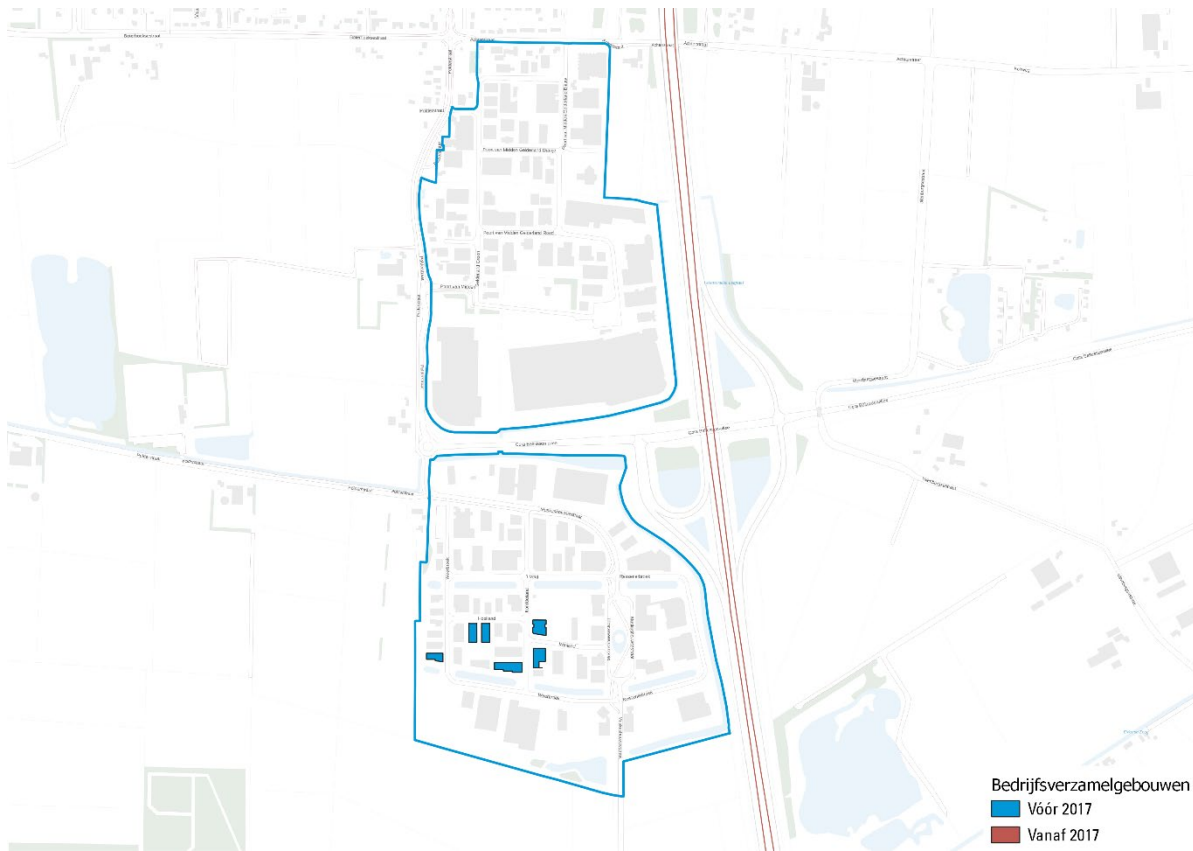
Bron: BAG 2023, informatie gemeente Overbetuwe, bewerking Stec Groep, 2023

Figuur 29: Kleinschalige bedrijfs- en opslagunits (< 250 m²) Oosterhout / Park15



Bron: BAG 2023, informatie gemeente Overbetuwe, bewerking Stec Groep, 2023

Figuur 30: Kleinschalige bedrijfs- en opslagunits (< 250 m²) Heteren



Bron: BAG 2023, informatie gemeente Overbetuwe, bewerking Stec Groep, 2023

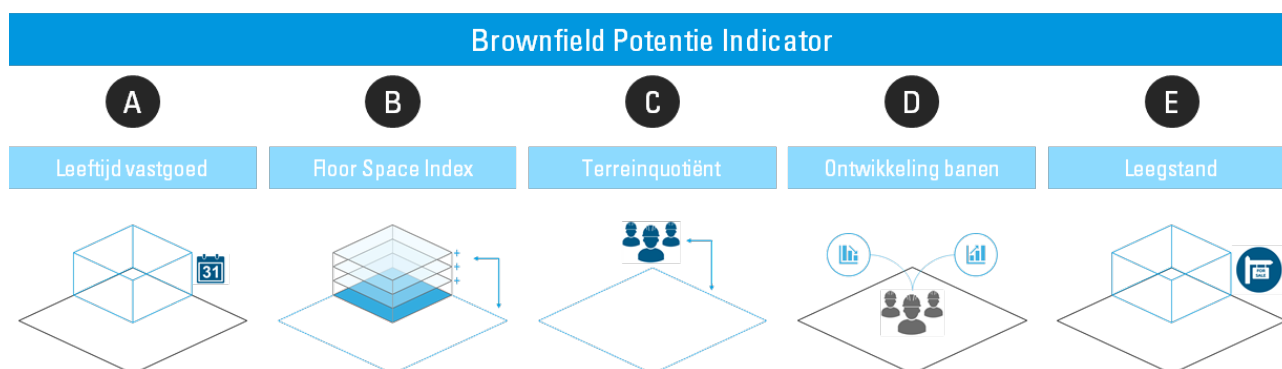
Bijlage 4 Methodiek analyse intensiverings- mogelijkheden

We hebben de intensiveringsmogelijkheden op bedrijventerreinen in beeld gebracht. Op kavelniveau geven we inzicht in de herontwikkelingspotentie. De kanszones voor de bedrijventerreinen met de hoogste herontwikkelingspotentie zijn uitgelicht in hoofdstuk 6.

4.1 Methodiek

We analyseren de bedrijventerreinen met onze Brownfield Potentie Indicator (BPI). We passen de BPI toe op kavelniveau. De BPI bestaat uit onderstaande indicatoren.

Figuur 31: Model Brownfield Potentie Indicator



Bron: Stec Groep, 2023

Indicator	Toelichting	Bron
A. Leeftijd vastgoed	Bouwjaar panden	Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)
B. Floor Space Index	Verhouding tussen het vloeroppervlakte van het vastgoed en kaveloppervlakte.	BAG en kavelbestand IBIS Gelderland
C. Terreinquotiënt	Aantal vierkante meter netto kavel per werkzaam persoon	PWE Gelderland en kavelbestand IBIS Gelderland
D. Ontwikkeling banen	Procentuele ontwikkeling van totaal aantal werkzame personen in periode 2016-2021	PWE Gelderland, 2016-2022

E. Leegstand

Percentage van totaal aantal vierkante meters vastgoed dat aangeboden wordt via Funda in Business

Stec Groep, Aanbodmonitor Bedrijventerreinen (o.b.v. Funda in Business)

Elke indicator scoren we op een schaal van 1 tot en met 5. Zie hieronder hoe deze punten zijn toegekend.

Tabel 23: Scores indicatoren BPI

Punten	Leeftijd vastgoed	Floor Space Index	Terreinquotiënt	Ontwikkeling banen	Leegstand
1	Na 2010	Hoger dan 0,6	Lager dan 200 m ²	0% of hoger	0 tot 5%
2	2000 tot 2010	0,5 tot 0,6	200 tot 250 m ²	-5% tot 0%	5 tot 10%
3	1990 tot 2000	0,4 tot 0,5	250 tot 300 m ²	-10% tot -5%	10 tot 15%
4	1980 tot 1990	0,3 tot 0,4	300 tot 350 m ²	-20 tot -10%	15 tot 20%
5	1979 of eerder	Lager dan 0,3	Hoger dan 350 m ²	Lager dan -20%	20% of hoger

In totaal kan een kavel dus maximaal 25 punten scoren. Hoe hoger de score, hoe hoger de potentie voor herontwikkeling. De totaalscore op de vijf indicatoren vatten we per kavel samen in een herontwikkelpotentie in vier categorieën. Een (zeer) hoge herontwikkelpotentie betekent dat momentum aanwezig is om wezenlijke investeringen te doen om vastgoed en kavel courant en toekomstbestendig te maken. Kavels en terreinen met een hoge herontwikkelpotentie kenmerken zich door sterke veroudering, hoge leegstand, extensief ruimtegebruik en relatief weinig of juist een afname van de werkgelegenheid.

Tabel 24: Categorieën herontwikkelpotentie per kavel

Totaal aantal punten per kavel	Percentage	Herontwikkelpotentie
t/m 9 punten	0 tot 40%	Laag
10 t/m 18 punten	40 tot 75%	Gemiddeld
19 t/m 22 punten	75 tot 90%	Hoog
23 t/m 25 punten	90 tot 100%	Zeer hoog

Bijlage 5 Vertaling provinciale prognose naar Overbetuwe

We brengen de ruimtevraag naar bedrijventerreinen in gemeente Overbetuwe in beeld. We maken een vertaling van de geprognostiseerde ruimtevraag uit GMR Arnhem-Nijmegen naar gemeente Overbetuwe. Hiermee maken we een inschatting van de autonome lokale uitbreidingsvraag.

5.1 Methodiek

Voor de lokale doorvertaling van de uitbreidingsvraag kijken we naar het aandeel van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de gemeente Overbetuwe en in de regio GMR Arnhem-Nijmegen (op basis van PWE 2022). Deze indicator geeft een beeld van de economische positie van de gemeente en de sectorindeling van de gevestigde bedrijvigheid op bedrijventerreinen.

5.2 Sectorale uitbreidingsvraag

Onderstaande tabel geeft indicatief inzicht in de sectorale uitbreidingsvraag. Een relatief groot aandeel van de ruimtevraag is afkomstig vanuit de sectoren vervoer en opslag (circa 3,9 tot 7 hectare), groothandel (3,8 tot 6,6 hectare), handel en reparatie (circa 1,9 tot 2,9 hectare). We verwachten ook ruimtevraag vanuit de industriële sectoren (samen circa 2,1 tot 4,3 hectare). Genoemde sectoren zijn samen goed voor circa 83% van alle ruimtevraag.

Tabel 25: Sectorale uitbreidingsvraag Overbetuwe tot 2031 (indicatief)

Sector	Uitbreidingsvraag 2023 t/m 2030	Uitbreidingsvraag 2023 t/m 2030
	EIB Laag (in hectare)	EIB Hoog (in hectare)
Landbouw	0,0	0,0
Afval, energie en water	0,3	0,4
Industrie – Voedingsmiddelenindustrie	0,5	0,8
Industrie – HTSM	0,8	1,3
Industrie – overige maak- en procesindustrie	0,8	2,2
Bouwnijverheid	0,7	1,3
Handel en reparatie	1,9	2,9

Groothandel	3,8	6,6
Detailhandel	0,1	0,3
Vervoer en opslag	3,9	7,0
Horeca, leisure en overige diensten	0,4	0,7
Dienstverlening en ICT	0,7	1,2
Overheid, zorg en onderwijs	0,1	0,5
Totaal	14,0 (2,0 per jaar)	25,2 (3,6 per jaar)

Bron: * provinciale prognose bedrijventerreinen Gelderland (juni 2023). Bewerking Stec Groep, 2023

Colofon

Datum: 28 november 2023

Projectnummer: 22.365

Opdrachtgever: Gemeente Overbetuwe

Adviseurs: Rick Meijerink & Jorik van der Wiel

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl