



Onderzoek Toekomstbestendige bedrijventerreinen



19 november 2019





Opzet presentatie

10 minuten opening door:

- wethouder EZ
- wethouder grondzaken en bedrijventerreinen

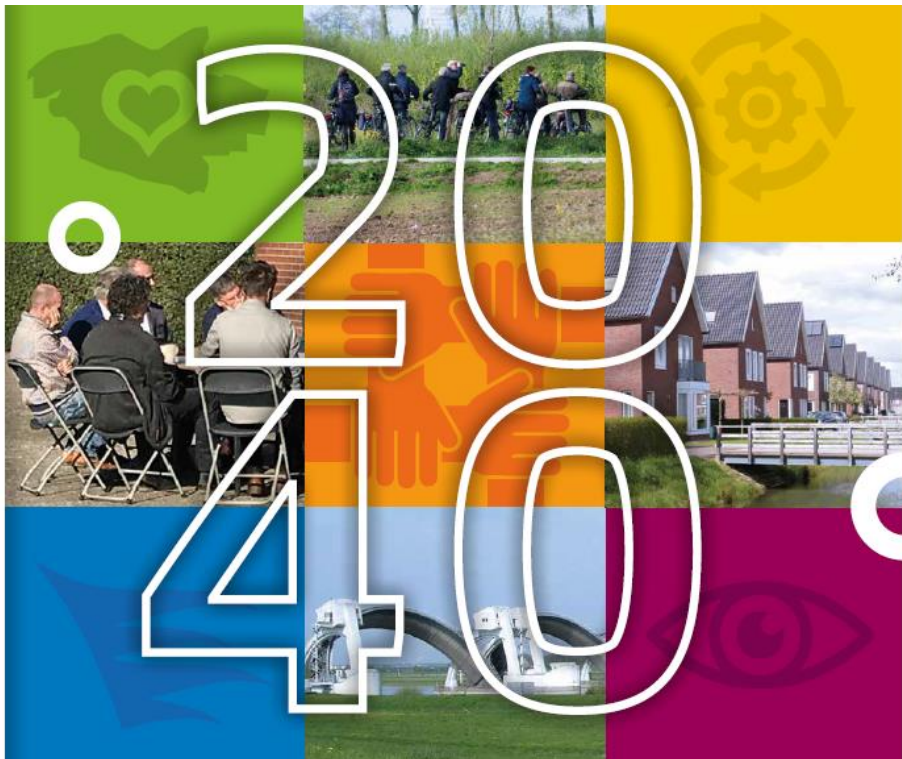
25 minuten presentatie door Stec Groep

20 minuten vragen

5 minuten vervolgstappen



OMGEVINGSVISIE OVERBETUWE





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. Daarvoor werken we aan de volgende ambities:

We bieden mogelijkheden voor bedrijven om zich te vestigen in of te verplaatsen binnen de gemeente. Voldoende ruimte voor nieuwe functies en doorontwikkeling of verplaatsing van bestaande functies, draagt bij aan gunstige (fysieke) randvoorwaarden voor innovatie vanuit het bedrijfsleven.

We willen meerwaarde voor Overbetuwe genereren door 'toekomstbestendig' de koppeling te maken met belangen die het collectief en de toekomst dienen.





Kadernota 2019

17. Kwaliteit werklocaties

We willen de gemiddelde hoge kwaliteit van onze bedrijventerreinen en andere werklocaties op peil houden en daartoe onderzoek verrichten en oplossingsmogelijkheden en voorstellen aanreiken voor maatregelen op o.a. Andelst Oost, PvmG N. Ongetwijfeld volgt op deze relatieve hoogconjunctuur een economische slechtere tijd. Een aantal van onze (oudere) werklocaties zal het dan naar verwachting lastig krijgen. Juist in deze periode is het van belang om verder vooruit te kijken en te zorgen dat wij ook in de toekomst aantrekkelijk blijven als vestigingsplaats voor bedrijven.



Regionaal beleid

- RPW tot 2021
- Sterke verkoop bedrijfskavels
- RPW 2021>?





Huidige beschikbare kavels

Regionale bedrijventerreinen:

- 35,3 ha. Park 15
- 2,3 ha. Merm Oost

Lokale bedrijventerreinen: (quotum 5,2 ha. in RPW)

- 0,77 ha. Spoorallee
- 3,31 ha. Luxan/Aamgenaam
- 1,91 ha. De Merm

Totaal 5,99 ha.

Geen bedrijfskavels beschikbaar op de bedrijventerreinen in Heteren en Andelst.





Aanvullingen op opdracht kadernota

- I. Op welke wijze kunnen wij na 2021 voorzien in de vraag naar lokale en regionale bedrijfskavels in Overbetuwe?
- II. Zowel kwantitatief als kwalitatief; naar welke lokale en regionale bedrijfskavels is naar verwachting behoefte?





Doel informatiebijeenkomst

Raad informeren over de voorlopige resultaten

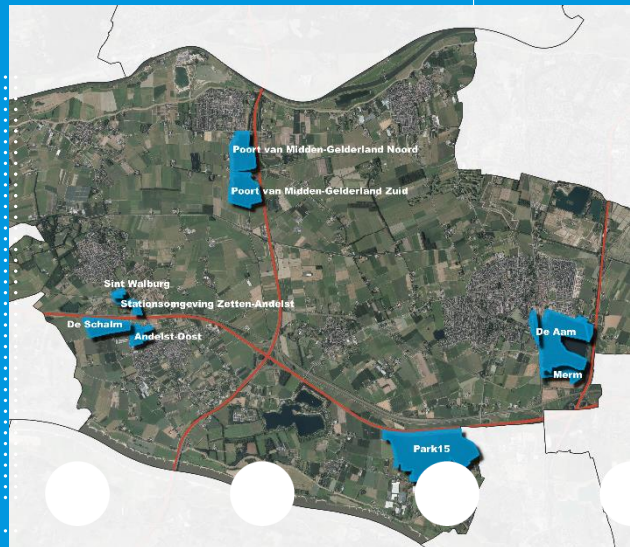
- Hoe scoren onze bedrijventerreinen?
- Wat is er voor nodig om te zorgen voor kwalitatieve bedrijventerreinen in de toekomst (bestaand en nieuwe bedrijfskavels)?
- Wat zijn de rollen van ondernemers en gemeente hierin?

Raad mogelijkheid geven om verduidelijkende vragen te stellen

**stec
groep**

Toekomstbestendige bedrijventerreinen in Overbetuwe

Nu anticiperen op de koers



Stec Groep aan raad gemeente Overbetuwe

Rick Meijerink & Jasper Beekmans

19 november 2019

Een toelichting op...

1. Waarom een programma toekomstbestendige bedrijventerreinen?
(aanleiding en proces)
2. Resultaten onderzoek: functioneren + (kwalitatieve) behoefte
3. Aanbevelingen



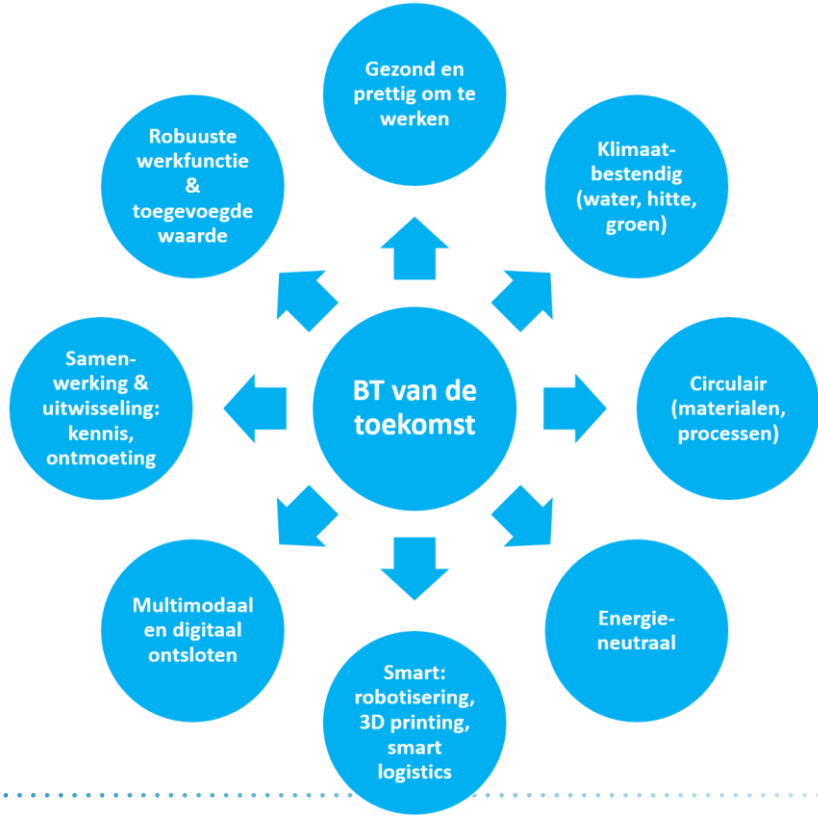
Waarom een programma toekomstbestendige bedrijventerreinen?

Aanleiding en proces



Klaarstomen voor nieuwe ontwikkelingen





Proces

Juli en met november 2019...

...vanaf december 2019

Marktgerichte beoordeling
functioneren
bedrijventerreinen

Analyse (kwalitatieve)
behoefte bedrijven

bel
afspr



NEER analyse

Programma
toekomstbestendige
bedrijventerreinen

Online enquête



Proces met ondernemers

Onderzoek naar functioneren

- Locatieschouw: schoon, heel, veilig (parkmanagement / gemeente)
- NEER analyse (model Stec Groep)

Onderzoek naar behoefte

- Marktpeiling: Beoordeling van huidige vestigingslocatie en (ruimte)behoefte
- Resultaten aangevuld met accountmanager bedrijven en beleidsmedewerker economie
- Online enquête ondernemers: 93 respondenten



Resultaten onderzoek

Functioneren en (kwalitatieve) behoefte

Grote waarde voor (lokale) economie

	• Werkgelegenheid ± 9.635 arbeidsplaatsen • Indirecte banen door spin-off ± 4.250 arbeidsplaatsen
	• Arbeidsintensiviteit Gemiddeld ± 40 arbeidsplaatsen per hectare • Leegstand Onder/rond frictieniveau



Ruim 700 bedrijven op bedrijventerreinen: 45% werkgelegenheid
Ter vergelijking: Nederlands gemiddelde = circa 30-35%
Hoog aandeel (boven)regionale bedrijvigheid

NEER analyse: beoordeling functioneren en toekomstbestendigheid

Next Economy Effect Rapportage (NEER)

A

Economie & werkgelegenheid

A1. Ontwikkeling banen

A2. Indirecte werkgelegenheid

A3. Banendichtheid

A4. Arbeidsproductiviteit

A5. Aandeel in BRP

B

Marktwaaarde & ruimtelijke kwaliteit

B1. Opname vastgoedmarkt

B2. Verhuisdynamiek

B3. Aanbod en kwaliteit vastgoed

B4. Bereikbaarheid (multimodaal)

B5. Gebruiksmogelijkheden

C

Smart Industry & logistics

C1. Profilering & clustering

C2. Robotiseringsgraad

C3. Gedeelde faciliteiten

C4. Aanjagers & OEM'ers

C5. Innovatief vermogen

D

Circulariteit & duurzaamheid

D1. Energieverbruik bedrijven

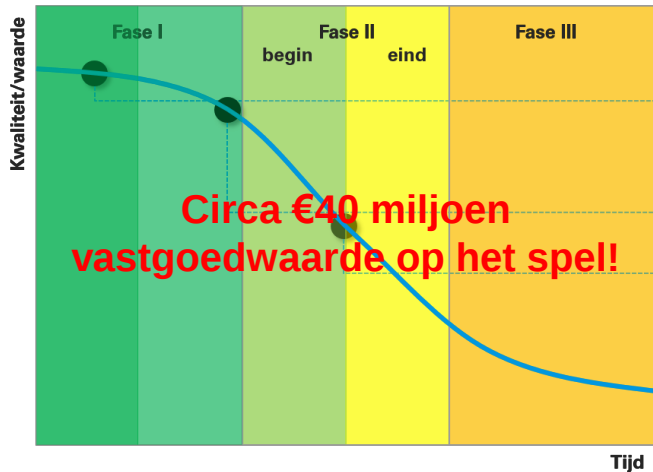
D2. Duurzaamheid vastgoed

D3. Circulariteit & potentie

D4. Klimaat & fysieke omgeving

D5. Organisatiegraad

Economisch functioneren: hoge kwaliteit



Fase I	Fase II	Fase III
Hoge economische waarde. Lichte ingrepen: opwaarderen openbare ruimte, collectieve beveiliging, vergroening, bewegwijzering, etc.	Zwaardere ingrepen: slimme private investeringsstrategie, grootschalig (weg)onderhoud, verduurzaming / hergebruik vastgoed, herverkaveling, etc.	Zeer zware ingrepen: publieke investeringen kansrijk, transformatie en verwerving private gronden realistisch, ontwikkelstrategie nodig.



Levenscyclus bedrijventerreinen

- Gemiddeld een waarde stijging-daling van circa 10%
- Eind fase II en fase III betekent grote ruimtelijke ingrepen

Next economy potentie: gemiddeld

Hoe next economy proof zijn de Overbetuwse bedrijventerreinen?



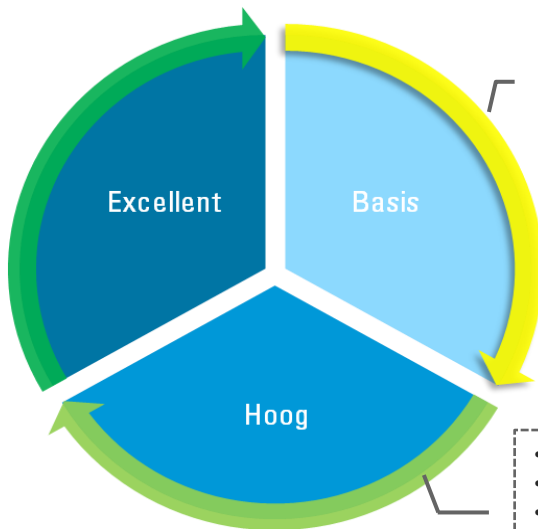
Bedrijventerreinen Elst staan voor duurzame metamorfose

ELST - De bedrijventerreinen De Aam en De Merm in Elst staan voor een duurzame metamorfose, als het aan de gemeente Overbetuwe ligt. Die heeft de Stichting Parkmanagement Overbetuwe (SPO) opdracht gegeven onderzoek te doen naar het verduurzamen van de terreinen.

Lex Halsetma 10-06-17, 19:54 Bron: De Gelderlander



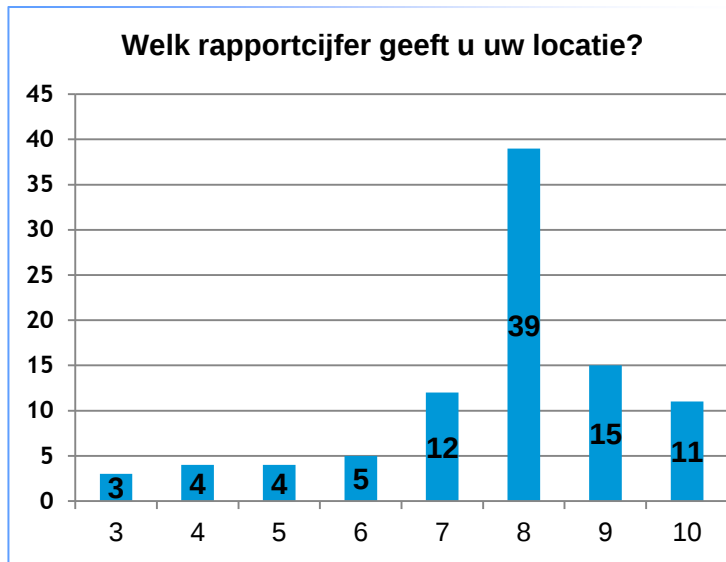
Zonnepanelen, ledverlichting, warmtekracht of (betere) isolatie worden genoemd als mogelijke opties. Onder de noemer *Be Positive* laat de gemeente Overbetuwe de SPO 150 bedrijven op beide terreinen benaderen voor het uitvoeren van een zogeheten nul-meting. Die meting moet in kaart brengen hoe duurzaam het betreffende pand momenteel is en welke maatregelen mogelijk zijn. Bij voldoende deelname worden die maatregelen ook gezamenlijk uitgevoerd.



- Andelst-Oost
- De Schalm
- De Aam

- Poort van Midden-Gelderland Noord
- Park15
- Poort van Midden-Gelderland Zuid
- De Merm

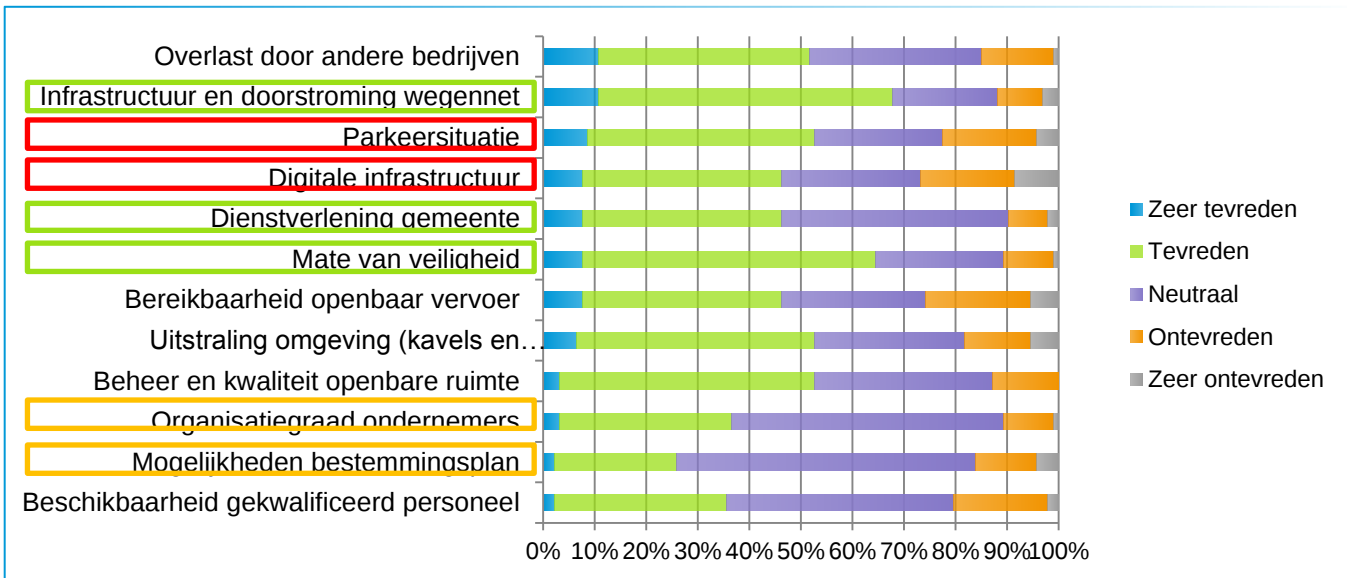
Hoog rapportcijfer: gemiddeld 7,7



Onvoldoendes, vanwege:

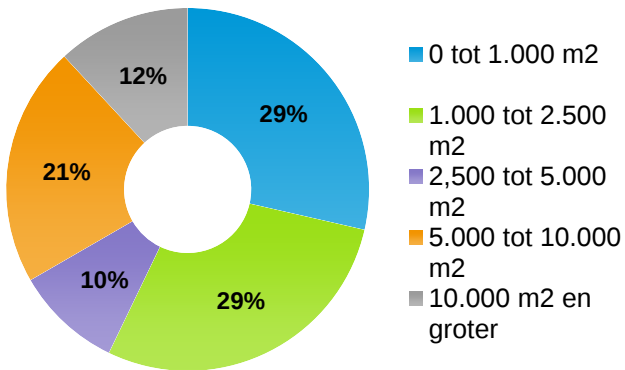
1. Parkeersituatie
2. Digitale infrastructuur

Mate van tevredenheid vestigingslocatie

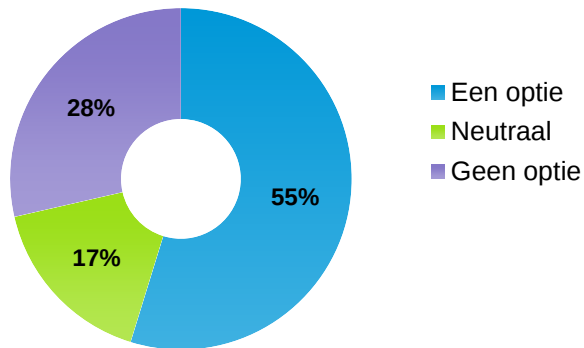


Ruimtebehoefte: kleine en grotere kavels; intensivering op huidige plek een optie

**Wat is de gewenste kavelomvang
voor uw bedrijf?**



**Intensiveren/optimaliseren
ruimtegebruik op huidige locatie
(kavel)**



Samenvattend

1. Bedrijventerreinen van wezenlijk belang voor werkgelegenheid.
 2. Kwaliteit bestaande bedrijventerreinen op orde → wel aandacht nodig!
 3. Next-economy potentie passend bij profiel.
 4. Er is nu géén budget voor herstructurering en geen geld voor cofinanciering.
 5. Eventuele uitbreidingsbehoefte: klein- en grootschalig. Spreiding aandachtspunt.
- 

Aanbevelingen

Aanbevelingen: financiën en organisatie

- Sterk en initiatiefgericht accountmanagement belangrijk. Aanjagen private (duurzaamheids)investeringen.
- Budget voor bedrijventerreinen: noodzakelijke herstructurering en gezamenlijke projecten (cofinanciering). Voorbeeld: kleine gerichte investeringen om obstakels bij private initiatieven op te lossen.
- Faciliterende en handhavende rol gemeente. Organisatiegraad bedrijven verhogen als basisvoorwaarde voor publieke investeringen.

KNOW YOUR
ROLE



Aanbevelingen: NE-ambitie (bestaand)



Boeiend bloeiend bedrijventerrein

Succesvolle campagne bedrijventerrein Mijdrecht

Het is gelukt! Het bedrijventerrein in Mijdrecht krijgt een hypermodern glasvezelnetwerk. Minimaal 30 procent van de bedrijven moest zich voor 31 juli aanmelden bij de aangesloten ICT-specialisten. Door hen is in de laatste weken extra campagne gevoerd om het minimale percentage aanmeldingen te behalen. Hierdoor kan CAIW met de voorbereidingen starten om bedrijven op het bedrijventerrein in Mijdrecht te voorzien van een glasvezelaansluiting.



*Ondernemerscollectief:
versterken van digitale
infrastructuur*

Aanbevelingen: NE-ambitie (nieuw)



PREMIUM

▲ © Thinkstock

Daken bedrijven Waalwijk moeten gevuld met zonnepanelen

WAALWIJK - Nieuwe gebouwen op bedrijventerreinen dienen geschikt worden gemaakt voor zonnepanelen. Bedrijven moeten zonnepanelen plaatsen of hun daken beschikbaar stellen voor zonnepanelen. Op die manier wil Waalwijk stappen zetten in het verduurzamen van bedrijventerreinen.

Nexteria maakt grond circulair



Pilot bedrijfsverzamelgebouw

De gemeente Deventer was bereid mee te werken aan een pilot en de verschillende eisen aan bijvoorbeeld fundering en beton op een experimentele manier te benaderen. Het gaat bij deze pilot nog niet om alternatieve gronduitgifte maar wel om de consequenties voor het bouwsysteem. Op het bedrijventerrein waar ook de VDR Bouwgroep zelf is gehuisvest, is door Nexteria een circulair energieneutraal bedrijfspand geplaatst op een perceel dat na 25 jaar weer geheel vrij zal worden gemaakt voor iets anders. De kosten daarvoor drukken op het pand.

Aanbevelingen: aanbod

Uitbreidingsruimte bedrijven (RPW)

- Voldoende ruimte voor groei en bloei bestaand bedrijfsleven.
- Voorkeur voor kleine én grotere (regionale) kavels.



90% aandacht
voor nieuw vastgoed

10% aandacht
voor bestaand vastgoed



10% aandacht
voor nieuw vastgoed

90% aandacht
voor bestaand vastgoed



Contact

Jasper Beekmans
j.beekmans@stec.nl



Rick Meijerink
r.meijerink@stec.nl



Contact



026 751 41 00
LinkedIn



info@stec.nl



Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem



Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Vervolgafspraken

