



Werken aan toekomstbestendige
bedrijventerreinen in Overbetuwe
Nu anticiperen op de koers

Stec Groep aan gemeente Overbetuwe

Jasper Beekmans & Rick Meijerink
10 maart 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Aanpak en proces.....	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Samenvatting	5
3	Bedrijventerreinen in Overbetuwe	7
3.1	Profiel bedrijventerreinen.....	7
3.2	Solitaire bedrijven buiten bedrijventerreinen.....	10
3.3	Vestigingsklimaat wordt positief beoordeeld	11
3.4	Relevante lokale en regionale ontwikkelingen	12
4	Beleidskader	15
4.1	Regionaal Programma Werklocaties (RPW)	15
4.2	Omgevingsvisie Overbetuwe 2040.....	16
4.3	Economisch uitvoeringsprogramma 2019-2022.....	16
5	Uitgangssituatie bedrijventerreinen	17
5.1	Resultaten NEER-analyse	17
5.2	Megatrends op de regionale bedrijventerreinenmarkt.....	21
6	Vraag en aanbod bedrijventerreinen	25
6.1	Vraag naar bedrijventerreinen in regio en Overbetuwe	25
6.2	Aanbod en voorraad op Overbetuwse bedrijventerreinen.....	30
6.3	Inbreidingslocaties en/of mogelijke herontwikkelingslocaties.....	32
7	Ons advies voor toekomstbestendige bedrijventerreinen	35
	Spoor 1: Toekomstbestendig houden bestaande terreinen.....	35
	Spoor 2: Ontwikkeling van nieuwe bedrijfskavels	41
A)	NEER-analyse	47
B)	Online marktpoeping	49
C)	Vraagprognose	50

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op peil houden kwaliteit bedrijventerreinen

De gemeente Overbetuwe wil graag de kwaliteit van bedrijventerreinen en andere werklocaties op peil houden en zoeken naar oplossingsrichtingen voor locaties waar de kwaliteit onder druk staat. Dit staat uitgebreid toegelicht in het economisch uitvoeringsprogramma 2019-2022.

De kwaliteit van de voorraad bedrijventerreinen gaat hand in hand met de eventuele ontwikkeling van nieuwe bedrijfskavels. Recent is een nieuwe langjarige prognose ruimtevraag bedrijventerreinen voor provincie Gelderland vastgesteld. Dit zal leiden tot nieuwe afspraken en een herziening van het Regionaal Programma Werklocaties (RPW). In uw gemeente is veel hectare bedrijventerrein uitgegeven de afgelopen jaren. Nog beschikbare kavels zijn in toenemende mate onder optie. U wilt in deze fase ook vooruitkijken naar eventuele toekomstige ontwikkelingen.

Huiswerk op orde voor nieuw RPW

U heeft voor uw bedrijventerreinen behoefte aan een strategie die bestaat uit twee sporen:

- (1) het toekomstbestendig houden van de bestaande terreinen en
- (2) indien nodig tijdig anticiperen op de ontwikkeling van eventuele nieuwe bedrijfskavels.

De twee sporen hangen uiteraard sterk met elkaar samen. Door nu al een goed beeld te vormen van de kwaliteit van de bestaande voorraad, eventuele maatregelen in te zetten om die op kwaliteit te verbeteren én een eerste beeld te vormen van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, zorgt u ervoor dat u richting een herziening van het RPW in 2020 uw 'huiswerk' helemaal op orde heeft.

1.2 Aanpak en proces

Het onderzoek moet antwoord geven op de vragen:

- Hoe toekomstbestendig zijn de Overbetuwse bedrijventerreinen?
- Hoe ziet de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte er uit in gemeente Overbetuwe?
- Wat is nodig voor kwalitatief sterke bedrijventerreinen in de toekomst (bestaand en nieuw)?
- Wat zijn de rollen van ondernemers en gemeente hierin?

Om tot een compleet beeld te komen zijn diverse kwantitatieve en kwalitatieve (data-)analyses uitgevoerd. We hebben ingestoken op een interactief participatieproces met alle belanghebbenden:

- Het onderzoek is begeleid door een begeleidingsgroep met daarin vijf Overbetuwe ondernemers (divers: groot, klein, makelaar, vastgoedeigenaar) en de gemeente.
- KVO-B (Keurmerk Veilig Ondernemen Bedrijventerreinen) schouw samen met gemeente, stichting parkmanagement Overbetuwe (SPO) en De Stichting Industrierrein Beveiliging De Aam (SIBA).
- Interview met team Economische Zaken (beleidsmedewerker en accountmanager bedrijven).
- Reflectie vanuit vakdisciplines (ruimte en strategie, duurzaamheid, mobiliteit, groen, verkeer).
- Met een online-marktpeiling (enquête) is de mening van ondernemers gepeild over onder andere huidige vestigingslocatie, verbeterpunten en verhuis- en/of uitbreidingswensen.
- Afstemmingsoverleg over het kwalitatief beeld van de marktvraag.
- Overleg wethouder Horsthuis-Tangelder (Economische Zaken) & Faber-de Lange (bedrijventerreinen).

Op 19 november 2019 is de gemeenteraad tijdens een informatieavond bijgepraat over de (tussen)stand van zaken. Hierna zijn laatste gegevens verwerkt, zoals een lokale vertaling van vraagraming regio Arnhem-Nijmegen.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 start met een samenvatting. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de bedrijventerreinen in Overbetuwe, het vestigingsklimaat en relevante lokale en regionale ontwikkelingen. Hoofdstuk 4 beschrijft het beleidskader. In hoofdstuk 5 vindt u de resultaten van de Next Economy Effectrapportages (NEER) van Overbetuwse bedrijventerreinen en wordt ingegaan op trends op de (regionale) bedrijventerreinenmarkt. Hoofdstuk 6 maakt vraag en aanbod op bedrijventerreinen inzichtelijk. Hierna leest u in hoofdstuk 7 de belangrijkste conclusies uit het onderzoek, gevolgd door aanbevelingen voor toekomstbestendige bedrijventerreinen.

De locatieprofielen en beoordeling van de terreinen en de resultaten van de online marktpeiling zijn verwerkt in een separate bijlage.

2 Samenvatting

In dit hoofdstuk beantwoorden we kort de onderzoeksvragen uit paragraaf 1.1. We baseren deze antwoorden op alle analyses die in de hoofdstukken hierna en de bijlagen zijn opgenomen. We verwijzen in de antwoorden naar de aanbevelingen in hoofdstuk 7.

Hoe toekomstbestendig zijn de Overbetuwse bedrijventerreinen?

We hebben de bedrijventerreinen in Overbetuwe beoordeeld met ons Next Economy Effect Rapportage (NEER) model. De NEER-analyse is een meetlat van robuuste, objectieve indicatoren waarlangs bedrijventerreinen worden gelegd en beoordeeld (zie voor uitgebreide toelichting op het model en meer uitleg over Next Economy bijlage A).

De resultaten laten zien dat de bedrijventerreinen in Overbetuwe vrijwel allemaal bovengemiddeld scoren op ruimtelijk-economische kenmerken. Sterke punten zijn de externe bereikbaarheid en de basis van terreinen is vrijwel overal op orde. Dat betekent dat terreinen schoon, heel en veilig zijn.

De toekomstbestendigheid per terrein verschilt. Merm, Poort van Midden-Gelderland (Zuid en Noord) en Park15 hebben relatief veel innovatief vermogen. Bedrijventerrein De Aam en Merm in Elst hebben hoge circulaire potentie. De overige terreinen scoren niveau 'Basis'. In totaal vinden we de toekomstbestendigheid van de bedrijventerreinen in de gemeente passend bij het profiel dat de terreinen hebben.

De aanbevelingen in spoor 1 (zie hoofdstuk 7) sluiten aan bij deze onderzoeksvraag.

Hoe ziet de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte er uit in gemeente Overbetuwe?

Op basis van de prognose komen we tot een indicatieve uitbreidingsvraag tussen 27,3 en 54,5 hectare in de periode 2020 tot 2030. De meeste ruimtevrage wordt verwacht in klassiek-gemengd werkmilieu en de logistiek.

Tegenover de geraamde vraag (27,3 tot 54,5 hectare in de periode 2020 tot 2030) staat een hard uitgeefbaar aanbod van circa 43,6 hectare. Dit aanbod bestaat uit lokale en (boven)regionale bedrijventerreinen en de uitgeefbare kavels zijn weinig geografisch gespreid over de gemeente. Een groot deel van het beschikbaar aanbod bevindt zich op Park15 (Oosterhout). Het particulier aanbod van 35,3 is geschikt voor met name (boven)regionaal georiënteerde bedrijvigheid (kavels vanaf circa 0,5 hectare), waaronder ook grootschalige XXL-logistiek. De daadwerkelijke uitgifte van dit bedrijventerrein kan voorspoedig verlopen wanneer een eindgebruiker wordt gevonden voor reeds verkochte kavels.

Uitgezonderd het aanbod op Park15 zijn enkel kavels beschikbaar in Elst. Het lokaal aanbod (ruim 6 hectare, aangevuld met circa 2,3 hectare regionaal gelabeld aanbod op Merm Oost). Kwalitatief gaat het om divers kavelaanbod op bedrijventerrein De Aam en Merm (Oost). We vinden dit aanbod geschikt voor de uitbreidingsbehoefte onder bedrijven in Elst. Het aanbod zal niet altijd geschikt zijn voor lokaal gebonden bedrijven ten westen van de A50 (uit de kernen Heteren, Andelst en Zetten).

De meeste vraag (blijkt uit de enquête onder ondernemers) gaat uit naar kavels tot 2.000 m² en kavels groter dan 5.000 m².

Overigens kan behoefte mogelijk ook opgevangen worden op bestaande terreinen. Denk aan intensiever ruimtegebruik en herontwikkeling

Aanbevelingen 2.1, 2.2 en 2.3 (zie hoofdstuk 7) sluiten aan bij deze onderzoeksvraag.

Wat is nodig voor kwalitatief sterke bedrijventerreinen in de toekomst (bestaand en nieuw)?

De bedrijventerreinen in Overbetuwe vertegenwoordigen een grote (lokale) economische waarde. Circa 45% van de totale arbeidsplaatsen binnen de gemeente Overbetuwe ligt op bedrijventerreinen. Dit is een hoog aandeel. Ter duiding: landelijk ligt het aantal arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen in een gemeente gemiddeld tussen de 30-35%. Daarnaast staat er circa € 40 miljoen vastgoedwaarde op het spel als de kwaliteit van de bedrijventerreinen afneemt. Kwalitatief sterke bedrijventerreinen zijn dus van wezenlijk belang.

De maatregelen die nodig zijn om terreinen kwalitatief sterk te maken én houden zijn altijd maatwerk per terrein. We doen verschillende aanbevelingen om de kwaliteit van de terreinen in Overbetuwe (die in de basis al in orde is, zie ook antwoord op de eerste onderzoeksvraag) op peil te houden.

Aanbevelingen 1.1, 1.2, 1.3 en 2.3 (zie hoofdstuk 7) sluiten aan bij deze onderzoeksvraag.

Wat zijn de rollen van ondernemers en gemeente hierin?

De gemeente zou moeten inzetten op een private aanpak die in de basis gericht is op investeringen door ondernemers. De gemeente kan hierbij een combinatie van rollen (en middelen) inzetten. Er is een formele rol van kadersteller en toetser op het ruimtelijke spoor, een faciliterende rol van verbinder-kennismakelaar en een aanjagende rol in de vorm van voorkantsamenwerkingen en financiële ondersteuning bij projecten (zie aanbeveling 1.2 voor meer toelichting op deze rollen).

Ondernemers zijn dus primair verantwoordelijk voor investeringen; overheid kan stimuleren. Daarnaast vinden we het logisch dat de gemeente kan beschikken over een jaarlijks budget dat is gelabeld voor bedrijventerreinen. Dit geld wordt bij voorkeur ingezet om private initiatieven te ondersteunen. Denk aan een ondernemer die een aantal parkeerplaatsen wil vergroenen, een kleine aanpassing aan een in- of uitrit van een kavel die de verkeersveiligheid op de openbare weg verhoogt, et cetera. Sluit met de investeringen die de gemeente doet, altijd aan bij een beoogde waardesprong. In de vorm van toename van banen, verhogen van de toekomstbestendigheid van een terrein, een verhoging van de verkeersveiligheid, et cetera.

Aanbevelingen 1.1 en 1.2 (zie hoofdstuk 7) sluiten aan bij deze onderzoeksvraag.

3 Bedrijventerreinen in Overbetuwe

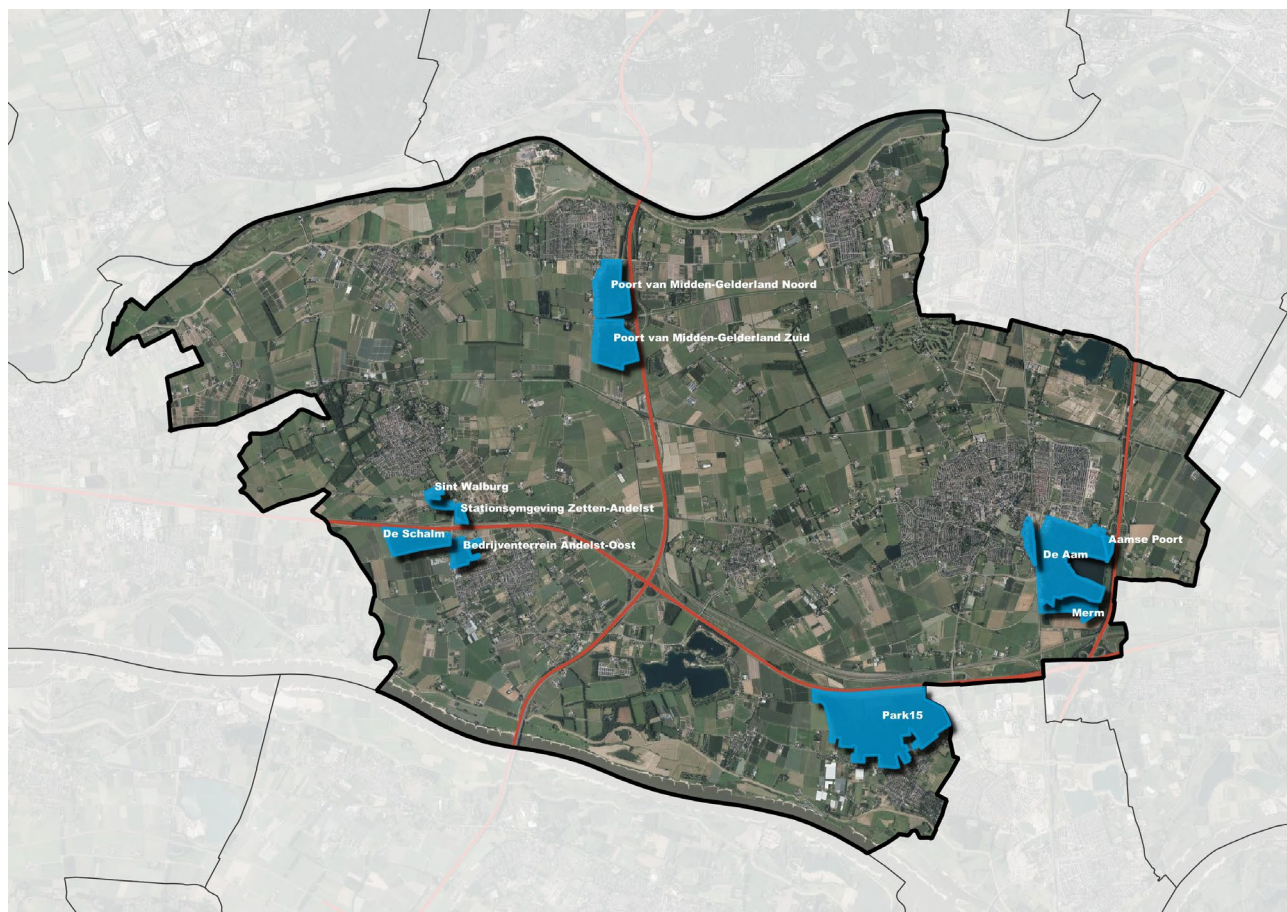
3.1 Profiel bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen van grote waarde voor (lokale) economie Overbetuwe

De bedrijventerreinen vertegenwoordigen een grote sociaal- en maatschappelijke economische waarde voor de gemeente en de regio. De negen bedrijventerreinen bieden samen werk aan circa ruim 9.600 mensen, verdeeld over 710 bedrijven in diverse sectoren (Bron: PWE, 2019; peildatum gegevens 2018).

De terreinen zijn samen goed voor circa 45% van de totale arbeidsplaatsen binnen gemeente Overbetuwe. Dit is een hoog aandeel. Ter duiding: landelijk ligt het aantal arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen in een gemeente gemiddeld tussen de 30-35%. De bedrijventerreinen in de gemeente kenmerken zich door een relatief hoog aandeel (boven)regionale bedrijvigheid. Van de bedrijventerreinen in de gemeente zijn De Aam (3.835 banen) en Poort van Midden-Gelderland Noord en -Zuid (samen goed voor ruim 3.000 banen) het belangrijkste in termen van werkgelegenheid. In ruimtebeslag is Park15 het grootste terrein van de gemeente. De bruto omvang is bijna 165 hectare. De locatie is volop in ontwikkeling. Op 1-1-2020 is op Park15 nog circa 35,3 hectare (netto) uitgeefbaar, vooral geschikt voor (boven)regionale bedrijven, zoals logistieke dienstverleners. Alleen in Elst is nog kavelaanbod beschikbaar voor lokale bedrijven.

Figuur 1: Ligging bedrijventerreinen in gemeente Overbetuwe



Bron: Stec Groep, 2019

Tabel 1: Facts bedrijventerreinen gemeente Overbetuwe

	• Werkgelegenheid ± 9.635 arbeidsplaatsen (2018) • Indirecte banen door spin-off ± 4.250 arbeidsplaatsen
	• Uitgegeven areaal ± 244 hectare • Nog uitgeefbaar areaal ± 43,6 hectare, waarvan 35,3 hectare op Park15 (privaat)
	• Arbeidsintensiviteit Gemiddeld ± 40 arbeidsplaatsen per hectare • Leegstand Onder/rond frictieniveau

Bron: Stec Groep, 2019

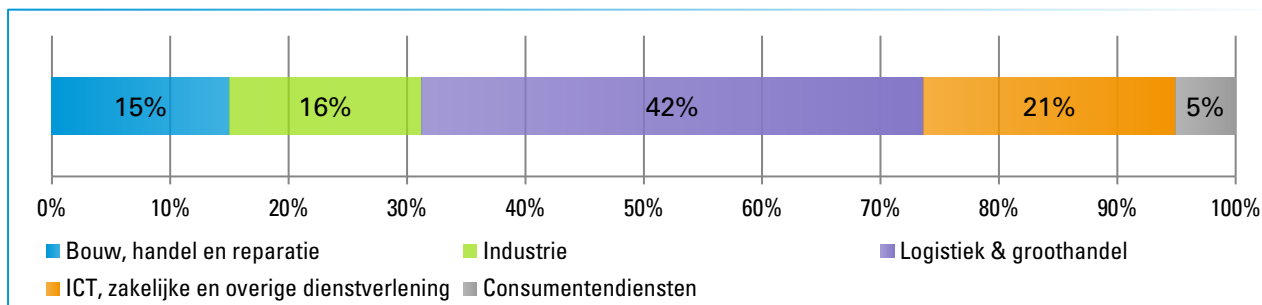
Bedrijven op bedrijventerreinen zorgen ook voor veel spin-off; naar schatting circa 4.250 banen

Het bedrijfsleven zorgt voor veel investeringen en werkgelegenheid elders, waarvan een groot deel lokaal of in de directe regio. Denk daarbij aan dienstverleners die vanuit kantoorgebouwen of thuis werken, een cateraar die een lunch verzorgt of schoonmaakservices. De bedrijventerreinen genereren naast de directe banen daarmee ook indirecte werkgelegenheid, zoals banen bij toeleveranciers, maar ook arbeidsplaatsen in diverse dienstverlenende sectoren, zoals schoonmaak, administratie, onderhoud en beheer of horeca. We berekenen dat het gaat om nog eens circa 4.250 banen.

Overbetuwe vooral sterk in 'groothandel en logistiek'; belangrijk in werkgelegenheid

Om het 'ecosysteem' aan bedrijventerreinen in de gemeente Overbetuwe nader in beeld te brengen, hebben we de werkgelegenheid (en bedrijfsvestigingen) op de bedrijventerreinen geanalyseerd en onderverdeeld in een aantal segmenten. Deze segmenten zijn ingedeeld op basis van bedrijfsactiviteit (sector). De werkgelegenheid in het segment 'groothandel en logistiek' omvat een zeer belangrijk deel van de werkgelegenheid, namelijk 42% (het gaat om zo'n 4.090 banen). Hierna volgt ICT, zakelijke en overige dienstverlening (21% 2.050 banen).

Figuur 2: Verdeling werkgelegenheid bedrijventerreinen gemeente Overbetuwe (2018)



Bron: PWE (2019); Bewerking Stec Groep, 2019.

Het betreft werkgelegenheid voor alle opleidingsniveaus, maar vooral ook voor lagere opleidingsniveaus en kwetsbare groepen. De 'traditionele' bedrijventerreinsectoren (industrie, logistiek, handel en bouw) zijn samen goed voor bijna driekwart van alle banen op bedrijventerreinen (74%). Deze sectoren hebben naast de economische waarde ook een hoge sociaal-maatschappelijke waarde. Tegelijkertijd valt op dat ook ICT, zakelijke en overige dienstverlening met 21% sterk vertegenwoordigd is op de bedrijventerreinen.

Tabel 2: Vestigingen en werkgelegenheid per bedrijventerrein in gemeente Overbetuwe (2018)

Bedrijventerrein	Vestigingen	Werkgelegenheid	Aandeel in de totale werkgelegenheid	Grootste sector in werkgelegenheid
Aamse Poort (PDV-locatie)	2	85 banen	0,9%	Consumentendiensten
Bedrijventerrein Andelst-Oost	60	300 banen	3,1%	Bouw, handel en reparatie
De Aam	307	3.835 banen	39,8%	Logistiek en groothandel
De Schalm	94	940 banen	9,8%	ICT, zakelijke en overige dienstverlening
Merm	49	750 banen	7,8%	Industrie
Park15	7	550 banen	5,7%	Logistiek en groothandel
Poort van Midden-Gelderland Noord	71	2.145 banen	22,3%	Logistiek en groothandel
Poort van Midden-Gelderland Zuid	103	920 banen	9,5%	Logistiek en groothandel
Sint Walburg	13	70 banen	0,7%	ICT, zakelijke en overige dienstverlening
Stationsomgeving Zetten-Andelst	4	40 banen	0,4%	Bouw, handel en reparatie
Totaal	710	9.635	100%	Logistiek en groothandel

Bron: PWE (2019), werkgelegenheidscijfers zijn afgerond op vijftallen; bewerking Stec Groep, 2019.

Hoge aandeel 'groothandel en logistiek' met name gedragen door grote distributiecentra

De werkgelegenheid in het segment 'groothandel en logistiek' wordt vooral gedragen door enkele grote distributiecentra. Denk aan A.S. Watson (moederbedrijf Kruidvat) op Poort van Midden-Gelderland Noord en Zuid, het DC van Jumbo en PostNL op De Aam. Daarnaast is een stevige bedrijventerreinontwikkeling gaande op Park15. Op het XXL-distributiepark zijn Nabuurs Logistiek en Transport gevestigd (verlader voor o.a. voedingsmiddelenconcern Heinz) en Na-Nomi B.V. (integrale supply chain/co-packing concepten). Samen verzorgen ze bijna 94% van het totaal aantal banen op Park15.

VERPAKKINGSBEDRIJF NA-NOMI: 40 BANEN VOOR MENSEN MET EEN ARBEIDSHANDICAP

Werkgevers in Midden-Gelderland moeten in 2026 circa 125.000 banen voor mensen met een arbeidshandicap creëren. Werkbedrijf Scalabor begeleidt mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt en is blij dat verpakkingsbedrijf Na-Nomi op termijn 40 werknemers in dienst wil nemen. Onlangs zijn de eerste vijf mensen door Scalabor gedetacheerd bij Na-Nomi. Het bedrijf neemt zijn maatschappelijke verantwoordelijkheid, maar is tegelijkertijd ook hard werknemers nodig. Hierdoor krijgen mensen de kans om aan het werk te gaan. Bron: De Gelderlander (14 juni 2019)



JUMBO: OP KORTE TERMIJN (2020) GROOT BANENVERLIES OP DE AAM DOOR VERPLAATSING DC

Jumbo gaat het distributiecentrum op De Aam in Elst in 2020 sluiten. De supermarktketen kiest voor vervangende nieuwbouw op bedrijventerrein De Liesbosch in Nieuwegein. Hier wordt een geautomatiseerd nationaal distributiecentrum (NDC) gebouwd. Jumbo wil zoveel mogelijk van de vaste personeelsleden (260) behouden. Het geregistreerd aantal banen is vele malen hoger (naar verwachting omdat dit inclusief uitzendkrachten is). Voor het personeel wordt tevens ingezet om- en bijscholing. Bron: De Gelderlander (2/4/5 januari 2017), Logistiek.nl (2 oktober 2018)



Enkele grote (inter)nationaal- georiënteerd bedrijven, maar ook veel midden- en kleinbedrijf (MKB)

De terreinen huisvesten een belangrijk deel van het lokale midden- en kleinbedrijf (MKB), maar ook grote, (inter)-nationale spelers. De drie grootste werkgegevens in gemeente Overbetuwe zijn: A.S. Watson (gevestigd op Poort van Midden-Gelderland Noord en Zuid), Jumbo en Heinz (beide gevestigd op De Aam). Deze spelers zorgen voor veel werkgelegenheid. Heinz (actief in de voedingsmiddelenindustrie) is daarnaast verantwoordelijk voor veel 'indirecte' banen bij Nabuurs (warehousing en distributieactiviteiten op Park15). De bedrijventerreinen laten zich verder het best kenmerken door de aanwezigheid van (boven)lokaal midden- en kleinbedrijf.

In Overbetuwe relatief groot aandeel bedrijven actief in dienstensector

Het gaat veelal om kleinschalige bedrijven in de segmenten 'ICT, zakelijke en overige dienstverlening' en 'bouw en handel'. In aantal vestigingen zijn beide doelgroepen dominant vertegenwoordigd. Circa 32% van de bedrijfsvestigingen op bedrijventerreinen is actief in de ICT, zakelijke en overige dienstverlening (circa 230 vestigingen). De vijf grootste bedrijven zijn goed voor 30% van alle banen in dit segment. Grotere bedrijven in termen van werkgelegenheid zijn Rabobank Maas en Waal - Oost Betuwe, Nationale Politie (Forensische Opsporing) en ACSI Publishing (campingspecialist; en werkt als uitgeverij in kernactiviteit informatie en communicatie). 80% van de vestigingen in het segment bestaat uit bedrijven met 10 banen of minder. Bedrijven in dit segment zijn vaak gehuisvest in kantoorachtig vastgoed.

Fundament segment bouw, handel en reparatie bestaat uit sterk lokaal gebonden MKB

Ook segment bouw, handel en reparatie is in bedrijfsvestigingen goed vertegenwoordigd (circa 160 vestigingen). Deze groep bedrijven heeft vaak een sterke lokale binding, vanwege onder andere herkomst werknemers, locatie leveranciers en de primaire afzetmarkt. De bedrijven bestaan gemiddeld uit circa 9 werkplaatsen en zijn daarmee relatief klein wat betreft banenaantallen. Met name veel installatiebedrijven, aannemers en autobedrijven vallen onder de categorie 'bouw, handel en reparatie'.

3.2 Solitaire bedrijven buiten bedrijventerreinen

Enkele grote bedrijven op solitaire locaties (buiten bedrijventerreinen) gevestigd

Er zijn meerdere grote bedrijven (in omvang werkgelegenheid en kavelomvang) gevestigd op een solitaire locatie (in het buitengebied of elders in een kern). Het gaat om meerdere transportbedrijven, productiebedrijven en ook aanverwante bedrijvigheid van de agrarische (land- en tuinbouw) sector. Deze bedrijven zijn vaak van oudsher aanwezig, ooit kleinschalig begonnen en langzaam gegroeid. In het figuur hieronder staan de tien grootste solitaire bedrijven weergegeven (in termen van werkgelegenheid).

Tabel 3: Tien grootste solitaire bedrijven die niet zijn gevestigd op een bedrijventerrein (in omvang werkgelegenheid)

Bedrijf	Werkgelegenheid	Sector (omschrijving bedrijfsactiviteit)
Taxi Linsen Driel	> 100 banen	Vervoer per taxi
Touringcarbedrijf Betuwe Express	> 100 banen	Ongeregeld besloten busvervoer
Cobb Europe	> 100 banen	Speur- en ontwikkelingswerk, landbouw en visserij
MHB	> 100 banen	Vervaardiging van metalen deuren, vensters en kozijnen
Taxi-Touringcar De Beijer	50 - 100 banen	Vervoer per taxi
ProActief Performance Solutions	50 - 100 banen	Organisatie-adviesbureaus
Transporten Veens Herveld	51 - 100 banen	Goederenvervoer over de weg (geen verhuizingen)
Straal- en Spuitbedrijf Gebr. Van Ginkel	20 - 50 banen	Oppervlaktebehandeling en bekleding van metaal
Baltussen Konservenfabriek	20 - 50 banen	Verwerking van groente en fruit (niet tot sap en maaltijden)
C. Timmer Transportbedrijf	20 - 50 banen	Goederenvervoer over de weg (geen verhuizingen)
Totaal	+/- 1.000 banen	

Bron: PWE (2019), werkgelegenheidscijfers zijn afgerond op vijftallen; bewerking Stec Groep, 2019.

Het ruimtebeslag van dergelijke solitaire bedrijven is, uitzonderingen daargelaten, over het algemeen fors. Dergelijke niet-agrarische bedrijven in het buitengebied hebben doorgaans behoefte aan een grote kavel

met voldoende buiten- en milieuruimte. Het gaat regelmatig om bedrijven met een verkeersaantrekkende werking. Hier is de wegenstructuur in het buitengebied niet altijd op berekend.

3.3 Vestigingsklimaat wordt positief beoordeeld

Bedrijven op bedrijventerreinen beoordelen huidige vestigingslocatie gemiddeld met een 7,8

Om grip te krijgen op het vestigingsklimaat zijn bedrijven op bedrijventerreinen en solitaire locaties (in de kern of het buitengebied) middels een enquête gevraagd een rapportcijfer te geven voor de huidige locatie als vestigingsplaats. Zie B) Online marktpoiling. Het vestigingsklimaat is een veelomvattende term; het omvat zaken als bereikbaarheid en parkeren, maar ook beschikbaarheid gekwalificeerd personeel, het beheer en onderhoud van de openbare ruimte, mate van veiligheid, planologische gebruiksmogelijkheden en de aanwezigheid van glasvezel. Bedrijven op bedrijventerreinen geven de huidige vestigingslocatie gemiddeld een 7,8. We constateren verschillen per terrein. Andelst-Oost scoort met gemiddeld 6,9 het laagst. Bedrijven gevestigd op een solitaire locatie in het buitengebied of de kern geven zowel lage en hoge cijfers (gemiddeld 7,1).

* RESULTATEN ENQUÊTE ECONOMISCHE UITVOERINGSPROGRAMMA 2015-2018

Begin 2015 heeft gemeente Overbetuwe ook een enquête uitgezet met als doel input ophalen voor het Economisch Uitvoeringsprogramma 2015-2018. Resultaten per bedrijventerrein zijn in onderstaande tabel vergeleken met voorliggend onderzoeks- en adviesrapport. Het gemiddelde rapportcijfer is gestegen van gemiddeld 7,1 naar gemiddeld 7,8. De resultaten zijn niet één-op-één te vergelijken. In 2015 is gevraagd naar het ondernemersklimaat. In de huidige peiling is gevraagd naar het vestigingsklimaat. Het is tevens onrealistisch te veronderstellen dat de respons uit exact dezelfde groep bedrijven bestaat. Desondanks geven de bevindingen een goede eerste indicatie (voldoende betrouwbaar beeld), zo verwachten we.

Tabel 4: Overzicht gemiddelde rapportcijfer per bedrijventerrein (*)

Bedrijventerrein	Rapportcijfer (2015)	Rapportcijfer (2019)	Opmerking
Andelst-Oost	6,6	6,9	Cijfers moeten worden gelezen als indicatie. Niet op ieder terrein is de repons representatief. Dit geldt voor beide onderzoeken (2015 & 2019).
De Aam	7,4	7,9	
De Schalm	7,0	8,4	
Merm	7,3	7,4	
Poort van Midden-Gelderland Noord	7,2	8,2	
Poort van Midden-Gelderland Zuid	6,5	8,4	Voor de repons per bedrijventerrein verwijzen we (2019) verwijzen we naar de separate bijlage.
Gemiddeld op bedrijventerreinen	7,1	7,8	

Bron: Resultaten enquête (2015), gemeente Overbetuwe & resultaten enquête (2019), Stec Groep

Ondernemers tevreden over pand én omgeving (veiligheid, wegennet en dienstverlening gemeente)

De meeste ondernemers zijn tevreden of zelfs zeer tevreden over de representativiteit en functionaliteit van het huidige pand (meer dan 75%). Slechts een minimale groep is hier ontevreden over. In hoofdlijn zijn bedrijven ook tevreden over de uitstraling van de omgeving (openbare ruimte) en mate van veiligheid. Ook infrastructuur en doorstroming wegennet en dienstverlening gemeente worden hoog gewaardeerd.

Tegelijkertijd zijn er enkele aandachtspunten, zoals digitale infrastructuur (glasvezel), parkeersituatie (vooral op Merm en Poort van Midden-Gelderland Zuid), OV-bereikbaarheid (met name Poort van Midden-Gelderland Noord en Zuid en De Schalm).

Veel bedrijven antwoorden neutraal op organisatiegraad en bestemmingsplan. Mogelijk is hierbinnen nog veel te winnen. Circa een derde deel is tevreden met organisatiegraad en ruim een kwart is tevreden over de (planologische) mogelijkheden van het bestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor de beschikbaarheid gekwalificeerd personeel. Ongeveer 20% van de bedrijven is hier ontevreden over.

Parkeerdruk, digitale infrastructuur en uitstraling private kavels/panden zijn verbeterpunten

Parkeerdruk, de digitale infrastructuur (glasvezel) en uitstraling private kavels/panden worden als belangrijkste verbeterpunten gezien. Hier ligt echter niet per definitie een rol voor de overheid. Bedrijven moeten voorzien in parkeren op eigen kavel en glasvezel is wel aanwezig, maar de aansluitkosten komen voor rekening van de eigenaar. Dit zijn dus vooral bedrijfsinterne afwegingen. De rol van de gemeente is minimaal, maar goed contact tussen bedrijfsleven en overheid kan leiden tot win-win situaties. Concreet voorbeeld is het parkeerverbod op De Aam. Hier zijn in de openbare ruimte extra parkeervoorzieningen gecreëerd. Hiermee wilde de gemeente de parkeeroverlast tegengaan en de veiligheid was in het geding. Vervolgens is het belangrijk dat de handhaving op orde is. Positief is de investeringsbereidheid onder bedrijven. Ruim 40% wil investeren in uitstraling en functionaliteit in huidige pand(en) en/of kavel. Van deze groep geeft 45% aan meer dan een ton te zullen investeren, waaronder in verduurzaming van het bedrijfsvastgoed.

3.4 Relevante lokale en regionale ontwikkelingen

Vestiging polikliniek ziekenhuis Rijnstate

Voorjaar 2019 maakte het Rijnstate ziekenhuis bekend concrete plannen te hebben voor vestiging van een polikliniek op locatie Elst Centraal. Het gaat om een verplaatsing van de huidige polikliniek in Arnhem Zuid. De directe ligging aan het station van Elst maakt deze locatie uitstekend bereikbaar. Elst Centraal valt niet binnen de (IBIS) contouren van bedrijventerrein de Aam, maar door de ligging heeft een ontwikkeling hier uiteraard wel effect op het bedrijventerrein.

De vestiging van een polikliniek zou de kavels op Spoorallee en het Luxam terrein/Aamgenaam mogelijk aantrekkelijk kunnen maken voor aan de polikliniek gelieerde bedrijvigheid. In het RPW is afgesproken dat binnen Elst Centraal beperkte ontwikkeling (5.000 m² bvo) van kantoren is toegestaan. Hier kunnen zich kantoorhoudende bedrijven vestigen. Op dit moment zijn op De Aam één groothandel in medische instrumenten en één eenmanszaken in thuiszorg/medische diagnostiek gevestigd.

Knoop 38: railterminal Gelderland (RTG) en ontwikkeling Park15

Rondom Knoop 38 (afslag 38, A15) staan veel ontwikkelingen op de agenda die effecten op de omgeving hebben. Voorbeelden hiervan zijn de reconstructie van afslag 38, de verbreding van de A15, de mogelijke komst van een railterminal, het plaatsen van windturbines en de ontwikkeling van bedrijventerrein Park15. De eerste plannen voor een overslagpunt in de buurt van Valburg dateren van 2002. Het Multimodaal Transport Centrum (MTC) Valburg zou via weg, rail en water ontsloten worden. In de jongste plannen is ruimte voor spoor en weg. De provincie Gelderland staat positief tegenover vestiging van railterminal Gelderland (RTG) voor containers aan de Betuweroute. De locatie die hiervoor nu in beeld is, ligt tussen A15 en Betuweroute, ongeveer tegenover Park15.

De provincie neemt het initiatief voor de realisatie van RTG, samen met een commerciële partij die de terminal wil exploiteren. Het ontwerp-inpassingsplan is op 12 maart 2019 vastgesteld door Gedeputeerde Staten (GS). Verschillende partijen, waaronder de gemeenteraad van Overbetuwe, hebben zienswijzen ingediend. Het provinciebestuur heeft besloten de ingezette procedure voor de Railterminal vanwege de noodzaak van een stikstofonderzoek tijdelijk stop te zetten. Als het onderzoek is afgerond en de gevolgen duidelijk zijn, komt er een nieuw plan. De voortgang heeft dus vertraging opgelopen.

Bereikbaarheid in regio onder druk (congestie A50)

Alle bedrijventerreinen in Overbetuwe kennen een sterke externe bereikbaarheid per (vracht)auto. De bereikbaarheid van de gemeente en regio staat wel steeds meer onder druk. Regionaal bestaat zorg over de verkeersdoorstroming op de A50 rondom knooppunt Bankhoef. Aanpak hiervan is voor samenwerkende gemeenten topprioriteit. Najaar 2019 is bekend geworden dat Rijk en provincies (Gelderland en Noord-Brabant) samen 103 miljoen uittrekken voor de aanpak van files.

De gemeente Overbetuwe zet zich, samen regiogemeente in voor duurzame en bereikbare regio Arnhem-Nijmegen. Ondernemers kunnen ook zelf bijdragen. Enkele voorbeelden van oplossingen die werkgevers

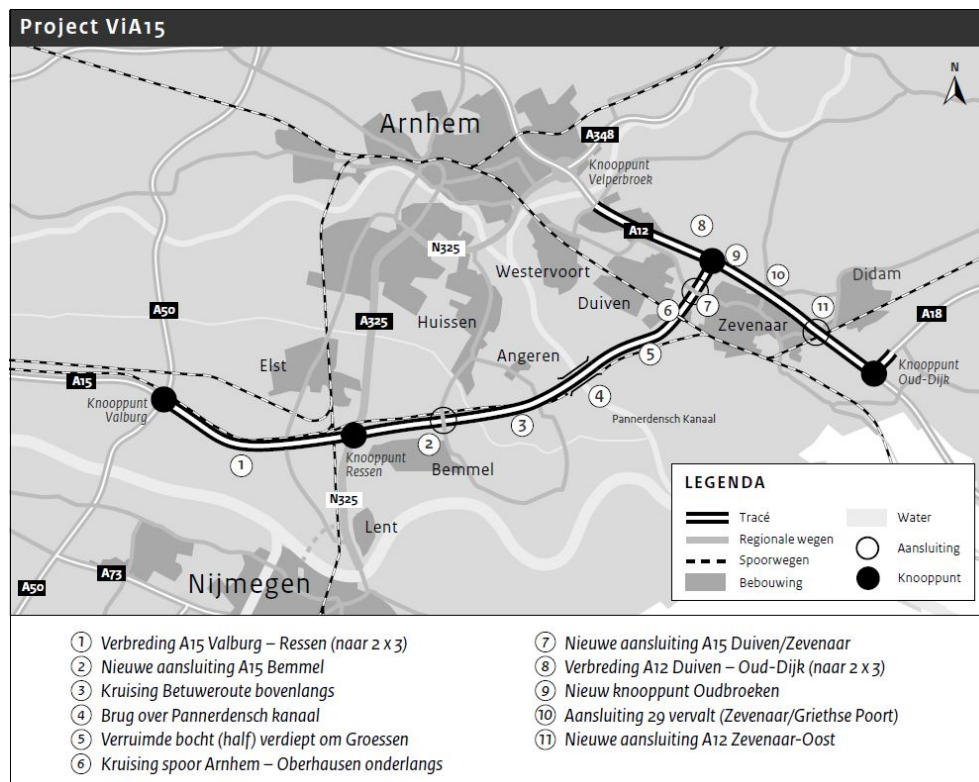
kunnen treffen zijn: fietsenstalling, flexibiliteit in werktijden, vergoedingen voor duurzaam vervoer (en afschaffen vergoedingen voor gebruik eigen auto), dienstfietsen, stimuleren van het gebruik van openbaar vervoer (in combinatie met een verbetering in de dienstregeling en hierover contact te onderhouden, zoals A.S. Watson met busmaatschappij Breng), douches en kleedruimten en dergelijke.

Project ViA15: doortrekken en upgrade A15

Het Rijk en de provincie Gelderland willen een betere verkeersdoorstroming realiseren in de regio Arnhem-Nijmegen en daarmee de bereikbaarheid van het gebied vergroten. Dit heeft naar verwachting ook een positief effect op het vestigingsklimaat. Onderdeel van het project is een verbreding vanaf knooppunt Valburg tot knooppunt Ressen (naar 2x3 rijstroken). Uitvoering van het project ViA15 zorgt voor een rechtstreekse verbinding (ontbrekende schakel) tussen de Rotterdamse haven en Duitsland.

Het doortrekken van de A15 tussen Ressen en Zevenaar is dé grootste verkeersoperatie die op de planning staat in de regio. De nieuwe A15 wordt deels gefinancierd met tolopbrengsten. De tolfheffing stopt zodra het benodigde bedrag is bereikt. Naar verwachting zal dit 25 jaar na openstelling het geval zijn.

Figuur 3: Tracébesluit A12/A15 Ressen-Oudbroeken (ViA15)



Bron: Mededeling Tracébesluit (7-3-2017), Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 2017.

AMBITIEDOCUMENT DUURZAME MOBILITEIT EN BEREIKBAARHEID REGIO ARNHEN-NIJMEGEN

De regio Arnhem-Nijmegen heeft in 2019 een ambitiedocument 'Duurzame Mobiliteit en Bereikbaarheid' vastgesteld. De regio wil werken aan snel, comfortabel, veilig, betrouwbaar en schoon reizen. De regio werkt aan duurzame oplossingen voor een robuust wegennet, betrouwbaar spoor, (H)OV voor iedereen en een aantrekkelijk fietsnetwerk. Verder staat een verkeersveilige omgeving en stimuleren van duurzaam reisgedrag centraal. In het programma heeft de herijking van de werkgeversaanpak een plek gekregen naast tal van infrastructurele maatregelen. Relevant voor gemeente Overbetuwe zijn onder meer: aanpak A50, doortrekken A15, realisatie Railterminal Gelderland, afronden netwerk snelfietsroutes met aandacht voor verkeersveiligheid, verkenning potentie Westflankroute Arnhem-Elst-Nijmegen).

Verduurzamen op bedrijventerreinen

Het bedrijfsleven staat voor een grote duurzaamheidsopgave. Op bedrijventerreinen en bij bedrijven als groot energieverbruikers valt een belangrijke slag te slaan. Bedrijven(terreinen) kunnen een grote rol spelen in de energietransitie. Dat zit enerzijds in het verduurzamen van bedrijfsvastgoed en hoeveelheid benodigde energie, anderzijds in het gebruiken van andere energiebronnen.

Een belangrijk deel van de ondernemers deelt deze ambitie, maar heeft tegelijkertijd moeite heeft met het vinden van financiering of een businesscase waarin de terugverdientijd acceptabel is. Voor het MKB is dit ook een capaciteitskwestie. De gemeente probeert energie akkoorden te sluiten met het bedrijfsleven. Met het project Be Positive is in 2018 een start gemaakt. Een gezamenlijk initiatief op bedrijventerreinen Merm en De Aam met het doel om 150 bedrijven in 5 jaar energiepositief te maken waarbij de verplichtingen uit de milieuwet meegenomen worden en de ondernemers cashflow neutraal investeren in de te nemen individuele en collectieve maatregelen.

ROUTEKAART DUURZAAM OVERBETUWE (2017): ENERGIEBESPARING EN DUURZAME ENERGIE

De gemeente wil intensiever gaan samenwerken met maatschappelijk organisaties en bedrijven die actief zijn op het gebied van energiebesparing en duurzame energie. De gemeente stelt zich daarbij niet op als investeerder of subsidiegever voor maatregelen. De gemeente gaat wel investeren in het organiseren van bedrijven en organisaties die mee kunnen helpen met het verduurzamen van de gemeente Overbetuwe en de communicatie en monitoring die daar bij hoort. Speerpunten zijn: besparen en duurzame energie.

Propositie aan de nationale omgevingsvisie (NOVI)

De regio's Arnhem-Nijmegen en Foodvalley koesteren samen een stevige ambitie: doorgroeien naar een groene metropoolregio van internationale betekenis. Dit als topregio van food, health en energy en als dé circulaire topregio in 2050. Dit is de gezamenlijke propositie aan de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Het voorstel: benoem de groene metropoolregio als NOVI-gebied waarin Rijk en regio samen werken aan het majeure vraagstuk van de circulaire leefomgeving, in al haar facetten.

De propositie is om bij te dragen aan NOVI prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, duurzaam economische groeipotentieel, sterke en gezonde regio's en toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Logistieke hotspot rond Nijmegen

De provincie Gelderland wil grenzen stellen aan de bouw van XXL-distributiecentra. Dit om de ruimtelijke impact van XXL logistiek op het landschap te beperken. De vestiging van grote logistieke hallen moeten in de toekomst worden geclusterd. Een van de clusters is de logistieke hotspot Nijmegen e.o. (waar ook Overbetuwe/Park15 onderdeel van uitmaakt), welke onderdeel uitmaakt van de Gelderse corridor.

Door te clusteren willen Gedeputeerde Staten de logistieke knooppunten beter benutten en de 'verdozing' van het landschap tegen gaan. Dit ligt in lijn met de recente adviezen van het College van Rijksadviseurs. Voor de logistiek hotspot is problematiek rond vrachtwagenparken bij ontwikkeling Knoop 38 (en op termijn mogelijk De Grift Noord) een belangrijk aandachtspunt.

4 Beleidskader

4.1 Regionaal Programma Werklocaties (RPW)

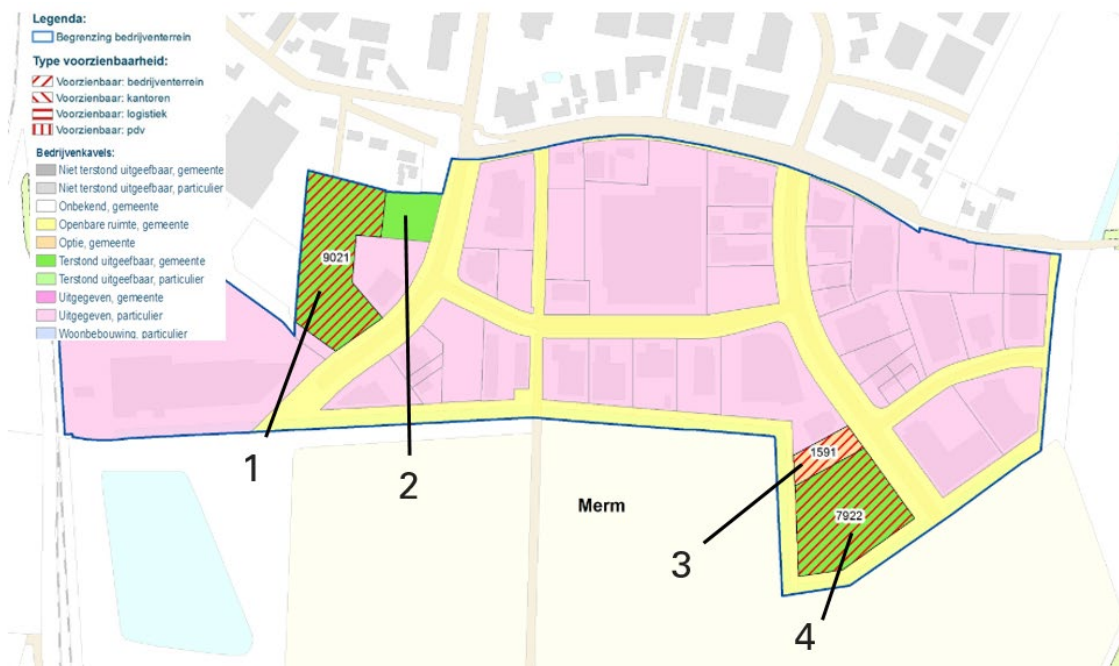
Afspraken over terugdringen overaanbod in ruimtelijke uitwerking RPW

Belangrijk in de beleidscontext zijn de regionale afspraken die voortvloeien uit het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) en de ruimtelijke uitwerking daarvan die op 4 juni 2019 door Gedeputeerde Staten is vastgesteld. Omdat in de regio Arnhem-Nijmegen sprake is van overaanbod van bedrijventerrein hebben de regiogemeenten afspraken gemaakt over het terugdringen van het aanbod per 1 januari 2021. Concreet betekent dit dat de provincie in opdracht van de regio de opgave heeft vertaald naar kavels waarvan de bedrijfsbestemming per die datum zal komen te vervallen.

Schapopgave voor Overbetuwe naar verwachting achterhaald

Voor deze uitwerking van het RPW heeft een marktgerichte beoordeling van alle bedrijventerreinen in regio Arnhem-Nijmegen plaatsgevonden. Alle regionale terreinen in Overbetuwe zijn als kansrijk beoordeeld. De lokale terreinen in Overbetuwe kennen een 'schrapopgave' van 1,83 hectare. Voor Overbetuwe gaat het om het huidige aanbod kavels op Merm. De figuur hieronder laat zien welke kavels in de ruimtelijke uitwerking zijn aangewezen. In de ruimtelijke uitwerking van het RPW is deze 'schrapopgave' geconcretiseerd, maar naar verwachting is dit reeds achterhaald door uitgiffes en nieuwe vraagprognoses voor de regio.

Figuur 4: Verbeelding bedrijventerrein Merm ruimtelijke uitwerking RPW Arnhem-Nijmegen



Bron: Ruimtelijke uitwerking Regionaal Programma Werklocaties, Stec Groep, 2019

SCHRAPOPGAVE OVERBETUWE INGEVULD OP BEDRIJVENTERREIN MERM

De bedrijfsbestemming op de kavels die in de ruimtelijke uitwerking zijn aangeduid komt per 1 januari 2021 te vervallen als de kavels voor die tijd niet zijn verkocht aan een bedrijf (eindgebruiker). Bijvoorbeeld door een nieuw vast te stellen bestemmingsplan dat de bestemming wijzigt. Tot die datum kunnen de kavels nog voorzien in de behoefte van bedrijven. Het figuur laat zien welke kavels in de ruimtelijke uitwerking zijn aangewezen.

Hogere ruimtevraag op basis van nieuwe provinciale/regionale vraagprognose

Op basis van de nieuwe provinciale/regionale vraagprognose blijkt dat de ruimtevraag in de periode 2019 tot 2030 circa 300 hectare bedraagt in regio Arnhem-Nijmegen. Daar staat een aanbod tegenover van circa 209 hectare (peildatum 1 juni 2019). Dit betekent dat er potentiële ontwikkelruimte kan ontstaan (zie hoofdstuk 6).

In het nieuwe Regionale Programma Werklocatie (RPW) moeten heldere afspraken komen over (nieuwe) bedrijventerreinen. Voorstel is om te verduurzamen op bestaande bedrijventerreinen door aandacht te geven aan energietransitie, klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulair ondernemen.

4.2 Omgevingsvisie Overbetuwe 2040

Op 1 oktober 2019 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Overbetuwe 2040 vastgesteld. Deze visie bepaald de integrale en toekomstbestendige koers voor de leefomgeving in gemeente Overbetuwe. De Omgevingsvisie geeft richting en daagt uit om initiatief te nemen. Het is een strategisch document dat ambities bevat voor de kwaliteit van de leefomgeving. 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 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 een 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 locatiekenmerken (nabijheid van station, snelwegen en digitale infrastructuur) en omgevingswaarden in de nabije omgeving.

4.3 Economisch uitvoeringsprogramma 2019-2022

Het economisch uitvoeringsprogramma 2019-2022 is een strategisch en operationeel document met concrete acties die nodig zijn voor het behouden en versterken van de Overbetuwse economie. De gemeente wil zich inzetten voor een zo optimaal mogelijk ondernemersklimaat. Het economisch uitvoeringsprogramma bestaat uit drie speerpunten:

- Ondernemersvriendelijke gemeente.
- Samenwerking.
- Sterke en vitale werklocaties.

Uitvoering samen met ondernemers

De uitvoering van het programma gebeurt zoveel mogelijk in samenwerking met ondernemers. Met name het tweede en derde speerpunt zijn voor dit onderzoeksrapport van belang. Samenwerking tussen overheid en bedrijfsleven is essentieel. Daarnaast wil de gemeente garanderen dat er voldoende aanbod is voor nieuwe vestigers, een hoog kwaliteitsniveau van bedrijventerreinen wordt nagestreefd en de veiligheid op de bedrijventerrein waarborgen. Een eerste directe uitwerking van het economisch uitvoeringsprogramma is het plan van aanpak voor herstructurering voor Poort van Midden-Gelderland Noord, waaraan samen met ondernemers is gewerkt.

5 Uitgangssituatie bedrijventerreinen

5.1 Resultaten NEER-analyse

Overbetuwse bedrijventerreinen beoordeeld met NEER-model

Gemeente Overbetuwe kent in totaal negen (formele) bedrijventerreinen. Dit zijn: Andelst-Oost, De Aam, De Schalm, Merm (Oost), Park15, Poort van Midden-Gelderland-Noord, Poort van Midden-Gelderland Zuid, Sint-Walburg en Stationsomgeving Zetten-Andelst. Voor alle bedrijventerreinen is een factsheet opgesteld (zie separate bijlage). Uitgezonderd de kleine bedrijfslocaties Sint-Walburg en Stationsomgeving Zetten-Andelst zijn de bedrijventerreinen ook beoordeeld met het NEER-model, dat bestaat uit vier hoofdindicatoren (voor een volledige analyse is namelijk een bepaalde omvang vereist). De methodiek (aanpak en bronnen) is beschreven in A) NEER-analyse. De belangrijkste conclusies worden hieronder uiteengezet.

Bedrijventerreinen in Overbetuwe scoren vrijwel allemaal bovengemiddeld

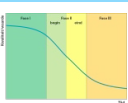
We hebben zeven bedrijventerreinen in gemeente Overbetuwe beoordeeld. Een score van 50% betekent dat een bedrijventerrein gemiddeld scoort voor een locatie met de betreffende doelgroep en gebruikers. Uit onze analyse blijkt dat de terreinen in de gemeente over het algemeen goed tot zeer goed scoren. De werkgelegenheid ontwikkelde zich de afgelopen jaren op meerdere bedrijventerreinen (zeer) positief. De ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid is in het algemeen van een hoog niveau en we constateren weinig leegstand. De grote bedrijventerreinen zoals De Aam en Poort van Midden-Gelderland (Noord en Zuid) zijn belangrijk en leveren een grote bijdrage aan de regionale toegevoegde waarde.

Vooral externe bereikbaarheid unieke locatiekwaliteit; terreinen zijn schoon, heel en veilig

We stellen vast dat de terreinen in Overbetuwe sterk scoren op hoofdindicator marktwaarde & ruimtelijke kwaliteit. Dit is onder meer te verklaren door de sterke externe bereikbaarheid van de bedrijventerreinen. De meeste terreinen zijn gelegen aan of op korte afstand van de snelweg (A50, A15 of A325). Meestal met een directe snelwegafslag. We taxeren dit als een unieke locatiekwaliteit. Daarnaast hebben de terreinen een verzorgde uitstraling. De basiskwaliteit van de openbare ruimte en private kavels is over het algemeen voldoende tot goed. Ook valt op dat de alle beoordeelde terreinen (exclusief Park15) beschikken over een KVO-B keurmerk. Dit is een belangrijke randvoorwaarde voor de basiskwaliteit schoon, heel en veilig.

We concluderen dat de terreinen gemiddeld genomen goed functioneren en de (sociaal-)economische waarde groot is. De bestemmingsplanmogelijkheden (bouwhoogte en bebouwingspercentage) zijn op basis van onze eerste beoordeling marktconform.

Tabel 5: Overzicht scores indicatoren A & B: positie op levenscyclus bedrijventerreinen

Bedrijventerrein	Kern	A: Economie & werkgelegenheid	B: Marktwaarde & ruimtelijke kwaliteit	Gemiddelde eindscore A+B	Positie levenscyclus bedrijventerreinen
					
Park15	Oosterhout	64%	84%	73%	Fase I
De Aam	Elst	75%	68%	72%	Fase I
Merm	Elst	71%	71%	71%	Fase I
PvM-G Zuid	Heteren	63%	77%	70%	Fase I
De Schalm	Andelst	71%	67%	69%	Fase I
PvM-G Noord	Heteren	75%	56%	65%	Fase I
Andelst-Oost	Andelst	42%	50%	46%	Fase II

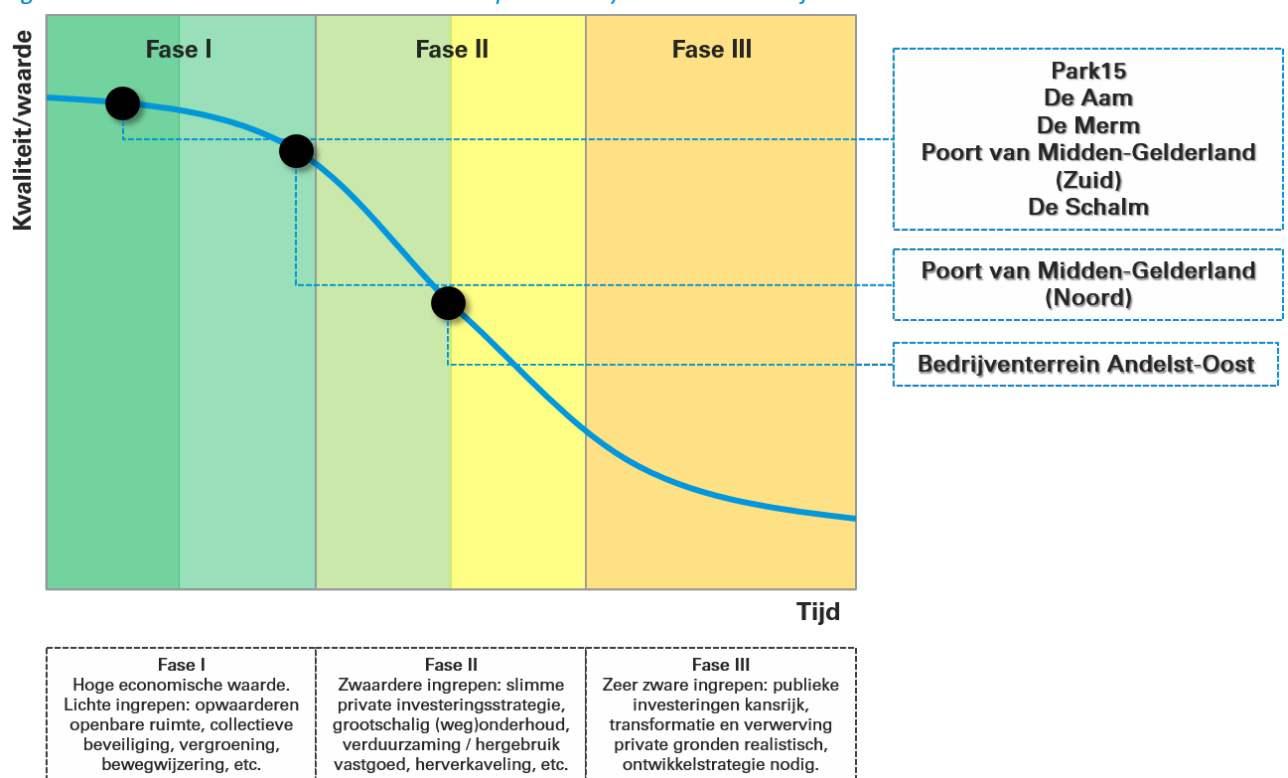
Bron: Stec Groep (2019)

Slechts één terrein scoort (licht) benedengemiddeld. Het gaat om de bedrijventerreinen Andelst-Oost in Andelst. Dit heeft voornamelijk te maken met sterke afname in de werkgelegenheid op het terrein. Deze is in de periode 2008-2019 teruggelopen met ruim een kwart (circa -25%). Mogelijk heeft dit te maken met de ruimtelijke kwaliteit op het terrein. De basiskwaliteit van de openbare ruimte (denk aan groen, onderhoud, infra, verlichting etc.) is in orde, maar het vastgoed op de locatie is relatief oud (70% heeft een bouwjaar voor 1985). Er is geen grote herstructureringsopgave, maar private en publieke ingrepen (facelift) kunnen nodig zijn om het terrein een zet in de goede richting te geven. De organisatiegraad op het terrein is een belangrijk aandachtspunt, omdat dit een basisvoorwaarde is voor publiek-private samenwerking en het leggen van verbindingen. Parkmanagement is op basis van vrijwillige deelname (geen leden).

Meeste bedrijventerreinen in Fase I van de 'levenscyclus bedrijventerreinen'

Indicatoren A & B bepalen de positie van het bedrijventerrein op de levenscyclus. De bedrijventerreinen functioneren relatief goed tot zeer goed, en zijn een geschikte vestigingsplek voor de beoogde doelgroepen en gebruikers. Het gros van de Overbetuwse bedrijventerreinen bevindt zich in Fase I van de 'levenscyclus bedrijventerreinen'. Bovendien hebben de terreinen een hoge economische waarde en kwaliteit en is de leegstand in Overbetuwe laag (op/onder frictieniveau).

Figuur 5: Positie Overbetuwse terreinen op levenscyclus voor bedrijventerreinen



Bron: Stec Groep (2019)

CIRCA € 40 MILJOEN VASTGOEDWAARDE OP HET SPEL

Het vastgoed op de Overbetuwse bedrijventerreinen vertegenwoordigt veel vastgoedwaarde. Indicatief gaat het in totaliteit om zo'n € 400 miljoen. Uit onze adviespraktijk weten we dat een wisseling in levensfase gepaard gaat met een waardestijging- of daling van 10 tot 20%. Dit betekent dat wanneer bedrijventerreinen afglijden er al snel minimaal € 40 miljoen vastgoedwaarde op het spel staat.

Dit heeft een directe relatie met OZB-inkomsten van gemeente Overbetuwe. Het huidige aandeel van de bedrijventerreinen in de 'WOZ-waarde niet woningen' bedraagt in de gemeente naar schatting circa 40%. De bedrijventerreinen vertegenwoordigen in die situatie jaarlijks circa € 1 miljoen OZB-inkomsten, zo berekenen we. Bij een waardedaling van het vastgoed van 10%, wat is door te vertalen in een lagere WOZ-waarde van het vastgoed, verdampt ruim een ton OZB-inkomsten.

Voor de meeste terreinen zijn richting de toekomst lichte ingrepen nodig om de economische waarde en kwaliteit op niveau te houden. Op Park15, De Aam, De Merm, Poort van Midden-Gelderland (Zuid) en De Schalm zijn kleine acties voldoende om de kwaliteit (en economische waarde / aantrekkelijkheid) hoog te houden. Deze locaties bevinden zich in (begin) Fase I. Vooral organisatie en samenwerking is een belangrijke randvoorwaarde voor het op peil houden van de kwaliteit.

TOEKOMSTBESTENDIGHEID (VERKEERS)ONTSLUITING POORT VAN MIDDEN-GELDERLAND ZUID

In 2018 is door Mobycon onderzoek gedaan naar de verkeersontsluiting van Poort van Midden-Gelderland Zuid. De ontsluiting is aangaande de gehanteerde autonome groei niet toekomstbestendig tot 2030 blijkt uit het onderzoek. Er kunnen knelpunten ontstaan in de verkeersafwikkeling, bijvoorbeeld rond de rotonde richting A50 en Polderstraat/Muskushouwsestraat. De gemeente is medio 2019 benaderd door Stichting Beheer Bedrijventerrein Poort van Midden Gelderland Zuid met de boodschap dat de entree van het bedrijventerrein niet meer passend is. Het gaat om de uitstraling van het bedrijventerrein en de veiligheid van de afsluiting van het bedrijventerrein (dit is een poller, die veel kapot wordt gereden). Het gaat bij uitstek om zaken die gemeente en ondernemers gezamenlijk en integraal kunnen oppakken. We vinden het verstandig om publieke en private investeringen zo optimaal mogelijk op elkaar aan laten sluiten. De gemeente werkt enkel met projectbudget. Er zijn geen flexibel inzetbare financiële middelen beschikbaar.

Poort van Midden-Gelderland Noord beweegt richting fase II

We constateren dat Poort van Midden-Gelderland Noord richting Fase II beweegt. Momenteel scoort deze locatie nog in Fase I, maar Fase II komt in zicht. Het terrein kent nog een hoge economische en financiële waarde, plus bedrijven zijn vaak nog graag gevestigd op deze plek. Grootschalige (overheids)ingrepen zijn daardoor duur en in dit stadium moet de focus vooral liggen op het uitlokken, ondersteunen en faciliteren van private investeringen (in gebouw, kavel, duurzaamheid, et cetera) met een groot spin-off effect. Hierdoor kan de kwaliteit van het terrein op peil blijven of verbeteren. Relevant zijn in elk geval: een heldere langetermijnvisie op de locatie (inzicht in de toekomstpotentie van het bedrijventerrein, zodat investeringszekerheid is bij de bedrijven), het prioriteren van plekken waar actie ondernomen moet worden (omdat afglijden dreigt, of omdat het een grote spin-off kan veroorzaken in het gebied) en intensief (EZ) accountmanagement. Het is van groot belang om goed in gesprek te zijn met ondernemers, zodat private partijen ook daadwerkelijk investeringen in pand/kavel willen doen.

Gemeente Overbetuwe is voor Poort van Midden-Gelderland (Noord) al actief aan de slag gegaan met een gedragen herstructureringsplan. Hieruit blijkt dat ondernemers de afgelopen jaren al veel geïnvesteerd hebben in hun eigen pand/kavel en collectieve beveiliging. Er is ook weinig leegstand (3%). Desondanks oogt het bedrijventerrein nu in deelgebieden wat rommelig (asfalt, uitstraling vastgoed, parkeren A.S. Watson). Het plan bevat een voorstel voor een aantal fysieke ingrepen (o.a. doorstroming verkeer) die het terrein een gewenste impuls moeten geven. De gemeente heeft echter geen structureel budget voor verbeteringen beschikbaar.

Private investeringsagenda zinvol voor bedrijventerrein Andelst-Oost (fase II)

Voor bedrijventerrein Andelst-Oost zien we dat de kwaliteit van terrein (langzaam) daalt waardoor de ingreep forser moet zijn om, in vergelijking met Fase I, dezelfde kwaliteit in het gebied te krijgen. Een private investeringsagenda is in ieder geval verstandig. Vooral omdat panden verouderen. Het vastgoed is in het algemeen niet duurzaam. Uit onze meting blijkt dat weinig daken ook geschikt (te maken) zijn voor zonnepanelen. Natuurlijk kunnen private investeringen (in vastgoed en kavel) door ondernemers/eigenaren

waar nodig ondersteund worden door (fysieke) overheidsingrepen mits dit aantoonbaar een private multiplier en dus rendement heeft. Ondernemers en eigenaren zijn echter 'primair verantwoordelijk.

Een basisvoorwaarde is versterken van de organisatie. Een strategie gericht op het zoveel mogelijk opsporen en aanjagen van private actie, investerings-, en samenwerkingsmogelijkheden, in combinatie met ingrepen in de publieke (open)ruimte, is voor Andelst-Oost effectief verwachten we. Denk aan het opknappen/vernieuwen van panden met verouderde uitstraling en sterk groen/grijs onderhoud vanuit de gemeente. Daarmee liggen kansen voor een waardesprong van het complete terrein. Dit is bedoeld in de breedste zin van het woord: een sprong in werkgelegenheid, een sprong in bijdrage van het terrein aan het verdienvermogen van de Overbetuwse economie en een sprong in vastgoedwaarde. Dit is een gezamenlijke uitdaging voor gemeente en ondernemers.

NE-potentie passend bij profiel van de terreinen

De beoordeelde Overbetuwse bedrijventerreinen hebben een 'Basis' of 'Hoge' Next Economy (NE) potentie. Zie tabel voor een overzicht van de scores op indicatoren C&D van het model. Met verschillende bronnen is de duurzame potentie van de bedrijventerreinen in kaart gebracht. Naast het economisch functioneren en de ruimtelijke kwaliteit van een bedrijventerrein zijn aanknopingspunten voor een duurzame transitie tegenwoordig namelijk net zo belangrijk. De behaalde NE-potentie vinden we passend voor het portfolio van bedrijventerreinen in de gemeente. Hierbij is enerzijds gekeken naar voorwaardelijke eigenschappen op een bedrijventerrein (aanwezigheid bedrijvencluster) en anderzijds naar de (energie)opgaven. De NE-potentie is geen oordeel over de kwaliteit of het economisch belang van een terrein. In het algemeen stellen we vast dat de NE-potentie goed past bij het profiel van de terreinen.

Merm, Poort van Midden-Gelderland (Zuid en Noord) en Park15 hebben innovatief vermogen

De uitgangssituatie voor Merm, Poort van Midden-Gelderland (Zuid en Noord) en Park 15 in een transitie naar de next economy is van niveau 'Hoog'. Deze locaties zijn goed toegerust op nieuwe ontwikkelingen en scoren sterk op innovatief vermogen. Op deze terreinen zijn ook meerdere bedrijven in sectoren aanwezig die zich goed lenen voor een duurzame transitie. Denk aan bedrijvenclusters in de logistiek en industrie.

Hoge circulaire potentie in Elst op bedrijventerrein De Aam en Merm

Hoewel bedrijventerrein De Aam op basis van de indicatoren op het grensvlak scoort tussen niveau 'Basis' en 'Hoog' constateren we dat het terrein een hoge circulaire potentie heeft. Circa 20% van de werknemers op De Aam is actief in (industriële) sectoren met een hoge circulaire potentie. Hetzelfde geldt voor Merm. Op dit terrein is circa 30% van de medewerkers actief in sectoren die kansrijk zijn in de transitie naar een circulaire economie. De bedrijventerreinen, beide in Elst, zijn met elkaar verbonden en hebben een gunstige ligging (direct aan de A325) ten opzichte van Arnhem en Nijmegen.

Overige terreinen scoren niveau 'Basis'

Overige bedrijventerreinen hebben een Next Economy potentie niveau 'Basis'. Op dergelijke terreinen is geen duidelijk cluster van bedrijvigheid aanwezig. Ook ontbreken sectoren die sneller de stap zetten naar een circulaire bedrijfsvoering of investeren in nieuwe technieken zoals robotisering. Wel stellen we vast dat meerdere bedrijven in de afgelopen jaren zijn overgestapt op hernieuwbare energie – in de vorm van zonnepanelen – en ligt het gemiddelde gas- en energieverbruik op de bedrijventerreinen relatief laag.

Tabel 6: Overzicht scores indicatoren C & D: 'next economy potentie'

Bedrijventerrein	Kern	C: Smart industry & logistics	D: Circulariteit & duurzaamheid	Gemiddelde eindscore C+D	Positie 'next economy potentie'
					
Merm	Elst	41%	77%	59%	Hoog
PvM-G Zuid	Heteren	48%	69%	59%	Hoog
Park15	Oosterhout	45%	63%	54%	Hoog
PvM-G Noord	Heteren	29%	58%	43%	Hoog
De Aam	Elst	30%	50%	40%	Basis
De Schalm	Andelst	39%	37%	38%	Basis
Andelst-Oost	Andelst	22%	50%	36%	Basis

Bron: Stec Groep (2019)

Ondernemerscollectieven kunnen bijdragen in een duurzame transitie

We constateren dat er een aantal cruciale aanknopingspunten zijn in een duurzame transitie. Zo kunnen ondernemerscollectieven (of een actieve ondernemersvereniging/parkmanagementorganisatie) positief bijdragen in een duurzame transitie. Samenwerking en kennisdeling tussen bedrijven in de waardeketen wordt belangrijker om innovatief en concurrerend te blijven. Op locatieniveau leidt dit o.a. tot het delen van bedrijfsgebouwen, voorzieningen en faciliteiten. Dit is essentieel voor innovaties en slimme duurzame investeringen. Ondernemers die elkaar kennen en op de hoogte zijn van elkaars activiteiten zijn vaak beter in staat om gezamenlijk te innoveren of investeren.

RAPPORT BUREAU BUITEN: GELDERSE BEDRIJVENTERREINEN – KLAAR VOOR DE TOEKOMST? (2019)

Provincie Gelderland gaat aan de slag met het toekomstbestendig maken van bedrijventerreinen. Begin 2019 is door Bureau BUITEN onderzoek gedaan naar de toekomstbestendigheid van bedrijventerreinen. In dit onderzoek is gekeken naar drie thema's: Duurzaam & gezond, Fysiek-ruimtelijk en Sociaaleconomisch. Het betreft een nulmeting van alle bedrijventerreinen in de provincie. De bedrijventerreinen zijn op basis van de resultaten opgedeeld in drie groepen: koplopers, peloton en achtervolgers.

De gemiddelde score van de toekomstbestendigheid van bedrijventerreinen in provincie Gelderland komt uit op een 2,8 (schaal 0 tot 5). De beoordeelde terreinen in gemeente Overbetuwe scoren gemiddeld 3,1 en dus ruim bovengemiddeld.

De bedrijventerreinen behalen hoge scores op thema Fysiek-ruimtelijk (gemiddelde score Overbetuwe 3,8; provincie Gelderland: 3,3). De terreinen behoren in het onderzoek van Bureau BUITEN allemaal in Fase 1: terreinen die geen of nauwelijks veroudering kennen. We zien op dit onderdeel wel verschillen met de NEER analyse, waar bedrijventerrein Andelst-Oost duidelijk in Fase II zit. Op thema Duurzaam & gezond zijn nog stappen te zetten (gemiddelde score Overbetuwe: 2,4; provincie Gelderland: 2,3). Op thema Sociaaleconomisch vlak gaat het goed met de Overbetuwe terreinen (score Overbetuwe 3,0; provincie Gelderland 2,7). Concluderend behoren de bedrijventerreinen in de gemeente regelmatig tot de 'koplopers' van de provincie.

Het onderzoek van BUITEN en onze NEER analyse zijn uiteraard niet één-op-één te vergelijken. Wel zijn de bevindingen uit het provinciale onderzoek in lijn met ons beeld op basis van de NEER analyse.

5.2 Megatrends op de regionale bedrijventerreinenmarkt**De economie vernieuwt en verduurzaamt**

Ontwikkelingen en innovaties volgen elkaar in de huidige markt in hoog tempo op. Door technologische ontwikkelingen (digitalisering, robotisering, nieuwe productietechnieken) veranderen bedrijven hun

(productie)processen. Dit zorgt voor een nieuwe dynamiek in de locatiekeuze van bedrijven en het gebruik van robots en digitale innovaties leiden tot verhoogde productie, efficiëntie en flexibiliteit. Dit heeft impact op bedrijventerreinen.

Ook door maatschappelijke opgaven (klimaat, energie, circulaire economie) veranderen bedrijven hun (productie)processen en kiezen zij voor andere vormen van samenwerking. We zien de oude verticale hiërarchische economische structuur steeds meer veranderen in een netwerkeconomie. Samenwerking, diversiteit en kennisuitwisseling zijn daarbij steeds belangrijker om innovatie te creëren. Bedrijventerreinen zijn als vestigingslocatie cruciaal om deze ontwikkelingen te faciliteren.

Prominente ontwikkelingen binnen de next economy

De 'next economy' is het gevolg verschillende ontwikkelingen die op dit moment de markt domineren. Sectoren die sterk onder invloed staan van next economy trends zijn bijvoorbeeld de bouw, handel en reparatie, de logistiek en de maakindustrie. We beschrijven de belangrijkste regionale markttrends en -ontwikkelingen en wat dit betekent voor de vestigingsdynamiek op de bedrijventerreinen in de gemeente Overbetuwe. Het overzicht is tot stand gekomen op basis van bureau-expertise van Stec Groep, waar nodig geverifieerd door diverse bronnen.

We beschrijven vijf prominente ontwikkelingen binnen de next economy, die naar verwachting de grootste invloed hebben op bedrijven (en de vraag naar) bedrijventerreinen in Overbetuwe:

1. Duurzaamheid & energietransitie
2. Transitie naar een circulaire economie
3. Logistieke behoefte (o.a. e-commerce)
4. Automatisering & robotisering
5. Smart industry & Smart logistics

1. Duurzaamheid en energietransitie

 Wat is het?	Duurzaamheid en de energietransitie vormen één van de belangrijkste maatschappelijke opgaven. Energie staat van alle duurzaamheidsthema's het hoogst op de agenda van ondernemers. Kostenbesparing en een behapbare terugverdientijd zijn curiaal voor investeringen. Bedrijven zijn steeds vaker bereid om fors te investeren in energiebesparing en schone, hernieuwbare energieopwekking en daarmee de uitstoot van CO₂ (broeikasgassen) en andere vervuilende stoffen drastisch te verminderen. Bedrijven spelen een cruciale rol bij het behalen van klimaatdoelstellingen. Het klimaat is wereldwijd één van de grote uitdagingen. Het kabinet heeft in 2019 het nationaal Klimaatakkoord gepresenteerd om te voldoen aan de afspraken vanuit het Klimaatakkoord van Parijs. De afspraken kort samengevat: • In 2030 komt 70% van alle elektriciteit uit hernieuwbare bronnen. Onder andere door zonnepanelen op daken. Tegelijk groeit de vraag naar elektriciteit. Auto's worden elektrisch, de industrie vervangt olie en gas door schone stroom. • In 2050 is de industrie circulair en stoot vrijwel geen broeikasgas meer uit. Fabrieken draaien dan op duurzame elektriciteit uit zon en wind of energie uit aardwarmte, waterstof en biogas. De restwarmte gebruikt de industrie zelf of levert die aan de tuinbouw of gebouwen en woningen. De industrie is dan naast gebruiker van energie ook producent en buffer van energie. Mobiliteit in 2050 is emissieloos en van hoge kwaliteit. Niet alle oplossingen zijn al voorhanden, bijvoorbeeld voor het vrachtvervoer. Maar het moet wel schoner, slimmer en dus anders. De aanpak en doelstellingen uit deze akkoorden hebben invloed op bedrijven en hun omgeving en vastgoed. Bedrijventerreinen zijn verantwoordelijk voor zo'n 20 à 25% van het energieverbruik in Nederland. Bedrijven zullen steeds meer gestimuleerd dan wel gedwongen worden om bijvoorbeeld duurzamer te produceren en hun (fossiele) energieverbruik te reduceren. Diverse grote – veelal industriële – bedrijven moeten bijvoorbeeld komende 5 jaar van het (Groningen)gas af. Een concrete maatregel vanuit de Rijksoverheid is de verplichte investering in maatregelen die een korte terugverdientijd hebben (voor grootverbruikers). Er ontstaat ook een nieuwe 'economie' rondom energie en duurzaamheid die bedrijven kansen biedt.
Wat betekent het voor vestigingsdynamiek?	• Er ontstaan meer investeringen bij bestaande bedrijven in de energievoorziening. Het gaat dan om investeringen om gebruik te verminderen, denk aan isolatie, maar ook in duurzame energievoorziening en –opwekking. Zowel individueel als collectief.

	• Het wordt voor sommige bedrijven aantrekkelijker om te clusteren of zich in de buurt te vestigen van bijvoorbeeld leveranciers van restwarmte of andere energie-/reststromen. Bedrijventerreinen zijn ook kansrijk als locaties voor decentrale energieopwekking. Denk aan zonnepanelen op bedrijfspanden, windmolens, of door gebruik van restwarmte van bedrijven voor nabijgelegen woonwijken. Ook kan er extra ruimte nodig zijn voor nieuwe energie-infrastructuur op/bij bedrijventerreinen. Noot: op veel bedrijventerreinen de energie-infrastructuur (bijvoorbeeld de capaciteit voor teruglevering van opgewekte energie) nog onvoldoende om de energietransitie mogelijk te maken.
--	---

2. Circulaire economie

 Wat is het?	De circulaire economie gaat uit van een economisch systeem waarin de herbruikbaarheid van producten en grondstoffen wordt gemaximaliseerd en waardevernietiging (en afval) wordt verminderd. Denk aan het winnen van bouwmaterialen, afvalstoffen en schaarse metalen uit de stad ('urban mining') en het benutten van restwarmte of CO₂ als energiebron om hiermee weer nieuwe producten te produceren. Voor bedrijven en (kennis)instellingen loont het bijvoorbeeld steeds meer om dicht bij elkaar te zitten en/of dicht bij de herkomst van grote reststromen en afnemers. Dit heeft effect op industrie (recycling, opslag en nieuwe grootschalige productie/fabricage) en logistiek (transport reststromen). Bij reverse logistics keren producten terug voor hergebruik/benutting grondstoffen.
Wat betekent het voor vestigingsdynamiek?	• Er is meer ruimtevraag vanuit industrie (recycling, nieuwe grootschalige productie/fabricage) en logistiek (transport reststromen). We zien het aandeel van industrie in de bovenregionale locatiedynamiek in Nederland de laatste jaren stijgen van 15% (2010) naar 20% (2017), mede door deze circulaire investeringen. Naar verwachting groeit dit aandeel door naar zo'n 25% komende tien jaar. • De dynamiek concentreert zich in belangrijke mate op lokaal en regionaal niveau. Op dat schaalniveau kunnen het makkelijkst kringlopen gesloten worden en worden onnodige vervoersbewegingen over grote afstand (met hogere kosten en nadelige milieueffecten) voorkomen. • Multimodaal ontsloten locaties zijn richting de toekomst extra aantrekkelijk. Investeringsvinden plaats op grootschalige productie- en logistieke locaties, bij voorkeur bij (open) water, met ruime kavels, flinke milieuruimte (categorie 4 en hoger) en met optimale mogelijkheden voor uitwisseling tussen bedrijven en utilities, zoals elektriciteit.

3. Logistieke behoefte (e-commerce)

 Wat is het?	We constateren een toenemende logistieke behoefte van bedrijven. Enerzijds centraliseren logistieke bedrijven vanwege kostenoverwegingen op één centrale locatie, anderzijds verandert de supply chain waarin de logistieke sector opereert sterk door de opkomst van e-commerce. E-commerce is de verzamelnaam voor online handel, wat in de praktijk neerkomt op verkoop via webshops. In vergelijking met het verleden gaan veel goederen vaker door een distributiecentrum. 1x bij de producent/leverancier, 1x door het distributiecentrum van de retailer (zoals Bol.com, Wehkamp, of Zalando) en tot slot voor een substantieel deel nogmaals, omdat de e-commerce grote retourstromen kent. Dit terwijl voorheen een fysieke winkel bevoorrad werd vanuit het distributiecentrum van de leverancier (uitgezonderd grote retailers) en retournering vond plaats in de winkel zelf. Deze trend wordt nog versterkt omdat in e-commerce veel meer artikelen getoond worden en dus ook beleverd moeten worden.
Wat betekent het voor vestigingsdynamiek?	• Bedrijven zoeken naar (X)XL locaties door internationalisering en schaalvergroting in de industrie en logistiek. Bovendien is er een grotere behoefte aan locaties waar productie en logistiek grootschalig kunnen clusteren, bijvoorbeeld voor circulaire processen. • Voor de groei van e-commerce is extra ruimte nodig. E-commerce kent een heel andere inrichting van een magazijn dan 'reguliere' distributie (picktowers met veel legborden versus palletstellingen). Hierdoor is een e-commerce operatie en een reguliere operatie vaak fysiek van elkaar gescheiden (in een warehouse). De e-commerce zal meer ruimte vragen dan voorheen gebruikelijk was. Ook als bedrijven een omnichannel operatie uitvoeren (zowel e-commerce als traditionele winkelbeleving) zal een warehouse meer ruimte vragen dan voorheen gebruikelijk was. • Belangrijke vraag is wanneer deze <i>disruptive</i> eindigt. Voorlopig is het einde van de e-commerce revolutie nog niet in zicht. Online bestedingen zijn nog niet uitgegroeid. De verwachting is dat ook de komende jaren nog bedrijven vanuit deze ontwikkeling zullen kiezen voor een ander type warehouse. • Het aspect arbeidsmarkt steeds zwaarder in de locatiekeuze van logistieke bedrijven. Het is moeilijker geworden om aan 'handjes' te komen en het beroepsaanbod van gespecialiseerd personeel (data-analisten, technisch personeel) is op steeds meer plekken beperkt voorhanden. Lokale bedrijven zijn hierdoor minder geneigd om over grotere afstand te verhuizen, uit angst om goed personeel te verliezen.

4. Automatisering & robotisering

 Wat is het?	Technologische ontwikkelingen door automatisering, digitalisering en robotisering, mogelijk gemaakt door ICT, hebben invloed op bedrijven door slimme en efficiënte productie- en logistieke processen. In de productiesector en de logistiek zien we robots steeds meer (routine)werkzaamheden overnemen. Dit is nodig om de productie en toegevoegde waarde te kunnen blijven verhogen en om concurrerend te blijven. Circa 7% van de bedrijven in 2018 gebruikt robots (Bron: CBS, 2019). Nederland telt 155 robots per 10.000 werknemers in de industrie, fors meer dan wereldwijd (bron: International Federation of Robotics). De jaarlijkse groei is zo'n 10%. Robotisering gaat bijvoorbeeld hard in de voedingsmiddelen industrie. Ook in de logistiek wordt een sterke automatiserings- en robotiseringsslag verwacht, maar denk eveneens aan de bouwsector (verschuiving naar steeds meer <i>prefab</i>-productie).
Wat betekent het voor vestigingsdynamiek?	• Robotisering en automatisering betekenen veelal meer ruimtevraag, vooral vanuit industrie en logistiek. Een meting van ons onder ruim 100 bedrijven uit deze sectoren¹, laat zien dat 75% van deze bedrijven in de komende drie jaar verwacht te investeren in vernieuwing en uitbreiding van productielijnen en warehousing met robots. 55% van de bedrijven verwacht hierdoor meer of andere ruimte nodig te hebben, 38% verwacht een stabiel ruimtegebruik en maar 8% verwacht een afname. • De vraag naar hoger gekwalificeerd personeel door automatisering/robotisering neemt toe. Door de behoefte aan hoger opgeleid personeel worden industriële en logistieke locaties in de omgeving van hoogstedelijke gebieden en in sterke economische clusters nog aantrekkelijker. Tegelijkertijd worden sommige bedrijven ook 'honkvaster' door dure investeringen in productielijnen. • Hoogwaardige digitale ontsluiting is vaker een prioritaire vestigingsvoorwaarde voor bedrijven. Dat vraagt om een sterke digitale infrastructuur, zoals glasvezel en bereikbaarheid van mobiele netwerken.

5. Smart industry & smart logistics

 Wat is het?	Smart industry & smart logistics gaan over de koppeling van automatisering en gegevensuitwisseling aan industriële productie en logistieke processen via slimme sensoren, big data, internet of things, automatisering/robots, et cetera. Bestaande producten en processen worden hierdoor slimmer en efficiënter. Er ontstaan bovendien nieuwe producten, diensten en processen. Samenwerking tussen bedrijven in de waardeketen wordt belangrijker om innovatief en concurrerend te blijven. Op locatieniveau leidt dit o.a. tot het delen van bedrijfsgebouwen, voorzieningen en faciliteiten.
Wat betekent het voor vestigingsdynamiek?	• Smart industry draagt de opleving en reshoring van de industrie naar Nederland. Hier is de kennis én infrastructuur voor innovatieve high tech maakindustrie van veel toegevoegde waarde. Smart industry zorgt voor meer ruimtevraag en investeringsbeslissingen vanuit de industrie, nu en in de komende 10 à 15 jaar. In het kielzog daarvan ontstaat een impuls aan de vraag vanuit logistiek, dienstverleners, onderzoeks- en kennisinstellingen, et cetera. • Smart logistics stuwt de verdere groei van de logistiek op in de komende jaren en zorgt voor nieuwere vormen van logistieke services, kennisintensieve logistiek, lastmile logistiek en retourlogistiek. Maar bijvoorbeeld ook het ontstaan van digitale warehouses, van waaruit vele producten aangeboden kunnen worden, maar waarvoor slechts een klein (print)oppervlak nodig is. Open innovatie is een kernelement in de versnelling van innovatie in Nederland. Het is een cruciale vestigingsvoorwaarde en overlevingsstrategie voor kennisintensieve bedrijfssectoren, waaronder de maakindustrie. De bedrijfsvoering verschuift van een primair gesloten aanpak - waarbij de ontwikkeling plaatsvindt binnen de muren van een bedrijf - naar zogenaamde open innovatie. Hierbij werken bedrijven in een cluster samen, inclusief onderwijs- en onderzoeksinstellingen, om te blijven innoveren en concurreren. Huidige logistieke hotspots, mainports en stedelijke gebieden blijven het brandpunt van de dynamiek, maar er ontstaan ook kansen voor de gebieden in de eerste schil daaromheen.

¹ Multiclient onderzoek lange termijn ruimtebehoefte industrie voor 10 provincies, waaronder Gelderland. Stec Groep, 2018

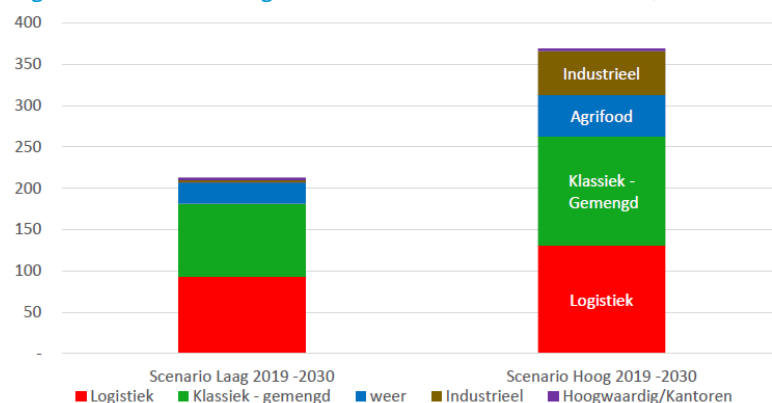
6 Vraag en aanbod bedrijventerreinen

6.1 Vraag naar bedrijventerreinen in regio en Overbetuwe

Ruimte vraag regio Arnhem-Nijmegen 213 tot 369 hectare voor periode 2019 tot 2030

Eind 2019 is de nieuwe langjarige prognose ruimte vraag bedrijventerreinen provincie Gelderland gepubliceerd. Hierin wordt de uitbreidingsvraag geraamd; ofwel de ruimte vraag (in netto hectares) die voor bedrijventerreinen nodig is in de toekomst ten opzichte van nu. Uit de prognose blijkt dat de geprognosticeerde ruimte vraag in regio Arnhem-Nijmegen tussen 213 en 369 hectare bedraagt in de periode 2019 tot 2030. De langjarige prognose vormt een belangrijk instrument bij de regionale programmeringsafspraken in de Regionale Programma's Werklocaties (RPW's).

Figuur 6: Ruimte vraag naar werkmilieu 2019 tot 2030 (scenario Laag en Hoog)



Bron: Prognose ruimte vraag bedrijventerreinen provincie Gelderland, Ecorys 2019

Meeste ruimte vraag verwacht in klassiek-gemengd werkmilieu en logistiek

De prognose geeft in twee scenario's (WLO Laag en WLO Hoog) aan hoeveel ruimte vraag per werkmilieu wordt verwacht. In regio Arnhem-Nijmegen gaat het om werkmilieus klassiek-gemengd, (maak)industrieel, agrifood en logistiek. Zie hiernaast. De meeste ruimte vraag wordt verwacht in klassiek-gemengd (in groen weergegeven) werkmilieu en logistiek (in rood weergegeven).

RUIMTEVRAAG: DOORKIJK NAAR 2050

De verwachting is dat er ook na 2030 ruimte vraag is naar bedrijventerreinen. Deze bedraagt in regio Arnhem-Nijmegen tussen de 107 en 485 hectare (WLO Laag en WLO Hoog scenario) voor de periode 2030-2050 (Bron: Ecorys 2019). Gelet op grote bandbreedte en de onzekerheid in de prognose op langere termijn moet deze doorkijk met enige terughoudendheid gezien worden.

Tussenscenario uitgangspunt bij maken van regionale afspraken (herziening RPW)

Vanwege de relatief grote bandbreedte en de overeenkomst tussen scenario Laag en de huidige RPW-raming (op basis van het TM-scenario), is voor de regio Arnhem-Nijmegen een tussenscenario van 1,5% jaarlijkse landelijke groei te berekenen. In het tussenscenario² bedraagt de ruimte vraag 27,2 hectare per

² De landelijk groeiscenario's zijn vertaald naar regionale groeiscenario's. Om deze reden ligt de uitkomst van het tussenscenario niet precies in het midden tussen scenario Laag en Hoog, maar neigt deze meer naar scenario Hoog. Dit betekent dat de regio Arnhem-Nijmegen een gunstige economische structuur heeft en opzichte van de landelijke economische structuur.

jaar. Dit staat gelijk aan een ruimtevrage van circa 300 hectare (2019 tot 2030). De monitoringsrapportage opgesteld door Ecorys (november 2019) maakt inzichtelijk dat voor de meeste werkmilieus op korte termijn (in minder dan 5 jaar) voldoende uitgiftebaar aanbod beschikbaar is. Op middellange termijn (tussen de 5 en 10 jaar) kan het aanbod tekort schieten. Met name in de werkmilieus logistiek en klassiek-gemengd ontstaat potentiële ontwikkelruimte. De tabel toont een overzicht van aanbod en ruimtevrage per werkmilieu tot 2030. Onderstaande tabel is opgenomen in 'advies herziening RPW Arnhem-Nijmegen'. De ruimtevrage is gebaseerd op het tussenscenario. Een confrontatie van vraag en aanbod geeft een eerste inzicht in de potentiële ontwikkelruimte.

Tabel 7: Potentiële ontwikkelruimte in regio Arnhem-Nijmegen tot 2030

Werkmilieu	Aanbod (per 1 juni 2019)	Ruimtevrage 2019-2030	Potentiële ontwikkelruimte
Hoogwaardig/kantoren	3 hectare	2 hectare	0 hectare
Logistiek	65 ha	127 ha	62 ha
- waarvan regulier	17 ha	51 ha	34 ha
- waarvan XXL	48 ha (per 1 nov 2019)	76 ha	28 ha
Klassiek-gemengd	80 ha	106 ha	26 ha
- waarvan lokaal	34 ha	46 ha	12 ha
- waarvan regionaal	46 ha	60 ha	14 ha
Agrifood	9 ha	18 ha	9 ha
Industrieel	31 ha	46 ha	15 ha
Campus	21 ha	- ha	- 21 ha
Totaal	209	299	90

Bron: Advies inzake monitoring PRW Arnhem-Nijmegen, 2019

Prognose uitbreidingsvraag in periode 2020 tot 2030 indicatief tussen 27,3 en 54,5 hectare

We hebben een inschatting gemaakt van de toekomstige kwantitatieve ruimtevrage in Overbetuwe met behulp van de langjarige prognose van de provincie Gelderland. Voor periode 2020 tot 2030 komen we uit op een uitbreidingsvraag van indicatief 27,3 tot 54,5 hectare in het tussenscenario. Zie C): Vraagprognose voor een berekening van het geschatte marktaandeel van gemeente Overbetuwe en meer achtergrond.

VERTALING MODELMATIGE PROGNOSE NAAR GEMEENTENIVEAU GEEFT INDICATIE

De provinciale bedrijventerreinenprognose is opgesteld op het niveau van zes wgr-regio's, waaronder regio Arnhem-Nijmegen. Op dit schaalniveau zijn data (werkgelegenheid, trends/ontwikkelingen sectoren, etc.) robuust genoeg om een modelmatige, langjarige prognose te maken. Op een lager schaalniveau worden cijfers minder betrouwbaar, omdat incidenten en uitschieters uit het verleden (in bijvoorbeeld ontwikkeling van sectoren of ruimtegebruik) een onwaarschijnlijke verwachting richting de toekomst kunnen opleveren. Een lokale vertaling van een prognose op regioniveau naar een lager schaalniveau, zoals het gemeenteniveau, moet daarom altijd worden gezien als een indicatie.

Vervangingsvraag grotendeels afhankelijk van beleidsmatige keuzes

Er kan aanvullende ruimtevrage ontstaan als gevolg van transformatie (het onttrekken van een deel van de huidige bedrijventerreinenvoorraad) en/of incourant aanbod. Dit wordt vervangingsvraag genoemd. Er is sprake van vervangingsvraag op het moment dat bedrijventerrein worden getransformeerd naar een andere functie en de huidige bedrijfsbestemming op de locatie verdwijnt. Vervangingsvraag wordt niet geraamd in de prognose en is dus een additionele ruimtevrage. De modelmatige prognose gaat er namelijk vanuit dat het bestaande bedrijventerreinenareaal intact blijft.

Binnen gemeente Overbetuwe is geen beleidsvoornemen om bestaand bedrijventerrein te transformeren naar een andere functie (Bron: Omgevingsvisie Overbetuwe 2040, vastgesteld 2019). Indien in de komende jaren transformatieplannen actueel worden op bedrijventerreinen in de gemeente Overbetuwe, waarbij

bedrijfsbestemming vervalt en deze een andere functie krijgt, ontstaat er vervangingsvraag. Kortom, de ruimtevraag prognoses is exclusief beleidsambities.

Mogelijk additionele vervangingsvraag bij verplaatsing of uitplaatsing

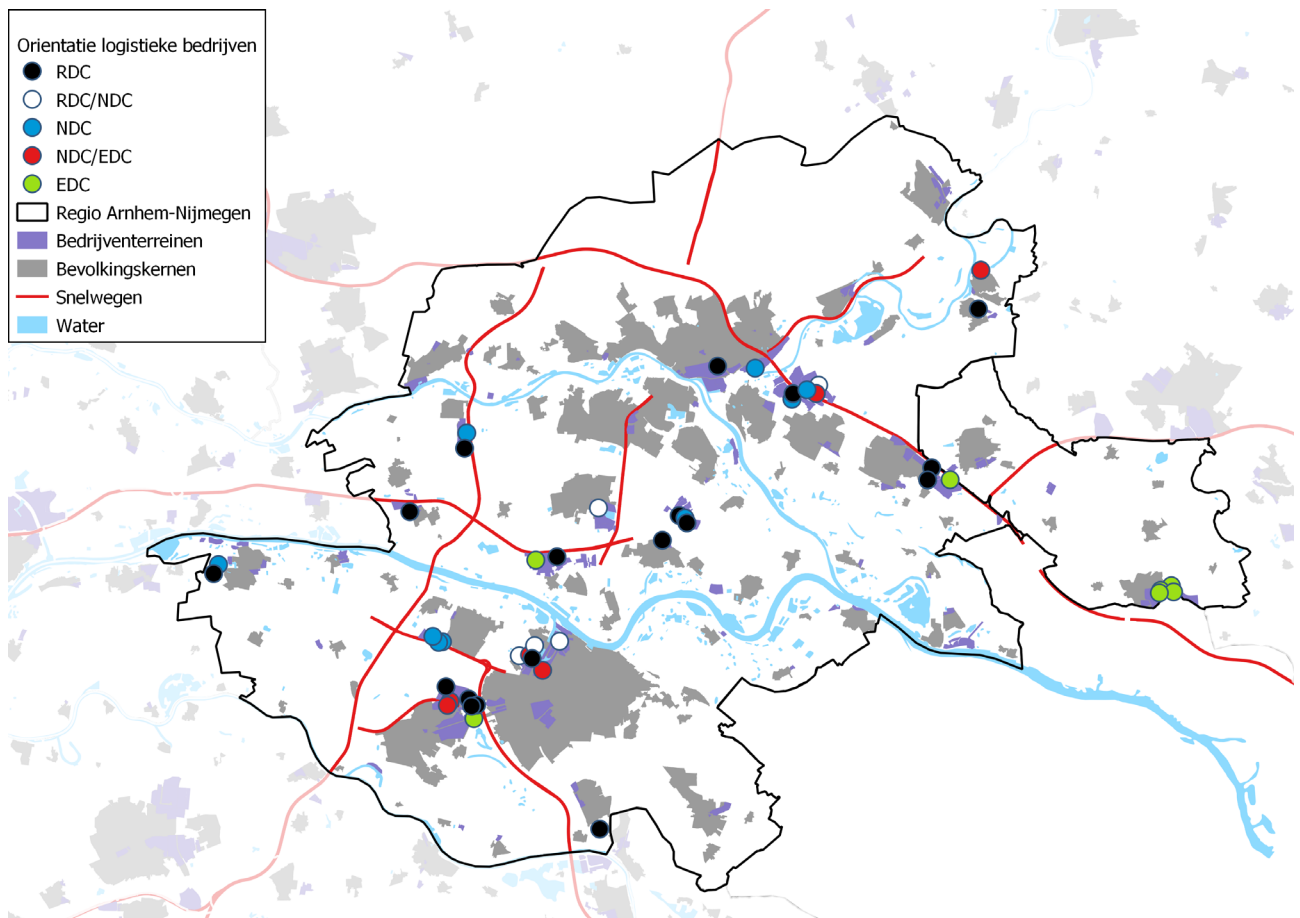
Ook uitplaatsing of verplaatsing van bedrijvigheid die nu nog niet gevestigd is op een bedrijventerrein (bijvoorbeeld in kernen of het buitengebied) kan extra ruimtevraag naar bedrijventerrein betekenen. De gemeente kan inzetten op verplaatsing naar een bedrijventerrein en opheffen van de bedrijfsbestemming op de huidige locatie. Monitoring is gewenst om deze vervangingsvraag vast te stellen. Het gaat dan in het bijzonder om transformaties waarbij de bedrijfsbestemming verdwijnt en er sprake is van actieve sturing om het bedrijf op een bedrijventerrein te faciliteren. In paragraaf 3.2 hebben we al geconstateerd dat er een behoorlijk aantal grote bedrijven (gemeten in banen) buiten bedrijventerreinen gevestigd is. In potentie is deze vervangingsvraag dus groot.

Overbetuwe aantrekkelijk voor opvang (boven)regionale ruimtevraag

Gelet op het profiel van de bedrijventerreinen in Overbetuwe, de kwaliteit van de bedrijventerreinvoorraad en de sterke externe bereikbaarheid verwachten we dat gemeente Overbetuwe ook richting de toekomst een aantrekkelijke vestigingslocatie zal zijn voor bedrijven met een bovenlokale en (boven)regionale oriëntatie. Het gaat daarbij om ruimtevraag van bedrijvigheid die momenteel buiten Overbetuwe en/of de regio Arnhem-Nijmegen gevestigd is, maar wil landen op een plek in de subregio. Park15 is hiervoor het aangewezen bedrijventerrein in de gemeente. Deze bedrijven zoeken een grote kavel met een gunstige ligging en ontsluiting (via verschillende modaliteiten, weg/water/spoor). Hierbij gaat het in het bijzonder om het benutten van kansen op de logistieke markt.

In Nederland vinden jaarlijks 8 à 11 bovenregionale (> 25 km) locatiebeslissingen plaatsvinden in de logistieke sector. Het gaat vaak om grootschalige bedrijven met een substantiële ruimtevraag. Regio Arnhem-Nijmegen is een strategische locatie voor bedrijven met hoofdzakelijk een regionale en nationale oriëntatie (uitgezonderd DocksNLD met een Europese oriëntatie) blijkt uit de Economische analyse logistiek regio Arnhem-Nijmegen (Stec Groep, 2019).

Figuur 7: Oriëntatie logistieke bedrijven gevestigd in regio Arnhem-Nijmegen



Bron: Economische analyse logistiek regio Arnhem-Nijmegen, Stec Groep, 2019.

NIEUWE AAKOOP DOOR BELGISCHE LOGISTIEK VASTGOEDONTWIKKELAAR VGP OP PARK15

De Belgische logistiek vastgoedontwikkelaar VGP heeft 7 hectare additionele ontwikkelingsgrond gekocht op Park15. Dit naast de bestaande (gefaseerde) ontwikkeling van circa 26,8 hectare. De eerste fase gaat om circa 60.000 m² verhuurbare oppervlakte, grotendeels voorverhuurd, en de tweede fase betreft 95.000 m². Deze nieuwe aankoop biedt de mogelijkheid om verder te groeien in de komende jaren. Hierdoor kan de ontwikkelaar nog circa 35.000 m² verhuurbare oppervlakte logistiek vastgoed gaan aanbieden. Op dit moment zijn eindgebruikers nog niet bekend.

Het kan dus gaan om reguliere uitbreidingsvraag van bedrijven uit de regio, maar ook om (aanvullende) bovenregionale vraag. Binnen de XXL-logistiek is pas sprake van uitgifte wanneer een eindgebruiker in beeld is.

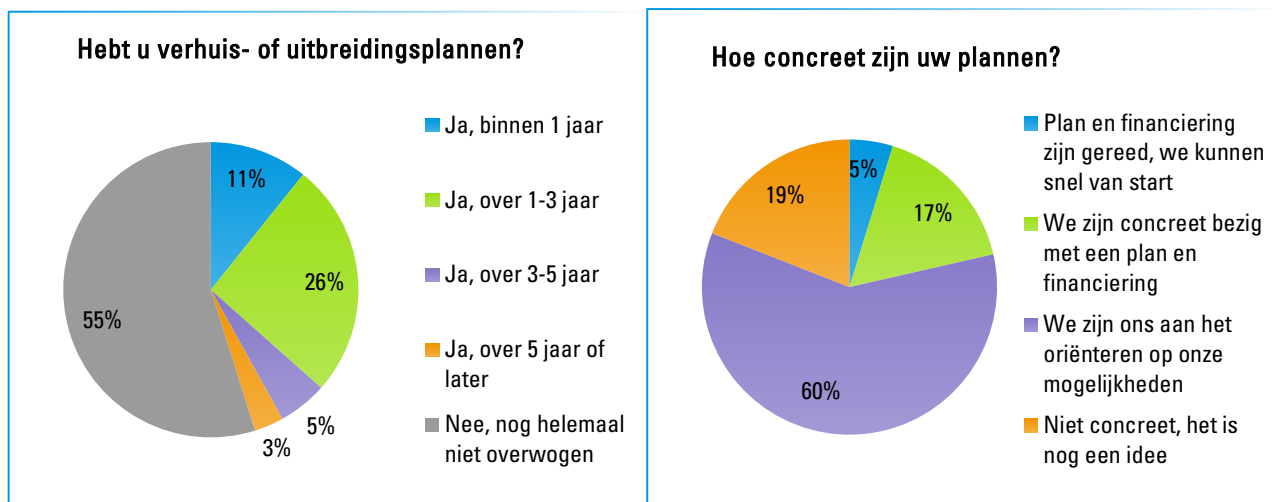
Bron: Persbericht VGP, 23 december 2019

Circa 45% van de respondenten heeft verhuis- en/of uitbreidingsplannen

Uit een enquête onder het bedrijfsleven in Overbetuwe, zie ook B) Online marktpelling, blijkt dat circa 45% van de respondenten wil verhuizen of uitbreiden. Dit zijn ondernemers op een bedrijventerrein, maar ook verhuis- of uitbreidingsplannen van bedrijven gevestigd op een solitaire locatie in het buitengebied. Voor een groot deel van de bedrijven gaat het om een plan voor de korte termijn, aangezien circa 80% de plannen binnen nu en drie jaar wil verwezenlijken.

De groei van bedrijfsactiviteiten is de voornaamste reden voor de plannen. Dit wordt gevolgd door gebrek aan beschikbare ruimte op huidige locatie. Andere motieven zijn: groei van het aantal medewerkers en onvoldoende functionaliteit of representativiteit van het bedrijfspand. Een aantal bedrijven geeft een gebrek aan parkeerruimte een nieuwe of andere bedrijfsstrategie als belangrijkste reden.

Figuur 8: Verhuis- en/of uitbreidingsplannen en termijn (links) en concreetheid plan (rechts)



Bron: Stec Groep, 2019

Circa 60% geeft aan zich te oriënteren op de mogelijkheden en bijna 20% van de respondenten heeft nog geen concrete plannen. Het overige deel is concreet bezig met een plan en financiering, of heeft deze rond. Maar een beperkt deel van de ruimtevraag is dus momenteel concreet.

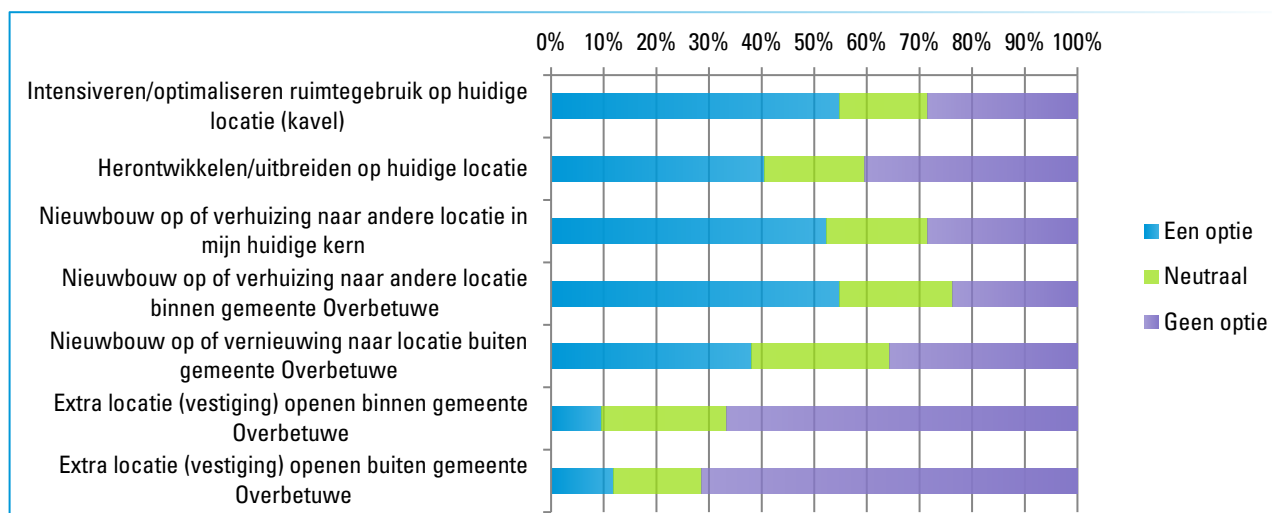
Bedrijven zijn honkvast en blijven bij voorkeur gevestigd in de huidige kern of de gemeente

De meest gewenste optie onder bedrijven is 'nieuwbouw op, of verhuizing naar andere locatie binnen de gemeente Overbetuwe' en het 'Intensiveren/optimaliseren ruimtegebruik op huidige locatie (kavel)'. 55% van de respondenten geven aan dit als een optie te zien.

Ook de optie 'Nieuwbouw op of verhuizing naar andere locatie in mijn huidige kern' zijn vaak gekozen. Dit beeld laat zien dat het lokale bedrijfsleven erg honkvast is. Circa 38% van de 42 respondenten beschouwt een verplaatsing naar een locatie buiten de gemeente Overbetuwe als optie. Zonder groeimogelijkheden in Overbetuwe kunnen enkele ondernemers genoodzaakt zijn om buiten de gemeentegrenzen te kijken.

Bedrijven zijn overigens niet of nauwelijks van plan een extra vestiging te openen binnen/buiten de gemeente Overbetuwe. Opvallende uitkomst is herontwikkelen/uitbreiden op de huidige locatie. Voor 40% van de respondenten met een verhuis- of uitbreidingswens is dit een reële optie.

Figuur 9: Welke optie overweegt u bij verhuizing/uitbreiding van uw bedrijf?



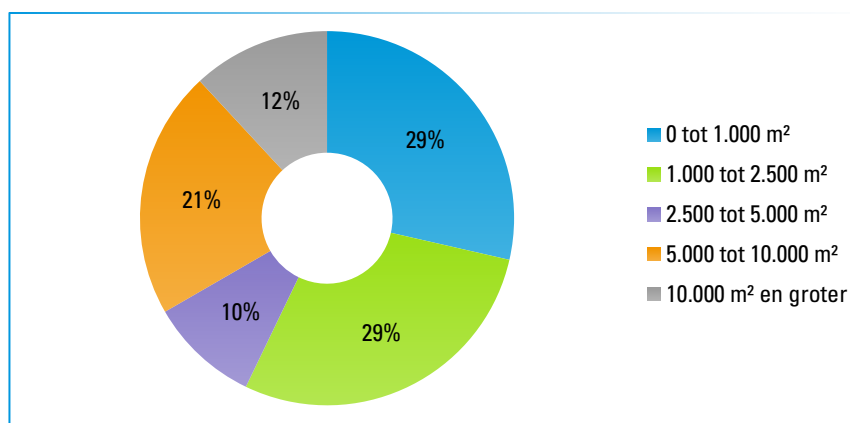
Onder 'anders; namelijk' wordt bijvoorbeeld genoemd: huidige huurprijs en wens om te kopen (momenteel huur van bedrijfspvastgoed).

Bron: Stec Groep, 2019

Kwalitatief: behoefte aan zowel kleine als grote kavels

De ruimtevraag blijkt tweekoppig. Er is met name vraag naar kavels in het kleinere segment. Circa twee derde van de bedrijven heeft voldoende aan een kavel tot 5.000 m² (0,5 hectare). Daartegenover staat een derde deel van de respondenten die die behoefte hebben aan een kavel groter dan 0,5 hectare.

Figuur 10: Gewenste kavelomvang van bedrijven met verhuis- of uitbreidingsplan



Bron: Stec Groep, 2019

Bedrijven met verhuis- en/of uitbreidingsplannen, noemen een representatieve uitstraling (circa 70%) en de beschikbaarheid van buitenruimte (ongeveer 50%) belangrijke locatiekenmerken. Een zichtlocatie (denk aan een goed bereikbare locatie aan een doorgaande weg) is voor ruim een derde van de bedrijven van belang. De hoeveelheid milieuruimte op de plek is voor een klein aantal bedrijven van direct belang voor de bedrijfsvoering. We constateren dat het gaat om met name grotere bedrijven (in kavelomvang).

6.2 Aanbod en voorraad op Overbetuwse bedrijventerreinen

Sterke verkoop bedrijfskavels in regio Arnhem-Nijmegen; nog wel overaanbod

In economie in regio Arnhem-Nijmegen inclusief de gemeente Overbetuwe heeft sinds 2016 een sterke groei doorgemaakt. Dit is onder andere zichtbaar in de stijging van de werkgelegenheid en de uitgifte van bedrijventerreinen. Uit de monitoring door Ecorys (november 2019) blijkt dat het overaanbod in de regio fors is teruggedrongen. Doordat de uitgifte de (gemiddelde jaarlijkse geprognostiseerde) ruimtevraag heeft overstegen is het overaanbod sterk afgenomen. Het overaanbod in de regio bedraagt per november 2019 echter nog steeds circa 61 hectare.

In gemeente Overbetuwe verloopt uitgifte de afgelopen jaren voorspoedig

De uitgifte van bedrijfskavels is in de periode 2016 tot en met 2018 sterk aangetrokken (circa 34 hectare uitgegeven in Overbetuwe). Verspreid over de gemeente zijn kavels uitgegeven. Zowel privaat als publiek (gemeente). Op Park15 in Oosterhout heeft ontwikkelaar Giesbers e.a. kavels uitgegeven ten behoeve van grootschalige logistiek. Uit informatie van gemeente Overbetuwe blijkt dat Poort van Midden-Gelderland Zuid recent volledig is uitverkocht. Daarnaast zijn in de afgelopen periode meerdere kavels verkocht op Spoorallee (De Aam) en Merm.

Uitgeefbaar aanbod gemeente Overbetuwe: 43,6 hectare, waarvan groot deel op Park15

Voor het faciliteren van ruimtevragers is in gemeente Overbetuwe een aanbod beschikbaar van circa 43,6 hectare (per november 2019) – zie tabel. Hierin is onderscheid gemaakt tussen lokale bedrijventerreinen en (boven)regionale bedrijventerreinen. Onder een lokaal bedrijventerrein wordt verstaan een terrein met een

overwegende kavelgrootte kleiner dan 0,5 ha (voor lokaal gebonden bedrijven). Zowel verschijningsvorm als doelgroep zijn niet planologisch geborgd in het bestemmingsplan. Wel wordt onderscheid gemaakt in milieucategorie, bouwhoogte en kavelgrootte.

Tabel 8: Hard planaanbod ³ bedrijventerreinen gemeente Overbetuwe

Bedrijventerrein	Uitgeefbaar aanbod	(Locatie), Plaats	Eigendom	Milieucategorie	Bouwhoogte
Lokale bedrijventerreinen					
De Aam	0,77 hectare	Spoorallee, Elst	Gemeente	Categorie t/m 3.2	Maximaal 8 m
De Aam	3,31 hectare	Aamgenaam, Elst (betreft voormalig Luxanterrein)	Privaat eigendom	Categorie t/m 4.1	Maximaal 12 m
Merm	1,91 hectare	Merm, Elst	Gemeente	Categorie t/m 3.2	Maximaal 12 m
Subtotaal	6,0 hectare				
Regionale bedrijventerreinen					
Merm	2,3 hectare	Merm Oost, Elst	Gemeente	Categorie 2 t/m 3.2	Maximaal 12 m
Park15	35,3 hectare	Oosterhout	Privaat eigendom	Categorie t/m 4.2 (in deelgebieden lager: t/m 3.2 / 4.1)	Maximaal 25 m (in deelgebieden lager: 12 / 20 m)
Subtotaal	37,6 hectare				

Bron: bedrijventerreinen Gelderland (peildatum november 2019); bewerking Stec Groep, 2019

Planaanbod geografisch weinig gespreid

We constateren dat het planaanbod geografisch weinig gespreid is. Uitgezonderd van het aanbod op Park15 (Oosterhout) zijn enkel kavels in Elst beschikbaar. Het gaat om diverse kavels op bedrijventerreinen De Aam en Merm. Op de twee deelgebieden gelegen binnen De Aam (Aamgenaam/Luxanterrein en Spoorallee) is nog ruim 4 hectare uitgeefbaar. De laatste kavels op Spoorallee zijn onder optie. Dit aanbod kan de gemeente Overbetuwe benutten om in de lokale behoefte te voorzien. Het gaat om kavels vanaf 1.500 m². Op Merm Oost is nog circa 2,3 hectare beschikbaar. Dit terrein is gelabeld als regionaal bedrijventerrein, maar zal in de praktijk zeker interessant zijn voor lokaal georiënteerde bedrijven. De gemeente Overbetuwe heeft recent de laatste kavels uitgegeven in Heteren (bedrijventerrein Poort van Midden-Gelderland Zuid). Hier is geen aanbod meer. Hetzelfde geldt voor andere kernen in de gemeente, zoals Andelst, Herveld en Zetten.

Regionaal aanbod op Park15 bedoeld voor groter midden- en kleinbedrijf én grootschalige logistiek

Het aanbod op Park15 is bedoeld voor MKB (vanaf circa 5.000 m²) en voor grootschalige XXL-logistiek (grote kavels). De grootschalige kavels op Park15 zijn met name geschikt voor de logistiek en andersoortige (boven)regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Deze bedrijven zoeken een grote kavel, goede ligging (oost-west verbinding tussen Rotterdam en Duitsland) en een sterke weg/water/rail-bereikbaarheid. De mogelijke ontwikkeling van de Railterminal Gelderland kan bijdragen aan de multimodale bereikbaarheid van de locatie, hoewel de terminal gescheiden wordt van Park15 door de snelweg.

Uitgezonderd locatie Aamse Poort Noord geen concrete zachte plancapaciteit aanwezig

Bovenop bovengenoemde harde, beschikbare plannen (met een onherroepelijk bestemmingsplan) zijn er in Overbetuwe geen grote toekomstige (uitbreidings)plannen. Dit worden vaak 'zachte plannen' genoemd. Dergelijke plannen zijn opgenomen in de gemeentelijke en/of provinciale structuurvisies en kunnen bij ontwikkeling ruimte bieden aan bedrijven. Uitzondering hierop is Aamse Poort Noord. Deze locatie bevindt zich aan de Aamsestraat in Elst. Het gaat om een entreelocatie met een lange planhistorie. De transformatie van de plek (bestemming detailhandel – tuincentrum) maakt onderdeel uit van de regionale

³ Ook opties op kavels (reserveringen) zijn planologisch nog beschikbaar en maken dus momenteel onderdeel uit van het aanbod. Indien opties worden verzilverd kan het planaanbod snel afnemen.

afspraken. De regio is inmiddels akkoord met ontwikkeling van deze locatie. U gaat er vanuit dat het bestemmingsplan op korte termijn in procedure gaat. In Overbetuwe zijn verder geen zachte planlocaties (lokaal of regionaal) voorzien. Wel zijn er enkele locaties die in potentie geschikt kunnen zijn. Denk aan een inbreiding ter plekke van de Eisenhouwersplas in Elst (op lange termijn), of een uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein of een bestemmingswijziging⁴. Nog concreter is de wijzigingsbevoegdheid van 3 hectare op de Aam. Dit biedt mogelijkheden voor uitbreiding van het areaal in Elst.

Tabel 9: Zacht planaanbod bedrijventerreinen gemeente Overbetuwe

Bedrijventerrein	Uitgeefbaar aanbod	(Locatie), Plaats	Eigendom	Milieucategorie	Bouwhoogte
Lokale bedrijventerreinen					
De Aam	0,95 hectare	Aamse Poort Noord, Elst	Privaat eigendom	Categorie t/m 2	Maximaal 8 m
Totaal	0,95 hectare				

Bron: bedrijventerreinen Gelderland (peildatum mei 2019); bewerking Stec Groep, 2019

Huidige aanbod aan bedrijfsruimte is circa 2,5% tot 3% van de voorraad

We constateren dat het aanbod aan vastgoed op de bedrijventerreinen in de gemeente beperkt is. In totaal wordt er ongeveer 30.400 m² aangeboden (Bron: Funda in Business, peildatum 16 mei 2019). Gemiddeld gaat het om circa 2,5% tot 3% ten opzichte van de totale vastgoedvoorraad. De situatie verschilt per terrein en kan natuurlijk wisselen in de tijd. Op de kleinere (formele) bedrijventerreinen wordt geen vastgoed aangeboden (te weten Sint-Walburg en stationsomgeving Zetten-Andelst). Op grotere terreinen is de leegstand over het algemeen onder of op frictieniveau (circa 5-6%).

Leegstandspercentage toont wisselend beeld per bedrijventerrein

Met name locaties Poort van Midden-Gelderland Noord en Zuid en Merm kennen een lage leegstand. Een leegstandspercentage dat langere tijd ruim onder frictieniveau (circa 5-6%) ligt, kan een bedreiging vormen voor de ruimtevraag. Als een bedrijf zich wil (her)vestigen, dan is daarvoor ruimte nodig. De ruimtewens sluit lang niet altijd naadloos aan op de verhuizing van een ander bedrijf. Met andere woorden op de kavel van een vertrekkend bedrijf, is niet altijd vestiging van een nieuw bedrijf mogelijk. Enige schuifruimte op de bedrijfsruimtemarkt is wel gewenst. Tegelijkertijd is teveel aanbod niet goed, omdat dit effect heeft op onder andere de uitstraling en vastgoedwaarden op een terrein. Die komen daardoor onder druk te staan. We stellen vast dat met name de bedrijventerreinen in Andelst (Andelst-Oost en De Schalm) een hogere leegstand kennen. De leegstand op deze twee terreinen zat medio mei 2019 op een gezond frictieniveau (circa 5-6%), maar we constateren dat dit inmiddels is toegenomen.

6.3 Inbreidingslocaties en/of mogelijke herontwikkelingslocaties

Kansen voor herontwikkeling van bestaande kavels of panden

Herontwikkeling van kavels of panden kan een alternatief bieden aan de huidige of nieuwe bedrijvigheid. Momenteel wordt de noodzaak tot herontwikkeling op veel terreinen mogelijk niet gevoeld. Het aandeel verouderd of incourant vastgoed is op de meeste bedrijventerreinen ook betrekkelijk laag. We constateren echter wel dat enkele locaties verouderd raken (zie resultaten NEER-analyse). Het gaat vooral om Andelst-Oost en Poort van Midden-Gelderland Noord. Ook stationsomgeving Zetten-Andelst kan een interessante herontwikkelingslocatie zijn. We verwachten dat herontwikkeling op deze locaties een goed alternatief kan zijn voor het opvangen van ruimtevraag van kleine tot middelgrote bedrijvigheid.

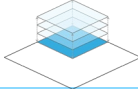
Intensiveringsmogelijkheden op bestaande terreinen aanwezig

Naast herontwikkeling van bestaande locaties kan er mogelijk ook ruimtewinst behaald worden door het beter benutten van de bestaande ruimtes, zogenoemde intensiveringsmogelijkheden. In onderstaande

⁴ Bijvoorbeeld: verruimen van vestigingsmogelijkheden Stationsomgeving Zetten-Andelst (Veilingterrein Zetten), of een wijziging van de mogelijkheden op het zuidelijk deel van PDV-locatie Intratuin (Elst) of de wijzigingsbevoegdheid ten zuidoosten van De Aam.

tabel hebben we een aantal indicatoren van zes bedrijventerreinen⁵ op een rij gezet die de huidige intensiteit van het ruimtegebruik weergeven.

Tabel 10: Indicatoren intensiteit ruimtegebruik⁶

	Andelst-Oost	De Aam	De Schalm	Merm	PvMG Noord	PvMG Zuid
Netto / bruto verhouding 	0,91	0,77	0,81	0,77	0,81	0,62
Werkzame personen per uitgegeven hectare 	23	51	39	52	68	36
Floor Space Index (FSI) 	41%	40%	44%	42%	47%	43%

Bron: IBIS, 2019; BAG, 2019; PWE, 2019.

Aanknopingspunten op basis van indicatoren ruimtegebruik

We zien, aan de netto-bruto verhouding dat met name Poort van Midden-Gelderland Zuid, maar ook De Aam en Merm wat ruimer opgezette terreinen zijn. Deze terreinen hebben een groter aandeel infrastructuur en openbare ruimte (publieke ruimte) ten opzichte van het aandeel uitgeefbare kavels. Op aantal werkzame personen per hectare scoren de bedrijventerreinen in Overbetuwe rond het landelijk gemiddelde. Alleen op Andelst-Oost zien we een laag aantal werkzame personen per hectare. Landelijk is de arbeidsintensiviteit op reguliere bedrijventerreinen zo rond de 40 tot 60 personen per hectare. Gemiddeld hebben de locaties in Overbetuwe ruim 48 arbeidsplaatsen per hectare.

Op basis van de Floor Space Index, de schouw en de marktpeiling, verwachten we dat er nog ruimtewinst is te behalen op bestaande kavels. De *floor space index* 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. In Nederland zien we op regulier-gemengde terreinen een FSI van tussen de 50-60%. Vaak is de FSI wel lager voor locaties met een groot aandeel industriële bedrijvigheid en/of logistiek en groothandel. Aangezien de FSI van ieder bedrijventerrein in Overbetuwe onder de 50% ligt (gemiddeld circa 42,5%), verwachten we dat intensivering een reële en haalbare optie is.

Intensivering moet in beginsel worden opgepakt door de markt; overheid kan wel aanjagen

Intensivering is vaak moeilijk door de overheid te sturen als het om private kavels gaat. Het moet in beginsel zelf opgepakt worden door gebruikers en eigenaren van bedrijfspandgoed. Intensivering moet worden opgepakt door de markt zelf. De overheid kan intensivering aanjagen door bedrijven te helpen bij het in kaart brengen van de mogelijkheden en/of door het verhogen/verruimen van de planologische mogelijkheden. Dit meenemen in gesprekken met bedrijven is een eerste stap.

Uit de online marktpeiling onder het gevestigd bedrijfsleven blijkt dat bedrijven mogelijkheden zien in het intensiveren en herontwikkeling/uitbreiding op de huidige locatie. Ongeveer 55% van de bedrijven met een actuele ruimtevraag overweegt intensivering van het ruimtegebruik op de huidige locatie (kavel). Circa 40% vindt herontwikkelen/uitbreiden op de huidige plek een goede optie. Door intensivering (hogere bouw en intensiever en efficiënter ruimtegebruik) kan bestaande ruimte voor bedrijvigheid beter en slimmer benut worden. Denk in oplossingen als meerlaags bouwen, herschikking van kavels, zodat bedrijven ruimte-efficiënter gaan opereren.

⁵ Het gaat om de zes grotere bedrijventerreinen in gemeente Overbetuwe. Het in ontwikkeling zijnde Park15 buiten beschouwing gelaten. De ruimtegebruik indicatoren geven een onrealistisch beeld, aangezien op Park15 wel kavels zijn verkocht maar hier nog geen eindgebruiker(s) zijn geregistreerd (en dus arbeidsplaatsen) en/of deze nog onbebouwd zijn.

⁶ De indicatoren van De Aam, Merm en Poort van Midden-Gelderland Zuid geven een (licht) vertekend beeld. Op deze terreinen zijn recent nog kavels uitgegeven. Deze kavels zijn dan vaak nog onbebouwd en er zijn zodoende geen vestigingen/arbeitsplaatsen geregistreerd. We verwachten dat de intensiteit van het ruimtegebruik op deze locaties in de komende jaren zal stijgen.

Ruimtwinst als gevolg van intensivering levert meerdere hectares op

Doorgaans kan met een maximaal ambitieniveau de FSI met circa 5 tot 10% stijgen (ruimtwinst geboekt worden) op een regulier-gemengde locatie met de eigenschappen van het bedrijventerreinportfolio in gemeente Overbetuwe. We berekenen dat in totaal een ruimtwinst haalbaar is van circa 1,7 tot 3,7 hectare op de zes bedrijventerreinen. Vooral door de planologische ruimte op onbebouwde kavels te benutten en meer gebruik te maken van de mogelijkheden om in de hoogte te bouwen. Bij deze laatste variant zal het in de praktijk grotendeels gaan om sloop/nieuwbouw ofwel vernieuwbouw, zo schatten we in. Ook liggen er kansen in het herontwikkelen van verouderd bedrijfspandgoed op Andelst-Oost.

Kansen voor verruimen planologische mogelijkheden op Andelst-Oost

Bestemmingsplannen stellen bepaalde limieten: maximale bouwhoogte, bebouwingspercentage van een kavel en de toegestane maximale milieucategorie. Er is geen ruimtwinst te behalen met het verhogen van de maximale milieucategorie van bedrijven, maar natuurlijk wel met het verhogen en/of beter benutten van de maximale bouwhoogte en het maximale bebouwingspercentage.

We constateren wel dat de maximale bouwhoogte op Andelst-Oost (10 meter) vrij laag is. De bouwhoogte verhogen (naar 12 meter) geeft bedrijven meer planologische ruimte. Het bebouwingspercentage is ruim (100%), echter moet wel een afstand van 3 meter 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.

Tabel 11: Planologische mogelijkheden bestemmingsplan

	Andelst-Oost	De Aam	De Schalm	Merm	PvMG Noord	PvMG Zuid
Maximale bouwhoogte 	10 meter ⁷	14 meter	12 meter	12 meter	15 meter	16 meter
Max. Bebouwingspercentage 	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Maximale milieucategorie 	3.2	4.2	4.2	3.2	4.2	4.2

Bron: Ruimtelijkeplannen, 2019.

⁷ Op één bouwvlak op bedrijventerrein Andelst-Oost mag tot maximaal 12 meter gebouwd worden.

7 Ons advies voor toekomstbestendige bedrijventerreinen

Structuur van dit hoofdstuk

Ons advies bestaat uit twee sporen. Per spoor doen we een aantal aanbevelingen. Die onderbouwen we met conclusies op basis van dit onderzoek, bureauexpertise, ervaringen en eventueel onderzoeken van derden: waarom deze aanbeveling?

Spoor 1: Toekomstbestendig houden bestaande terreinen

Het voorliggende onderzoek is een belangrijke bouwsteen voor het in beeld brengen van het huidige functioneren van de bedrijventerreinen in Overbetuwe, de geschiktheid van terreinen voor transitie naar de next economy en concrete aanbevelingen voor verbeteringen.

HOOFDCONCLUSIES ONDERZOEK:

- Bedrijventerreinen van wezenlijk belang voor werkgelegenheid. Zeer belangrijk voor lokale/regionale economie. Aandeel banen op bedrijventerreinen met 45% hoger dan landelijk gemiddelde.
- Bedrijven op bedrijventerreinen beoordelen huidige vestigingslocatie gemiddeld met een 7,8.
- Kwaliteit bestaande terreinen bovengemiddeld (begin van de levenscyclus): wel aandacht nodig.
- Géén gemeentelijk structureel budget beschikbaar voor op peil houden kwaliteit bedrijventerreinen.
- Score voor next economy potentie is passend bij huidige portefeuille bedrijventerreinen.
- Regionale ambities: verduurzamen, duurzame mobiliteit en circulaire topregio in 2050.

Aanbeveling 1.1: zorg voor een sterke basis en voorkom dat terreinen afglijden

Waarom deze aanbeveling?

Basiskwaliteiten op bedrijventerreinen in Overbetuwe zijn prima op orde

Gemeente Overbetuwe beschikt over bedrijventerreinen van een hoge kwaliteit die tevens passend is voor het type bedrijvigheid dat er gevestigd is. Uw bedrijventerreinen huisvesten een mix van lokaal midden- en kleinbedrijf (MKB) tot grote, bovenregionale en (inter)nationale bedrijven. Basiskwaliteit (schoon, heel en veilig) is op alle terreinen op orde. Ook de fysieke en digitale infrastructuur is uitstekend. Alle terreinen zijn goed bereikbaar per snelweg en beschikken over glasvezel. De meeste grote terreinen in uw gemeente (exclusief het in ontwikkeling zijnde Park15) beschikken over een KVO-B keurmerk. Dit betekent in onze ogen dat uw terreinen goed voorgesorteerd staan. Ondernemers en vastgoedeigenaren moeten, gesteund door u, ervoor zorgen dat de bedrijventerreinen en het bedrijfsvastgoed ook richting de toekomst waarde behouden. Om bedrijventerrein toekomstbestendig te maken is primair de economische courantheid van private kavels/panden van belang. Ondernemers hebben hierin zelf een sterke verantwoordelijkheid.

UITGELICHT: KEURMERK VEILIG ONDERNEMEN BEDRIJVENTERREINEN (KVO-B)

Een onveilige omgeving kan leiden tot schade en overlast en dit kan de bedrijfsvoering behoorlijk in de weg zitten. Om een veilige bedrijfsomgeving te waarborgen is het Keurmerk Veilig Ondernemen voor Bedrijventerreinen in 2005 ontwikkeld door MKB-Nederland in samenwerking met het ministerie van Veiligheid en Justitie. In het KVO-B maken ondernemers samen met de gemeente, politie en



brandweer en eventuele andere partijen afspraken om overlast, criminaliteit en onderhoud en beheer aan te pakken. Bron: website MKB-Nederland.

Private investeringen belangrijk voor een courante voorraad in de toekomst

Het is van groot belang is om goed in gesprek te zijn met ondernemers/vastgoedeigenaren, deze te begeleiden en vertrouwen en zekerheid te geven. Het zijn private partijen die investeringen doen in pand/kavel, waardoor bedrijventerreinen vernieuwen en verduurzamen. De online marktpeiling maakt inzichtelijk dat ruim 40% van de respondenten plannen heeft om in de komende vijf jaar te investeren in uitstraling/functionaliiteit in de huidige pand(en), waaronder in verduurzaming van het bedrijfstvastgoed.

We weten uit onze adviespraktijk dat ondernemers en eigenaren meer en beter investeren in hun huidige locatie en bedrijfstvastgoed als kennis, bewustzijn en houding meer is gericht op de toekomstwaarde en toekomstige functionaliteit van het bedrijfspand en de locatie. Samenwerking en afstemming tussen overheid en private partijen wordt daarin steeds actueler.

Sterk en initiatiefgericht accountmanagement

Belangrijk is dat er voldoende tijd en capaciteit is voor het accountmanagement en dat dit geborgd is. De accountmanager is het eerste aanspreekpunt van de gemeente voor ondernemers, eigenaren en andere investeerders. Voor een goed ondernemersklimaat is het cruciaal dat gemeente en ondernemers elkaar kennen en spreken. Proactief accountmanagement en georganiseerde ondernemers spelen hierin een belangrijke rol. De accountmanager spoort actief businesscases op en begeleidt deze vanuit de gemeente. Dit 'olliemannetje' jaagt nieuwe initiatieven op de locatie aan en kan ondernemers/vastgoedeigenaren helpen snel duidelijkheid te verkrijgen over ideeën en wensen voor bedrijfspand en kavel. De afdeling Economische Zaken dient bij voorkeur te beschikken over enig budget ('aanjaaggeld') om obstakels bij private initiatieven om te kunnen lossen. Zie ook aanbeveling 1.2. Denk aan kleine, gerichte investeringen in de openbare ruimte die als randvoorwaarde kunnen gelden voor private investeringen.

Voor bedrijventerreinen geldt verder dat deze schoon, heel en veilig moeten zijn. Beheer en onderhoud op peil houden is belangrijk om een voldoende vestigingsklimaat te borgen. Er is veel geïnvesteerd door de gemeente om locaties te herstructureren (zoals De Aam). We constateren echter dat gemeente Overbetuwe geen structureel budget beschikbaar heeft voor haar bedrijventerreinen (zie 2.1.2). We verwachten dat er ook een verbeterslag mogelijk is in de rolverdeling tussen gemeente en die van het bedrijfsleven. Ook mag u een zeker ambitieniveau nastreven om te komen tot next-economy proof bedrijventerreinen (zie 2.1.3).

Aanbeveling 1.2: zet in op jaarlijks budget gelabeld voor bedrijventerreinen

Waarom deze aanbeveling?

Toekomstbestendige bedrijventerreinen belangrijk voor economische kracht Overbetuwe

Er is veel meerwaarde te behalen door in te zetten op 'toekomstbestendige' bedrijventerreinen. Denk alleen al aan de energietransitie. Op bedrijventerreinen ligt potentie voor besparing en duurzame opwekking. De bedrijventerreinen zijn daarnaast van groot (sociaal)economisch belang. De terreinen zijn goed voor circa 45% van de totale werkgelegenheid in Overbetuwe en daarmee cruciaal voor het economisch functioneren van de gemeente. Denk alleen al aan de enorme spin-off door bestedingen. De economische kracht van Overbetuwe kan verder worden versterkt door een positief ondernemersklimaat en een goed vestigingsklimaat. Er is budget nodig om te werken aan een toekomstbestendige bedrijventerreinen en aantrekkelijke vestigingsmogelijkheden voor het bedrijfsleven (zie hiervoor ook spoor 2).

Landelijk beeld: gemeentelijke budgetten voor bedrijventerreinen halveren

Uit ons benchmarkonderzoek onder 170 gemeenten⁸ is gebleken dat gemeenten verwachten in de periode 2018 tot en met 2022 de helft minder te investeren in bestaande bedrijventerreinen dan in de vijf jaar ervoor. Dit komt enerzijds doordat een deel van herstructurering is afgerond, anderzijds is dit een gevolg van de lage prioriteit die bedrijventerreinen hebben bij politiek en bestuur. We vinden dat overheden

⁸ Benchmarkonderzoek investeringsgerichte aanpak bedrijventerreinen, Stec Groep (2017)

professioneler kunnen omgaan met bedrijventerreinen. De landelijke benchmark laat zien dat de houding van gemeenten vaak positief is, maar de uitvoering (instrumentenmix, monitoring) veel effectiever en slimmer kan. Politieke prioriteit voor betere uitvoering van bedrijventerreinenbeleid is gewenst. Overigens constateren we dat de inzet van 'team EZ' van de gemeente professioneel en structureel op orde is.

Inzet van verschillende rollen (en middelen) bij een investeringsgerichte aanpak

We adviseren om in het bedrijventerreinenbeleid in te zetten op een private aanpak die in de basis gericht is op investeringen door ondernemers. De gemeente kan hierbij een combinatie van rollen (en middelen) inzetten. Er is een formele rol van kadersteller en toetsers op het ruimtelijke spoor, een faciliterende rol van verbinder-kennismakelaar en een aanjagende rol in de vorm van voorkantsamenwerkingen en financiële ondersteuning bij projecten. In onderstaande tabel beschrijven we de verschillende rollen die u als gemeente kunt inzetten. We adviseren in te zetten op een investeringsgerichte aanpak.

Tabel 12: Advies Stec Groep – inzet van rollen en middelen bij een investeringsgerichte aanpak

Rol gemeente	Toelichting
Rol 1: Kadersteller (en toetsen)	De gemeente vervult een kaderstellende rol door sturing te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen in Overbetuwe, vanuit de Omgevingsvisie Overbetuwe 2040, bestemmings- en omgevingsplan(nen) en beleid/regelingen/richtlijnen. In deze rol is de gemeente hoofdzakelijk <u>informatieverstrekker</u>. Hierbij hoort ook een toetsende rol in de vorm van handhaving. <i>Voorbeeld investeringsgerichte aanpak: bestemmingsplannen moeten investeringsgericht zijn. Bijvoorbeeld intensiever ruimtegebruik door bouwhoogte (en maximale bebouwingspercentage) beter te benutten/te verhogen op plekken waar dit gewenst is en dit zo goed mogelijk te borgen in de een toekomstig (bestemmings-/omgevings)plan.</i>
Rol 2: Verbinder (en kwaliteit bewaken)	De gemeente vervult een verbindende rol door met bedrijven en georganiseerd bedrijfsleven in contact te zijn (en bedrijven met elkaar in contact te brengen). Dit om te komen tot een gezamenlijke agenda, waarbij oog is voor ieders belang. In deze rol is de gemeente de regisseur, maar voor het resultaat sterk afhankelijk van de <u>samenwerking</u>, kwaliteit en inbreng van het (georganiseerd) bedrijfsleven. <i>Voorbeeld investeringsgerichte aanpak: intensief contact met ondernemers en eigenaren en hiermee werken aan bewustwording over hun vastgoed(waarde). Dit is vaak een eerste stap richting het uitlokken van investeringen.</i>
Rol 3: Kennismakelaar (en enthousiastmeren)	De gemeente vervult een enthousiastmerende rol bij het ontwikkelen en delen van kennis. In deze rol wil de gemeente bedrijven <u>verleiden</u> ergens aan deel te nemen of het nut van in te zien. <i>Voorbeeld investeringsgerichte aanpak: eigenaren/ondernemers actief informeren over subsidies en vervolgens ontzorgen bij het indienen van aanvragen voor SDE+ subsidie of andere regelingen. Dit kan veel bedrijven over de streep trekken. Voor ondernemers is het niet altijd eenvoudig om de weg te vinden in verschillende subsidieregelingen en voorwaarden.</i>
Rol 4: Aanjager (en faciliteren)	De gemeente vervult een aanjagende rol als co-financierder. Dit heeft betrekking op het <u>stimuleren en uitnodigen</u> van eigenaren/ondernemers om actief deel te nemen aan projecten die bijdragen aan toekomstbestendige bedrijventerreinen. In deze rol is het een uitdaging om met slimme (financiële) arrangementen belemmeringen bij ondernemers weg te nemen. <i>Voorbeeld investeringsgerichte aanpak: investeringen in duurzaamheid financieel aantrekkelijker maken. Bijvoorbeeld door leges voor bouwvergunningen bij duurzaamheidsinvesteringen te verlagen. Of door ondernemers/eigenaren financieel te prikkelen met behulp van subsidieregelingen/fondsen.</i>

Bron: Stec Groep, 2020

Ondernemers primair verantwoordelijk voor investeringen; overheid kan stimuleren

Ondernemers zijn zelf primair verantwoordelijk voor het doen van investeringen. Als gemeente kan het wel belangrijk zijn om met kleine, gerichte bijdragen investeringen die anders niet van de grond zouden komen te stimuleren. Dit zit zeker niet alleen in (eventuele) subsidies, maar ook in een investeringsgerichte aanpak vanuit de gemeente en een faciliterende rol richting bedrijven. Concreet voorbeeld: ondernemers die zelf willen investeren in het vergroten van in- en uitritten voor vrachtwagens, als de gemeente daar ook een deel van betaalt.

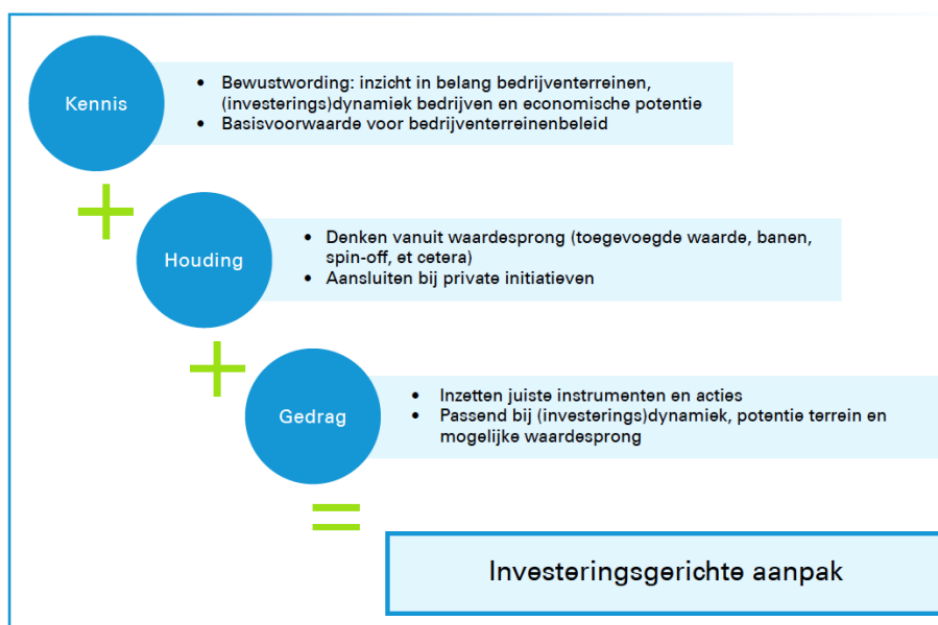
Ondanks de sterke kwaliteit van de bedrijventerreinen valt op dat de betrokkenheid bij het reilen en zeilen van de terreinen minimaal is. Dit terwijl op verschillende terreinen wel parkmanagementorganisaties en ondernemersverenigingen actief zijn. De organisatiegraad staat gemeentebreed onder druk. Vooral op de bedrijventerreinen waar geen (verplichte) beheerstichting is. Wensen voor verbeteringen op terreinen ligt bij voorkeur bij georganiseerde ondernemers, zodat die wensen goed kunnen worden doorgegeven aan de gemeente. Andersom is het fijn dat de gemeente gebruik kan maken van een communicatiekanaal dat alle ondernemers bereikt. Zo kunnen publieke en private investeringen ook beter op elkaar worden afgestemd. We zien een hoge organisatiegraad op terreinen als basisvoorwaarde voor grote publieke investeringen.

Altijd aansluiten bij de beoogde waardesprong

Een goede bedrijventerreinenaanpak sluit zoveel mogelijk aan bij het realiseren van de mogelijke waardesprong. Bij het prioriteren kan de levenscyclus bedrijventerreinen en 'next economy'-potentie gebruikt worden. Die laatste geeft inzicht in de potentie die bedrijventerreinen hebben om zich aan te passen aan wat de 'next economy' van bedrijventerreinen vraagt. Welke instrumenten verstandig zijn hangt sterk af van twee zaken:

1. De levensfase waarin een terrein zich bevindt. Voor fase I-terreinen ligt de nadruk op duurzaam beheer en onderhoud, het liefst in samenwerking met (georganiseerd) ondernemers. Voor bedrijventerreinen die verder zijn in de levenscyclus kunnen zwaardere ingrepen zoals revitalisering, herontwikkeling of herprofilering nodig zijn. De kosten voor deze ingrepen zijn hoger. Basisvoorwaarde voor eventuele investeringen is een organisatiegraad onder betrokken ondernemers. Afstemming met ondernemers over te nemen stappen is altijd aan te raden om zo in te zetten maatregelen maximaal aan te laten sluiten bij geplande private investeringen.
2. Instrumenten zijn pas echt effectief (en leiden tot een waardesprong) als ze voortkomen uit een gestructureerde aanpak. De basis van deze aanpak bestaat uit grondige kennis van en inzicht in de bedrijventerreinen en de daar gevestigde bedrijven. Afstemming met gevestigde ondernemers (of ondernemerscollectief) is belangrijk. Daarnaast kunnen op een locatie andere factoren een rol spelen. Bijvoorbeeld gepland grootschalig onderhoud, verhuizing of vestiging van een bedrijf, gedeeltelijke transformatie, eerder ingezette instrumenten, wensen van ondernemers et cetera. Zonder van de achtergrond op de hoogte te zijn én een investeringsgerichte houding waarin de beoogde waardesprong centraal staat, is het moeilijk om de juiste instrumenten in te zetten.

Figuur 11: Drie pijlers van investeringsgerichte aanpak bestaande bedrijventerreinen



Aanbeveling 1.3: stel ambitieniveau vast voor next economy-proof terreinen

Waarom deze aanbeveling?

Aantrekkelijke en duurzame bedrijventerreinen worden de norm

Uit ons onderzoek blijkt dat de bestaande terreinen een basis tot hoge next economy potentie hebben. Voor lokale bedrijventerreinen is een basis tot hoge next economy potentie passend. Bij uw regionale terreinen met grote (boven)regionale spelers vinden we dat de ambitie wat hoger mag liggen. Voor de grotere, (inter)nationaal opererende bedrijven is verduurzaming en circulariteit vaak al onderdeel van de bedrijfsvoering. Ook kleinere bedrijven (op bedrijventerreinen) kunnen bijdragen aan de energietransitie en duurzaamheidsambities. Duurzame, gezonde gebouwen (en omgeving) zijn/worden steeds meer de norm. Naast een sterke basis (beheer openbare ruimte, RO-instrumentarium en accountmanagement) en het verhogen van de organisatiegraad zijn de volgende onderdelen belangrijk voor next-economy proof bedrijventerreinen in Overbetuwe:

- Stimuleren van verduurzamen (van vastgoed), waar kansen zich voordoen
- Kansen in de transitie naar een circulaire economie (vooral op terreinen met veel circulaire potentie: de Aam en Merm)
- ‘Vergroenen’ van met name private kavels/panden (prioriteit op Andelst-Oost en Poort van Midden-Gelderland Noord)

Overheden stimuleren de verduurzaming (van vastgoed): ondernemers moeten zelf doen

Ondernemers investeren steeds vaker (met hulp van de overheid) in verduurzaming van het vastgoed, beperking van het energieverbruik en de opwekking van groene energie. Het energie- en gasverbruik op de Overbetuwse terreinen is relatief laag ten opzichte van vergelijkbare terreinen. Wel zien we dat collectiviteit in verduurzaming vaak ontbreekt. Hiermee gaat potentie verloren. Er loopt een provinciaal traject ‘zon op daken’, en een *Be Positive* project vanuit de gemeente en Stichting Parkmanagement Overbetuwe (SPO) op De Aam en Merm. Lessons learned kunnen worden ingezet om ondernemers op andere terreinen te inspireren en te overtuigen van de waarde van duurzaamheidsinvesteringen.

Makelen en schakelen voor (gezamenlijke) businesscases

Rondom verduurzamen en vergroenen merken we in de praktijk dat een deel van de ondernemers moeite heeft met het vinden van financiering of een sluitende businesscase (en termen van terugverdientijd). Met name in het midden- en kleinbedrijf is het ook vaak een capaciteitskwestie. De gemeente kan ondernemers op weg helpen (informatievoorziening bij duurzaamheidsinvesteringen), (financiële) drempels wegnemen en samenwerking organiseren. Kortom, makelen en schakelen voor (gezamenlijke) businesscases.

Kansen in de transitie naar een circulaire economie

In de circulaire economie staat het sluiten van kringlopen centraal. Producten, materialen en grondstoffen behouden op die manier zo lang mogelijk hun waarde. Dat kan door producten slim in te zamelen, te delen, hergebruiken, reviseren of te recyclen. En bovenal: door producten circulair te ontwerpen en te bouwen. Circulaire economie gaat over alle lagen van de productieketen: van ontwerp tot productie tot gebruik. Er liggen richting de toekomst volop kansen: nieuwe (internationale) markten, meer samenwerking in productketens en minder grondstoffengebruik en dus kostenbesparing.

Bedrijventerreinen met hoge circulaire potentie cruciaal voor regionale ambities

Uit onze analyse blijkt dat vooral De Aam en Merm een hoge circulaire potentie hebben. Bedrijventerreinen zijn binnen de circulaire economie belangrijke schakels. De dynamiek concentreert zich vooral op lokaal en regionaal niveau. Op dat schaalniveau kunnen het makkelijkst kringlopen gesloten worden en daarmee worden onnodige vervoersbewegingen over grote afstand (met hogere kosten en nadelige milieueffecten) voorkomen. Circulaire activiteiten (inzameling, reviseren en recyclen) vragen ruimte, maar zijn cruciaal om de circulaire economie vorm te geven en energie en CO2 te besparen. Dit kan hinder voor de omgeving veroorzaken. Denk aan geur, stof en geluid. Een circulaire economie staat niet gelijk aan ‘schoon’ en ‘stil’. Juist binnen de circulaire economie spelen niet – of moeilijk mengbare – bedrijven (hoge milieucategorie) een belangrijke rol. Wees zuinig op de (milieu)ruimte op uw terreinen, zodat ruimtelijke clustering van bedrijven en (rest)stromen mogelijk is. Dit past bij de ambitie om een circulaire topregio te zijn in 2050.

Experimenteerruimte en betaalbare bedrijfsruimte: interactie stimuleren voor circulaire ambities

De ontwikkeling van de circulaire economie zit nog veelal in de onderzoeks-, design- en prototypefase. In deze fase is bij uitstek behoefte aan samenwerking tussen bedrijven onderling en tussen bedrijven en kennispartners. Daarnaast is het verdienmodel onzeker. Locaties met modulair, betaalbaar huurvastgoed en flexibele ruimtelijke plannen ('experimenteerruimte') zijn in het bijzonder kansrijk om innovatie aan te trekken. In de praktijk zien we dat ondernemers in toenemende mate pilots en businesscases starten om een transitie naar de circulaire economie verder vorm te geven. Willen circulaire businessmodellen slagen, dan moet informatie over producten en componenten inzichtelijk zijn en kunnen worden gedeeld. Hiervoor is een sterke digitale infrastructuur op bedrijventerreinen randvoorwaardelijk.

'Vergroenen' van met name private kavels/panden

De vraag naar locaties en bedrijventerreinen die bijdragen aan ambities rond 'gezond' en 'duurzaam' neemt in de toekomst verder toe, verwachten we. Hierbij horen ook duurzame vervoersoplossingen (fiets, openbaar vervoer). Een aantrekkelijke, groene werkomgeving wordt belangrijker voor het aantrekken en behouden van personeel, maar draagt ook tevens bij aan klimaatadaptatie (hittestress, waterberging) en vergroten van de biodiversiteit. Zo kan hittestress op leiden tot wel 50% afname van de productiviteit op de werkvloer. Minder ziekteverzuim en een productievere werkomgeving is voor zowel werkgever als werknemer belangrijk. 'Vergroening' kan dus bijdragen aan een betere klimaatadaptatie en biodiversiteit, maar ook de aantrekkelijkheid en arbeidsproductiviteit verhogen. Aangezien het niveau van onderhoud en beheer in Overbetuwe op orde is, vinden we dit vooral een opgave voor (georganiseerde) bedrijven. Andelst-Oost en Poort van Midden-Gelderland Noord zijn het minst 'groen'.

Bedrijventerreinen kunnen bijdragen aan een betere klimaatadaptatie en biodiversiteit

Met grote dakoppervlakken kunnen bedrijventerreinen in de toekomst energie-opwekkers zijn. En het vergroenen van daken en parkeerplaatsen helpt om wateroverlast bij piekbuien te verminderen, draagt bij aan de biodiversiteit (voorkomt hittestress) en maakt van de terreinen een comfortabelere werkomgeving. Tevreden personeel is belangrijk voor een werkgever, maar ook om als bedrijf talentvolle werknemers aan je te kunnen binden. Gebouwen en gebieden die hier op inspelen, zijn aantrekkelijk en toekomstgericht.

TER INSPIRATIE: PROJECT BOEIEND BLOEIEND BEDRIJVENTERREIN (GROTE POLDER, ZOETERWOUDE)

Boeiend Bloeiend: Bedrijventerrein Grote Polder heeft in korte tijd een metamorfose ondergaan. Het initiatief 'Boeiend Bloeiend Bedrijventerrein' is een samenwerking tussen de gemeente Zoeterwoude en de Vereniging BIZ Grote Polder, met als doel de biodiversiteit op het bedrijventerrein te vergroten. Doel: een klimaatbestendig terrein zonder afbreuk te doen aan ondernemerschap. In slechts een jaar tijd zijn op basis van een inrichtingsplan de randen en wegbermen van het bedrijventerrein en meerdere bedrijfskavels op een meer natuurlijke wijze ingericht. De gemeente pakte de entrees van het terrein aan. Het project is voltooid, maar het verder biodivers inrichten van het bedrijventerrein gaat op eigen initiatief gewoon door. Het project is mede mogelijk gemaakt door de provincie Zuid-Holland, Leidse Ommelanden en Holland Rijnland.



Een selectief aanvalsplan per bedrijventerrein is interessant, aangezien de opgaven en kansen per terrein verschillen. Uitkomsten van de NEER-analyse kunnen gebruikt worden om prioritering aan te brengen. Een gemeentelijke regeling (duurzaamheidsfonds, gevelrenovatiefonds) of project (verhogen klimaatadaptatie, biodiversiteit en uitstraling) kan een zetje in de rug zijn voor ondernemers om te investeren.

Ambitieniveau mag hoger bij nieuwe bedrijventerreinontwikkeling

Bij de eventuele ontwikkeling van nieuw bedrijventerreinareaal raden we u aan economie te koppelen aan uw duurzaamheidsambities door middel van een strikt regionaal uitgifteprotocol. Naar verwachting staat dit ook op de agenda bij het maken van regionale afspraken. Kernelementen hierin zijn:

- Kwantitatieve kaders (in de programmering), gekoppeld aan ruimtewinst op bestaande locaties.
- Nieuwe bestemmings-/omgevingsplannen ingericht op maximaal intensief (op kavelniveau).
- Een 'next economy' en duurzaam/circulair uitgiftebeleid. Bijvoorbeeld door bedrijven te verplichten hun maatschappelijke verantwoordelijkheid te nemen. Denk hierbij aan zonnepanelen op het dak, of de constructie daarvoor geschikt te maken en beschikbaar te stellen. Eventueel een zorgplicht voor het vastgoed wat een bedrijf achter laat (voorkomen ongezonde leegstand). Daarnaast eisen ten aanzien van energieneutraal en duurzaam/circulair bouwen, klimaatadaptatie, et cetera.
- Onze NEER analyses laten zien dat op de indicator 'smart industry & smart logistics' nog het meeste winst te behalen is voor de Overbetuwse bedrijventerreinen. Veel innovaties en ontwikkelingen op dit vlak gebeuren op individueel bedrijfsniveau. Belangrijke randvoorwaarde voor hogere potentie op dit vlak is het clusteren van bedrijven en het stimuleren van samenwerking. Park15 kan profiteren van het beleidsvoornemen van de provincie om grootschalige logistiek te clusteren. Clustering van bedrijven (met vergelijkbare activiteiten, bedrijven die samen in een keten opereren of bedrijven die van elkaars reststromen en/of warmte gebruik kunnen maken) als uitgangspunt draagt bij aan meer toekomstbestendige locaties.

Spoor 2: Ontwikkeling van nieuwe bedrijfskavels

De meest recente prognose ruimtebehoefte voor de regio Arnhem-Nijmegen concludeert dat er regionaal een behoefte is aan circa 14 hectare regionaal bedrijventerrein en 12 hectare lokaal bedrijventerrein⁹. Wat betekenen deze conclusies voor de behoefte in de gemeente Overbetuwe?

HOOFDCONCLUSIES ONDERZOEK:

- Overbetuwe kent meerdere bedrijventerreinen met relatief veel (boven)regionale bedrijvigheid.
- Door monitoring van de ruimtebehoefte is naar verwachting geen schrapopgave meer voor bedrijventerreinen in Overbetuwe.
- Railterminal Gelderland en doortrekken A15 hebben naar verwachting positief effect op vestigingsklimaat.
- Prognose: toekomstige ruimtevraag verwacht vanuit logistiek en klassiek-gemengd segment.
- Overbetuwe aantrekkelijk voor opvang (boven)regionale vraag. Uitgifte planaanbod kan hard gaan.
- Mogelijk behoefte aan extra bedrijventerreinareaal gelet op kavelaanbod en geografische ligging.
- Kwalitatief behoefte aan kleinschalige kavels (< 2.000 m²), maar ook grootschalige kavels (> 0,5 ha).
- Sterke bestaande voorraad (up-to-date, en intensivering) verhoogd kansen voor nieuw.

Aanbeveling 2.1: overweeg nieuw aanbod om in ruimtebehoefte te voorzien

Waarom deze aanbeveling?

Lokale én (boven)regionale bedrijven hebben behoefte aan uitbreidingsruimte

Uit de provinciale prognose en lokale input uit de online marktpeiling onder ondernemers uit Overbetuwe blijkt dat er behoefte kan ontstaan aan uitbreidingsruimte. Fysieke ruimte voor bedrijven is belangrijk voor de groei en bloei van het uw bedrijfsleven, maar ook om nieuwe bedrijven van buiten de gemeente (die passen bij het profiel van Overbetuwe) een plek te geven om te ondernemen en innoveren. We constateren dat voor doorgroei en uitbreiding van bestaande bedrijven in Heteren en Andelst alleen plek is in de bestaande vastgoedvoorraad. Hier ontbreken uitgeefbare kavels. In Elst en Oosterhout zijn nog anno 2020 voldoende kavels beschikbaar voor de autonome groei van gevestigde bedrijven.

Op basis van de prognose komen we tot een indicatieve uitbreidingsvraag tussen 27,3 en 54,5 hectare in de periode 2020 tot 2030. Het gaat om een berekening van het tussenscenario (1,5% jaarlijkse landelijke

⁹ Het gaat om de ontwikkelbehoefte in het klassiek-gemengd werkmilieu. We laten de behoefte naar andere werkmilieus (industrie, (XL) logistiek) hier buiten beschouwing.

groei) op basis van het 'marktaandeel' van Overbetuwe binnen regio Arnhem-Nijmegen. De meeste ruimtevraag wordt verwacht in klassiek-gemengd werkmilieu en de logistiek. Dit is exclusief incidentele bovenregionale vraag van buiten de regio en additionele vervangingsvraag (door onttrekking). Kortom, de vraagprognose is beleidsarm en houdt geen rekening met het actief en strategisch verplaatsen van grote solitaire bedrijven, of uitplaatsing van bedrijvigheid vanuit (kleine) bedrijfslocaties in kernen.

Circa 45% van de respondenten uit de online marktpeiling geeft aan uitbreidings- of verhuisplannen te hebben. Het gaat om ruimtevraag van bedrijven die reeds gevestigd zijn op een bedrijventerrein of een solitaire locatie in de kern/het buitengebied. Bedrijven zijn honkvast en blijven bij voorkeur in de huidige kern/gemeente gevestigd.

Tegenover ruimtevraag staat een weinig geografisch verspreid planaanbod van 43,6 hectare

Tegenover de geraamde vraag (27,3 tot 54,5 hectare in de periode 2020 tot 2030) staat een hard uitgeefbaar aanbod van circa 43,6 hectare. Dit aanbod bestaat uit lokale en (boven)regionale bedrijventerreinen en de uitgeefbare kavels zijn weinig geografisch gespreid over de gemeente. Een groot deel van het beschikbaar aanbod bevindt zich op Park15 (Oosterhout). Het particulier aanbod van 35,3 is geschikt voor met name (boven)regionaal georiënteerde bedrijvigheid (kavels vanaf circa 0,5 hectare), waaronder ook grootschalige XXL-logistiek. De daadwerkelijke uitgifte van dit bedrijventerrein kan voorspoedig verlopen wanneer een eindgebruiker wordt gevonden voor reeds verkochte kavels.

Uitgezonderd het aanbod op Park15 zijn enkel kavels beschikbaar in Elst. Het lokaal aanbod (ruim 6 hectare, aangevuld met circa 2,3 hectare regionaal gelabeld aanbod op Merm Oost). Kwalitatief gaat het om divers kavelaanbod op bedrijventerrein De Aam en Merm (Oost). We vinden dit aanbod geschikt voor de uitbreidingsbehoefte onder bedrijven in Elst. Het aanbod zal niet altijd geschikt zijn voor lokaal gebonden bedrijven ten westen van de A50 (uit de kernen Heteren, Andelst en Zetten).

Leegstand van bedrijfsruimte in Overbetuwe ligt onder het gewenste frictieniveau

De leegstand op de bedrijventerreinen in Overbetuwe is met circa 2,5% tot 3% minimaal (peildatum 16 mei 2019). We zien wel verschillen per bedrijventerrein en dit kan natuurlijk wisselen in de tijd. Met name Poort van Midden-Gelderland Noord en Zuid en Merm hebben een lage leegstand. Een frictieniveau van 5-6% is wenselijk en gezond voor een goed functionerende bedrijfsruimtemarkt. Zo is er enige schuifruimte, zodat bedrijven de mogelijkheid hebben te verplaatsen / te verhuizen naar een ander bedrijfspand. Wanneer er onvoldoende groei- of verplaatsingsmogelijkheden zijn, gaat de bedrijfsruimtemarkt op slot omdat geen doorstroming mogelijk is. Dit kan op langere termijn negatieve effecten hebben voor uw gemeente. Denk aan een bedrijfsverplaatsing naar een locatie buiten gemeente Overbetuwe.

Huidige voorraad prima op orde; wel aandacht voor ruimtewinst door intensivering

We concluderen op basis van de NEER-analyse dat de bedrijventerreinen in Overbetuwe er goed bij staan en de (sociaal-)economische waarde hoog is. Op dit moment zijn grootschalige (overheids)investeringen in beheer en onderhoud niet nodig. Kleine acties en gerichte (publiek-/ en private) investeringen kunnen de levensduur van de terreinen verlengen. Binnen de bestaande voorraad is efficiënter ruimtegebruik zeker mogelijk, zo verwachten we. Uit de marktpeiling blijkt dat meer dan de helft van de bedrijven (55%) met een actuele ruimtevraag intensivering van het ruimtegebruik op de huidige locatie (kavel) overweegt. Ook vindt circa 40% herontwikkelen/uitbreiden op de huidige plek een goede optie.

De gemiddelde *floor space index* op bedrijventerreinen in Overbetuwe is relatief laag. We vinden de FSI (circa 0,4) echter passend voor het profiel van de gemeente met veel industriële bedrijvigheid en logistiek en groothandel. Dit zijn relatief ruimte-extensieve sectoren. We becijferen dat een ruimtewinst haalbaar is van 1,7 tot 3,7 hectare. Dit moet in beginsel opgepakt worden door de markt zelf. Denk in oplossingen als meerlaags bouwen, herschikking van kavels en intensiever gebruik maken van bestaande kavels voor opslag zodat bedrijven ruimte-efficiënter gaan opereren.

Bedrijventerreinen Overbetuwe gericht op lokale en (boven)regionale bedrijvigheid

Gezien de ruimtevraag op basis van de nieuwste prognoses, de leegstand, nog beschikbaar aanbod en de kwaliteit van de bedrijventerreinen in uw gemeente (grotendeels up-to-date) vinden we het aannemelijk dat op termijn behoefte is naar kavels (nieuw bedrijventerreinareaal). Gezien de intensiveringsmogelijkheden vinden we het logisch dat een deel van de geprognostiseerde ruimtevraag wordt opgevangen in de bestaande voorraad. Voor de overgebleven behoefte kunt u nieuw uitgeefbaar aanbod overwegen. De markt voor bedrijventerreinen in Overbetuwe is gericht op lokale én (boven)regionale bedrijvigheid. Uit het opgestelde 'advies herziening RPW Arnhem-Nijmegen' blijkt dat in regio Arnhem-Nijmegen potentiële ontwikkelruimte ontstaat om te voorzien in ruimtevraag van lokale bedrijven en bedrijven met een (boven)regionale oriëntatie. Vanuit beide doelgroepen ontstaat er (vanaf 2025) naar verwachting behoefte aan extra bedrijventerrein.

Aanbeveling 2.2: kies bij ontwikkeling voor lokale en regionale bedrijvigheid

Waarom deze aanbeveling

Ondernemers hebben behoefte aan zowel grote als kleinere kavels

Als we de bedrijven met uitbreidings- of verhuisplannen analyseren, concluderen we dat ondernemers uit Overbetuwe behoefte hebben aan zowel grote (vanaf circa 0,5 hectare) als kleinere kavels (circa twee derde deel van de respondenten heeft een gewenste kavelomvang tot circa 0,5 hectare). Het merendeel zoekt een kavel in het segment tot 2.500 m². We verwachten vooral dat op termijn middelgrote bedrijven in de bouw, handel, logistiek en industrie knel kunnen (komen te) zitten. Dergelijke bedrijven zijn op dit moment onder andere gevestigd op Poort van Midden-Gelderland Noord en Zuid, maar eveneens op een solitaire plekken in de kern of het buitengebied. Zonder aanbod kan het zo zijn dat deze bedrijven genooddaakt zijn over de gemeentegrens te zoeken naar een vestigingslocatie. Wanneer middelgrote bedrijven in hun ruimtevraag gefaciliteerd kunnen worden, komt er doorstroming op gang verwachten we. Wat kleinere bedrijven (in ruimtevraag), waaronder kleinschalig (lokaal) MKB maar ook zzp'ers, kunnen daardoor eenvoudiger een plek vinden binnen de bestaande voorraad. Dit zorgt voor herinvulling van bestaande bedrijfspanden, eventueel na herontwikkeling/herstructurering.

Overbetuwe heeft vanwege haar ligging en ontwikkelingen regionale aantrekkingskracht

We verwachten dat Overbetuwe ook richting de toekomst een aantrekkelijke vestigingslocatie zal zijn voor bedrijven met een bovenlokale en (boven)regionale oriëntatie. De ligging van alle bedrijventerreinen in Overbetuwe is gunstig, vanwege de sterke externe bereikbaarheid per (vracht)auto. Daarnaast zetten het Rijk en de provincie in op een betere doorstroming en het project ViaA15 (doortrekken A15 tussen Ressen en Zevenaar). Ook staan rond Knoop 38 (afslag 38, A15) veel ontwikkelingen op de agenda, waaronder de mogelijk komst van railterminal Gelderland (RTG). Overbetuwe behoudt daarmee een goede propositie voor het huisvesten van regionale bedrijvigheid, in het bijzonder logistiek. Kaveluitgifte in de afgelopen jaren onderstreept deze aantrekkingskracht.

Naast logistieke ruimtevraag, ook vraag vanuit bedrijvigheid met klassiek-gemengd werkmilieu

In lijn met voorgaande verwachten we uitbreidingsvraag van zittende (lokale en regionale) bedrijvigheid en incidenteel ook bovenregionale vraag vanuit de XXL-logistiek. Het overgrote deel van de bedrijven heeft behoefte aan een kavel met daarop een pand met een representatieve uitstraling. Circa de helft van de bedrijven vindt een locatie met voldoende buitenruimte voor onder andere parkeren, opslag en logistiek (transport) belangrijk. Dit sluit aan bij het huidige profiel van de gemeente. Kortom, de uitbreidingsvraag van bedrijven komt vooral van bedrijven in een klassiek-gemengd werkmilieu. Dit vertaalt zich in behoefte aan functioneel tot modern-gemengd bedrijventerrein geschikt voor bedrijven in milieucategorie 2 t/m 4.

Voldoende geografische spreiding in kavelaanbod ligt voor de hand

Het is verstandig om in te zetten op voldoende geografische spreiding van kavels. Nu ligt al het aanbod voor kleinschalige kavels (tot 5.000m²) in Elst. Mocht u het huidige areaal bedrijventerrein willen uitbreiden, dan adviseren we u nader te onderzoeken of een uitbreiding ten westen van de A50 kansrijk en wenselijk is.

Tabel 13: Advies Stec Groep – ontwikkelingsrichting bedrijventerreinen Overbetuwe

Type bedrijventerrein	Omgeving Andelst en Zetten	Omgeving Elst en Oosterhout	Omgeving Heteren
Ontwikkeling lokale bedrijventerreinen	Geen aanbod. Inzetten op (private) herontwikkeling en kwaliteitsverbetering van Andelst-Oost (Box: intensiever ruimtegebruik mogelijk maken). De vestigingsmogelijkheden op Stationsomgeving Zetten-Andelst verruimen is een kans.	Voldoende aanbod beschikbaar, maar monitoring belangrijk. Kans om zachte plancapaciteit (locatie Aanse Poort Noord) te ontwikkelen. Bij aangetoonde behoefte gebruik maken van de wijzigingsmogelijkheden voor bedrijven die De Aam biedt.	Geen aanbod en weinig leegstand zorgen voor beperkte dynamiek op de lokale bedrijfsruimtemarkt.
Ontwikkeling regionale bedrijventerreinen	De Schalm kent nog mogelijkheden voor extra aanbod door terugbrengen van leegstand en intensivering.	Voorlopig is voldoende aanbod voor XXL-logistiek beschikbaar. Bij aanvullende vraag is De Grift Noord (gemeente Nijmegen) op termijn een logische locatie.	Geen aanbod. Herontwikkeling van Poort van Midden-Gelderland Noord is vooral gericht op kwaliteitsverbetering.

Bron: Stec Groep, 2020

Verkenkend onderzoek voor nieuwe ontwikkeling regionaal afstemmen

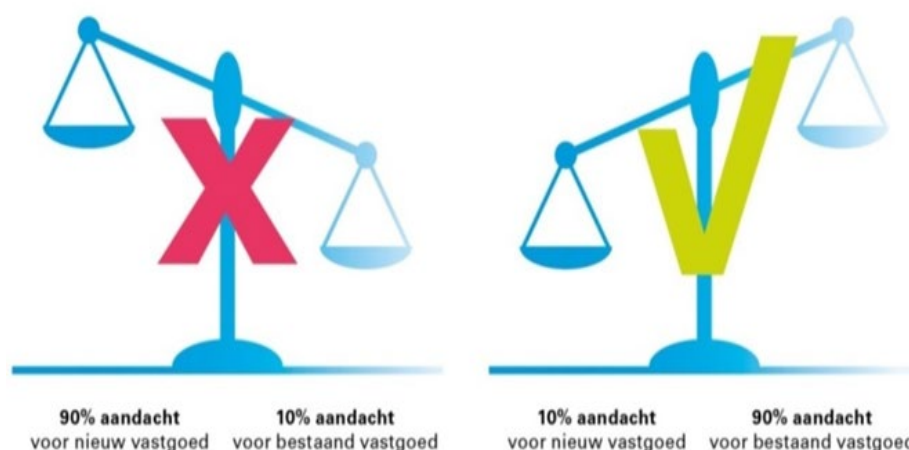
Het is belangrijk om, na afstemming in regionaal verband, te starten met het zoeken naar een nieuwe locatie. Dit is verstandig, omdat de doorlooptijd van een juridisch-planologisch traject en vervolgens uitgifte van gronden meerdere jaren in beslag neemt. Dit kost minimaal 5 jaar, zo schatten we in. Een eerste stap is een pré-check op de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Vraaggericht ontwikkelen met aandacht voor bestaand vastgoed

We adviseren te kiezen voor een vraaggerichte ontwikkeling en daarbij bovenplanse verevening (met een vereveningsfonds) toe te passen en bij de uitgifte kaders te stellen. Bijvoorbeeld opbrengsten deels te gebruiken voor de herontwikkeling op Poort van Midden-Gelderland Noord. Andere optie is bijvoorbeeld nadenken over een zorgplicht voor het vastgoed wat een bedrijf achterlaat, of strikte kaders ten aanzien van ruimtegebruik, duurzaamheid en circulariteit. Hiermee wordt voorkomen dat er een te grote trek van bedrijven vanaf huidige bedrijventerreinen op gang komt, waardoor hier een ongezonde leegstand ontstaat. Kortom, houd ook liefde en aandacht voor (verduurzamen van) bestaand vastgoed.

De bestaande voorraad bedrijfstvastgoed mag niet vergeten worden. Dit is een transitie in het denken van ontwikkelaar en grondexploitatiemachine (vanuit overheid en projectontwikkelaars) naar het denken vanuit bestaande locaties en bestaand vastgoed, zoals een belegger dat doet. De hoge huidige kwaliteit van uw voorraad bedrijventerreinen is niet per definitie een garantie voor een hoge economische waarde in de toekomst. Veranderingen in de wensen en eisen (en dus vestigingsvoorkeuren) van bedrijven gaan snel, mede door ontwikkelingen als automatisering, robotisering, circulaire economie en energietransitie. Voorkomen moet worden dat er naar de toekomst een grote herstructureringsopgave ontstaat.

Figuur 12: Transitie in denken van ontwikkelaar naar belegger



Bron: Stec Groep (2019)

Kortom, een nieuw uit te geven locatie moet maximaal aansluiten op een behoefte. Dit moet de inzet zijn bij het maken van programmeringsafspraken in de regio (en met de provincie). Daarmee wordt voorkomen dat onnodige verhuizingen plaatsvinden en de bestaande voorraad (versnelt) economisch verouderd.

Aanbeveling 2.3: zet daarnaast in op intensivering en herontwikkeling/inbreiding

Waarom deze aanbeveling?

Voldoende plekken voor herontwikkeling op bestaande bedrijventerreinen

Herontwikkeling/uitbreiding en intensivering van sommige kavels of panden kan een alternatief bieden aan de huidige of nieuwe bedrijvigheid. Momenteel wordt de noodzaak tot herontwikkeling of intensivering op bestaande bedrijventerreinen mogelijk niet gevoeld. Het aandeel verouderd of incourant vastgoed is op de meeste bedrijventerreinen ook betrekkelijk laag. We constateren wel dat enkele locaties verouderd raken (zie resultaten NEER-analyse). Het gaat vooral om Andelst-Oost en Poort van Midden-Gelderland Noord. We vinden het verstandig om actief in te zetten op intensivering en herontwikkeling/inbreiding waar dit gewenst is. Bijvoorbeeld Andelst-Oost en Stationsomgeving Zetten-Andelst. Herontwikkeling op deze locaties een goed alternatief kan zijn voor kleine tot middelgrote bedrijvigheid verwachten we. Daarnaast is door intensivering is ruimtewinst mogelijk (beter benutten van planologische mogelijkheden).

BOX: HERONTWIKKELEN VEROUDERD BEDRIJFSVASTGOED ANDELST-OOST

Er liggen kansen in het herontwikkelen van verouderd bedrijfspand op Andelst-Oost. Op dit terrein is behoorlijk wat verouderd vastgoed aanwezig. Ongeveer 70% van de vastgoedvoorraad heeft een bouwjaar van voor 1985. Vaak zijn deze bedrijfspanden in het verleden (jaren 1970, 1980) specifiek op maat gemaakt voor de (eigenaar-)gebruiker, waardoor deze momenteel niet erg courant zijn. Dat wil zeggen: de bedrijfspanden zijn in de huidige situatie niet erg aantrekkelijk als vestigingsplek voor de doorsnee bedrijfsruimtegebruiker.

Veel panden uit deze periode kenmerken zich door een beperkte inpandige vrije hoogte (en vaak maar één bouwlaag). Dit terwijl op de meeste plekken 10 meter hoog gebouwd mag worden. Een extra bouwlaag bovenop de bestaande bouw zal in de praktijk ook niet altijd mogelijk zijn vanwege bouwconstructies en/of parkeernormen. Herontwikkeling is dan noodzakelijk. We denken dat een hogere bouwhoogte (verhogen naar bijvoorbeeld 12/14 meter) herontwikkeling/vernieuwbouw kan stimuleren. Dit maakt tegelijkertijd intensiever ruimtegebruik mogelijk.

Aanbeveling 2.4: zorg voor goede monitoring

Waarom deze aanbeveling?

Bedrijventerreinen zijn belangrijk voor Overbetuwe; houd scherp in de gaten wat er gebeurt

Bedrijven in uw gemeente vertegenwoordigen veel werkgelegenheid. Het gros van de banen bevinden zich op bedrijventerreinen (ruim 9.600), maar de gemeente huisvest ook een aantal grote bedrijven op solitaire locaties (in het buitengebied). Het is relevant om de ruimtebehoefte van bedrijven periodiek (in nauw overleg met het bedrijfsleven) te monitoren. Ook is het belangrijk om in de monitoring zicht te hebben op het economisch presteren van uw terreinen (denk in termen van werkgelegenheid, ontwikkeling in aantal vestigingen/banen, investerings- en verhuizingdynamiek, waardeontwikkeling, leegstand). Dit geeft u een beeld waar herontwikkelingsplekken zijn of kunnen ontstaan. Met name de omvang en aard van leegstand (courant/niet-courant) geven u een actueel inzicht in het functioneren van de bedrijfsruimtemarkt. Monitoring is een sturingsinstrument.

Relatie tussen bedrijven op solitaire locaties en bedrijventerreinen

We zien een relatie tussen bedrijven op solitaire locaties en bedrijventerreinen. Bij groei van het bedrijf in het buitengebied kan het in de toekomst logisch of wenselijk zijn om in te zetten op verplaatsingen naar

een bedrijventerrein. Vooral bestaande bedrijven actief in de sectoren logistiek, industrie en (groot)handel, zonder directe economische binding met het buitengebied, kan het zinvol zijn om uitbreiding op de huidige locatie niet of zeer beperkt toe te staan. Soms zijn deze bedrijven wel passend voor het buitengebied. Het gaat om maatwerk. Wanneer een bedrijf verplaatst kan het verstandig zijn om de planologische functie en mogelijkheden van de locatie te wijzigen. De nieuwe invulling is afhankelijk van transformatiepotentie. Mogelijk is woningbouw of een recreatieve functie mogelijk. Bij transformatie is mogelijk sprake van vervangingsvraag die elders, bij voorkeur dus op bedrijventerreinen, gefaciliteerd moet worden.

Bedrijfsruimtemarkt is grillig

De vraag naar bedrijventerreinen kan in de praktijk hoger of lager uitpakken dan de ramingen voorzien. Niet alle dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt is op voorhand te voorspellen. De bedrijfsruimtemarkt is grillig en beweegt zich met (conjunctuur)golven door de tijd heen. Juist daarom is het belangrijk om een vinger aan de pols te houden door goed in gesprek te blijven met bedrijven op de bedrijventerreinen, maar ook met ontwikkelaars en (vastgoed)marktpartijen. Wie of welke marktpartijen hebben bijvoorbeeld interesse in het (her)ontwikkelen van verouderd bedrijfstvastgoed op Andelst-Oost? En tegen welke mogelijke blokkades lopen zij?

Monitoring is cruciaal onderdeel onder Omgevingswet

Naast het monitoren van de stand van zaken van uw bedrijfsleven is monitoring ook van groot belang onder de Omgevingswet. Onder de Omgevingswet geldt het principe: zo veel mogelijk vergunningvrij. Als gemeente kunt u er voor kiezen om in bepaalde gevallen bewust wel een vergunningsplicht in te voeren. Dat kan in verschillende gradaties. Bijvoorbeeld door te vragen om een onderzoek naar nut en noodzaak op een moment dat een ruimtevraag van een bedrijf zich aandient, of een meldings- of informatieplicht invoeren.

Het voordeel van die keuzevrijheid voor gemeenten is dat er meer mogelijkheden ontstaan om aan te sluiten bij de opgaven in een gebied. Bijvoorbeeld op het moment dat een lokaal bedrijf een uitbreidingsvraag heeft. Het biedt ruimte aan verschillende vormen van gebiedsontwikkeling van meer organisch tot sterk planmatig.

Benutting van het potentieel valt of staat bij goede monitoring van wat al heeft plaatsgevonden in een gebied: welke (planologische) mogelijkheden zijn er? Welke onderzoeken zijn beschikbaar? Wat moet een initiatiefnemers nog doen? Monitoring moet daarom niet langer het sluitstuk van omgevingsbeleid zijn, maar juist de kern.

A) NEER-analyse

NEER-analyse: beoordeling functioneren, waarde en toekomstbestendigheid van bedrijventerreinen

Om de toekomstbestendigheidsopgave in beeld te brengen gebruiken we een analysemodel: de Next Economy Effect Rapportage (NEER). De NEER-analyse is een meetlat van robuuste, objectieve indicatoren waarlangs bedrijventerreinen worden gelegd en beoordeeld. Het model vormt zo input voor investeerders, bedrijventerreinen, ondernemersverenigingen, gemeenten en regio's. Zij kunnen met behulp van beleid en investeringsbeslissingen maximaal in spelen op de toekomstbestendigheid van een terrein, evenals de trends en ontwikkelingen die de 'Next Economy' (hierna: NE) met zich meebrengt (zie ook kader).

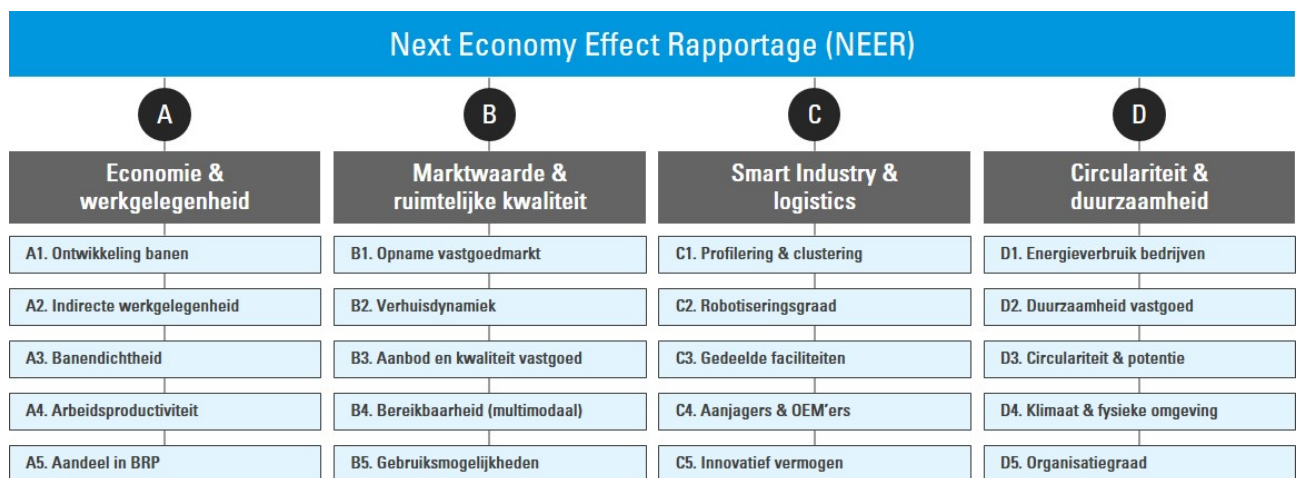
WAT IS NEXT ECONOMY? EN WAT MAAKT EEN TERREIN NEXT ECONOMY-PROOF?

De economie verandert en er komt veel op bedrijventerreinen af. Het model geeft de potentie van een bedrijventerrein voor de Next Economy (NE) weer: in hoeverre is het terrein uitgerust om een transitie naar de 'nieuwe economie' te kunnen maken? We weten dat niet alle NE-trends van even grote invloed op de locatiekeuze en ruimtevraag van bedrijven en daarmee op het toekomstperspectief van bedrijventerreinen. Met ons NEER-model toetsen we de terreinen aan aspecten waaraan een toekomstbestendig bedrijventerrein in onze optiek moet voldoen. Daarbij gaan we in op megatrends als digitalisering en robotisering, en op aspecten als gedeelde faciliteiten, interactiemilieus en innovatief vermogen. In het bijzonder kijken we ook naar kansen voor circulaire economie en verduurzaming, zoals energieverbruik en -transitie, verbruik van aardgas, energielabels, potentie zonnepanelen, warmtenet, afvalstromen, aandeel groen (hittestress), waterhuishouding en CO2-footprint.

Input voor het NEER-model bestaat uit zowel kwantitatieve data als kwalitatieve inzichten

Voor een beoordeling van het functioneren van bedrijventerreinenvoorraad is vanuit duurzaamheids-, markt- en economische bril gekeken naar de bedrijventerreinen. In onderstaand figuur een overzicht van indicatoren input zijn voor het model. Daarnaast is een schouw uitgevoerd op alle bedrijventerreinen, om ook ter plekke een beeld te vormen van de kwaliteiten. In de bijlage zijn de uitkomsten uitgewerkt.

Figuur 13: Indicatoren NEER model



Bron: Stec Groep (2019)

De scores op de hoofdindicatoren A en B geven gezamenlijk de positie van het bedrijventerrein op de 'levenscyclus bedrijventerreinen' weer. Een bedrijventerrein heeft, net als product, een levenscyclus. Als een bedrijventerrein veroudert, wordt het steeds minder geschikt voor de doelgroepen op het terrein en zijn ingrepen of innovaties nodig om het bedrijventerrein nieuw leven in te blazen.

BETEKENIS FASEN VAN DE 'LEVENSCYCLUS BEDRIJVENTERREINEN'

De levenscyclus kent grofweg drie fasen:

- In **Fase I** past de kwaliteit van het terrein bij de doelgroep en gebruikers. Grootschalige ingrepen of innovaties zijn in de meeste gevallen niet noodzakelijk. Lichte ingrepen, zoals periodiek opwaarderen van de openbare ruimte, opzetten van een collectief, vergroening of het verbeteren van de bewegwijzering zijn voldoende om de kwaliteit van de locatie hoog te houden.
- In **Fase II** staat de kwaliteit van het terrein wat meer onder druk. Niet alle doelgroepen en gebruikers beoordelen het terrein met minimaal een '8', maar het gros kan er nog goed ondernemen. Het terrein heeft nog een relatief hoge economische waarde en de leegstand is vaak laag. Om het terrein op te waarderen zijn zwaardere ingrepen nodig, zoals private investeringen in pand en kavel, grootschalig wegonderhoud of herverkaveling. De private component is belangrijk: alleen publieke investeringen doen is in deze fase relatief duur en vaak zeer beperkt effectief, blijkt uit onderzoek. Advies is dan ook om met ondernemers een private investeringsagenda op te stellen. Relevant, in het beginstadium van Fase II is een lichtere ingreep nodig en is Fase I nog in zicht. In het eindstadium van Fase II wordt de ingreep forser en kan het een goede strategie zijn om niets te doen. Ingrijpen in Fase III is namelijk een stuk gemakkelijker en goedkoper.
- In **Fase III** is de kwaliteit van het terrein benedenmaats voor de doelgroepen en gebruikers. Om het terrein op niveau te krijgen zijn over het algemeen zeer zware ingrepen nodig, zoals grootschalige herontwikkeling. Soms is transformatie naar andere functies passender, zoals woningbouw. In deze fase hebben publieke investeringen een relatief groot effect. Advies is dan ook om een slimme, concrete opwaardeer- of transformatiestrategie op te stellen voor de locatie.

Naast het economisch functioneren en de ruimtelijke kwaliteit van een locatie, zijn aanknopingspunten voor een duurzame transitie tegenwoordig net zo belangrijk. Daarom bestaan indicatoren C & D van het model uit bronnen die de duurzame potentie van een bedrijventerrein in kaart brengen. Dit betreft enerzijds voorwaardelijke eigenschappen (aanwezigheid bedrijvencluster) en anderzijds de (energie)opgaven. De NE-potentie is geen oordeel over de kwaliteit of het economisch belang van een terrein. Zeker niet alle bedrijventerreinen hoeven circulair te worden, hightech maakindustrie of bedrijven in hogere milieucategorieën te huisvesten.

Tabel 14: Bronnenlijst NEER model

Indicator	Gebruikte bronnen
A. Economie & werkgelegenheid 	• PWE Gelderland (2019) • CPB, TNO • IBIS Bedrijventerreinen • CBS Statline
B. Marktwaarde & ruimtelijke kwaliteit 	• Property NL, Vastgoeddata.nl & Vastgoedjournaal.nl • Funda in Business & Real Next • Google Maps & NS Routeplanner • Schouw bedrijventerrein d.d. 11 juni 2019 • Ruimtelijkeplannen.nl & input gemeente
C. Smart Industry & logistics 	• PWE Gelderland (2019) • CBS Statline • Maakindustrie top 100 en R&D Top 30 • Input gemeente & ondernemers
D. Circulariteit & duurzaamheid 	• CBS Statline • EP Online RvON • Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) • Warmteatlas.nl & klimaatatlas.nl • Input gemeente & ondernemers

Bron: Stec Groep, 2019

B) Online marktpoeling

Online marktpoeling: maximaal participatief met het bedrijfsleven

Gemeente Overbetuwe wil samen met ondernemers en vastgoedeigenaren de bedrijventerreinen in Overbetuwe toekomstbestendig maken. Om grip te krijgen op het vestigingsklimaat en de (toekomstige) ruimtebehoefte hebben we in overleg met de gemeente en de begeleidingsgroep een enquête opgesteld. Via portal www.vraagmonitor.nl is de enquête in de periode 13 september tot en met 25 oktober 2019 opengesteld. Zie hieronder een schermafdruk. Het bedrijfsleven is uitgenodigd via: Begeleidende brief naar alle ondernemers op een bedrijventerrein of solitaire locatie (in buitengebied). Nieuwsbericht naar aangesloten leden door stichting parkmanagement Overbetuwe (SPO). Aandacht via social media en herinnering per brief en e-mail naar contactpersonen.

Figuur 14: Schermafdruk online portal



Bron: Stec Groep, 2019

Enquête onder bestaand bedrijfsleven over (ruimte)behoefte

De enquête richt zich op de toekomstige (ruimte)behoefte van het bestaande bedrijfsleven gevestigd op een bedrijventerrein of een solitaire locatie in het buitengebied in gemeente Overbetuwe. Categorisering is mogelijk op basis van onder andere het aantal medewerkers, bedrijfssector of vestigingslocatie. Naast algemene bedrijfskenmerken (zoals omvang huidige bedrijfskavel en bedrijfspand) en oordeel huidige situatie (vestigingslocatie, eigendomssituatie, bouwjaar en verbeterpunten) zijn vragen gesteld over de toekomstige (ruimte)behoefte. Zijn ondernemers tevreden op de huidige vestigingslocatie, is men van plan om te investeren in de huidige vestigingslocatie, of spelen er verhuis- of uitbreidingsplannen? Indien er plannen spelen, hoe concreet zijn deze plannen en wat zijn de motieven en locatievoorkeuren. De resultaten van de marktpoeling zijn verwerkt in een separate bijlage.

RESPONS ONLINE MARKTPEILING: 93 INGEVULDE ENQUÊTES

In totaal hebben 93 bedrijven de online enquête ingevuld. Een groot aantal ondernemers staat stil bij de (ruimte)behoefte en toekomst van het bedrijf/bedrijfspand: waar moeten pand, kavel en bedrijfsomgeving aan voldoen? De inbreng zorgt voor een actueel inzicht in de (ruimte)behoefte van lokale bedrijven en is waardevol bij het werken aan een goed vestigingsklimaat en passende vestigingslocaties voor bedrijven.

C) Vraagprognose

Vraagraming: actuele marktvraag naar bedrijventerreinen

We schetsen de actuele marktvraag voor de periode 2020 tot 2030 naar bedrijventerreinen in de gemeente Overbetuwe. Hiervoor maken we gebruik van de prognose ruimtevraag van de provincie Gelderland. De uitbreidingsvraag naar bedrijventerrein in regio Arnhem-Nijmegen in de periode 2019 tot 2030 bevindt zich tussen 213 en 369 hectare (WLO Laag en WLO Hoog). Voor specifiek regio Arnhem-Nijmegen is ook een tussenscenario berekend (1,5% jaarlijkse landelijke groei) met een ruimtevraag van circa 300 hectare.

Marktaandeel Overbetuwe berekent op basis van verdeelsleutels

Om wat te kunnen zeggen over de ruimtebehoefte van een individuele gemeente kijken we welk gedeelte van de totale uitbreidingsvraag in de regio Arnhem-Nijmegen beredeneerd aan de gemeente Overbetuwe valt toe te rekenen. Deze lokale vertaling kunnen we voor gemeente Overbetuwe (indicatief en globaal) berekenen op basis van een gemiddelde van drie verdeelsleutels, te weten:

- **Aandeel in de uitgifte bedrijventerrein (netto hectare) in de periode 2009-2018**
Deze indicator geeft een beeld van de historische uitgiftdynamiek op korte termijn. Een gemeente die in de afgelopen tien jaren bovengemiddeld in trek blijkt te zijn, krijgt hierdoor een grotere koek van de vraag toebedeeld.
- **Aandeel in de werkgelegenheid op bedrijventerreinen (PWE 2019)**
De indicator geeft een beeld van de economische positie van verschillende gemeenten en regio's op bedrijventerreinen (focusgebied van de behoefteraming). Daarmee krijgen gemeenten en regio's met een hogere economische dynamiek op bedrijventerreinen een grotere koek van de vraag toebedeeld.
- **Aandeel in de uitgegeven voorraad / areaal bedrijventerrein (netto hectare) per 1-1-2019**
Deze indicator geeft een beeld van de economische positie van de gemeente op bedrijventerreinen, waarbij niet werkgelegenheid, maar de oppervlakte bepalend is. De indicator voegt een ruimtelijke component toe. De uitbreidingsvraag in de regio komt in de regel vooral van bestaande bedrijven, die, blijkt uit onderzoek van CBS, vaak over kortere afstand verhuizen (waarvan ruim twee derde binnen de eigen gemeente)¹⁰.

We kiezen ervoor om bij de indicatieve verdeling te rekenen met een te verantwoorden bandbreedte dat zich logischerwijs bevindt tussen de uitersten van de drie verdeelsleutels. Het rekenen met verdeelsleutels is altijd geënt op historische data en niet op een gereed toekomstbeeld van de vestigingsdynamiek van het bedrijfsleven in de gemeenten en regio('s) voor de komende jaren. Daarom wordt expliciet gesproken over een indicatieve verdeling. De bandbreedte (en geconstateerde delta tussen de hoogste en laagste waarde) geeft aan dat er variatie kan zitten in de uiteindelijke uitkomst.

Verwacht aandeel Overbetuwe in geprognostiseerde uitbreidingsvraag bedraagt circa 10% tot 20%

We kunnen bovenstaande vertalen naar de situatie Overbetuwe om een beeld te schetsen van het 'marktaandeel' van de gemeente in de regionale economie. In onderstaande tabel is het aandeel van Overbetuwe ten opzichte de van regio Arnhem-Nijmegen opgenomen.

Tabel 15: Aandeel gemeente Overbetuwe per indicator

Indicator	Regio Arnhem-Nijmegen	Gemeente Overbetuwe	Aandeel Overbetuwe
Uitgifte op bedrijventerreinen in periode 2009-2018 (in hectare)	264,0	78,0	29,5%
Werkgelegenheid op bedrijventerreinen in 2018 (in banen)	163.530	11.576	9,0%
Uitgegeven areaal bedrijventerreinen 1 jan 2019 (in hectare)	2.394,2	212,9	8,9%

Bron: Stec Groep 2019, op basis van IBIS provincie Gelderland, 2019 en PWE, 2018

¹⁰ CBS (2013). <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2013/33/bedrijven-verhuizen-vooral-binnen-eigen-gemeente>

De verdeelsleutels tonen een tweeledig beeld. De verdeelsleutels werkgelegenheid op bedrijventerreinen (aandeel van circa 9%) en totaal uitgegeven areaal bedrijventerrein (circa 8,9%) zijn zo ongeveer gelijk. De gerealiseerde uitgifte in gemeente Overbetuwe was aanzienlijk hoger. Dit betekent indirect dat het aantal banen op bedrijventerreinen in de periode na 2018 enigszins zal toenemen, zo verwachten we. En als de uitgifte in Overbetuwe zich blijft bewijzen geeft dit ons voldoende houvast om uit te gaan van een toekomstig marktaandeel van circa 10 tot 20%.

LET OP: VERDELING MET VERDEELSLEUTELS IS INDICATIEF

We vertalen de regionale prognose ruimtevraag naar een marktaandeel voor gemeente Overbetuwe. We passen bovenstaande verdeelsleutel toe op de totale uitbreidingsvraag in regio Arnhem-Nijmegen. In de totale netto uitbreidingsvraag is met name ruimtevraag verwacht in klassiek-gemengd werkmilieu en logistiek. In deze kwantitatieve vertaling van de prognose is vooralsnog hiermee geen rekening gehouden.

Ruimtevraag Overbetuwe tussen 19 en 67 hectare realistisch in periode 2020-2030

We hanteren de berekende 10% en 20% als het 'marktaandeel' dat gemeente Overbetuwe heeft in de geraamde uitbreidingsvraag binnen regio Arnhem-Nijmegen. Zie onderstaande tabel.

Tabel 16: Aandeel Overbetuwe in geprognostiseerde uitbreidingsvraag (drie scenario's 2019-2030)

	Gemeente Overbetuwe (WLO Laag scenario)	Gemeente Overbetuwe (tussen scenario)	Gemeente Overbetuwe (WLO Hoog scenario)
Aandeel gemeente Overbetuwe 10% in uitbreidingsvraag regio Arnhem-Nijmegen 2019 tot 2030	10% * 213 = circa 21,3 hectare	10% * 300 = circa 30 hectare	10% * 369 = circa 36,9 ha
Aandeel gemeente Overbetuwe 20% in uitbreidingsvraag regio Arnhem-Nijmegen 2019 tot 2030	20% * 213 = circa 42,6 hectare	20% * 300 = circa 60 hectare	20% * 369 = circa 73,8 ha

Bron: Stec Groep, 2019

De verwachte ruimtevraag voor gemeente Overbetuwe komt daarmee op minimaal 21,3 tot maximaal 73,8 hectare in de tijdshorizon 2019 tot 2030 (11 jaar). Voor een actueel beeld van de vraag naar bedrijventerrein vertalen we dit naar de periode 2020 tot 2030 (10 jaar). Dan resteert circa 19,4 tot 38,7 hectare in scenario Laag, circa 27,3 tot 54,5 in het tussenscenario en circa 33,5 tot 67,1 hectare in scenario Hoog.

Tussenscenario: 27,3 tot 54,5 hectare ruimtevraag in periode 2020 tot 2030

Kortom, voor de periode 2020 tot 2030 wordt een ruimtevraag verwacht tussen circa 19 en 67 hectare (uiterste bandbreedte op basis van het 'laag' en 'hoog scenario'). Voor het maken van regionale afspraken hanteert regio Arnhem-Nijmegen het tussenscenario. Op basis van dit tussenscenario berekenen we een ruimtevraag van circa 27 tot 54,5 hectare op basis van het marktaandeel van Overbetuwe. Dit komt overeen met een jaarlijkse markt vraag van 2,7 tot 5,4 hectare. Dit is een lagere ruimtevraag ten opzichte van de historische uitgifte. In de periode 2009-2018 bedroeg de uitgifte in gemeente Overbetuwe gemiddeld 7,8 hectare per jaar (langjarig gemiddelde), waarbij de kanttekening moet worden geplaatst dat grootschalige uitgifte op Park15 (ten behoeve van XXL-logistiek) zorgt voor een grote uitschieter in de uitgifte.

Overbetuwe heeft vanwege haar gunstige ligging aan de A15 (west-oost verbinding) en A50 (noord-zuid verbinding) op korte afstand van zowel Arnhem als Nijmegen met de Betuweroute (rail) en Waal (barge) nabij een sterk profiel met (boven)regionale bedrijvigheid. We zien voor Overbetuwe potentie om met name in de logistiek en groothandel verder door te groeien.

Geen vervangingsvraag door transformatie van bestaand bedrijventerrein

Voor zover bekend heeft gemeente Overbetuwe geen beleidsvoornemen om bestaand bedrijventerrein te transformeren naar een andere functie. Mocht zich transformatie voordoen, dan heeft dit uiteraard invloed op de ruimtevraag omdat vervangingsvraag ontstaat.