

B&W VOORSTEL

Kenmerk: 20BW000172

Datum voorstel: 21 april 2020	Onderwerp: Onderzoek toekomstbestendige bedrijventerreinen
Voorstel portefeuillehouder: Op basis van aanbevelingen in het rapport “Werken aan toekomstbestendige bedrijventerreinen in Overbetuwe” (20bij04515) instemmen met: 1. Onderzoeksopdracht: Op welke wijze kan de doorstroming van de bedrijfsruimtemarkt aan de westkant van de A50 worden geborgd? 2. Gebruik van het rapport als input voor nieuwe beleidskeuzes zoals het nieuwe Integrale Kwaliteitsplan Openbare Ruimte, herziening Omgevingsvisie en in de voorbereiding van de kadernota 2021 3. Verwerken van overige aanbevelingen in de actualisatie van het Economisch Uitvoeringsprogramma eind 2020	
Team/ behandelend ambtenaar: TSP / J. Dinnissen	Status voorstel: openbaar
Portefeuillehouder: D.E.W. Horsthuis-Tangelder (Economische Zaken)	Datum b&w-vergadering: 28 april 2020
Doorgeleiding naar de raad: nee	Indien naar de raad: n.v.t.
Betrokkenen bij voorstel extern:	Betrokkenen bij voorstel intern: B.E. Faber-de Lange (wethouder bedrijventerreinen) TO: Fabian Miceli, Jacomijn Tensen TSP: Stefan Tempelman TF: Hans Welling TED: Elisabeth Stoeten TO: Oscar Mulder
Advies type voorronde raad:	TIC: Ja

Bijlagen voor B&W:

- 20bij04515 Onderzoeksrapport: Werken aan toekomstbestendige bedrijventerreinen in Overbetuwe
- 20uit07574 Persbericht: Toekomstbestendige bedrijventerreinen in Overbetuwe

Bijlagen voor raad:



Voorstel

Op basis van aanbevelingen in het rapport “Werken aan toekomstbestendige bedrijventerreinen in Overbetuwe” (20bij04515) instemmen met:

1. Onderzoeksopdracht: Op welke wijze kan de doorstroming van de bedrijfsruimtemarkt aan de westkant van de A50 worden geborgd?
2. Gebruik van het rapport als input voor nieuwe beleidskeuzes zoals het nieuwe Integrale Kwaliteitsplan Openbare Ruimte, herziening Omgevingsvisie en in de voorbereiding van de kadernota 2021
3. Verwerken van overige aanbevelingen in de actualisatie van het Economisch Uitvoeringsprogramma eind 2020

Inleiding

Op basis van de kadernota 2019 is opdracht gegeven voor een onderzoek naar de kwaliteit van de bedrijventerreinen. Deze opdracht is begin 2019 door de portefeuillehouder Economische Zaken en de portefeuillehouder Bedrijventerreinen aangevuld met de onderzoeksvraag op welke wijze wij na 2021 kunnen voorzien in de (kwantitatieve en kwalitatieve) vraag naar lokale en regionale bedrijfskavels in Overbetuwe? Dit onderzoek is uitgevoerd door de Stec Groep (zie voor rapport bijlage 20bij04515).

Uit het onderzoek blijkt dat de bedrijventerreinen in Overbetuwe zeer goed scoren. De bedrijventerreinen vertegenwoordigen 45% van de werkgelegenheid (bijna 10.000 arbeidsplaatsen in 2018). Dit is landelijk 30-35%. De ondernemers geven de bedrijventerreinen gemiddeld een 7,8. Landelijk is dit een 7,0. Dit is een score voor ondernemers en gemeente om trots op te zijn. De meeste bedrijventerreinen bevinden zich in de eerste levensfase. Dat betekent dat er voor de meeste bedrijventerreinen geen grote ingrepen noodzakelijk zijn. Dit betekent niet dat er niet geïnvesteerd moet worden. Blijvend investeren door ondernemers en gemeente is van belang om te zorgen dat de kwaliteit hoog blijft. Hiervoor geeft Stec verschillende aanbevelingen.

Doel en beoogd effect

Dit B&W voorstel gaat in op de wijze waarop de verschillende aanbevelingen van Stec Groep worden opgepakt en geborgd.

Hiermee streven we de in vigerend beleid opgenomen beoogde effecten na:

- In de Omgevingsvisie Overbetuwe 2040 staat “...*Bedrijven en gemeente werken al lang samen om hier het ondernemersklimaat en de kwaliteit van de werkomgeving optimaal te houden. Wij zetten in op sterke, aantrekkelijke en levendige bedrijfsterreinen...*”.
- In het Economisch Uitvoeringsprogramma 2019-2022 staat het speerpunt Sterke en vitale werklocaties.

Argumenten

1.1 De bedrijfsruimtemarkt aan de westkant van de A50 vraagt om een verdiepingsonderzoek om scherp te krijgen op welke wijze er voldoende doorstromingsmogelijkheden blijven

Uit het onderzoek blijkt dat er aan de westkant van de A50 geen bedrijfskavels meer beschikbaar zijn. Daarnaast is sprake van een lage leegstand (op of onder frictieleegstand). Dat betekent dat er mogelijk te weinig doorstromingsmogelijkheden zijn.



In het rapport wordt ook benoemd dat er sprake is van een lage Floor Space Index¹ en dat er kansen zijn voor herstructurering van het bestaande vastgoed op bedrijventerrein Andelst-Oost. Het is belangrijk om integraal naar dit vraagstuk te kijken en niet direct te richten op nieuw te ontwikkelen bedrijfskavels aan de westkant van de A50. De uitkomst van dit vervolgonderzoek kan natuurlijk zijn dat er nieuwe bedrijfskavels wenselijk zijn.

Deze input gebruiken wij voor het nieuwe RPW dat eind 2020 door alle raden in de regio Arnhem Nijmegen moet worden vastgesteld.

Zie aanbeveling van de Stec Groep en de voorgestelde vervolgactie in onderstaande tabel:

Aanbeveling Stec	Vervolgactie gemeente
Start verkennend onderzoek naar nieuwe bedrijfskavels aan westkant A50.	Voorstel is om de aanbeveling van de Stec Groep breder op te pakken (zie argumentatie hierboven) en daarom het volgende te onderzoeken: Op welke wijze kan de doorstroming van de bedrijfsruimtemarkt aan de westkant van de A50 worden geborgd?

2.1 Voor toekomstbestendige bedrijventerreinen is het van belang dat er structureel budget beschikbaar is voor herinrichting / herstructurering bedrijventerreinen

Primair zijn de ondernemers verantwoordelijk voor investeringen op het bedrijventerrein. Indien ondernemers niet investeren in eigen panden en kavels adviseert Stec Groep zeer terughoudend te zijn met plannen voor herstructurering vanuit de overheid. Kijkend naar de huidige kwaliteit van de bedrijventerreinen dan geldt voor de meeste bedrijventerreinen dat ondernemers hebben geïnvesteerd in hun pand en kavel.

De gemeente heeft voor de openbare ruimte wel een verantwoordelijkheid (voor Park15 gelden andere beheersafspraken over de openbare ruimte). In de Omgevingsvisie 2040 is benoemd dat de kwaliteit op orde moet zijn. Op dit moment is er geen budget voor herinrichting/herstructurering van bedrijventerreinen. Dit betekent dat er geen middelen zijn om te zorgen dat de kwaliteit van de openbare ruimte van de bedrijventerreinen hoog blijft. De Stec Groep adviseert om hier jaarlijks budget voor te reserveren.

Voorbeeld Poort van Midden Gelderland Noord

Gelet op de huidige staat waarin bedrijventerrein Poort van Midden Gelderland Noord (Heteren) verkeert en de toekomstige trends en ontwikkelingen, moeten ondernemers en gemeente samen investeren om de kwaliteit te verbeteren, en het terrein toekomstbestendig te maken. Het bedrijventerrein bevindt zich nu nog in het einde van de eerste levensfase blijkt uit dit onderzoek. Door nu te investeren om de basis op orde te brengen, zijn op termijn grote en dure herstructureringsmaatregelen niet noodzakelijk mocht het bedrijventerrein echt verloederen. Bij de basis op orde gaat het om herinrichting parkeervoorzieningen, verbetering en vernieuwing openbaar groen en klimaatadaptie. Er zijn nu geen financiële middelen beschikbaar voor de herstructureringsmaatregelen.

Het onderzoek 'Werken aan toekomstbestendige bedrijventerreinen in Overbetuwe' dient als input voor het Integrale Kwaliteitsplan Openbare Ruimte (IKP OR) en in de voorbereiding van de kadernota 2021. Daarnaast wordt het rapport gebruikt voor andere nieuwe beleidskeuzes zoals de herziening Omgevingsvisie.

¹ De Floor Space Index (FSI) is de verhouding tussen bebouwde vloeroppervlak en de netto oppervlakte van de locatie. Een lage FSI houdt in dat de kavels relatief weinig bebouwd zijn.



Zie aanbeveling van de Stec Groep en voorgestelde vervolgactie in onderstaande tabel:

Aanbeveling Stec	Vervolgactie gemeente
Jaarlijks budget voor herinrichting/investeringen/herstructurering bedrijventerreinen.	Input wordt gebruikt voor het opstellen van het nieuwe Integrale Kwaliteitsplan Openbare Ruimte (met doorvertaling in de beheersplannen) en voor de voorbereiding van de kadernota 2021.

3.1 Het Economisch Uitvoeringsprogramma wordt eind 2020 geactualiseerd

Het programma van economische zaken is geborgd in het Economisch Uitvoeringsprogramma. Naar aanleiding van dit onderzoek vraagt dit om verdere aanscherping van de acties die worden ingezet voor speerpunt 3 'vitale en toekomstbestendige werklocaties'. Deze aanpassingen worden meegenomen in de actualisatie van het Economisch Uitvoeringsprogramma.

Het gaat om de volgende aanbevelingen Stec Groep en voorgestelde vervolgacties:

Aanbeveling Stec	Vervolgacties
Accountmanager van gemeente Overbetuwe spoort actief businesscases en investeringen op bij het bedrijfsleven.	Opnemen in accountplan van de accountmanager bedrijven.
Zorg voor sterke ondernemerscollectieven op de bedrijventerreinen.	Dit ligt bij het bedrijfsleven. Gemeente kan hier, zoals het al doet, in faciliteren (geborgd in het Economisch Uitvoeringsprogramma). Opstellen regels voor subsidie bedrijveninvesteringzone.
Verken kansen herstructurering bedrijventerreinen in Zetten (Sint Walburg en stationsgebied Zetten-Andelst)	Ontbijt met ondernemers van deze bedrijventerreinen in Zetten (pfh EZ en accountmanager bedrijven).
Zorg voor goede monitoring toekomstbestendige bedrijventerreinen.	In actualisatie Economisch Uitvoeringsprogramma opnemen.
Zorg voor goede monitoring vraag en aanbod bedrijventerreinen.	Borging in monitoring Regionaal Programma Werklocaties regio Arnhem Nijmegen en in actualisatie Economisch Uitvoeringsprogramma (ook vervanging vraag van solitaire bedrijven).

3.2 De aanbevelingen zijn passend bij de ambitie van de gemeente op het gebied van duurzaamheid

In 2020 wordt de Routekaart duurzaamheid geactualiseerd. De acties die gelden voor het bedrijfsleven op het gebied van duurzaamheid worden geborgd in de actualisatie van het Economisch Uitvoeringsprogramma dat eind 2020 wordt voorgelegd aan B&W. In het onderzoek van de Stec Groep worden diverse aanbevelingen gedaan op het gebied van duurzaamheid en bedrijfsleven. Dit is belangrijke input voor de keuzes die gemaakt worden in de nieuwe Routekaart duurzaamheid. De Stec Groep adviseert de aandacht te richten op het bestaande vastgoed (90% van de aandacht, de resterende 10% naar nieuw vastgoed). Binnen het bestaande vastgoed is nog veel winst te behalen op het gebied van duurzaamheid en ruimtegebruik.

Zie aanbevelingen van de Stec Groep en voorgestelde vervolgacties in onderstaande tabel:



Aanbeveling Stec	Vervolgactie gemeente
Stel een ambitieniveau voor bestaande bedrijventerreinen op het gebied van Next-Economy.	Vertaling routekaart duurzaamheid in concrete acties met en voor ondernemers in actualisatie Economisch Uitvoeringsprogramma. Duidelijke rolverdeling overheid en ondernemers.
Hoger ambitieniveau op basis NEXT-economy voor nieuwe bedrijventerreinen.	Geen directe actie. Meenemen in herziene Omgevingsvisie. Indien nieuwe bedrijventerreinen ontwikkeld worden passend bij Next Economy eisen (o.a. op het gebied van duurzaamheid).

Kanttekeningen en risico's

1.1 De opgave sterkte bedrijventerreinen ligt bij ondernemers en de overheid

De acties die voor de korte termijn benoemd zijn in dit B&W advies liggen voornamelijk bij de gemeente. Stec groep geeft het advies dat in het geval ondernemers niet collectief investeren de gemeente verder niet extra moet gaan investeren. Op de meeste bedrijventerreinen in Overbetuwe is sprake van een ondernemerscollectief. Dit onderzoek wordt gedeeld met deze ondernemerscollectieven om gezamenlijk te bespreken hoe verder te werken aan dit vraagstuk. De planning wanneer deze afstemming plaatsvindt is afhankelijk van de ontwikkeling van de Corona-crisis. De bovengenoemde rolverdeling is een belangrijk punt om op te nemen bij de actualisatie van het Economisch Uitvoeringsprogramma.

Financiën

Dit B&W advies heeft de volgende financiële gevolgen.

1. Het onderzoek 'Op welke wijze kan de doorstroming van de bedrijfsruimtemarkt aan de westkant van de A50 worden geborgd?' wordt in eerste instantie opgepakt door de beleidsadviseur economie in samenwerking met de accountmanager bedrijven. Indien er extern advies noodzakelijk is, kunnen deze kosten worden betaald uit het Economisch Stimuleringsbudget (mandaat portefeuillehouder Economische Zaken).
2. Dit onderzoek wordt gebruikt als input voor nieuwe beleidskeuzes zoals het Integrale Kwaliteitsplan Openbare Ruimte, herziening Omgevingsvisie en in de voorbereiding van de kadernota 2021. Dit heeft geen financiële gevolgen voor dit B&W advies maar heeft mogelijk wel financiële gevolgen naar aanleiding van beleidskeuzes die later worden gemaakt.
3. Aan het Economisch Uitvoeringsprogramma 2019-2022 is jaarlijks een budget van € 100.000 gekoppeld. Acties die voortvloeien uit dit B&W advies moeten worden geïntegreerd in het Economisch Uitvoeringsprogramma. Acties/projecten/programma voor bedrijfsleven en verduurzamen zijn onderdeel van de actualisatie van de routekaart duurzaamheid. Eventuele financiële gevolgen worden onderdeel van deze actualisatie.

Vervolg

Planning

- Nieuw Integraal Kwaliteitsplan Openbare Ruimte wordt voorgelegd in 2020 aan de raad.
- De raad stelt in juli 2020 de kadernota met bijbehorende PNL posten vast.
- Onderzoeksrapport: 'Werken aan toekomstbestendige bedrijventerreinen in Overbetuwe' wordt ingebracht bij nieuwe beleidskeuzes zoals de herziening Omgevingsvisie.



- Het onderzoek naar de bedrijfsruimtemarkt aan de westkant aan de A50 moet in 2020 zijn afgerond.
- De overige acties worden in het Economisch Uitvoeringsprogramma aangevuld. Het aangepaste programma wordt eind 2020 voorgelegd aan uw college.

Communicatie

- Onderzoeksrapport: 'Werken aan toekomstbestendige bedrijventerreinen in Overbetuwe' wordt gedeeld met de raad via een TIC en is op 19 november 2019 al gepresenteerd aan de raad.
- De onderzoeksresultaten worden gedeeld met de ondernemerscollectieven op de bedrijventerreinen tijdens een overleg bedrijventerreinen. De planning is afhankelijk van de ontwikkeling van de coronacrisis.
- Naar aanleiding van dit onderzoek wordt een persbericht opgesteld. De belangrijkste boodschap hierin is de goede score van de Overbetuwse bedrijventerreinen, de grote bijdrage van de bedrijventerreinen voor de werkgelegenheid in Overbetuwe en de vervolgacties die moeten zorgen dat de bedrijventerreinen toekomstbestendig blijven.

Participatie

In de begeleidingscommissie van het onderzoek zaten vijf ondernemers. Deze ondernemers vormden een afspiegeling van de verschillende bedrijven op de bedrijventerreinen. Een aantal van deze ondernemers was ook aanwezig bij de presentatie van de tussenresultaten op 19 november 2019 aan de raad.

Evaluatie

De acties worden geëvalueerd bij de evaluatie van het Economisch Uitvoeringsprogramma 2019-2022.

