



Uitkomsten

Ruimtebehoefteonderzoek

Gemeente Etten-Leur

Juni 2008

Samenvatting

De provincie Noord-Brabant en de gemeente Etten-Leur zijn een onderzoek gestart naar de meest geschikte locatie voor een nieuw bedrijventerrein. De Kamer van Koophandel en de Industriële Kring Etten-Leur zijn van mening dat bij dat onderzoek ook nadrukkelijk gekeken moet worden wat de bedrijven willen. Daarom heeft de KvK in samenwerking met de IKE de bedrijventerreinbehoefte van de bedrijven in Etten-Leur onderzocht.

25 bedrijven hebben aangegeven op korte termijn ruim 13 ha bedrijventerrein nodig te hebben. Het gaat vooral om kleine kavels. De helft van de bedrijven heeft minder dan 1.500 m² nodig. Directe aansluiting op de snelweg is bij de meeste bedrijven een wens. De behoefte aan logistiek/zware industrieterrein is met 8 ha het grootst. Het gaat hierbij om een beperkt aantal bedrijven met een relatief grote ruimtebehoefte. De bedrijven met een kleine kavel zoeken vooral een meer hoogwaardig terrein.

De korte termijn behoefte van de bedrijven uit Etten-Leur is wel van belang maar niet bepalend voor de bedrijventerreinenplanning, aldus de KvK. De gemeente heeft ook een regionale taak. De afgelopen jaren is bijna 2/3 van de uitgegeven grond verkocht aan bedrijven van buiten Etten-Leur. Daarnaast is de langere termijn behoefte van bedrijven vanwege de onzekerheid niet meegenomen. De behoefte aan ruimte op korte termijn is duidelijk groter dan de 8 ha op Vosdonk-Munnikenheiweg, die eind 2008 op de markt komt. Voortvarendheid in de planontwikkeling van nieuwe terreinen is gewenst om de economische ambities van Etten-Leur waar te kunnen maken.

De KvK en IKE hebben de onderzoeksresultaten aangeboden aan het College van B&W van Etten-Leur.

1. Inleiding

In Etten-Leur speelt de vraag waar een nieuw bedrijventerrein moet komen en hoe groot dat moet worden. De Kamer van Koophandel en de Industriële Kring Etten-Leur (IKE) zijn van mening dat bij de planning van nieuwe bedrijventerreinen nadrukkelijk rekening gehouden moet worden met van de ruimtebehoefte van de gevestigde bedrijven. Om die behoefte in kaart te brengen is een vragenlijst uitgezet met de vraag of er de komende jaren plannen zijn om het bedrijf uit te breiden of te verplaatsen. De resultaten van de enquête zijn verwerkt in voorliggende rapportage. Het rapport zal worden aangeboden aan de gemeente Etten-Leur en de provincie. De gemeente en de provincie zijn een onderzoek gestart over welk gebied het meest geschikt is voor een nieuw bedrijventerrein. De resultaten van dit onderzoek zullen in het onderzoek betrokken worden. Individuele antwoorden zullen niet naar buiten worden gebracht.

Bijna alle bedrijven in de sectoren industrie, bouw, groothandel en vervoer zijn aangeschreven. Ook meer dienstverlenende bedrijven die op bedrijventerreinen zijn gevestigd zijn benaderd. Alleen de bedrijven die ruimte nodig hebben is gevraagd de vragenlijst in te vullen. In totaal hebben 52 bedrijven aan het onderzoek meegedaan. Een deel van deze bedrijven is echter niet relevant voor het onderzoek. Zij hebben aangegeven geen extra ruimtebehoefte te hebben of op de huidige locatie te kunnen uitbreiden. Ook zijn er 2 (grote) bedrijven die hebben aangegeven uitbreidingsruimte in het buitenland te zoeken. Deze ruimtebehoefte is in het kader van de toekomstige ruimtevraag van Etten-Leur minder relevant. De bedrijven hebben aangegeven dat de buitenlandse investeringen geen consequenties hebben voor de huidige locatie. Drie andere bedrijven hebben aangegeven een locatie te zoeken of reeds gevonden te hebben buiten Etten-Leur. Het gaat hier in totaal om een ruimtebehoefte van 45.000m² (4,5 hectare). Al deze bedrijven zijn bij de analyse van de resultaten buiten beschouwing gelaten. De onderzoekresultaten zijn gebaseerd op in totaal 25 bedrijven met een ruimtebehoefte die betrekking heeft op de gemeente Etten-Leur.

Het onderzoek heeft alleen betrekking op bedrijven uit Etten-Leur die vrij concrete plannen hebben om het bedrijf de komende 5 jaar uit te breiden of te verplaatsen. Dit betekent dat langere termijn ontwikkelingen bij bedrijven niet zijn meegenomen. Bij dergelijke langere termijn ontwikkelingen wordt de onzekerheidsfactor steeds groter. De afgelopen jaren is bijna tweederde van de bedrijventerreinen in Etten-Leur uitgegeven aan bedrijven van buiten de gemeente. Etten-Leur heeft immers ook een belangrijke regionale taak. Dit betekent dat de lokale ruimtevraag niet gezien mag worden als dé ruimtevraag voor Etten-Leur voor de komende jaren.

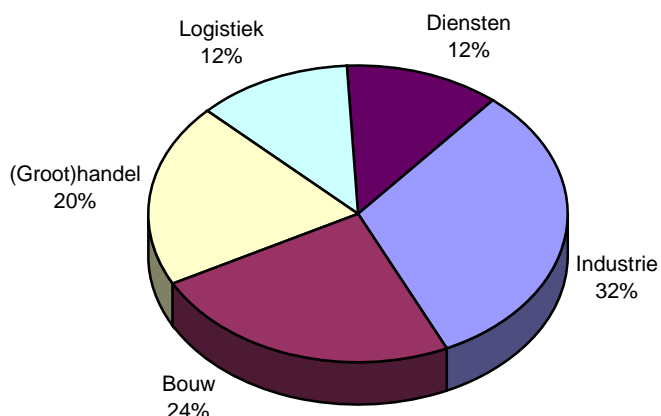
De IKE en de Kamer van Koophandel willen alle ondernemers hartelijk bedanken voor de medewerking.

2. Resultaten enquête

ALGEMENE GEGEVENS

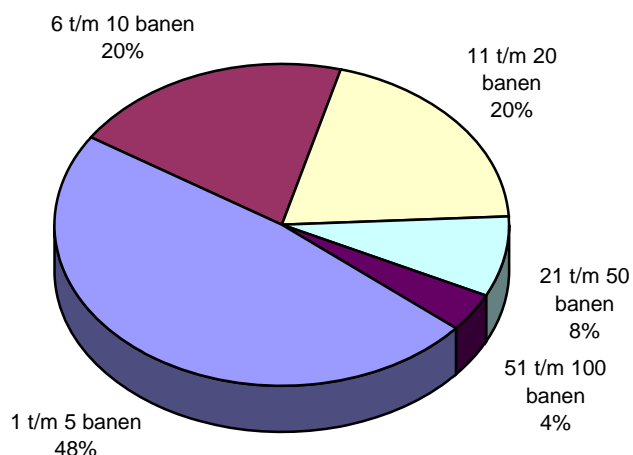
Verdeling bedrijven met ruimtebehoefte naar sector

In totaal gaat het om 25 bedrijven die hebben aangegeven ruimtebehoefte binnen Etten-Leur te hebben welke niet op de huidige locatie kan worden ingevuld: 8 bedrijven (31%) zijn afkomstig uit de industrie, 6 (23%) uit de bouw, 5 (19%) uit de (groot)handel, 3 bedrijven (12%) uit de dienstensector en eenzelfde aantal uit de logistieke sector.



Verdeling respons naar grootteklasse

De bedrijven zijn goed voor circa 350 arbeidsplaatsen. Onderstaande figuur laat de verdeling van de bedrijven naar grootteklasse zien. Opvallend is het grote aantal kleinere bedrijven. Bijna de helft heeft minder dan 5 werknemers in dienst.

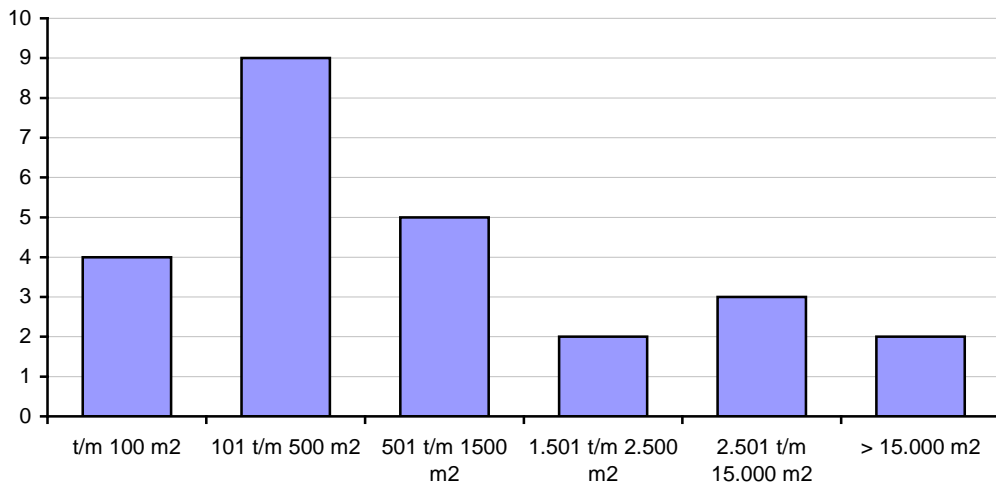


Ruim 40% van de werknemers bij de deelnemende bedrijven is afkomstig uit de gemeente Etten-Leur. Het gaat hierbij om zo'n 145 werknemers. Behalve een belangrijke lokale werkgelegenheidsfunctie hebben de bedrijven dus ook een regionale functie.

HUIDIGE SITUATIE

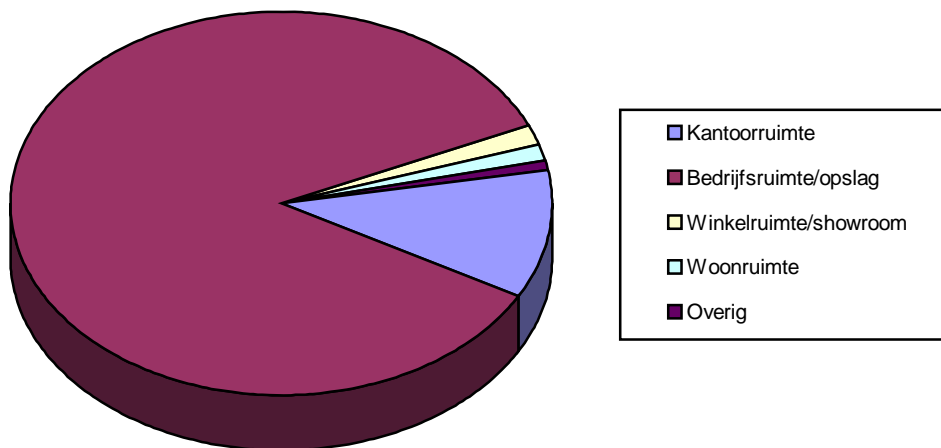
Aantal bedrijven naar huidige omvang van het terrein

Het huidige ruimtebeslag van de bedrijven varieert sterk. Opvallend is wel het grote aantal kleinere bedrijven: 13 bedrijven hebben op dit moment een ruimtebeslag van minder dan 500m². Slechts 3 bedrijven hebben een kavel van meer dan 10.000 m².



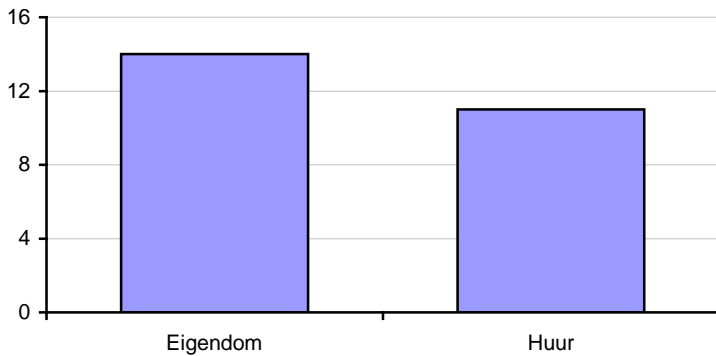
Verdeling bebouwd oppervlak naar bestemming

Bijna tweederde van huidige kavels is bebouwd oppervlak. Het bebouwde oppervlak bestaat voor 85% uit bedrijfsruimte/opslag, voor bijna 11% uit kantoorruimte, bijna 2% winkelruimte/showroom en een kleine 2% is woonruimte.



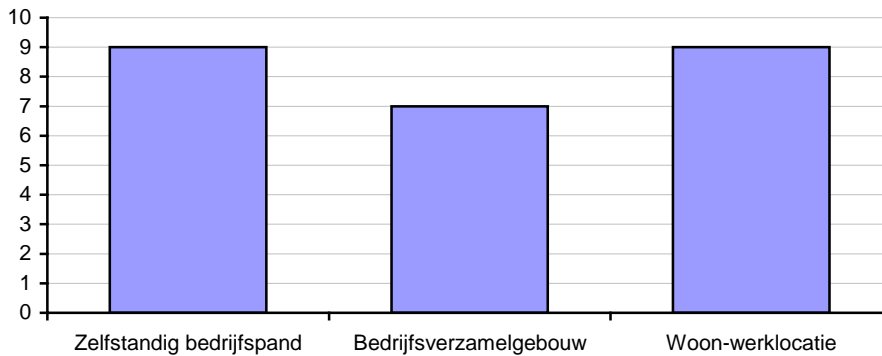
Huidige eigendomssituatie

14 bedrijven (56%) van de bedrijven hebben hun vastgoed in eigendom, bij 11 bedrijven (44%) gaat het om huur.



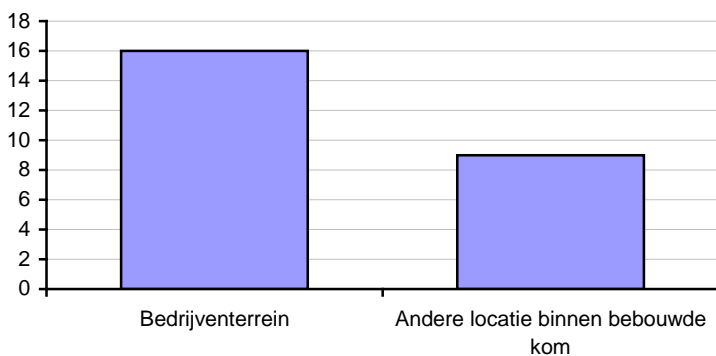
Typering huidige huisvesting

Bij 9 bedrijven (36%) gaat het om een zelfstandig bedrijfspand, 7 bedrijven (28%) zitten in een bedrijfsverzamelgebouw en bij 9 bedrijven (36%) gaat het om een woon-werklocatie.



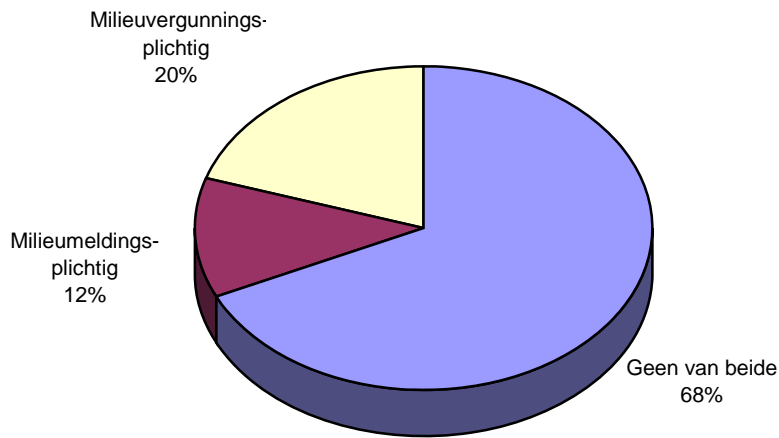
Waar is het huidige bedrijf gevestigd

16 bedrijven (64%) zijn gevestigd op een bedrijventerrein, de overige 9 bedrijven (36%) zitten op een andere locatie binnen de bebouwde kom.



Milieuvergunningplichtig

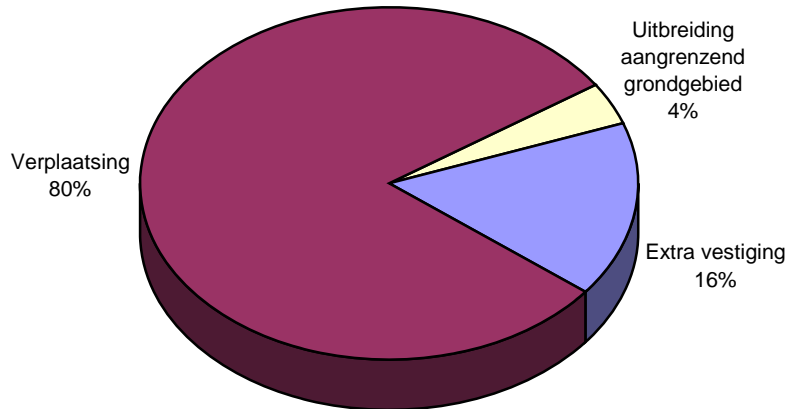
5 bedrijven (20%) zijn milieuvergunningplichtig, 3 bedrijven (12%) zijn milieumeldingsplichtig en voor de overige 17 bedrijven (68%) geldt geen van beide.



TOEKOMSTIGE SITUATIE

Plannen om bedrijf de komende 5 jaar uit te breiden of te verplaatsen

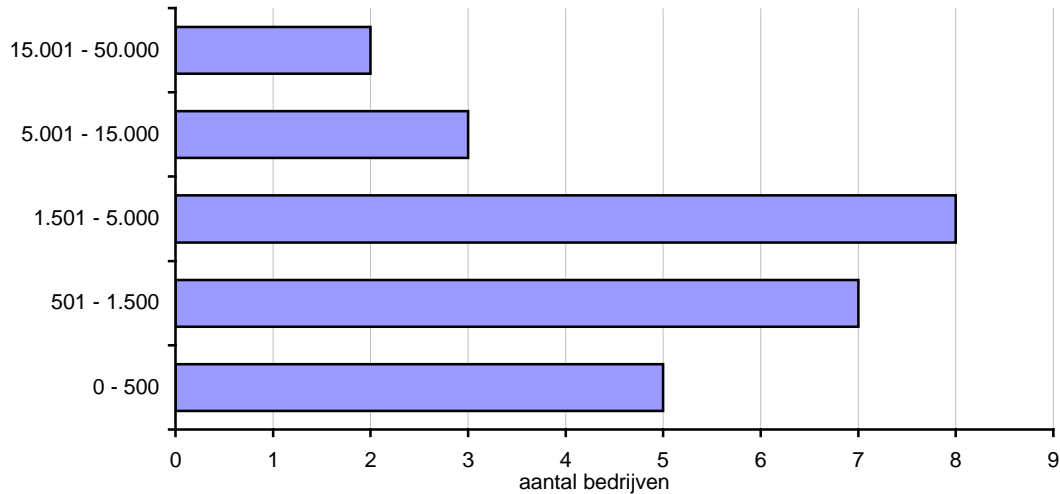
Bij 4 bedrijven (16%) gaat het om een extra vestiging, bij 20 bedrijven (80%) om een verplaatsing van het bedrijf en in 1 geval (4%) gaat het om een uitbreiding op aangrenzend grondgebied.



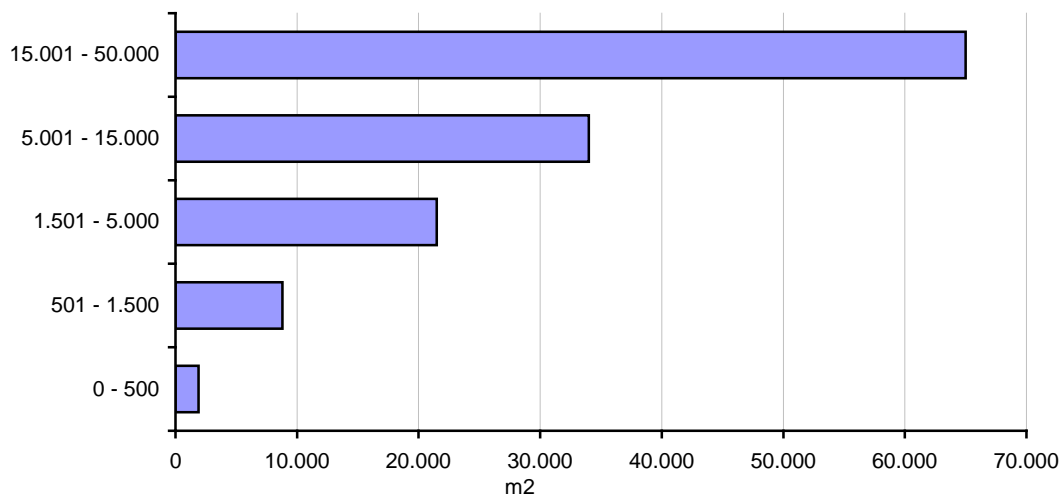
Gewenst oppervlak (kavel) naar omvang

De ruimtevraag heeft vooral betrekking op relatief kleine kavels/oppervlaktes. De categorieën 0-500 m² (5x), 501-1.500 m² (7x) en 1.501-5.000 m² (8x) worden het vaakst genoemd. Bij 5 bedrijven heeft de ruimtevraag betrekking op kavels van meer dan 15.000 m². In totaal zijn de 25 bedrijven goed voor een ruimtebehoefte van 131.000 m².

Aantal bedrijven naar kavelomvang

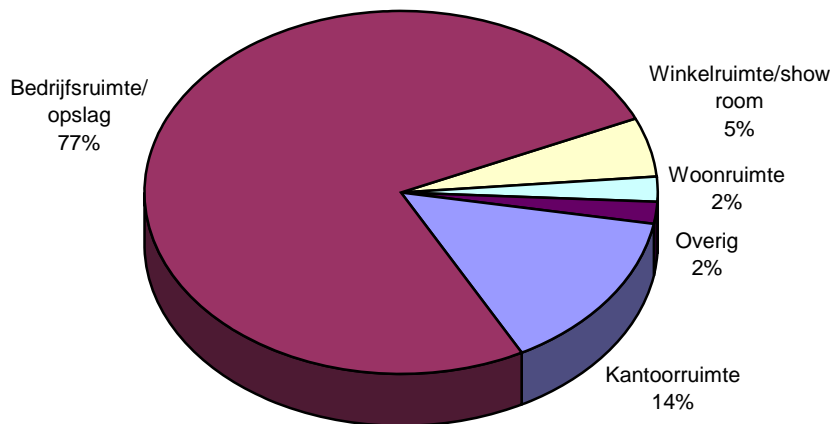


Aantal m² naar kavelomvang



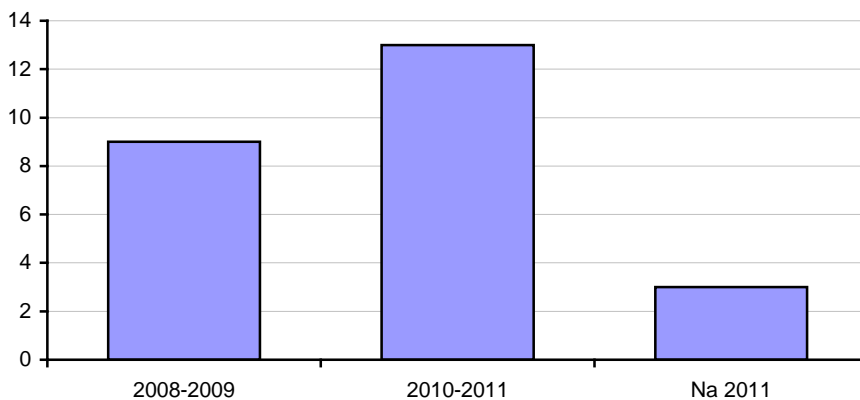
Gewenst bebouwd oppervlak naar bestemming

Ongeveer 77% van het bebouwd oppervlak zal de bestemming bedrijfsruimte/opslag krijgen. Kantoorruimte is goed voor 14%, de overige functies kennen een beperkt ruimtebeslag.



Wanneer speelt de ruimtevrage?

Voor 13 bedrijven (52%) speelt de ruimtevrage in de periode 2010-2011, voor 9 bedrijven (36%) in de periode 2008-2009 en voor 3 bedrijven (12%) ligt de ruimtevrage na 2011.



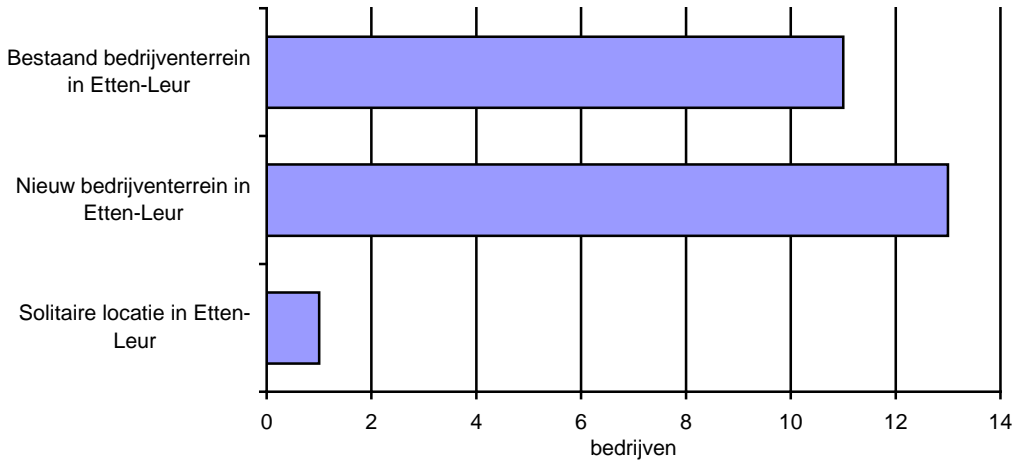
Gewenste eigendomssituatie

Alle bedrijven wensen de toekomstige locatie in eigendom te krijgen. Voor huur is geen animo.

Voorkeur locaties

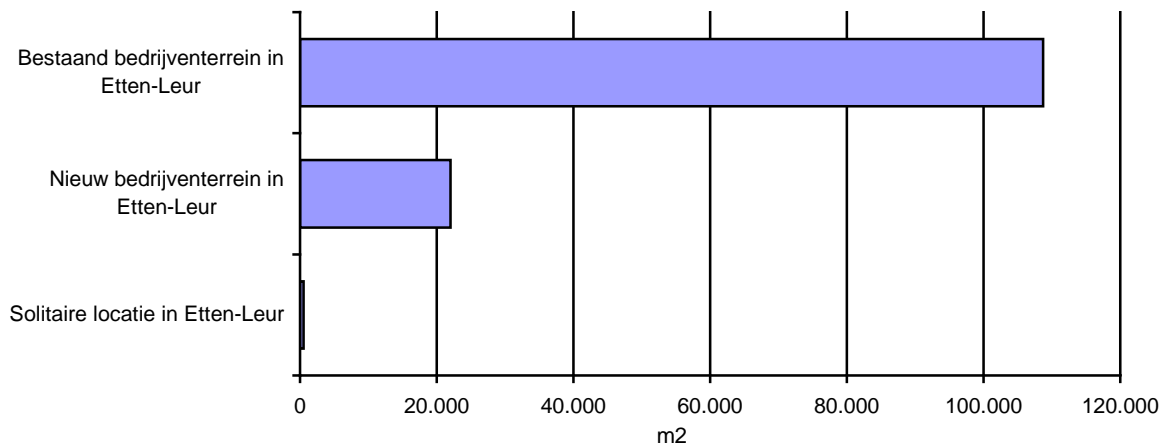
13 bedrijven (52%) wensen een locatie op een nieuw bedrijventerrein in Etten-Leur, 11 bedrijven (44%) zoeken hun heil op een bestaand bedrijventerrein in Etten-Leur en 1 bedrijven (4%) zoekt een solitaire locatie binnen de bebouwde kom van Etten-Leur. Een tweetal bedrijven geeft aan dat ze in principe buiten Etten-Leur (Breda) kijken, maar dat een goede locatie in Etten-Leur ook kansen biedt.

Ruimtevrage naar aantal bedrijven



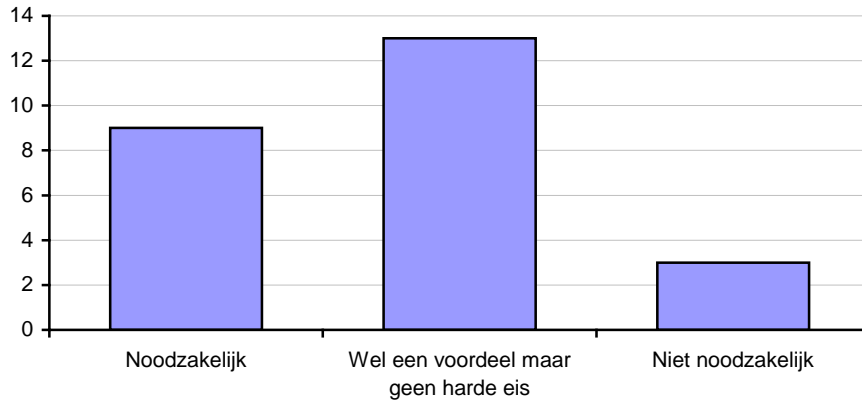
Zoals eerder gemeld kent Etten-Leur een ruimtebehoefte bij lokale bedrijvigheid van ongeveer 131.000 m². Opvallend is dat het aantal bedrijven dat een nieuw bedrijventerrein zoekt in de meerderheid is, maar dat hun ruimtevrage (22.000 m²) aanzienlijk kleiner is dan de bedrijven die een locatie op bestaand bedrijventerrein (109.000 m²) zoeken.

Ruimtevrage naar m2



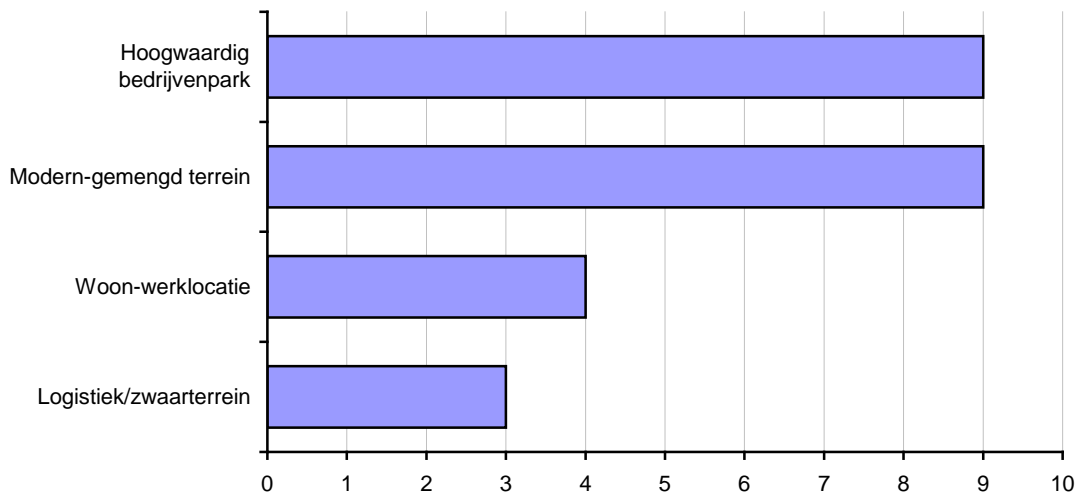
Belang van locatie met directe ontsluiting op de snelweg

Voor 9 bedrijven (36%) is een directe ontsluiting op de snelweg echt noodzakelijk. Het gaat hier om het grootste deel van de ruimtevraag (99.000 m²). 13 bedrijven (52%) geven aan zo'n snelwegontsluiting wel als een voordeel te zien, maar niet als een harde eis (26.800 m²). Voor 3 bedrijven (12%) is een snelwegontsluiting niet noodzakelijk (5.400 m²).

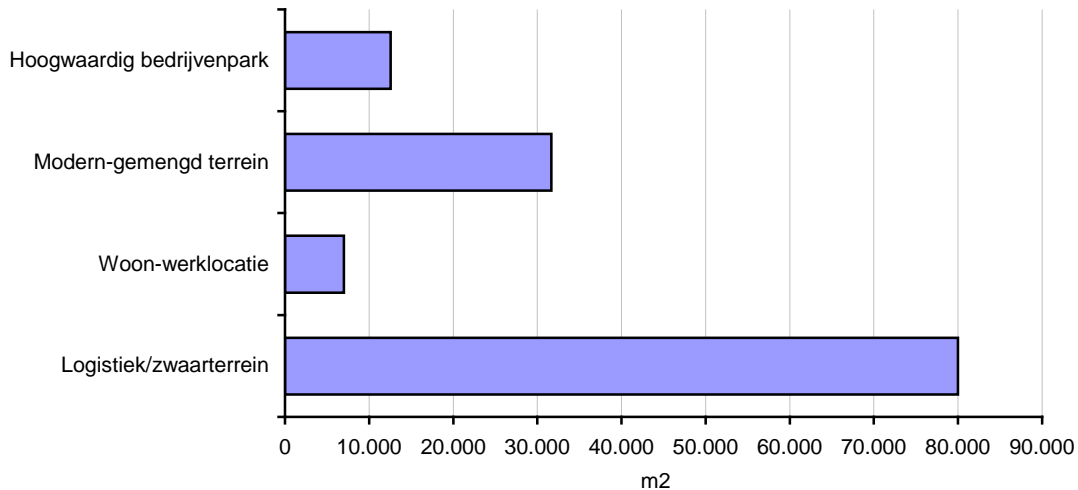


Typering nieuwe locatie (eerste keuze)

9 bedrijven (36%) geven de voorkeur aan een hoogwaardig bedrijvenpark, een zelfde aantal wenst een modern-gemengd terrein. 3 bedrijven (12%) wensen een logistiek/zwaar industrieterrein en nog eens 3 bedrijven (12%) zoeken een woon-werklocatie.

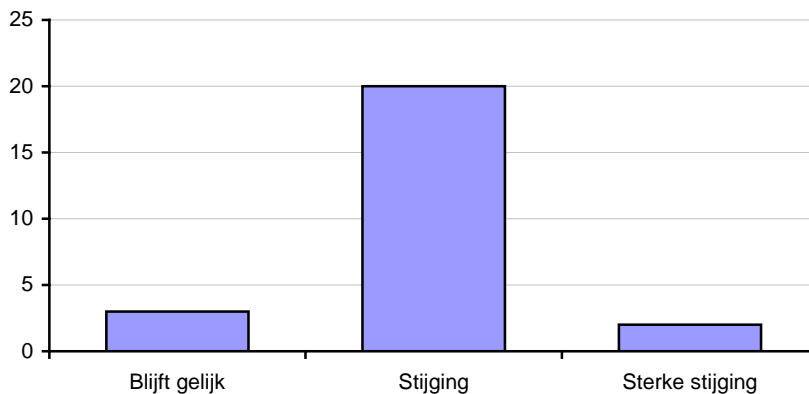


Het ruimtebeslag per type locatie laat een heel ander beeld zien. De logistiek/zware industrieterreinen nemen met 80.000 m² de meeste ruimte voor hun rekening. De modern-gemengde terreinen volgen met bijna 32.000 m², het hoogwaardig bedrijvenpark komt uit op 12.550 m². Woon-werklocaties zijn goed voor 7.000 m². De bedrijven die kiezen voor het hoogwaardige bedrijvenpark zijn zeer kleinschalig.



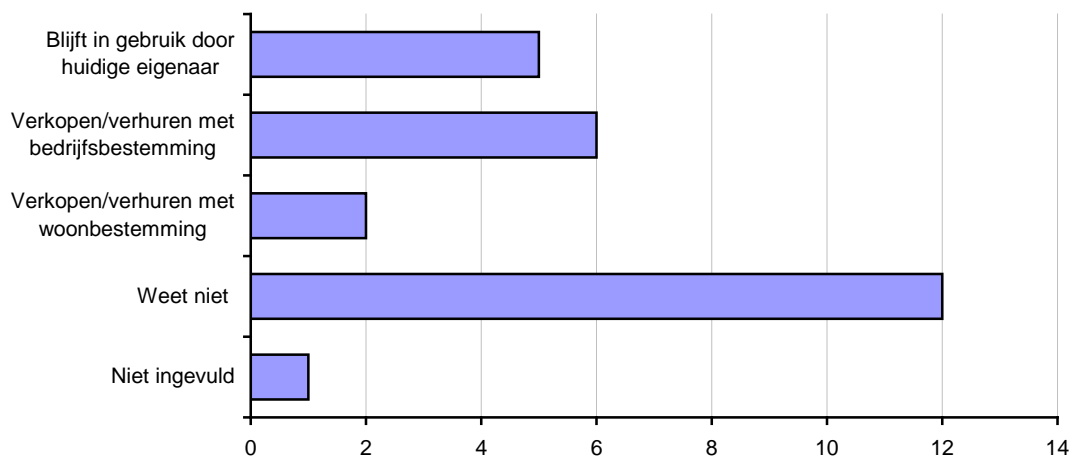
Toekomstverwachting personeel

Niet geheel verwonderlijk gaat het bij de bedrijven vooral om 'groeiers'. 20 bedrijven (80%) verwachten een stijging van het personeelsbestand, nog eens 2 bedrijven (8%) verwachten zelfs een sterke stijging. Met andere woorden, 88% van de bedrijven verwachten een uitbreiding van het personeelsbestand. Bij 3 bedrijven zal het personeelsbestand de komende jaren op peil blijven.



Toekomst bestaande locatie

Een groot deel van de bedrijven (48%) weet niet wat de toekomstige bestemming zal zijn van de huidige locatie. 6 bedrijven (24%) zullen de bestaande locatie verkopen/verhuren met een bedrijfsbestemming, bij 5 bedrijven (20%) blijft de huidige locatie gewoon in gebruik en in 2 gevallen (8%) zal de locatie verkocht of verhuurd worden met een woonbestemming.



TOT SLOT

Opmerking individueel bedrijf:

“Momenteel zijn er weinig betaalbare bedrijfsruimtes beschikbaar m.u.v. dure (huur)bedrijfsruimtes van projectontwikkelaars in onhandige uitgekilde bedrijfsverzamelgebouwen. De kavels op het nieuwe bedrijfsterrein zouden niet verkocht mogen worden aan projectontwikkelaars, bedrijfsaanhuis-ondernemers en/of grote bedrijven met enorme opslagbehoefte om zodoende de (productie)bedrijven met 3-12 personeelsleden een kans te bieden zich daar te kunnen vestigen”.