

INFORMATIEMEMO RAAD

Kenmerk:

2024-016042

Datum b&w-vergadering:

15 april 2024

Onderwerp:

Inzicht in de bedrijfsruimtemarkt

Kennis nemen van:

1. Rapport Inzicht in lokale bedrijfsruimtemarkt Overbetuwe
2. Vervolgstappen naar aanleiding van het rapport Inzicht in lokale bedrijfsruimtemarkt Overbetuwe

Status advies:

openbaar

Argument: (indien niet openbaar)

-

Portefeuillehouder:

Wethouder Dimitri Horsthuis-Tangelder

Betrokkenen bij voorstel extern:

Betrokkenen bij voorstel intern:

- TSP: strateeg
- TBF: accountmanager bedrijven

Bijlagen:

- Rapport Inzicht in de lokale bedrijfsruimtemarkt van Overbetuwe
- Verslag ondernemersbijeenkomst doorstroming lokale bedrijfsruimtemarkt

Inleiding

Met de raad is het volgende afgestemd (informatiememo raad 21 maart 2023):

Gemeente Overbetuwe heeft op dit moment geen concrete plannen voor uitbreiding van bedrijventerreinen (zie 2022-009342 Informatiememo raad Inzicht in direct uitgeefbare bedrijfskavels¹). In de actualisatie van de Omgevingsvisie Overbetuwe in 2023 zal - mede op basis van de Verstedelijkingsstrategie – de richting worden bepaald hoe om te gaan met uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijventerreinen. Hierin bezien we nadrukkelijk de kansen door vanuit integrale groei koppelingen te maken met verwante thema's; o.a. andere vormen van economie, leefbaarheid, mobiliteit en wonen.

Om een goede vertaling te maken voor de actualisatie van de Omgevingsvisie heeft de wethouder Economische Zaken opdracht gegeven voor het volgende onderzoek:

Welke stappen kan gemeente Overbetuwe zetten om te zorgen voor een vitale lokale bedrijfsruimtemarkt voor de komende tien jaar?

Hierbij is er uit gegaan van de volgende deelvragen:

- Wat is het belang van een vitale lokale bedrijfsruimtemarkt?
- Schets van de lokale bedrijfsruimtemarkt van Overbetuwe
- Hoeveel ruimte moet Overbetuwe de komende 10 jaar ongeveer beschikbaar hebben voor een gezonde bedrijfsruimtemarkt?
- Welke verkoopvoorwaarden zijn passend voor nieuwe lokale bedrijfskavels (eigendom gemeente)?

Deze informatiememo gaat over de resultaten van dit onderzoek.

Samenvatting

Het onderzoek naar de lokale bedrijfsruimtemarkt is uitgevoerd door de STEC groep. De conclusies van het rapport 'Werken aan een vitale lokale bedrijfsruimtemarkt in Overbetuwe' luiden:

- Overbetuwe heeft geen specifieke profiel per bedrijventerrein (op Park15 na). De bedrijventerreinen worden gekenmerkt door een mix van bedrijven.
- Bedrijventerreinen zijn heel belangrijk voor de werkgelegenheid in Overbetuwe (50% van alle banen). Dit is de afgelopen jaren sterk groeiend.
- Meer inkomende bedrijven dan uitgaande bedrijven (vooral kleine bedrijven komen, grotere bedrijven vertrekken).
- Bijna geen leegstand (onder frictieleegstand) en dus weinig doorschuifmogelijkheden. Leegstand is er alleen bij kleine bedrijfshallen.
- Er is een zeer grote vraag naar bedrijfskavels en bijna geen aanbod.
- Bedrijfsruimte/nieuwe ruimte voor MKB bedrijven met 10-250 werkzame personen (60% van de werkgelegenheid) staat onder druk. Dit zijn de bedrijven die de banenmotor zijn binnen de gemeente.
- Opkomst van kleinschalige bedrijfs- en opslagunits. Onder andere na herstructurering van bedrijfskavels, komen voornamelijk kleinschalige units, garageboxen en bedrijfshallen terug.
- Ontwikkeling op landelijk niveau is dat bedrijfskavels op bestaande bedrijventerreinen worden opgekocht voor grootschalige logistieke ontwikkelingen. Dit is in Overbetuwe ook

¹ <https://overbetuwe.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Item/26cd2da3-c2df-45ab-83a3-bc03339e26b3>

mogelijk hoe bestemmingsplannen nu zijn vormgegeven. Voordeel is dat Overbetuwe erg weinig leegstand kent.

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

De aanbevelingen luiden:

- Geef meer beleidsaandacht voor het mkb;
- Start een selectief vestigingsbeleid;
- Zet in op optimaal ruimtegebruik;
- Creëer voldoende schuifruimte.

In de bijlage staat het onderzoeksrapport.

De resultaten zijn besproken met een afvaardiging van het bedrijfsleven. De bedrijfsleven geeft het volgende aan:

- Blij met de oprechte aandacht voor het mkb in het onderzoek
- Laat herstructurering aan de markt over. Stel als overheid de juiste randvoorwaarden
- Belang van het tegengaan van grootschalige en kleinschalige ontwikkelingen
- Leg de nadruk op het kwalitatieve en niet op het kwantitatieve verhaal wat het adviesrapport aangeeft.
- Wacht niet te lang om te bepalen waar nieuwe bedrijfskavels ontwikkeld kunnen worden.

Zie bijlage voor het verslag.

Consequenties

Naar aanleiding het advies van STEC is het advies om beleid en regels op te stellen om meer grip te krijgen op de lokale bedrijfsruimtemarkt in Overbetuwe op de bedrijventerreinen. Het college heeft er voor gekozen om de volgende uitgangspunten te gebruiken als basis voor de actualisatie Omgevingsvisie (in lijn met de Omgevingsagenda) en voor het opstellen van de Economische Agenda 2024 (resultaat in de begroting 2024).

Aanbeveling	Korte toelichting
Optimaal benutten van bestaande bedrijfskavels (intensiveren)	Proactief mee denken vanuit de gemeentelijke organisatie hoe de ondernemer de bedrijfskavel zo optimaal mogelijk kan inzetten, intensiveren en benutten (hoogte, meervoudig ruimte gebruik, slimme kleine uitbreidingen van de bestaande kavel, etc.). Aandachtspunt is dat het samen moet gaan met het vergroenen van de bedrijfskavels voor betere klimaatadaptatie.
Zorgen voor voldoende doorgroeimogelijkheden voor het Overbetuwse MKB 10-250 werkzame personen in de bestaande voorraad	- Geen grootschalige ontwikkelingen op bestaande bedrijventerreinen: In de bestemmingsplannen/omgevingsplan op alle bedrijventerreinen (op Park15 na) ervoor zorgen er geen kavels kunnen worden opgekocht met als doel voor grootschalige (logistieke) ontwikkelingen (3 ha >). - Geen kleinschalige ontwikkelingen: In de bestemmingsplannen/omgevingsplan bij herstructurering/nieuwbouw van bestaande bedrijfskavels is er geen ruimte voor bedrijfshallen/units/garages/opslagboxen kleiner dan een bepaald m2 per unit (bijvoorbeeld 200 m2). Dit geldt voor alle bedrijventerreinen. - Geen ruimte voor bepaalde sectoren: Nieuwe bedrijfsvestigingen uit sectoren, die niet noodzakelijk gevestigd moeten zijn op bedrijventerreinen, uitsluiten op een aantal bedrijventerreinen (dit moet verder worden uitgewerkt). Consequentie is dat er ruimte moet worden geboden buiten de bedrijventerreinen voor een aantal van deze sectoren. De ondernemers adviseren om te werken met een minimale milieucategorie. - Ruimte voor bedrijvigheid passend bij het regionale speerpunt Health op de bedrijventerreinen in Elst.
Keuze maken over de uitbreiding van	- Locatie bepalen voor toekomstige uitbreidingen

