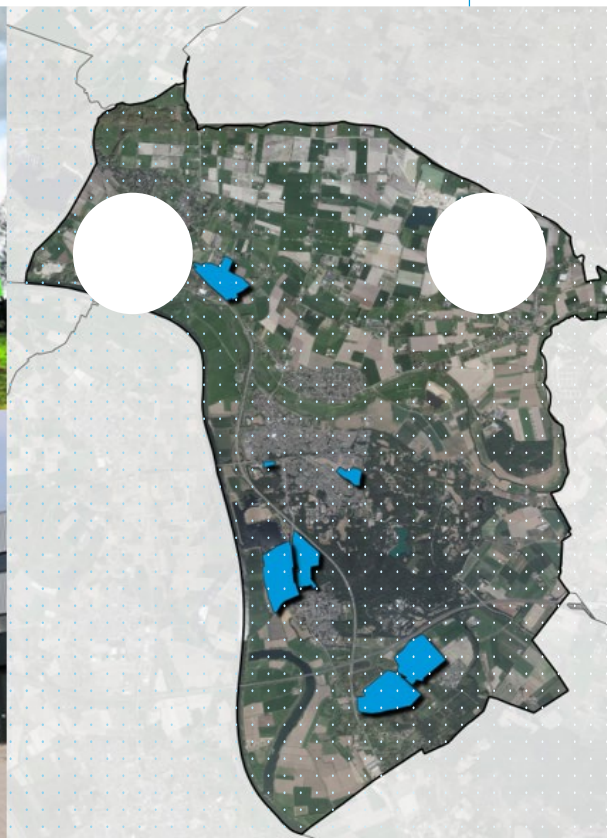




Next Economy Effect- rapportage Gennepse bedrijventerreinen

Stec Groep aan gemeente Gennep

Jasper Beekmans, Evert-Jan de Kort & Marijn Bruurs
2 maart 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding (deel)rapportage	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Aanpak en resultaten	4
2.1	Aanpak en gebruikte bronnen.....	4
2.2	Resultaten	6
	Bijlage: beoordeling bedrijventerreinen	9
	De Brem	10
A.	Werkgelegenheid & Economie	12
B.	Marktwaaarde & Ruimtelijke kwaliteit.....	13
C.	Smart Industry & Logistics.....	13
D.	Circulariteit & duurzaamheid	14
	De Grens	15
A.	Werkgelegenheid & Economie	17
B.	Marktwaaarde & ruimtelijke kwaliteit.....	18
C.	Smart Industry & Logistics.....	19
D.	Circulariteit & duurzaamheid	19
	De Groote Heeze	21
A.	Werkgelegenheid & Economie	23
B.	Marktwaaarde & ruimtelijke kwaliteit.....	24
C.	Smart Industry & Logistics.....	25
D.	Circulariteit & duurzaamheid	25
	De Heij	27
A.	Werkgelegenheid & Economie	29
B.	Marktwaaarde & ruimtelijke kwaliteit.....	29
C.	Smart Industry & Logistics.....	30
D.	Circulariteit & duurzaamheid	31
	De Drie Kronen	32
A.	Werkgelegenheid & Economie	34
B.	Marktwaaarde & ruimtelijke kwaliteit.....	35
C.	Smart Industry & Logistics.....	36
D.	Circulariteit & duurzaamheid	36
	Hoogveld	37
A.	Werkgelegenheid & Economie	39
B.	Marktwaaarde & ruimtelijke kwaliteit.....	40
C.	Smart Industry & Logistics.....	40
D.	Circulariteit & duurzaamheid	41
	Moutstraat	42
	Ovenberg	44
A.	Werkgelegenheid & Economie	46
B.	Marktwaaarde & ruimtelijke kwaliteit.....	47
C.	Smart Industry & Logistics.....	47
D.	Circulariteit & duurzaamheid	48

1 Inleiding

1.1 Aanleiding (deel)rapportage

De huidige bedrijventerreinenvisie van de gemeente dateert uit 2012. De omstandigheden zijn sindsdien flink veranderd en er is meer bedrijvendynamiek. De bedrijventerreinenportefeuille is een belangrijke pijler onder het woon-, werk- en leefklimaat van Gennep. Het college van B&W vindt het daarom cruciaal om de bedrijventerreinen op peil en aantrekkelijk te houden.

Er komen immers veel nieuwe ontwikkelingen op bedrijven(terreinen) af, zoals circulaire economie, robotisering, smart industry & logistics en duurzaamheids- en klimaatdoelen. Ondernemers en vastgoedeigenaren moeten, gesteund door de gemeente Gennep, ervoor zorgen dat de terreinen en het bedrijfsvastgoed toekomstwaarde behouden, klaar zijn voor de 'Next Economy' en blijven bijdragen aan de bruisende gemeente Gennep. Een belangrijk fundament hiervoor is een actuele visie en werkagenda voor de Gennepse bedrijventerreinen.

Dit rapport is de eerste bouwsteen: analyse functioneren van de bedrijventerreinenvoorraad

Deze rapportage bevat de eerste tussenresultaten van de analyse van de bedrijventerreinen in Gennep. De rapportage vormt zo de eerste bouwsteen in het opstellen van een brede en gedragen bedrijventerreinen visie. Op basis van het N-EER model (Next Economy Effectrapportage) van Stec Groep zetten we de uitgangssituatie uiteen. We bekijken onder andere hoe de terreinen momenteel functioneren en wat de duurzaamheidspotentie van de individuele terreinen is. Een diepere uitleg over de aanpak van de analyse en de resultaten worden in de volgende hoofdstukken verder toegelicht.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de aanpak van de analyse toegelicht, en worden de belangrijkste en meest opvallende resultaten uiteengezet. Onderdeel daarvan is ook een toelichting op het N-EER model, dat voor de analyse is gebruikt. De waarde van bedrijventerreinen is uitgedrukt in een score en geeft – op basis van objectief meetbare indicatoren – een oordeel over het functioneren van de bedrijventerreinen op dit moment.

In hoofdstuk 3 zijn de Next Economy Effectrapportages voor bedrijventerreinen in Gennep uitgewerkt. Per bedrijventerrein leest u hier een factsheet en de belangrijkste analyseresultaten.

2 Aanpak en resultaten

2.1 Aanpak en gebruikte bronnen

N-EER-model beoordeelt objectief het functioneren en de waarde van een bedrijventerrein

Next economy is een containerbegrip voor vijf belangrijke trends die substantiële effecten hebben op de toekomst van steden en bedrijventerreinen. Het gaat om circulaire economie, smart-industry, open innovatie, robotisering en smart logistics. Om deze trends door te vertalen naar bedrijventerreinen is de Next Economy geoperationaliseerd tot een Next Economy Effect Rapportage (N-EER). De N-EER is een meetlat van robuuste, objectieve indicatoren waarlangs bedrijventerreinen kunnen worden gelegd en gescoord. Het model vormt zo input voor gemeenten, regio's, investeerders en bedrijvenparken om met het beleid en investeringsbeslissingen maximaal in te spelen op de kansen van de Next Economy. Voor een beoordeling van het functioneren van bedrijventerreinenvoorraad is vanuit duurzaamheids-, markt- en economische bril gekeken naar de verschillende locaties. De basis hiervoor is ons oude EER-model: Economische Effectrapportage. De N-EER brengt op basis van verschillende criteria objectief in beeld hoe een bedrijventerrein functioneert, welke waarde het heeft en waar het investeringspotentieel zit.

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

In figuur 1 is een overzicht van de bronnen die als input zijn gebruikt voor het N-EER model, onderverdeeld per hoofdcriterium. Van iedere bron zijn de meest actuele, beschikbare data gehanteerd.

Figuur 1: Indicatoren N-EER model

Next Economy Effect Rapportage (NEER)			
A	B	C	D
Economie & werkgelegenheid	Marktw waarde & ruimtelijke kwaliteit	Smart Industry & logistics	Circulariteit & duurzaamheid
A1. Ontwikkeling banen	B1. Opname vastgoedmarkt	C1. Profilering & clustering	D1. Energieverbruik bedrijven
A2. Indirecte werkgelegenheid	B2. Verhuisdynamiek	C2. Robotiseringsgraad	D2. Duurzaamheid vastgoed
A3. Banendichtheid	B3. Aanbod / leegstand	C3. Shared facilities	D3. Circulariteit & potentie
A4. Arbeidsproductiviteit	B4. Bereikbaarheid (multimodaal)	C4. Anchor tenants & OEM'ers	D4. CO ₂ & klimaat
A5. Aandeel in BRP	B5. Gebruiksmogelijkheden	C5. Innovatief vermogen	D5. Organisatiegraad

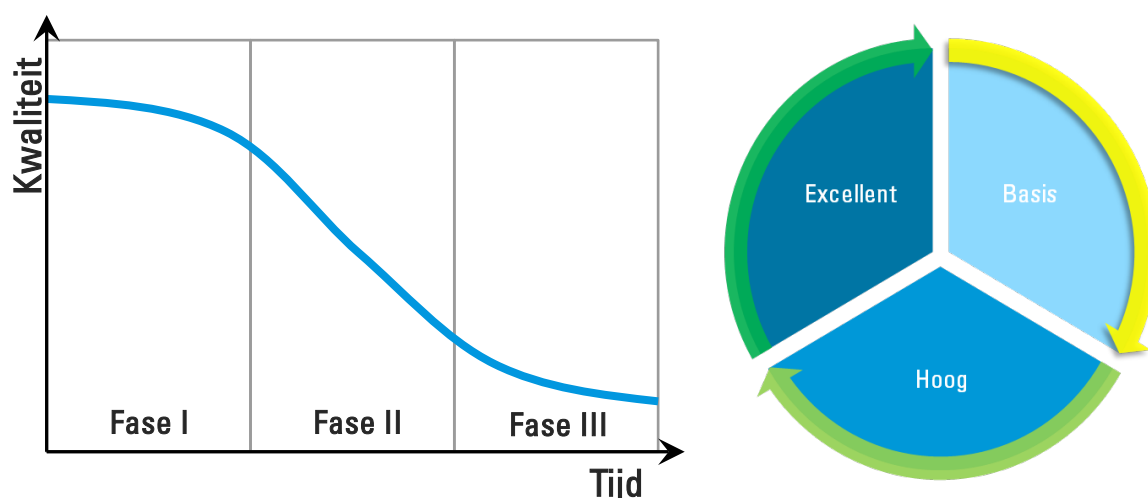
Bron: Stec Groep (2019).

Resultaat N-EER-model: positie op de 'levenscyclus bedrijventerreinen' en Next Economy potentie

Een bedrijventerrein heeft, net als ieder ander product, een levenscyclus. Als het bedrijventerrein veroudert, wordt het steeds minder geschikt voor de gebruikers en zijn ingrepen of innovaties nodig om het bedrijventerrein weer nieuw leven in te blazen. Daarmee blijft het bedrijventerrein zijn economische waarde behouden. Dergelijke ingrepen zijn belangrijk, omdat een bedrijventerrein, in tegenstelling tot veel andere producten, niet zomaar weggegooid, gerecycled of vervangen kan worden. Bedrijven op bedrijventerreinen kunnen zich bijvoorbeeld niet zomaar verplaatsen naar een nieuwe, betere plek. Dat kost veel tijd en geld, en geschikte plekken zijn vaak niet direct voorhanden.

De scores van ieder individueel bedrijventerreinen worden in het EER-model vertaald naar een positie op de 'levenscyclus bedrijventerreinen'. De positie van een bedrijventerrein op de levenscyclus geeft handvatten voor hoe ingrepen of innovaties aan te pakken. Het vormt daarmee de basis voor een (door)ontwikkelstrategie van een bedrijventerrein. In figuur 2 de levenscyclus; in het kader eronder een uitgebreide toelichting op de betekenis van de verschillende fasen.

Figuur 2: Levenscyclus voor bedrijventerreinen (links) en Next Economy potentie (rechts)



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.

BETEKENIS NEXT ECONOMY POTENTIE

Het model geeft de potentie van een terrein voor de Next Economy weer: in hoeverre zijn terreinen uitgerust om een transitie naar de 'nieuwe economie' te kunnen maken? We kijken hiervoor bijvoorbeeld naar gebruiksmogelijkheden (hoge milieucategorie, ruime bebouwingsmogelijkheden), de aanwezigheid van bedrijven in hightech maakindustrie of andere clusters, het aantal bedrijven op een terrein (om een circulair transitie te bewerkstelligen is een kritische massa nodig), de aanwezigheid van recyclingbedrijven (om afvalstromen binnen het terrein te kunnen houden), een hoge organisatiegraad (die van belang is om stappen te zetten op gezamenlijke energievoorziening of inzamelen van afval), et cetera. In de bijlage is een beschrijving opgenomen van alle variabelen die zijn meegenomen in de analyse onderverdeeld per terrein.

De NE-potentie is geen oordeel over de kwaliteit of het economisch belang van een terrein. Ook terreinen die een basis NE-potentie hebben zijn zeer wezenlijk als motor van de economie en zullen dat naar verwachting in de toekomst nog steeds zijn (eventueel met herstructureringsmaatregelen). Niet alle terreinen hoeven circulair te worden noch hightech maakindustrie of bedrijven in hogere milieucategorieën te huisvesten. De NE-potentie moet daarom vooral worden gezien als een aanvulling op de analyse van veroudering en herstructurering. De analyse laat zien welke terreinen het meest interessant zijn om stappen te zetten richting Next Economy. Het model geeft per bedrijventerrein aan in welke staat de randvoorwaarden voor een transitie naar de nieuwe economie zijn. Dit wordt vertaald naar drie Next Economy 'potentieniveaus': basis, hoog of excellent. Hoe hoger de potentie, hoe beter het terrein mee kan in de duurzame transitie.

Tabel 1: Bronnenlijst N-EER-model

Indicator	Gebruikte bronnen
A. Economie & werkgelegenheid 	• LISA • CPB, TNO • IBIS Bedrijventerreinen • CBS Statline
B. Marktwaaarde & ruimtelijke kwaliteit 	• Property NL, Vastgoeddata.nl & Vastgoedjournaal.nl • Funda in Business & Real Next • Google Maps & • Schouw bedrijventerrein d.d. 22 en 25 februari 2019 • Ruimtelijkeplannen.nl & input gemeente
C. Smart Industry & logistics 	• LISA • CBS Statline • Maakindustrie top 100 en R&D Top 30 • Input gemeenten & ondernemers
D. Circulariteit & duurzaamheid 	• CBS Statline • EP Online RvON • Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) • Warmteatlas.nl & klimaatatlas.nl • Input gemeenten & ondernemers

Bron: Stec Groep (2019)

Beoordeling richt zich op functioneren bedrijventerreinen Gennep

Gennep kent in totaal acht (formele) bedrijventerreinen de Brem, de Grens, de Groote Heeze, de Heij, Drie Kronen, Hoogveld, Moustraat en Ovenberg. Voor zeven van de acht terreinen is een Next Economy Effectrapportage (N-EER) opgesteld. Omdat bedrijventerrein Moutstraat slechts enkele bedrijven huisvest is dit bedrijventerrein te klein voor het toepassen van het N-EER-model. Voor de Moutstraat is wel een factsheet opgesteld met belangrijkste kenmerken. Op bedrijventerrein de Brem is maar één bedrijf gevestigd. Interpretatie van de resultaten voor dit terrein moet daarom ook zorgvuldig gebeuren.

2.2 Resultaten

Bedrijventerreinen van grote waarde voor economie gemeente Gennep

De bedrijventerreinen in Gennep vertegenwoordigen een grote sociaal- en maatschappelijke economische waarde voor de gemeente en regio. De bedrijventerreinen zijn samen goed voor circa 2.800 banen, 33% van de totale arbeidsplaatsen binnen de gemeente Gennep. Dit is conform het landelijk gemiddelde. Nationaal ligt het aantal arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen in een gemeente gemiddeld tussen de 30-35%. We moeten hierbij wel opmerken dat op bedrijventerrein de Brem 'slechts' circa 200 arbeidsplaatsen geregistreerd staan in LISA. In werkelijkheid ligt bij Arvato het aantal werkzame personen daarom fors hoger. Op de volgende pagina volgen twee tabellen. De eerste is een korte factsheet over de acht Gennepse bedrijventerreinen samen. De tweede tabel geeft de werkgelegenheid onderverdeeld per terrein weer.

Tabel 2: Facts bedrijventerreinen gemeente Gennep

	• Werkgelegenheid ± 2.800 arbeidsplaatsen • Indirecte banen door spin-off ± 1.1000 arbeidsplaatsen
	• Uitgegeven areaal 141,9 ha • Nog uitgeefbaar areaal 14,9 ha (terrein de Brem)
	• Arbeidsintensiviteit ± 19 banen per hectare • Belangrijkste sectoren 'Industrie (44%) (grote industriewerkgevers zoals Intos en Essity) en 'Logistiek' (28%)

Tabel 3: Werkgelegenheid onderverdeeld per bedrijventerrein in de gemeente Gennep

Bedrijventerrein	Werkgelegenheid	Aandeel in werkgelegenheid bedrijventerreinen	Grootste sector
De Brem	204 ¹	7,3%	Logistiek
De Grens	627	22,5%	Logistiek
De Groote Heeze	717	25,8%	Industrie
De Heij	222	8,0%	Industrie
Drie Kronen	264	9,5%	Afvalbeheer
Hoogveld	538	19,3%	Industrie
Moutstraat	7	0,3%	Diensten
Ovenberg	205	7,4%	Industrie
TOTAAL	2.684	33% van totale werkgelegenheid Gennep	Industrie

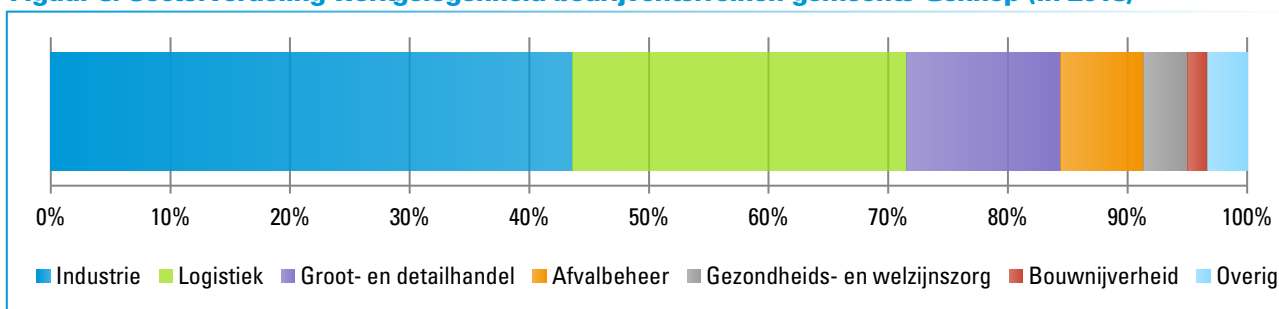
Bron: LISA (2019); Bewerking Stec Groep (2019).

Alleen Moutstraat en Ovenberg hebben geen grotere (inter)nationaal-georiënteerde bedrijven

Zes van de acht terreinen in de gemeente Gennep huisvesten minstens één groot (inter)nationaal georiënteerd bedrijf. De Brem wordt op dit moment door één bedrijf gevuld: Arvato. De Heij huisvest Janssen Pers. Op terrein de Groote Heeze is Intos gevestigd. Terrein Hoogveld wordt gekenmerkt door AVG, Essity, Teunesen en ForFarmers, de Drie kronen door CNC Grondstoffen B.V. terwijl de Grens onder andere Footlocker huisvest. De genoemde bedrijven samen voorzien met circa 1.400 banen de helft van de totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de gemeente Gennep. Ovenberg en Moutstraat laten zich net als de rest van de bedrijven het best omschrijven als MKB-bedrijvigheid.

Om het 'ecosysteem' op bedrijventerreinen in de gemeente Gennep nader in beeld te brengen, hebben we de werkgelegenheid op de acht locaties geanalyseerd en onderverdeeld in een aantal segmenten. We geven deze analyse weer in onderstaande figuur.

Figuur 3: Sectorverdeling werkgelegenheid bedrijventerreinen gemeente Gennep (in 2018)



¹ Betreft alleen de geregistreerde werknemers, tijdelijke- of uitzendkrachten worden niet meegerekend in de registratie van LISA. Het aantal werknemers ligt dus sowieso hoger dan dit geregistreerde aantal.

Industrie grootste sector op Gennepse bedrijventerreinen

Uit de sectorindeling valt op te maken dat industrie veruit de grootste sector is op de Gennepse bedrijventerreinen (44%). Bedrijven als Intos (318 banen), Essity (279 banen) en Janssen Pers (120 banen) hebben hier een groot aandeel in. Deze bedrijven hebben een groot economisch en maatschappelijk belang in de gemeente. Zo is Intos tegelijkertijd een sociale werkplaats.

Logistieke sector met name gedragen door Arvato en Footlocker

Naast de industriesector is ook de logistieke sector sterk aanwezig in de werkgelegenheid op de Gennepse bedrijventerreinen. Ongeveer 28% van de totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de gemeente Gennep valt binnen de logistieke sector. In totaal betreft het meer dan 750 banen (de 200 werkzame personen bij Arvato schatten we namelijk aan de lage kant in; in werkelijkheid waarschijnlijk meer logistieke werkgelegenheid). Grote bedrijven als Arvato en Footlocker voorzien veruit de meeste werkgelegenheid in de sector: 410 banen. Samen zorgen deze twee bedrijven voor ongeveer 53% van de totale werkgelegenheid in de logistiek. Overigens hebben bouwbedrijven, industrie en groothandel vaak ook nog een logistieke component.

Groot aandeel afvalbeheer te verklaren door aanwezigheid CNC Grondstoffen

De sector afvalbeheer heeft een relatief groot aandeel in de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de gemeente Gennep. Dit is te verklaren door de aanwezigheid van CNC Grondstoffen. Dit bedrijf is gevestigd op de Drie Kronen en wordt gecategoriseerd onder afvalbeheer. Het bedrijf voorziet met 159 banen meer dan 80% van de totale werkgelegenheid in deze sector.

Terreinen scoren goed op zowel de levenscyclus bedrijventerreinen als Next Economy potentie

Een score van 50% betekent dat het bedrijventerrein gemiddeld scoort voor een terrein met de betreffende doelgroep en gebruikers. Een terrein scoort bovengemiddeld met een eindscore hoger dan 50%. Uit onze analyse van de terreinen blijkt dat de terreinen in de gemeente Gennep over het algemeen erg goed scoren. De werkgelegenheid staat niet onder druk en ontwikkelt zich op meerdere terreinen positief. De ruimtelijke kwaliteit van de terreinen is goed op orde en over het algemeen is er weinig leegstand. We concluderen dat de terreinen goed functioneren. Het resultaat is dan ook een hoge positie op de levenscyclus voor bedrijventerreinen (Fase I of II).

Wat betreft de Next Economy zien we ook voldoende aanknopingspunten. De hoge organisatiegraad die kenmerkend is voor de bedrijventerreinen in Gennep draagt hieraan bij. Transparantie en een goede organisatiegraad zijn randvoorwaarden in het opzetten van circulaire initiatieven en dit maakt dat de Gennepse terreinen relatief hoog scoren. Daarnaast zijn er meerdere sectoren aanwezig die zich goed lenen voor een duurzame transitie. Denk bijvoorbeeld aan de kunststofindustrie, afvalverwerking, recycling en bouwnijverheid. Ook de mogelijkheid om goederen via water aan- of af te voeren draagt hieraan bij.

Tabel 4: Overzicht scores bedrijventerreinen Gennep

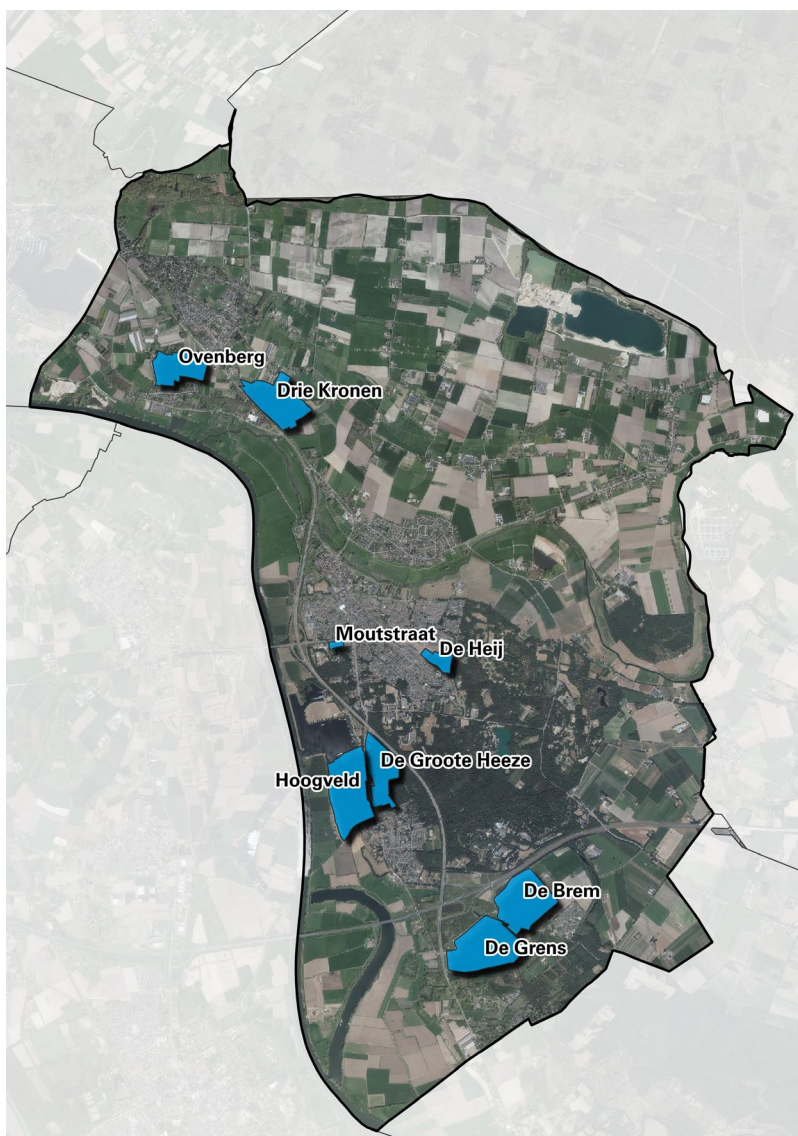
Bedrijventerrein	Kern	Economie & werkgelegenheid	Marktwaaarde & ruimtelijke kwaliteit	Smart industry & logistics	Circulariteit & duurzaamheid
					
De Brem	Heijen	75%	87%	67%	63%
De Grens	Heijen	71%	51%	44%	37%
De Grootte Heeze	Heijen	63%	55%	44%	46%
De Heij	Gennep	54%	22%	56%	42%
Hoogveld	Heijen	50%	56%	44%	56%
Ovenberg	Milsbeek	67%	27%	33%	60%

Bron: Stec Groep (2019)

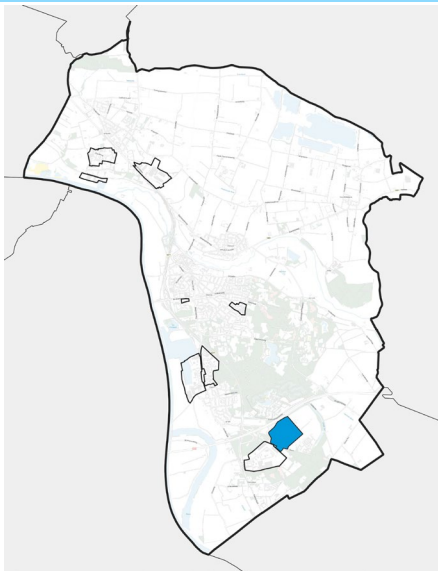
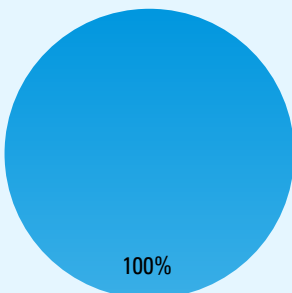
Bijlage: beoordeling bedrijventerreinen

Dit hoofdstuk bevat een overzicht van de acht bedrijventerreinen. Onderstaand figuur geeft de ligging van de terreinen in de gemeente Gennep weer. Voor ieder bedrijventerrein is een locatieprofiel gemaakt. Dit profiel geeft overzicht van de kenmerken van het terrein. Vervolgens is voor zeven van de acht terreinen een Next Economy Effectrapportage (N-EER) opgesteld op basis van ons N-EER model. Naast een locatieprofiel geven we voor deze terreinen de scores per subcriterium, een toelichting hierop, de positie op de levenscyclus bedrijventerreinen en de Next Economy potentie. Zoals gezegd is voor de Moutstraat een locatieprofiel opgenomen.

Figuur 4: Bedrijventerreinen in de gemeente Gennep



De Brem

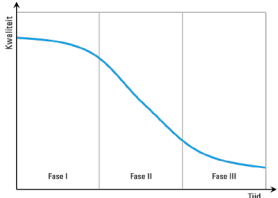
Locatie									
Omvang & aanbod	Netto oppervlakte 16,3 hectare			Netto uitgeefbaar 14,9 hectare					
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid		 Multimodaliteit		 OV-bereikbaarheid				
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Barge	Rail	Niet aanwezig	Bus	Trein
Gebruiksmogelijkheden	 Milieucategorie		 Bouwhoogte		 Bebouwingspercentage				
	3.2		15 m		80%				
Uitstraling	Functioneel		Modern gemengd		Hoogwaardig				
									
Vastgoed	Oppervlakte: 78.213 m² bvo			Leegstand: Geen leegstand					
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2018) 204			Aantalbedrijfsvestigingen (2018) 1					
Sectorverdeling	 100%						 Vervoer en opslag		

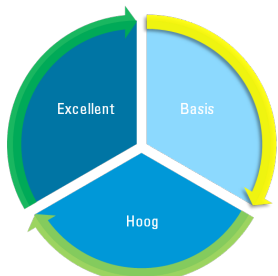
Scoreoverzicht bedrijventerrein de Brem

		0-20%	20-40%	40-60%	60-80%	80-100%
	A. Economie & werkgelegenheid					83%
	B. Marktwaaarde & ruimtelijke kwaliteit					87%
	C. Smart industry & logistics				67%	
	D. Circulariteit & duurzaamheid				74%	

Hoofdcriterium	Wat valt daarbij op?
 A. Economie & werkgelegenheid	- De Brem telt 204 geregistreerde arbeidsplaatsen. Vermoedelijk zijn werknemers die bij Arvato werken via uitzendbureaus niet in LISA geregistreerd; - Het daadwerkelijke aantal werknemers ligt dus fors hoger; - De Brem is door Arvato een logistiek terrein (100% van de werkgelegenheid).
 B. Marktwaaarde & ruimtelijke kwaliteit	- De Brem is recent ontwikkelt en scoort zodoende erg hoog op criterium B; - Het vastgoed is nieuw, er is geen leegstand en het bestemmingsplan is ruim; - Alleen de bereikbaarheid van het terrein scoort minder; - Het terrein is slecht bereikbaar met het openbaar vervoer.
 C. Smart industry & logistics	- Arvato maakt de dienst uit op bedrijventerrein de Brem; het bedrijf is daarom een zogenaamde anchor tentant en constant bezig met innovaties; - Arvato heeft bovendien het nieuwe pand ingericht op duurzaamheid; - Omdat het slechts één bedrijf is, komt de score nog relatief laag uit.
 D. Circulariteit & duurzaamheid	- Arvato heeft 13.000 m² aan zonnepanelen op het dak liggen; - Arvato past circulaire principes toe in de bedrijfsvoering door bijvoorbeeld afval te scheiden; - Logistieke sector is echter een relatief grote vervuiler.

Positie op de 'levenscyclus bedrijventerreinen' en 'Next Economy potentie'

Levenscyclus	Positie	Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?
	Fase I	Het vastgoed op bedrijventerrein de Brem is nieuw, er is geen leegstand en het terrein functioneert goed. Het is dan ook niet meer dan logisch dat het terrein zich in eerste fase van de levenscyclus bedrijventerreinen bevindt.

Next Economy potentie	Positie	Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?
	Hoog	De Brem heeft een hoge tot excellente Next Economy potentie. Het terrein profiteert hierin van de recente ontwikkeling en het feit dat het pand van Arvato op duurzaamheidsdoelen is ingericht. Er zijn al initiatieven genomen door Arvato in bijvoorbeeld de aanleg van zonnepanelen en het gescheiden inzamelen van afval. Dit samen maakt dat bedrijventerrein de Brem goed scoort op de Next Economy potentie.

A. Werkgelegenheid & Economie



De Brem scoort bovengemiddeld op de indicator Werkgelegenheid & Economie. Het terrein krijgt hierin een score van **75%**. Onderstaande tabel geeft de score van het terrein weer, onderverdeeld per subcategorie. Vervolgens wordt iedere subcategorie individueel toegelicht.

Subcategorie	0-25%	25-50%	50-75%	75-100%
A1. Ontwikkeling banen				
A2. Indirecte werkgelegenheid				
A3. Banendichtheid				
A4. Arbeidsproductiviteit				
A5. Bijdrage aan toegevoegde waarde				

Arvato Benelux B.V. in 2016 in bedrijf gegaan op bedrijventerrein de Brem

Arvato Benelux B.V. heeft in 2016 haar vestiging in Gennep op bedrijventerrein de Brem geopend. De recente ontwikkeling van het bedrijf maakt dat bedrijventerrein de Brem hoog scoort op de ontwikkeling van banen. Waar in 2009 het hele terrein nog niet bestond en er slechts 3 agrariërs werkte, is dat 2018 totaal anders. Arvato heeft 204 geregistreerde werknemers en de uitzendkrachten worden niet eens meegerekend. In termen van ontwikkeling is dit natuurlijk een uiterst positieve ontwikkeling.

De Brem relatief klein in termen van (geregistreerde) werkgelegenheid

Met circa 204 geregistreerde arbeidsplaatsen in 2018 is de Brem van relatief kleine omvang in termen van werkgelegenheid. Het terrein heeft een omvang van 16,3 hectare netto. In opvolging van bovenstaande analyse van de werkgelegenheid, scoren we het terrein ook op banendichtheid. Hierbij worden het aantal banen afgezet tegen de netto oppervlakte van het terrein. We vergelijken dit met andere terreinen met eenzelfde locatietype. De banendichtheid van de geregistreerde werkgelegenheid komt uit op ongeveer 13 banen per hectare. Er werken echter meer mensen op het terrein, bijvoorbeeld als uitzendkracht. Wanneer we uitgaan van een gemiddelde van 500 werknemers, komt de banendichtheid uit op ongeveer 31 banen per hectare. Een gemiddeld regulier-gemengd bedrijventerrein in Nederland heeft tussen de 40 en 60 banen per hectare. In de regio Noord-Limburg ligt dit gemiddelde een stuk lager met ongeveer 25 banen per hectare. Relatief gezien is de banendichtheid op de Brem conform het regionaal gemiddelde. En voor een zuiver logistiek terrein ook bovengemiddeld.

Extensief ruimtegebruik en relatief veel indirecte werkgelegenheid door logistieke sector

Het extensieve ruimtegebruik van Arvato past bij de logistieke sector. Het bedrijf heeft grote bedrijfshallen nodig voor het laden, lossen en opslaan van goederen. Daarnaast maken we op basis van de kencijfers over de spin-offs als resultaat van verschillende vormen van werkgelegenheid een inschatting van de te verwachten indirecte werkgelegenheid. De sector logistiek kent over het algemeen een hoge multiplier (1,4). Bedrijventerrein de Brem zorgt voor relatief veel indirecte werkgelegenheid. We constateren dat het terrein voor ongeveer 85 indirecte arbeidsplaatsen zorgt. Denk aan toeleveranciers, maar ook dienstverleners.

Op basis van regionale kengetallen concluderen we dat bedrijventerrein de Brem bovengemiddeld scoort op het gebied van toegevoegde waarde per arbeidsplaats. De gemiddelde arbeidsproductiviteit bedraagt circa € 81.000 per arbeidsplaats, terwijl het gemiddelde in de regio Noord-Limburg op ongeveer € 63.000 ligt.

B. Marktwaaarde & Ruimtelijke kwaliteit



De Brem scoort bovengemiddeld op de indicator Marktwaaarde & Ruimtelijke kwaliteit. Het terrein krijgt hierin een score van **87%**. Onderstaande tabel geeft de score van het terrein weer, onderverdeeld per subcategorie. Vervolgens wordt iedere subcategorie individueel toegelicht.

Subcategorie	0-25%	25-50%	50-75%	75-100%
B1. Verhuisdynamiek				
B2. Leegstand				
B3. Voorraad vastgoed naar leeftijd				
B4. Bereikbaarheid				
B5. Gebruiksmogelijkheden				

Alleen bereikbaarheid van bedrijventerrein de Brem kan verbeterd worden

Zoals in de tabel af te lezen is, scoort bedrijventerrein de Brem erg goed op marktwaaarde & ruimtelijke kwaliteit. Dit is natuurlijk het gevolg van de recente ontwikkeling van het terrein. Zoals gezegd heeft Arvato (enige bedrijf op het terrein) de deuren van het splinternieuwe pand in 2016 geopend. In de periode 2009-2018 is daarom sprake van 100% dynamiek, geen leegstand, erg jong vastgoed en ruime gebruiksmogelijkheden. Het enige verbeterpunt zit in de bereikbaarheid. Zo is het terrein slecht bereikbaar via het openbaar vervoer. Arvato heeft aangegeven hier last van te ondervinden. Stagiaires of uitzendkrachten beschikken niet altijd over een auto en hebben moeite om Arvato te bereiken.

C. Smart Industry & Logistics



De Brem scoort bovengemiddeld op de indicator Smart Industry & Logistics. Het terrein krijgt een score van **77%**. Onderstaande tabel geeft de score van het terrein weer, onderverdeeld per subcategorie. Vervolgens wordt hier een korte toelichting op gegeven.

Subcategorie	0-25%	25-50%	50-75%	75-100%
C1. Profilering & clustering				
C2. Robotiseringsgraad				
C3. Gedeelde faciliteiten				
C4. Aanjagers				
C5. Innovatief vermogen				

Arvato B.V. beeldbepalend op bedrijventerrein de Brem

Omdat Arvato B.V. het enige bedrijf op bedrijventerrein de Brem is, is er sprake van 100% logistieke clustering. Logischerwijs scoort de Brem hoog op de eerste subcategorie. Warehousing en activiteiten als orderpicken kunnen relatief eenvoudig door robots uitgevoerd worden. Arvato heeft miljoenen in de automatisering en robotisering van het orderpicken geïnvesteerd. Er zijn echter nog stappen te maken, erkend ook het bedrijf zelf Als gevolg scoort de Brem momenteel gemiddeld op de robotiseringsgraad, maar is de verwachting dat deze nog belangrijker wordt in de toekomst.

Omdat Arvato B.V. het enige bedrijf op het terrein is, is er geen sprake van gedeelde faciliteiten. De Brem scoort daarom laag op gedeelde faciliteiten. Vanwege de omvang en invloed van Arvato B.V. geldt dit bedrijf wel als een zogenaamde aanjager met een relatief grote trek- en innovatiekracht. Met name de laatste factoren geven bedrijven de Brem daarom mogelijkheden en een bovengemiddelde score op indicator C.

D. Circulariteit & duurzaamheid



De Brem scoort bovengemiddeld op de indicator Circulariteit & Duurzaamheid. Het terrein krijgt een score van **71%**. Onderstaande tabel geeft de score van het terrein weer, onderverdeeld per subcategorie. Vervolgens wordt iedere subcategorie individueel toegelicht.

Subcategorie	0-25%	25-50%	50-75%	75-100%
D1. Energieverbruik bedrijven				
D2. Duurzaamheid vastgoed				
D3. Circulariteit potentie				
D4. CO ₂ & klimaat				
D5. Organisatiegraad				

Cijfers over energie-, gasverbruik en CO₂ uitstoot niet bekend

De meest recente cijfers van energie- en gaslevering komen uit 2014. Zodoende is voor bedrijventerrein de Brem geen data beschikbaar over energie-, gasverbruik en CO₂ uitstoot.

Logistieke vastgoed Arvato ingericht op duurzaamheid

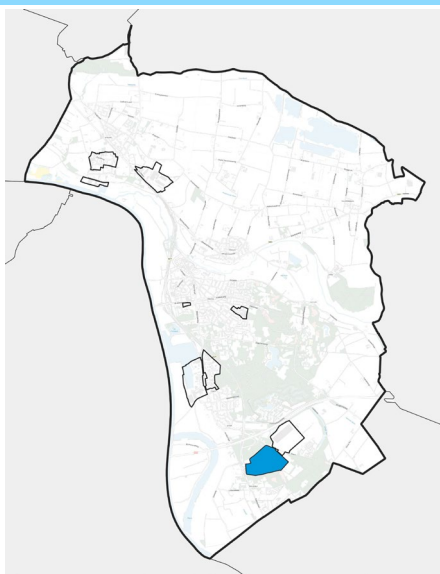
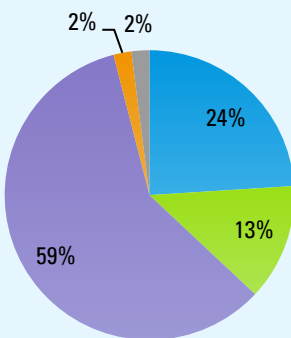
Het vastgoed van Arvato is recent ontwikkeld en ingericht op duurzaamheid. Zo zijn er duurzame initiatieven genomen en 13.000 m² zonnepanelen op het dak aangelegd. Daarnaast wordt er ook in de bedrijfsvoering rekening gehouden met duurzaamheid door bijvoorbeeld afval te scheiden. Dit maakt dat bedrijventerrein de Brem goed scoort op de duurzaamheid van het vastgoed.

Logistiek is nog een vervuilende sector; nauwelijks groen over op het terrein

Milieuaspecten zoals de CO₂ uitstoot en de waterhuishouding op een terrein zijn belangrijk in de beoordeling van duurzaamheid. Het logistieke vastgoed van Arvato is recent ontwikkeld en ingericht op duurzaamheid, maar de vrachtwagens rijden nog steeds op fossiele brandstof. Zodoende wordt er relatief veel CO₂ uitgestoten.

Het pand van Arvato gaat gespiegeld worden en daarmee in oppervlakte uitgebreiden. In de huidige situatie is slechts 10% van de oppervlakte van het terrein als groen te omschrijven. Kleine nuance hierbij is dat het gehele terrein omringd is door een groengebied. Eventuele problemen met de waterhuishouding kunnen door dit gebied opgevangen worden.

De Grens

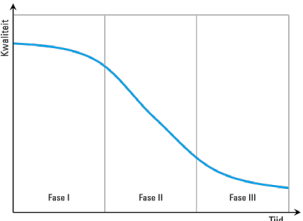
Locatie								
Omvang & aanbod	Netto oppervlakte 30,3 hectare		Netto uitgeefbaar 0 hectare					
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid		 Multimodaliteit		 OV-bereikbaarheid			
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Barge	Rail	Niet aanwezig	Bus
Gebruiksmogelijkheden	 Milieucategorie		 Bouwhoogte		 Bebouwingspercentage			
	4.2		15 m		80%			
Uitstraling	Functioneel		Modern gemengd		Hoogwaardig			
								
Vastgoed	Oppervlakte: 105.117 m ² bvo		Leegstand: 24.270 m ²					
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2018) 627		Aantalbedrijfsvestigingen (2018) 35					
Sectorverdeling						- Industrie - Handel - Vervoer en opslag - Gezondheidszorg - Diensten		

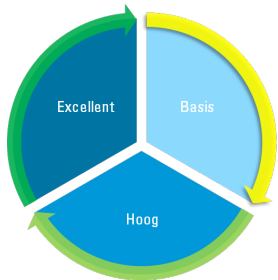
Scoreoverzicht bedrijventerrein de Grens

		0-20%	20-40%	40-60%	60-80%	80-100%
	A. Economie & werkgelegenheid				71%	
	B. Marktwaaarde & ruimtelijke kwaliteit			51%		
	C. Smart industry & logistics			44%		
	D. Circulariteit & duurzaamheid		37%			

Hoofdcriterium	Wat valt daarbij op?
 A. Economie & werkgelegenheid	- Aantal banen is in de periode 2009-2018 met 11% toegenomen; - Aantal vestigingen is in de periode 2009-2018 met zes vestigingen afgenomen; - Logistiek is sterk vertegenwoordigd op het terrein (circa 59% werkgelegenheid); - Footlocker is de grootste werkgever van het terrein (33% van totaal aantal banen).
 B. Marktwaaarde & ruimtelijke kwaliteit	- Bedrijventerrein de Grens kent relatief veel leegstand (23% van totale voorraad); - De leegstand is grotendeels het gevolg van de leegstaande hal van Noy Logistics; - Terrein is ruim opgezet. Bebouwingspercentages liggen relatief laag; - Ruimtelijke kwaliteit en kwaliteit van het vastgoed is goed op orde.
 C. Smart industry & logistics	- Op de Grens zijn meerdere (grote) logistieke partijen gevestigd. Dit biedt mogelijkheden voor samenwerking; - Op dit moment gebeurt er nog nauwelijks tot niks met gedeelde faciliteiten; - Organisatiegraad ligt wel vrij hoog op alle terreinen in Gennep.
 D. Circulariteit & duurzaamheid	- Elektriciteitsverbruik van de bedrijven op de Grens is vrij hoog; - Er is ongeveer 5.500 m² dakoppervlak dat zich goed laat lenen voor zonnepanelen; - Op dit moment zijn er nog weinig tot geen zonnepanelen aanwezig op het terrein; - De waterhuishouding is goed vanwege een relatief groot aandeel groen in en rondom het terrein.

Positie op de 'levenscyclus bedrijventerreinen' en 'Next Economy potentie'

Levenscyclus	Positie	Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?
	Fase I	Het vastgoed is prima. Er is echter wel veel leegstand op het terrein. Terrein functioneert verder goed, maar er moet gewaakt worden voor veroudering. Groot aandeel van het vastgoed (43%) komt uit de periode 1986-1995. Het doortrekken van de weg De Grens richting het bedrijventerrein de Brem kan een impuls geven aan het terrein.

Next Economy potentie	Positie	Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?
	Hoog	Bedrijventerrein de Grens zit op het snijvlak tussen een basis en hoge Next Economy potentie. Het elektriciteits- en gasverbruik is vrij hoog op het terrein en daarom ligt er nog een grote opgave in de energietransitie. Er is verder ook geen sprake van duurzaamheidsinitiatieven of gedeelde faciliteiten. Echter, de aanwezigheid van meerdere grote bedrijven uit dezelfde sector, biedt mogelijkheden. Bovendien lijken er genoeg mogelijkheden voor bijvoorbeeld de aanleg van zonnepanelen.

A. Werkgelegenheid & Economie



De Grens scoort bovengemiddeld op de indicator Werkgelegenheid & Economie. Het terrein krijgt hierin een score van **67%**. Onderstaande tabel geeft de scores van het terrein weer, onderverdeeld per subcategorie. Vervolgens wordt iedere subcategorie individueel toegelicht.

Subcategorie	0-25%	25-50%	50-75%	75-100%
A1. Ontwikkeling banen				
A2. Indirecte werkgelegenheid				
A3. Banendichtheid				
A4. Arbeidsproductiviteit				
A5. Bijdrage aan toegevoegde waarde				

Toename in hoeveelheid banen bedrijventerrein de Grens in periode 2009-2018

In de periode 2009-2018 is de werkgelegenheid op de Grens met circa 11% toegenomen (+62 banen). De toename is onder andere door Footlocker (+55 banen) gecreëerd, maar ook doordat er een aantal nieuwe bedrijven op het terrein zijn bijgekomen. In dezelfde periode is er ook werkgelegenheid verdwenen doordat bijvoorbeeld Noy Logistics kleiner is geworden. Aan het eind van de streep is de ontwikkeling echter positief wat het terrein een gemiddelde score op 'ontwikkeling banen' oplevert.

Wanneer we de werkgelegenheidsontwikkeling afzetten tegen de situatie in de gemeente Gennep (afname van 0,5%) en de COROP regio Noord-Limburg (afname van 7%) dan scoort de Grens bovengemiddeld. Footlocker (distributiecentrum) is binnen deze sector met 207 banen veruit de grootste partij en daarmee verantwoordelijk voor ongeveer een derde van alle banen op het terrein.

De belangrijkste sector op de Grens is logischerwijs de logistiek; circa 59% van de totale werkgelegenheid op het terrein. Naast de Footlocker heeft ook A.V.G. Transport Heijen B.V. een groot aandeel in de logistieke werkgelegenheid op bedrijventerrein de Grens.

De Grens middelgroot en internationaal bedrijventerrein

Met circa 625 arbeidsplaatsen in 2018 is bedrijventerrein de Grens van middelgrote omvang in termen van werkgelegenheid. Het terrein heeft een omvang van 30,3 hectare netto. In opvolging van bovenstaande analyse van de werkgelegenheid, scoren we het terrein ook op banendichtheid. Hierbij worden het aantal banen afgezet tegen het netto oppervlakte van het terrein. We vergelijken dit met andere terreinen met eenzelfde locatietype. De banendichtheid op bedrijventerrein de Grens komt uit op ongeveer 19 banen per hectare. In de regio Noord-Limburg ligt het gemiddelde van bedrijventerrein op 25 banen per hectare. Het nationale gemiddelde voor een regulier-gemengd bedrijventerrein ligt tussen de 40 en 60 banen per hectare.

Relatief gezien ligt de banendichtheid op de Grens dus erg laag. Het terrein lijkt dan ook vrij extensief te worden gebruikt, maar het ruimtegebruik is wel een goede afspiegeling van het type bedrijvigheid.

Veel indirecte werkgelegenheid vanwege hoog aandeel sector logistiek

Op basis van de sectorverdeling op het bedrijventerrein en de kerncijfers over de spin-off als resultaat van de verschillende vormen van werkgelegenheid, maken we een inschatting van de te verwachten indirecte werkgelegenheid. De sector logistiek kent over het algemeen een hoge multiplier (1,4). De Grens zorgt voor relatief veel indirecte werkgelegenheid. We constateren dat het terrein voor ongeveer 285 indirecte arbeidsplaatsen zorgt. Denk aan toeleveranciers, maar ook dienstverleners.

B. Marktwaaarde & ruimtelijke kwaliteit



Bedrijventerrein de Grens scoort gemiddeld op Marktwaaarde & Ruimtelijke kwaliteit. Het terrein krijgt hierin een score van **50%**. Onderstaande tabel geeft de score van het terrein weer, onderverdeeld per subcategorie. Vervolgens wordt iedere subcategorie individueel toegelicht.

Subcategorie	0-25%	25-50%	50-75%	75-100%
B1. Verhuisdynamiek				
B2. Leegstand				
B3. Voorraad vastgoed naar leeftijd				
B4. Bereikbaarheid				
B5. Gebruiksmogelijkheden				

Gemiddelde dynamiek op bedrijventerrein de Grens

In de periode 2009-2018 is er dynamiek herkenbaar op bedrijventerrein de Grens. Er zijn een aantal bedrijven naar het bedrijventerrein verhuisd, maar er zijn ook bedrijven vertrokken (of failliet gegaan). Het betreft vooral kleinere bedrijven die bijvoorbeeld naar één van de bedrijfsverzamelgebouwen op het terrein zijn verhuisd. Bovendien is er nog een kavel verkocht en wordt het bedrijventerrein in westelijke richting uitgebreid tot aan de N271. Als gevolg scoort het terrein gemiddeld op dynamiek.

Leeftijd vastgoed prima, maar relatief veel leegstand op het terrein

Meer dan de helft van het totaal aantal vierkante meters vastgoed op het terrein (53%) heeft een bouwjaar na 1995. Bovendien ziet het vastgoed er goed onderhouden uit. Echter, van de totale aantal vierkante meters vastgoed op het terrein staat 22% leeg. Doordat bijvoorbeeld de bedrijfshal van Noy Logistics van 14.000 m² leeg staat, loopt het leegstandcijfer hoog op. Daarnaast staat ook het voormalige pand van Brabant Alucast leeg. Samen hebben de twee bedrijfsruimtes een groot aandeel in het leegstandcijfer. Voor het laatst genoemde pand (Alucast) heeft AVG echter plannen en daarmee lijkt een nieuwe invulling gevonden te worden.

Figuur 5: Leegstaande hallen Noy Logistics (links) en Brabant Alucast (rechts)



Bron: Bedrijventerreinschouw 25 februari 2019.

Bereikbaarheid van de Grens is goed en bestemmingsplan is ruim

Bedrijventerrein de Grens ligt direct aan de N271 met aansluiting op de A77/E31. De bereikbaarheid via de weg is dus goed op orde. Bovendien ligt aan de voorkant van het terrein een busstation en is het terrein ook bereikbaar via het openbare vervoer. Dit geeft het terrein een goede score op externe bereikbaarheid. Ook de interne doorstroming is goed op orde doordat het terrein breed is opgezet en vrachtwagens

richting Footlocker en Noy Logistics een rondje kunnen maken. Daarnaast is het bestemmingsplan voor bedrijventerrein de Grens ruim en zijn er genoeg gebruiksmogelijkheden.

C. Smart Industry & Logistics



Bedrijventerrein de Grens scoort gemiddeld op Smart Industry & Logistics. Het terrein krijgt hierin een score van 44%. Onderstaande tabel geeft de scores van het terrein weer, onderverdeeld per subcategorie. Vervolgens wordt iedere subcategorie individueel toegelicht.

Subcategorie	0-25%	25-50%	50-75%	75-100%
C1. Profilering & clustering				
C2. Robotiseringsgraad				
C3. Shared facilities				
C4. Anchor tenants & OEM'ers				
C5. Innovatief vermogen				

Aanwezigheid logistieke partijen biedt mogelijkheden voor samenwerking

Wat betreft de eerste subcategorie 'profileren en clustering' zijn er mogelijkheden op bedrijventerrein de Grens. Door een clustering van meerdere bedrijven uit dezelfde sector zijn er mogelijkheden voor synergie en symbiose. Met name de logistiek is een belangrijke sector op het terrein en dit biedt mogelijkheden voor bijvoorbeeld het delen van faciliteiten of personeel. Omdat er op dit moment nog niet veel gebeurt met betrekking tot het delen van faciliteiten of automatisering/robotisering scoort bedrijventerrein de Grens onder gemiddeld tot gemiddeld op de eerste drie subcategorieën.

Eén groot bedrijf met veel trek- en innovatiekracht lijkt te ontbreken. Footlocker zou deze anchor tenant kunnen zijn, maar opereert in een wereldwijd productienetwerk en is daarom mogelijk lokaal wat minder ingebed. Noy logistics is ook een grotere partij en bovendien beeldbepalend vanwege de grote oppervlakte van het perceel en de bedrijfsruimtes. Dit bedrijf is echter flink gekrompen in de periode 2009-2018 en lijkt zodoende niet de kartrekkersrol te kunnen opnemen. De ondernemers op bedrijventerrein de Grens zijn wel goed verenigd en kennen elkaar. Deze verbinding en vereniging draagt bij aan het innovatieve vermogen en ook in de transparantie die nodig is in veel circulaire initiatieven. Als gevolg scoort bedrijventerrein de Grens net onder gemiddeld op indicator C.

D. Circulariteit & duurzaamheid



Bedrijventerrein de Grens scoort onder gemiddeld op Circulariteit & Duurzaamheid. Het terrein krijgt hierin een score van 37%. Onderstaande tabel geeft de scores van het terrein weer, onderverdeeld per subcategorie. Vervolgens wordt iedere subcategorie individueel toegelicht.

Subcategorie	0-25%	25-50%	50-75%	75-100%
D1. Energieverbruik bedrijven				
D2. Duurzaamheid vastgoed				
D3. Circulariteit potentie				
D4. CO ₂ & klimaat				
D5. Organisatiegraad				

Elektriciteits- en gasverbruik relatief hoog op bedrijventerrein de Grens

Het elektriciteits- en gasverbruik op bedrijventerrein de Grens ligt gemiddeld erg hoog. Dit betekent dat de gemiddelde CO₂ uitstoot ook hoog uitkomt en dat er een grote opgave ligt in het terrein energieneutraal maken. Gemiddeld stoten de bedrijven op bedrijventerrein de Grens 245 ton CO₂ per jaar uit. Ter

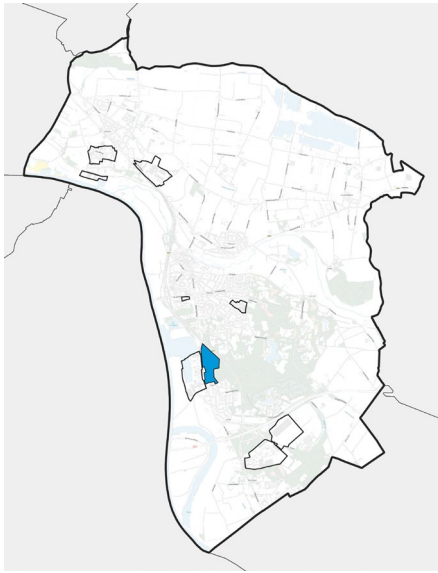
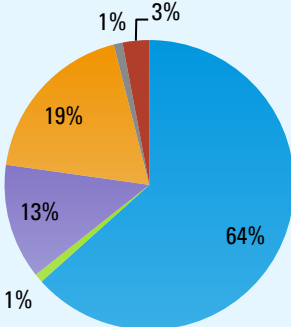
vergelijking: op bedrijventerrein Hoogveld ligt de gemiddelde uitstoot op 50 ton CO₂ per jaar. Het grootschalige verbruik van elektriciteit en gas hangt deels samen met de leeftijd van het vastgoed. Deze ligt relatief hoog en over het algemeen zijn oudere panden minder energiezuinig.

Door de relatief hoge leeftijd van het vastgoed scoort het terrein ook slecht op 'duurzaamheid vastgoed'. Iets minder dan de helft van het totaal aantal vierkante meters vastgoed op het terrein heeft een bouwjaar voor 1995. Bovendien hebben we gekeken naar eventuele panden met potentie voor de aanleg van zonnepanelen. Hiervoor gebruiken we de voorwaarde dat het pand een industriefunctie moet hebben, met een bouwjaar na 2004 en een minimale oppervlakte van 5.000 m². Door deze selectie blijft er slechts één pand met een dakoppervlak van ongeveer 5.300 m² over. Dit is bij lange na niet genoeg om het terrein van duurzame energie te voorzien en zodoende scoort het terrein vrij laag op de eerste twee indicatoren.

Terrein niet gedomineerd door sectoren met circulaire potentie, wel een hoge organisatiegraad

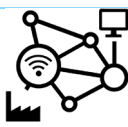
We hebben op basis van de sectorverdeling gekeken naar de potentie van de circulaire economie op bedrijventerrein de Grens. Sectoren die zich over het algemeen goed lenen voor een circulaire bedrijfsvoering (bijvoorbeeld in de vorm van hergebruik) zijn bijvoorbeeld de bouw, kunststoffenindustrie, of afvalbewerkers en recyclers. Op basis van onze inventarisatie is geen bedrijfssector met hoge circulaire potentie aanwezig op het terrein en bovendien zijn er geen lopende circulaire initiatieven. Als gevolg scoort het terrein slecht op subcategorie D3. De ondernemers zijn wel goed verenigd.

De Groote Heeze

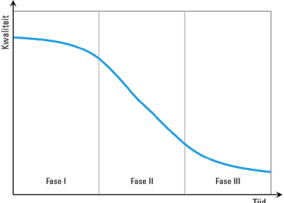
Locatie																		
Omvang & aanbod	Netto oppervlakte 15,9 hectare			Netto uitgeefbaar 0 hectare														
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid		 Multimodaliteit		 OV-bereikbaarheid													
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Barge	Rail	Niet aanwezig	Bus	Trein									
Gebruiksmogelijkheden	 Milieucategorie		 Bouwhoogte		 Bebouwingspercentage													
	4.2		10 m		80%													
Uitstraling	Functioneel		Modern gemengd		Hoogwaardig													
																		
Vastgoed	Oppervlakte: 52.927 m² bvo			Leegstand: 1.360 m²														
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2018) 717			Aantalbedrijfsvestigingen (2018) 37														
Sectorverdeling	 <table><tr><td>Industrie</td><td>64%</td></tr><tr><td>Bouw</td><td>1%</td></tr><tr><td>Handel</td><td>13%</td></tr><tr><td>Vervoer en opslag</td><td>19%</td></tr><tr><td>Gezondheidszorg</td><td>1%</td></tr><tr><td>Diensten</td><td>3%</td></tr></table>						Industrie	64%	Bouw	1%	Handel	13%	Vervoer en opslag	19%	Gezondheidszorg	1%	Diensten	3%
Industrie	64%																	
Bouw	1%																	
Handel	13%																	
Vervoer en opslag	19%																	
Gezondheidszorg	1%																	
Diensten	3%																	

Scoreoverzicht bedrijventerrein de Groote Heeze

		0-20%	20-40%	40-60%	60-80%	80-100%
	A. Economie & werkgelegenheid				63%	
	B. Marktwaaarde & ruimtelijke kwaliteit			55%		
	C. Smart industry & logistics			56%		
	D. Circulariteit & duurzaamheid			50%		

Hoofdcriterium	Wat valt daarbij op?
 A. Economie & werkgelegenheid	- Aantal banen is in de periode 2009-2018 met circa 17% afgenomen; - Aantal vestigingen is in de periode 2009-2018 met vijf vestigingen afgenomen; - Industrie is sterk vertegenwoordigd op het terrein (circa 64% werkgelegenheid); - Intos is de grootste werkgever van het terrein (44% van totaal aantal banen).
 B. Marktwaaarde & ruimtelijke kwaliteit	- Bedrijventerrein de Groote Heeze kent weinig leegstand (slechts 3%); - Dit is onder het wenselijke frictieniveau van 5% leegstand voor gezonde marktwerking; - Terrein is ruim opgezet. Bebouwingspercentages liggen relatief laag; - Ruimtelijke kwaliteit en kwaliteit van het vastgoed is goed op orde.
 C. Smart industry & logistics	- De aanwezigheid van meerde (grote) bedrijven uit dezelfde sector biedt mogelijkheden; - Op dit moment gebeurt er nog nauwelijks tot niks met gedeelde faciliteiten; - Organisatiegraad ligt hoog op alle terreinen in Gennep.
 D. Circulariteit & duurzaamheid	- Elektriciteitsverbruik van de bedrijven op de Groote Heeze is relatief laag; - Ongeveer 5.000 m² dakoppervlak geschikt voor aanleg zonnepanelen; - Op dit moment zijn er nog geen zonnepanelen aanwezig op het terrein; - De waterhuishouding is goed vanwege een relatief groot aandeel groen in en rondom het terrein.

Positie op de 'levenscyclus bedrijventerreinen' en 'Next Economy potentie'

Levenscyclus	Positie	Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?
	Fase II (begin)	Bedrijventerrein de Groote Heeze bevindt zich in het begin van Fase II. Het vastgoed is wat verouderd en er moet gewaakt worden voor verloedering. Overigens is de uitstraling van het terrein goed en functioneert het terrein naar behoren getuigen de leegstand. Het terrein lijkt echter ruimte extensief gebruikt te worden. Her en der lijken mogelijkheden tot efficiënter ruimtegebruik.

Next Economy potentie	Positie	Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?
	Hoog	Bedrijventerrein de Groote Heeze bevindt zich op de rand van een basis en hoge Next Economy potentie. De organisatiegraad op het terrein ligt hoog en er zijn meerder bedrijven uit dezelfde sector aanwezig. Bovendien is de aanwezigheid van Intos belangrijk. Dit bedrijf is momenteel al bezig met het verwerken van bijvoorbeeld reststromen op het terrein. Dergelijke uitwisseling zou verder uitgebreid kunnen worden. Grotere opgave ligt waarschijnlijk in de energietransitie.

A. Werkgelegenheid & Economie



De Groote Heeze scoort gemiddeld op de indicator Werkgelegenheid & Economie. Het terrein krijgt hierin een score van **63%**. Onderstaande tabel geeft de scores van het terrein weer, onderverdeeld per subcategorie. Vervolgens wordt iedere subcategorie individueel toegelicht.

Subcategorie	0-25%	25-50%	50-75%	75-100%
A1. Ontwikkeling banen				
A2. Indirecte werkgelegenheid				
A3. Banendichtheid				
A4. Arbeidsproductiviteit				
A5. Bijdrage aan toegevoegde waarde				

Afname in hoeveelheid banen bedrijventerrein de Groote Heeze in periode 2009-2018

In de periode 2009-2018 is de werkgelegenheid op de Groote Heeze met circa 17% afgenomen (-150 banen). De afname is het gevolg van een krimp van werkgelegenheid bij meerdere bedrijven en de sluiting van een aantal bedrijven. Zo stonden bij Auto Cup en C.V. Transport en Expeditiebedrijf Vullings in 2009 nog 120 banen geregistreerd, terwijl deze in 2018 zijn verdwenen. Slechts een aantal bedrijven heeft de werkgelegenheid met maximaal vijf arbeidsplaatsen uitgebreid. Als gevolg komt de ontwikkeling negatief uit.

Wanneer we de werkgelegenheidsontwikkeling afzetten tegen de situatie in de gemeente Gennep (afname van 0,5%) en de COROP regio Noord-Limburg (afname van 7%) dan scoort de Groote Heeze onder gemiddeld. Daarentegen huisvest de Groote Heeze wel relatief veel arbeidsplaatsen voor een bedrijventerrein in de gemeente Gennep.

De belangrijkste sector op de Groote Heeze is de industrie; circa 64% van de totale werkgelegenheid op het terrein. Intos is binnen deze sector met ongeveer 320 banen veruit de grootste partij en is daarmee verantwoordelijk voor iets minder dan de helft van alle banen op het terrein.

De Groote Heeze relatief groot in de gemeente Gennep

In totaal voorziet de Groote Heeze in ongeveer 720 banen. Dit is ongeveer een kwart van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de gemeente Gennep. In opvolging van bovenstaande analyse van de werkgelegenheid, scoren we het terrein ook op banendichtheid. Hierbij worden het aantal banen afgezet tegen de netto oppervlakte van het terrein. We vergelijken dit met andere terreinen met eenzelfde locatietype. De banendichtheid op bedrijventerrein de Groote Heeze komt uit op ongeveer 55 banen per hectare. In de regio Noord-Limburg ligt het gemiddelde van bedrijventerreinen op 25 banen per hectare. Het nationale gemiddelde voor een regulier-gemengd bedrijventerrein ligt tussen de 40 en 60 banen per hectare. Relatief gezien ligt de banendichtheid op de Groote Heeze dus vrij hoog en conform het nationaal gemiddelde. Dit ondanks het feit dat het terrein vrij extensief gebruikt wordt, met lage bebouwingspercentages.

Veel indirecte werkgelegenheid vanwege hoog aandeel industrie- en logistieke sector

Op basis van de sectorverdeling op het bedrijventerrein en de kencijfers over de spin-off als resultaat van de verschillende vormen van werkgelegenheid, maken we een inschatting van de te verwachten indirecte werkgelegenheid. De industriector kent net als de logistiek over het algemeen een hoge multiplier (1,4). De Groote Heeze zorgt voor relatief veel indirecte werkgelegenheid. We constateren dat het terrein voor ongeveer 280 indirecte arbeidsplaatsen zorgt. Denk aan toeleveranciers, maar ook dienstverleners.

B. Marktwaaarde & ruimtelijke kwaliteit



Bedrijventerrein de Groote Heeze scoort gemiddeld op Marktwaaarde & Ruimtelijke kwaliteit. Het terrein krijgt hierin een score van **55%**. Onderstaande tabel geeft de score van het terrein weer, onderverdeeld per subcategorie. Vervolgens wordt iedere subcategorie individueel toegelicht.

Subcategorie	0-25%	25-50%	50-75%	75-100%
B1. Verhuisdynamiek				
B2. Leegstand				
B3. Voorraad vastgoed naar leeftijd				
B4. Bereikbaarheid				
B5. Gebruiksmogelijkheden				

Weinig dynamiek op bedrijventerrein de Groote Heeze

In de periode 2009-2018 is in het aantal vestigingen nauwelijks dynamiek herkenbaar op het terrein. Er zijn vooral vestigingen verdwenen, maar er zijn ook nieuwe partijen op het terrein bijgekomen. Zo is er in 2017 bijvoorbeeld een kringloop naar de Groote Heeze verhuisd. Deze verhuizing is belangrijk, omdat ondernemers aangeven soms last van de kringloopwinkel te ervaren. Vooral op drukke tijden wordt er in de openbare ruimte geparkeerd en dit geeft overlast voor andere ondernemers.

Leeftijd vastgoed prima en leegstand op gezond frictieniveau

Iets meer dan de helft van het totaal aantal vierkante meters vastgoed op het terrein (53%) heeft een bouwjaar tussen 1986 en 1995. Iets minder dan de helft is jonger (bouwjaar > 1995). Ondanks de relatief oude leeftijd van het vastgoed is de kwaliteit van de gebouwen op orde. Het vastgoed ziet er goed onderhouden uit. Er is bovendien weinig leegstand op het terrein. Over het algemeen is het voor een gezonde marktwerking een frictieniveau van 5% wenselijk. De leegstand op de Groote Heeze bedraagt slechts 3% van de totale voorraad en dit geeft aan dat het terrein goed functioneert.

Figuur 6: Goede kwaliteit van het vastgoed (links) en leegstaande bedrijfsruimte (rechts)



Bron: Bedrijventerrein schouw 22 februari 2019

Bereikbaarheid van de Groote Heeze is goed; bouwhoogte mogelijk enigszins beperkend

Bedrijventerrein de Groote Heeze is via de N271 met aansluiting op de A77/E31 goed bereikbaar. Naast de bereikbaarheid via de weg, is de bereikbaarheid via het openbaar vervoer ook op orde. Aan de noordzijde van het terrein ligt busstation 'de Groote Heeze'. Met name voor Intos is deze busverbinding belangrijk. Het bestemmingsplan geeft het terrein aardige milieuruimte: bedrijven tot milieucategorie 4.2 zijn toegestaan. De bouwhoogte is echter wat beperkter opgezet. Op het terrein geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter. Het bestemmingsplan sluit goed aan bij de huidige bedrijvigheid op het terrein.

C. Smart Industry & Logistics



De Groote Heeze scoort gemiddeld op de indicator Smart Industry & Logistics. Het terrein krijgt een score van 56%. Onderstaande tabel geeft de score van het terrein weer, onderverdeeld per subcategorie. Vervolgens wordt hier een korte toelichting op gegeven.

Subcategorie	0-25%	25-50%	50-75%	75-100%
C1. Profilering & clustering				
C2. Robotiseringsgraad				
C3. Shared facilities				
C4. Anchor tenants & OEM'ers				
C5. Innovatief vermogen				

Aanwezigheid industriesector biedt mogelijkheden voor samenwerking

Op bedrijventerrein de Groote Heeze zijn er door een clustering van meerdere bedrijven uit dezelfde sector mogelijkheden voor synergie en symbiose. Met name de industrie is een belangrijke sector op het terrein en dit biedt mogelijkheden voor bijvoorbeeld het delen van faciliteiten of materialen. Intos doet productiewerkzaamheden voor meerdere andere bedrijven op het terrein en in Gennep. Ook kunnen werknemers van Intos doorstromen naar andere bedrijven. Er zijn dus zeker verbindingen en uitwisselingen tussen bedrijven. Dit is een belangrijke randvoorwaarde voor clustering.

Ook op dit terrein ligt de organisatiegraad hoog. Dat ondernemers elkaar kennen en met elkaar praten is voordelig voor het innovatief vermogen en het draagvlak van bepaalde beslissingen. Er moet nog veel gebeuren, maar de randvoorwaarden zijn op orde. Als gevolg scoort de Groote Heeze gemiddeld op indicator C.

D. Circulariteit & duurzaamheid



Bedrijventerrein de Groote Heeze scoort gemiddeld op Circulariteit & Duurzaamheid. Het terrein krijgt hierin een score van 50%. Onderstaande tabel geeft de scores van het terrein weer, onderverdeeld per subcategorie. Vervolgens wordt iedere subcategorie individueel toegelicht.

Subcategorie	0-25%	25-50%	50-75%	75-100%
D1. Energieverbruik bedrijven				
D2. Duurzaamheid vastgoed				
D3. Circulariteit potentie				
D4. CO ₂ & klimaat				
D5. Organisatiegraad				

Elektriciteits- en gasverbruik relatief laag op bedrijventerrein de Groote Heeze

Het elektriciteits- en gasverbruik op bedrijventerrein de Groote Heeze ligt relatief laag. Als gevolg ligt ook de gemiddelde CO₂ op het terrein relatief laag. Gemiddeld stoten de bedrijven op bedrijventerrein de Groote Heeze 20 ton CO₂ per jaar uit. Ondanks dat de industrie de grootste sector is op het terrein, is het elektriciteits- en gasverbruik op het terrein dus goed op orde. Dit biedt mogelijkheden in de energietransitie, maar omdat er momenteel niks gebeurt met duurzame energie scoort het terrein gemiddeld op de eerste subcategorie.

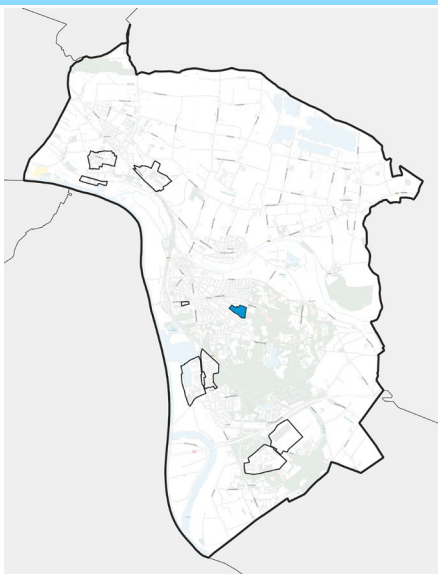
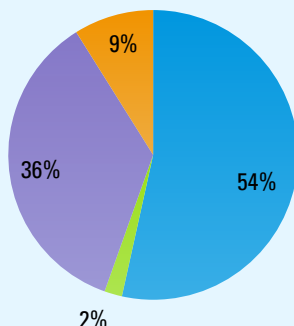
Door de relatief hoge leeftijd van het vastgoed scoort het terrein slechter op 'duurzaamheid vastgoed'. Meer dan de helft (56%) van het totaal aantal vierkante meters vastgoed op het terrein heeft een bouwjaar voor 1995. Bovendien is er gekeken naar eventuele panden met potentie voor de aanleg van zonnepanelen.

Daarvoor gebruiken we de eerder genoemde voorwaarde van een pand met industriefunctie, bouwjaar na 2004 en (wenselijk) een oppervlakte groter dan 5.000 m². Met deze voorwaarde blijft er geen pand over op de Groote Heeze. We hebben echter, op basis van de schouw, een inventarisatie gemaakt en geconcludeerd dat er verspreid over meerdere panden ongeveer 5.500 m² dakoppervlak geschikt is voor de aanleg van zonnepanelen. Deze oppervlakte is echter ontoereikend voor het hele terrein en dit maakt samen met de relatief oude leeftijd van het vastgoed dat de Groote Heeze laag scoort voor duurzaamheid vastgoed.

Terrein niet gedomineerd door sectoren met circulaire potentie, wel een hoge organisatiegraad

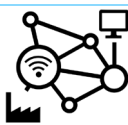
We hebben op basis van de sectorverdeling gekeken naar de potentie van de circulaire economie op bedrijventerrein de Grens. Op basis van onze inventarisatie is geen bedrijfssector met hoge circulaire potentie aanwezig op het terrein. Bedrijven op de Groote Heeze zijn wel al bezig met circulaire initiatieven. Bijvoorbeeld Intos zou hierin mogelijk een rol kunnen vervullen. Als gevolg scoort het terrein gemiddeld op subcategorie D3. De ondernemers zijn wel goed verenigd.

De Heij

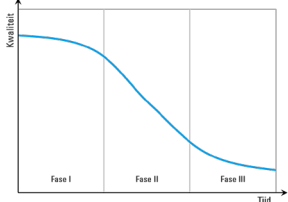
Locatie								
Omvang & aanbod	Netto oppervlakte 5,4 hectare			Netto uitgeefbaar 0 hectare				
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid		 Multimodaliteit		 OV-bereikbaarheid			
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Barge	Rail	Niet aanwezig	Bus
Gebruiksmogelijkheden	 Milieucategorie		 Bouwhoogte		 Bebouwingspercentage			
	2		10 m		100%			
Uitstraling	Functioneel		Modern gemengd		Hoogwaardig			
								
Vastgoed	Oppervlakte: 28.671m ² bvo			Leegstand: 5.000 m ²				
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2018) 222			Aantalbedrijfsvestigingen (2018) 19				
Sectorverdeling	 ■ Industrie ■ Handel ■ Gezondheidszorg ■ Diensten							

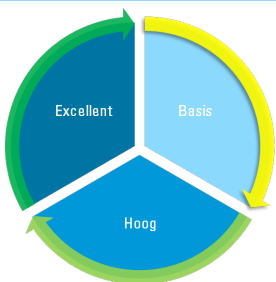
Scoreoverzicht bedrijventerrein de Heij

		0-20%	20-40%	40-60%	60-80%	80-100%
	A. Economie & werkgelegenheid			54%		
	B. Marktwaaarde & ruimtelijke kwaliteit		22%			
	C. Smart industry & logistics			56%		
	D. Circulariteit & duurzaamheid			42%		

Hoofdcriterium	Wat valt daarbij op?
 A. Economie & werkgelegenheid	- Aantal banen is in de periode 2009-2018 met 17% afgenomen; - Aantal vestigingen is in de periode 2009-2018 met twee vestigingen toegenomen; - Industrie is sterk vertegenwoordigd op het terrein (circa 54% werkgelegenheid); - Janssens Pers Rotatiedruk B.V. grootste werkgever (53% van totaal aantal banen).
 B. Marktwaaarde & ruimtelijke kwaliteit	- Bedrijventerrein de Heij kent relatief veel leegstand (17% van totale voorraad); - De leegstand is grotendeels het gevolg van één grote bedrijfshal; - Terrein ligt midden in een woonwijk en is niet goed bereikbaar; - Vastgoed is verouderd, maar de kwaliteit van het vastgoed is op orde.
 C. Smart industry & logistics	- Op het terrein is een klein cluster van bedrijven uit de gezondheidszorg aanwezig. Deze bedrijven delen op dit moment faciliteiten; - Janssen Pers is veruit de grootste partij op het terrein en kan daarom gezien worden als een anchor tenant met veel trekkracht; - Organisatiegraad ligt vrij hoog op alle terreinen in Gennep.
 D. Circulariteit & duurzaamheid	- Elektriciteitsverbruik van de bedrijven op de Heij ligt gemiddeld gezien vrij laag; - Waterhuishouding is een aandachtspunt vanwege relatief laag aandeel groen op en rondom het terrein.

Positie op de 'levenscyclus bedrijventerreinen' en 'Next Economy potentie'

Levenscyclus	Positie	Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?
	Fase II (eind)	Bedrijventerrein de Heij bevindt zich aan het einde van fase II. Het vastgoed op het terrein is relatief oud (bouwjaar voor 1986) en er is bovendien veel leegstand ten opzichte van de totale voorraad. De kwaliteit van het vastgoed is daarentegen goed op orde, maar er moet gewaakt worden voor veroudering. De aanwezigheid van het grote bedrijf Jansen Pers biedt hierin mogelijkheden.

Next Economy potentie	Positie	Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?
	Hoog	De gemiddelde uitstoot van de bedrijven op de Heij is relatief laag en er zijn mogelijkheden voor de aanleg van zonnepanelen. Dit maakt dat bedrijventerrein de Heij zich op het randje van basis tot hoge Next Economy potentie bevindt. De aanwezigheid van Janssen Pers, met veel trekkracht, en het kleine cluster van bedrijven uit de gezondheidszorg biedt mogelijkheden. Zo deelt de huidige gezondheidssector al verschillende faciliteiten wat voor een efficiënt ruimtegebruik zorgt.

A. Werkgelegenheid & Economie



De Heij scoort gemiddeld op de indicator Werkgelegenheid & Economie. Het terrein krijgt hierin een score van **54%**. Onderstaande tabel geeft de scores van het terrein weer, onderverdeeld per subcategorie. Vervolgens wordt iedere subcategorie individueel toegelicht.

Subcategorie	0-25%	25-50%	50-75%	75-100%
A1. Ontwikkeling banen				
A2. Indirecte werkgelegenheid				
A3. Banendichtheid				
A4. Arbeidsproductiviteit				
A5. Bijdrage aan toegevoegde waarde				

Afname in hoeveelheid banen bedrijventerrein de Heij in periode 2009-2018

In de periode 2009-2018 is de werkgelegenheid op de Heij met circa 17% afgenomen (-45 banen). Deze afname ligt bij Janssen Pers. Ook zijn in dezelfde periode een aantal vestigingen verdwenen, zoals een tandartspraktijk en wasserij (samen goed voor circa 30 banen). Als gevolg is de ontwikkeling van werkgelegenheid negatief in de periode 2009-2018. Wanneer we de werkgelegenheidsontwikkeling afzetten tegen de situatie in de gemeente Gennep (afname van 0,5%) en de COROP regio Noord-Limburg (afname van 7%) dan scoort de Heij onder gemiddeld. De belangrijkste sector op bedrijventerrein de Heij is de industrie; circa 54% van de totale werkgelegenheid op het terrein. Janssen Pers is binnen deze sector met 120 banen veruit de grootste partij en daarmee verantwoordelijk voor een groot deel van alle banen op het terrein. De rest van de werkgelegenheid valt binnen de gezondheidszorg.

De Heij klein terrein dat redelijk intensief wordt gebruikt

Met circa 220 arbeidsplaatsen in 2018 is bedrijventerrein de Heij relatief klein in termen van werkgelegenheid. Het terrein heeft een omvang van 5,8 hectare netto. In opvolging van bovenstaande analyse van de werkgelegenheid, scoren we het terrein ook op banendichtheid. Hierbij worden het aantal banen afgezet tegen de netto oppervlakte van het terrein. We vergelijken dit met andere terreinen met eenzelfde locatietype. De banendichtheid op bedrijventerrein de Heij komt uit op ongeveer 50 banen per hectare. In de COROP regio Noord-Limburg ligt de gemiddelde banendichtheid op 25 banen per hectare. Het nationale gemiddelde voor een regulier-gemengd bedrijventerrein ligt tussen de 40 en 60 banen per hectare.

Relatief gezien ligt de banendichtheid op de Heij dus hoog. Hoger dan het regionale gemiddelde en conform het nationale gemiddelde. We concluderen dat de Heij vrij intensief gebruikt wordt.

Relatief veel indirecte werkgelegenheid vanwege combinatie industrie en gezondheidszorg

Op basis van de sectorverdeling op het bedrijventerrein en de kencijfers over de spin-off als resultaat van de verschillende vormen van werkgelegenheid, maken we een inschatting van de te verwachten indirecte werkgelegenheid. De industriector heeft een multiplier van 1,4. Vooral de gezondheidszorg kent over het algemeen een hoge multiplier van 1,6. Door de combinatie zorgt de Heij voor relatief veel indirecte werkgelegenheid. We constateren dat het terrein voor ongeveer 100 indirecte arbeidsplaatsen zorgt. Denk aan toeleveranciers, maar ook dienstverleners.

B. Marktw waarde & ruimtelijke kwaliteit



Bedrijventerrein de Heij scoort slecht op Marktw waarde & Ruimtelijke kwaliteit. Het terrein krijgt hierin een score van **22%**. Onderstaande tabel geeft de score van het terrein weer, onderverdeeld per subcategorie. Vervolgens wordt iedere subcategorie individueel toegelicht.

Subcategorie	0-25%	25-50%	50-75%	75-100%
B1. Verhuisdynamiek				
B2. Leegstand				
B3. Voorraad vastgoed naar leeftijd				
B4. Bereikbaarheid				
B5. Gebruiksmogelijkheden				

Verhuisdynamiek op bedrijventerrein de Heij herkenbaar

In de periode 2009-2018 is er verhuisdynamiek herkenbaar op bedrijventerrein de Heij. Het betreft een klein bedrijventerrein waar in 2009 achttien vestigingen gevestigd waren. In 2018 is dit gestegen naar 20 vestigingen en daarom is in termen van bedrijfsverhuizingen sprake van een positief verhuissaldo. Wanneer we dit corrigeren met werkgelegenheid zien we echter een minder positief beeld. Ondanks de opening van nieuwe vestigingen is de werkgelegenheid op het terrein kleiner geworden. Omdat momenteel een nieuwe vestiging op het terrein geopend wordt, beoordelen we de dynamiek als gemiddeld.

Vastgoed de Heij relatief oud, maar goed onderhouden; 17% vastgoed op de Heij staat leeg

Bijna al het vastgoed op bedrijventerrein de Heij (94%) heeft een bouwjaar voor 1986. Het vastgoed is dus relatief oud, maar ziet er ondanks de leeftijd goed onderhouden uit. Als gevolg beoordelen we de voorraad vastgoed naar leeftijd als voldoende, maar moet gewaakt worden voor veroudering. Wat betreft leegstand is er in verhouding tot de totale voorraad vastgoed op het terrein relatief veel leegstand. Doordat er een grote bedrijfsruimte op het terrein leegstaat en bovendien een deel van de bedrijfsruimte van Janssen Pers wordt aangeboden, komt het leegstandspercentage op 17% uit.

Bereikbaarheid de Heij matig en bestemmingsplan vrij beperkt; Janssen Pers mag 100% bebouwen

De ligging van terrein de Heij aan de noordoostelijke rand van de kern Gennep, is niet gunstig in termen van bereikbaarheid. Het terrein is bereikbaar via een woonwijk en via de randweg aan de achterkant. Het terrein is bovendien niet aangesloten op het openbaar vervoer en dit maakt dat de score voor bereikbaarheid, zowel interne als externe, laag uit komt.

Het bestemmingsplan is bovendien vrij krap. De maximale toegestane milieucategorie is 2 en de maximale bouwhoogte is 10 meter. Opvallend is wel dat Janssen Pers 100% van het perceel mag bebouwen. Het bestemmingsplan is daarmee afgestemd op de huidige bedrijvigheid, maar scoort op de gebruiksmogelijkheden vrij laag.

C. Smart Industry & Logistics



De Heij scoort gemiddeld op de indicator Smart Industry & Logistics. Het terrein krijgt een score van **56%**. Onderstaande tabel geeft de score van het terrein weer, onderverdeeld per subcategorie. Vervolgens wordt hier een korte toelichting op gegeven.

Subcategorie	0-25%	25-50%	50-75%	75-100%
C1. Profilering & clustering				
C2. Robotiseringsgraad				
C3. Shared facilities				
C4. Anchor tenants & OEM'ers				
C5. Innovatief vermogen				

Janssen Pers belangrijk voor bedrijventerrein de Heij

Wanneer we kijken naar de bedrijvigheid op bedrijventerrein de Heij zien we één klein cluster van bedrijven uit de gezondheidszorg en Janssen Pers. Janssen Pers is veruit de grootste partij van het terrein en als gevolg beeldbepalend. De bedrijven uit de gezondheidszorg zijn bij elkaar geclusterd en delen een aantal faciliteiten zoals bewegingsruimtes zowel binnen als buiten. De robotiseringsgraad ligt over het algemeen lager in de gezondheidszorg en zal naar verwachting geen enorme invloed hebben op de werkgelegenheid op het terrein. Voor Janssen Pers geldt een hogere robotiseringsgraad en naar verwachting ook grotere impact op de werkgelegenheid bij het bedrijf. Deze combinatie maakt dat bedrijventerrein de Heij net onder gemiddeld scoort op de eerste drie subcategorieën.

Janssen Pers is het best aan te wijzen als anchor tenant en speelt als industriële partij een belangrijke rol in de duurzame transitie. Dit zal echter vooral gelden voor de huidige productieketen waar Janssen Pers onderdeel van is. Echter, omdat Janssen Pers een beeldbepalende speler is op bedrijventerrein de Heij zal verduurzaming van het bedrijf ook ten goede komen aan het bedrijventerrein. Hier geldt zelfs enige urgentie, omdat het bedrijventerrein dicht bij een woonwijk gelegen is. Vermindering van (milieu)overlast zal daarom ook ten goede komen aan de directe omgeving. Al met al scoren we de laatste twee subcategorieën licht bovengemiddeld wat bedrijventerrein de Heij een gemiddelde score op indicator C oplevert.

D. Circulariteit & duurzaamheid



Bedrijventerrein de Heij scoort onder gemiddeld op Circulariteit & Duurzaamheid. Het terrein krijgt hierin een score van **42%**. Onderstaande tabel geeft de scores van het terrein weer, onderverdeeld per subcategorie. Vervolgens wordt iedere subcategorie individueel toegelicht.

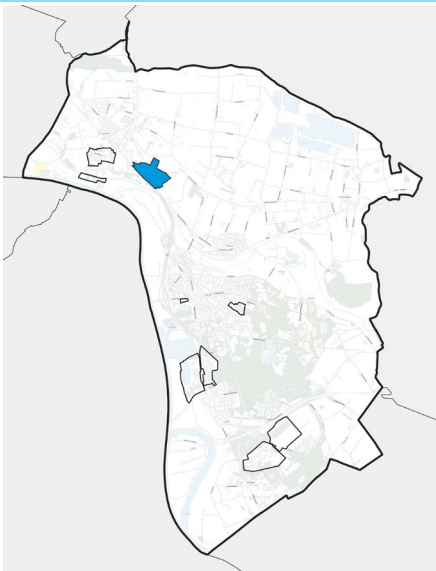
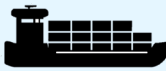
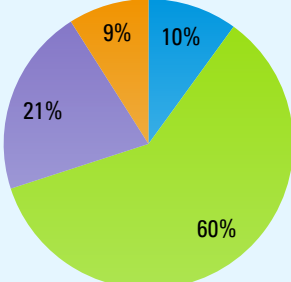
Subcategorie	0-25%	25-50%	50-75%	75-100%
D1. Energieverbruik bedrijven				
D2. Duurzaamheid vastgoed				
D3. Circulariteit potentie				
D4. CO ₂ & klimaat				
D5. Organisatiegraad				

Gemiddeld laag gas- en elektriciteitsverbruik op bedrijventerrein de Heij

Het gemiddelde gas- en elektriciteitsverbruik en daarmee de CO₂ uitstoot van de bedrijven ligt relatief laag op bedrijventerrein de Heij. Dit is vooral te verklaren door de aanwezige bedrijvigheid. De lage uitstoot staat namelijk in contrast met relatief hoge leeftijd van het vastgoed op het terrein. Bijna de totale voorraad vastgoed (94%) heeft een bouwjaar voor 1986. De duurzaamheid van het vastgoed en de huidige bedrijfsactiviteiten lijkt daarom goed op orde. Dit levert de Heij een bovengemiddelde score voor de eerste twee subcategorieën op.

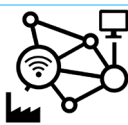
Wat betreft circulariteit lijken er minder aanknopingspunten. De gezondheidszorg is over het algemeen geen sector die zich eenvoudig laat lenen voor circulaire bedrijfsvoering. Janssen Pers laat zich beter lenen voor een circulaire bedrijfsvoering, maar is hierin afhankelijk van de keten waarin het bedrijf opereert. Omdat het terrein daarnaast flink bebouwd is en Janssen Pers zelfs 100% mag bebouwen blijft er weinig ruimte over voor groen wat ten koste gaat aan de waterhuishouding. De organisatiegraad op het terrein is goed en dit trekt de score nog een beetje omhoog. Over het algemeen scoren we de laatste drie subcategorieën als onder gemiddeld.

De Drie Kronen

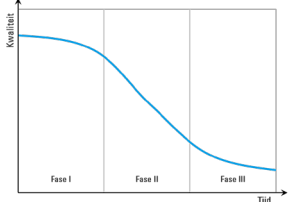
Locatie								
Omvang & aanbod	Netto oppervlakte			Netto uitgeefbaar				
	25,3 hectare			0 hectare				
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid		 Multimodaliteit		 OV-bereikbaarheid			
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Barge	Rail	Niet aanwezig	Bus
Gebruiksmogelijkheden	 Milieucategorie		 Bouwhoogte		 Bebouwingspercentage			
	5.3		15 m		80%			
Uitstraling	Functioneel		Modern gemengd		Hoogwaardig			
								
Vastgoed	Oppervlakte: 61.861 m² bvo			Leegstand: Geen leegstand				
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2018) 264			Aantalbedrijfsvestigingen (2018) 5				
Sectorverdeling	 Industrie Afvalbeheer Handel Vervoer en opslag							

Scoreoverzicht bedrijventerrein de Drie Kronen

		0-20%	20-40%	40-60%	60-80%	80-100%
	A. Economie & werkgelegenheid			46%		
	B. Marktwaaarde & ruimtelijke kwaliteit				63%	
	C. Smart industry & logistics		25%			
	D. Circulariteit & duurzaamheid			62%		

Hoofdcriterium	Wat valt daarbij op?
 A. Economie & werkgelegenheid	- Aantal banen is in de periode 2009-2018 met 21% gegroeid; - Aantal vestigingen is in de periode 2009-2018 met één vestiging afgenomen; - Afvalverwerking is sterk vertegenwoordigd (circa 60% werkgelegenheid); - CNC Grondstoffen grootste werkgever (60% van totaal aantal banen).
 B. Marktwaaarde & ruimtelijke kwaliteit	- Bedrijventerrein Drie Kronen kent geen leegstand; - Terrein ligt direct aan de N271 en is daarom goed bereikbaar; - Met de bus is het terrein verbonden aan treinstations in Nijmegen en Venlo; - Vastgoed is verouderd, maar de kwaliteit van het vastgoed is op orde.
 C. Smart industry & logistics	- Op het terrein zijn te weinig bedrijven aanwezig voor een uitgesproken cluster. Toch is er bedrijvigheid beeldbepalend op het terrein, met name door CNC grondstoffen; - CNC grondstoffen logischerwijs de grootste partij op het terrein en kan daarom gezien worden als een aanjager met veel trekkracht; - Organisatiegraad ligt vrij hoog op alle terreinen in Gennep.
 D. Circulariteit & duurzaamheid	- Elektriciteitsverbruik van de bedrijven op de Drie Kronen ligt gemiddeld gezien vrij laag; - Waterhuishouding is op orde vanwege gemiddeld aandeel groen op het terrein. Bovendien is er veel agrarisch groen rondom het terrein.

Positie op de 'levenscyclus bedrijventerreinen' en 'Next Economy potentie'

Levenscyclus	Positie	Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?
	Fase II (begin)	Bedrijventerrein de Drie Kronen bevindt zich in het begin van fase II. Economisch gezien functioneert het terrein naar behoren, maar de ruimtelijke kwaliteit is een aandachtspunt. Het vastgoed is verouderd: 59% heeft een bouwjaar voor 1986. Ondanks de leeftijd ziet het vastgoed er goed uit, maar er moet gewaakt worden voor veroudering. Er is geen leegstand op het terrein.

Next Economy potentie	Positie	Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?
	Hoog	De Drie Kronen bevindt zich op het randje van een basis tot hoge Next Economy potentie. Met name de aanwezigheid van CNC Grondstoffen die officieel als afvalverwerker wordt aangeduid biedt hierin (circulaire) mogelijkheden. Momenteel gebeurt er nog niks m.b.t. zonnepanelen of het delen van faciliteiten. Met name indicator D geeft bedrijventerrein de Drie Kronen mogelijkheden. Indicator C blijft achter omdat er geen sprake is van een duidelijk cluster of potentie voor robotisering.

A. Werkgelegenheid & Economie



De Drie Kronen scoort gemiddeld op de indicator Werkgelegenheid & Economie. Het terrein krijgt hierin een score van **46%**. Onderstaande tabel geeft de scores van het terrein weer, onderverdeeld per subcategorie. Vervolgens wordt iedere subcategorie individueel toegelicht.

Subcategorie	0-25%	25-50%	50-75%	75-100%
A1. Ontwikkeling banen				
A2. Indirecte werkgelegenheid				
A3. Banendichtheid				
A4. Arbeidsproductiviteit				
A5. Bijdrage aan toegevoegde waarde				

CNC grondstoffen belangrijk voor Drie Kronen en bovendien gegroeid in periode 2009-2018

Bedrijventerrein Drie Kronen huisvest slechts vijf bedrijven, maar is in termen van werkgelegenheid belangrijk voor Gennep. In 2018 werken er ruim 260 mensen op het terrein waarvan veruit de meeste bij CNC grondstoffen werken. Dit bedrijf heeft met ongeveer 160 banen een belangrijk aandeel in de werkgelegenheid van het terrein. Het bedrijf heeft in de periode 2009-2018 ondanks wat schommelingen een positieve ontwikkeling doorgemaakt. Waar CNC Grondstoffen in 2009 nog ongeveer 140 werknemers telde, is dat aantal in 2018 gegroeid tot ruim 160 werknemers.

Amco B.V. dat te karakteriseren is als een groothandel in bestrijdingsmiddelen en meststoffen is na CNC de grootste partij van bedrijventerrein Drie Kronen. Amco heeft ongeveer 55 werknemers en heeft in dezelfde periode 2009-2018 ook een positieve ontwikkeling gemaakt. Samen voorzien Amco en CNC 220 van de 260 arbeidsplaatsen op het terrein (85%).

Omdat de twee grootste bedrijven op het terrein een positieve werkgelegenheidsontwikkeling hebben doorgemaakt, heeft de totale werkgelegenheid op het terrein ook een positieve ontwikkeling doorgemaakt. In 2009 bood het terrein ongeveer 220 arbeidsplaatsen aan en in 2018 is dit met ruim 40 arbeidsplaatsen tot een totaal van 260 banen gegroeid.

De Drie Kronen is een klein terrein dat extensief wordt gebruikt

Met circa 260 arbeidsplaatsen in 2018 is bedrijventerrein de Drie Kronen relatief klein in termen van werkgelegenheid. Het terrein heeft een omvang van 25,3 hectare netto. In opvolging van bovenstaande analyse van de werkgelegenheid, scoren we het terrein ook op banendichtheid. Hierbij worden het aantal banen afgezet tegen de netto oppervlakte van het terrein. We vergelijken dit met andere terreinen met eenzelfde locatietype. De banendichtheid op bedrijventerrein de Drie Kronen komt uit op ongeveer 10 banen per hectare. In de COROP regio Noord-Limburg ligt de gemiddelde banendichtheid op 25 banen per hectare. Het nationale gemiddelde voor een regulier-gemengd bedrijventerrein ligt tussen de 40 en 60 banen per hectare.

Relatief gezien ligt de banendichtheid op de Drie Kronen dus laag. Lager dan het regionale gemiddelde en veel lager dan het nationale gemiddelde. We concluderen dat de Drie Kronen ruimte extensief gebruikt wordt. Dit ruimtegebruik past overigens goed bij het type bedrijvigheid op het terrein.

Relatief veel indirecte werkgelegenheid vanwege combinatie industrie en logistiek

Op basis van de sectorverdeling op het bedrijventerrein en de kencijfers over de spin-off als resultaat van de verschillende vormen van werkgelegenheid, maken we een inschatting van de te verwachten indirecte werkgelegenheid. De industriector (inclusief afvalverwerking) en de logistiek hebben beide een multiplier van 1,4. De relatief hoge multiplier zorgt voor relatief veel indirecte werkgelegenheid. We constateren dat het terrein voor ongeveer 100 indirecte arbeidsplaatsen zorgt. Denk aan toeleveranciers, maar ook dienstverleners.

B. Marktwaaarde & ruimtelijke kwaliteit



Bedrijventerrein de Drie Kronen scoort gemiddeld op Marktwaaarde & Ruimtelijke kwaliteit. Het terrein krijgt hierin een score van **58%**. Onderstaande tabel geeft de score van het terrein weer, onderverdeeld per subcategorie. Vervolgens wordt iedere subcategorie individueel toegelicht.

Subcategorie	0-25%	25-50%	50-75%	75-100%
B1. Verhuisdynamiek				
B2. Leegstand				
B3. Voorraad vastgoed naar leeftijd				
B4. Bereikbaarheid				
B5. Gebruiksmogelijkheden				

Verhuisdynamiek op bedrijventerrein de Drie Kronen herkenbaar

In de periode 2009-2018 is geen verhuisdynamiek herkenbaar op bedrijventerrein de Drie Kronen. Dit is ook niet gek als we kijken naar de bedrijvigheid op het terrein. Het betreft over het algemeen namelijk grote bedrijven die niet snel verhuizen. Zoals eerder opgemerkt zijn er wel een aantal eenmanszaken vertrokken van het terrein, maar deze tellen niet mee in de verhuisdynamiek. Voor een dynamiek moeten er namelijk ook werknemers meeverhuizen en daarom hanteren we een afbakening van meer dan twee werkzame personen.

Vastgoed de Drie Kronen relatief oud, maar goed onderhouden; 0% vastgoed op de Heij staat leeg

Het merendeel van het vastgoed op bedrijventerrein de Drie Kronen (59%) heeft een bouwjaar voor 1986. Het vastgoed is dus relatief oud, maar ziet er ondanks de leeftijd goed onderhouden uit. Als gevolg beoordelen we de voorraad vastgoed naar leeftijd als voldoende, maar moet gewaakt worden voor veroudering. Er is geen leegstand op het terrein en dus scoort het terrein goed op leegstand.

Bereikbaarheid de Drie Kronen goed

De ligging van het terrein direct aan de N271 maakt het terrein goed bereikbaar via de weg. Bovendien is er middels een busverbinding aansluiting op de stations van Nijmegen en Venlo. Zodoende is het terrein ook via het openbaar vervoer goed te bereiken. Geen directe aansluiting (binnen 5 minuten) met een snelweg is, geen aanwezigheid van multimodaal vervoer en veel vrachtwagens die via de smalle Driekronenstraat wegrijden zetten de bereikbaarheid onder druk. De scoren komt zodoende gemiddeld uit.

Drie Kronen kent ruime bestemmingsmogelijkheden

CNC Grondstoffen wordt gecategoriseerd als afvalverwerker en Amco als een groothandel in bestrijdingsmiddelen en meststoffen. Dergelijke bedrijvigheid heeft relatief veel milieuruimte nodig en deze wordt voorzien in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan laat bedrijven tot de maximale milieucategorie 5.3 toe en past daarom goed bij de huidige bedrijvigheid. De bouwhoogte biedt ook genoeg mogelijkheden net als een bebouwingspercentage van 80%. De bestemmingsmogelijkheden zijn dus ruim en sluiten goed aan bij de huidige bedrijvigheid op het terrein.

C. Smart Industry & Logistics



De Drie Kronen scoort gemiddeld op de indicator Smart Industry & Logistics. Het terrein krijgt een score van **56%**. Onderstaande tabel geeft de score van het terrein weer, onderverdeeld per subcategorie. Vervolgens wordt hier een korte toelichting op gegeven.

Subcategorie	0-25%	25-50%	50-75%	75-100%
C1. Profilering & clustering				
C2. Robotiseringsgraad				
C3. Shared facilities				
C4. Anchor tenants & OEM'ers				
C5. Innovatief vermogen				

CNC Grondstoffen belangrijk voor bedrijventerrein de Drie Kronen

Wanneer we kijken naar de bedrijvigheid op bedrijventerrein de Drie Kronen zien we één cluster van industriebedrijven. Echter, deze bedrijven vallen in verschillende deelsectoren van de industrie en kunnen niet noodzakelijkerwijs met elkaar samenwerken. CNC Grondstoffen is veruit de grootste partij op het terrein en kan zodoende als aanjager dienen om bepaalde initiatieven van de grond te krijgen. Vanwege de grote potentie van robotisering binnen de industriesector scoort het terrein gemiddeld op deze indicator. Het kleine totaal aan vestigingen drukt de robotiseringsgraad echter omlaag. Om die reden is moeilijk te voorspellen wat de gevolgen van robotisering voor de werkgelegenheid zijn.

D. Circulariteit & duurzaamheid



Bedrijventerrein de Drie Kronen scoort onder gemiddeld op Circulariteit & Duurzaamheid. Het terrein krijgt hierin een score van **62%**. Onderstaande tabel geeft de scores van het terrein weer, onderverdeeld per subcategorie. Vervolgens wordt iedere subcategorie individueel toegelicht.

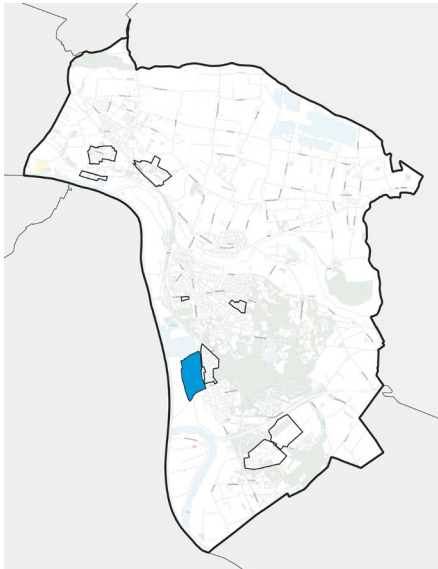
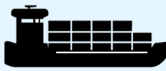
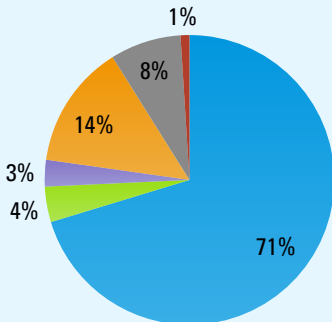
Subcategorie	0-25%	25-50%	50-75%	75-100%
D1. Energieverbruik bedrijven				
D2. Duurzaamheid vastgoed				
D3. Circulariteit potentie				
D4. CO ₂ & klimaat				
D5. Organisatiegraad				

Gemiddeld laag gas- en elektriciteitsverbruik op bedrijventerrein de Drie Kronen

Het gemiddelde gas- en elektriciteitsverbruik en daarmee de CO₂ uitstoot van de bedrijven ligt relatief laag op bedrijventerrein de Drie Kronen. Dit is vooral te verklaren door de aanwezige bedrijvigheid. De lage uitstoot staat namelijk in contrast met relatief hoge leeftijd van het vastgoed op het terrein. Het merendeel van de totale voorraad vastgoed (59%) heeft een bouwjaar voor 1986. De duurzaamheid van het vastgoed en de huidige bedrijfsactiviteiten lijkt daarom goed op orde. Dit levert de Drie Kronen een bovengemiddelde score voor de eerste twee subcategorieën op.

Wat betreft circulariteit zijn er aanknopingspunten. Afvalverwerkers zijn een belangrijke partij in een circulaire economie waarin afval als grondstof wordt gezien. Vanwege het karakter van het terrein scoort de Drie Kronen goed op deze indicator. Ongeveer 60% (werkgelegenheid van CNC Grondstoffen) van alle werknemers op het terrein werkt in een sector met een hoge circulaire potentie. Daarnaast is de combinatie van bedrijven uit de handel, logistiek en industrie gunstig voor het uitwisselen van kennis, ervaring en wellicht personeel of faciliteiten.

Hoogveld

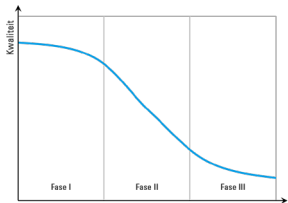
Locatie																		
Omvang & aanbod	Netto oppervlakte 25,2 hectare			Netto uitgeefbaar 0 hectare														
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid		 Multimodaliteit		 OV-bereikbaarheid													
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Barge	Rail	Niet aanwezig	Bus	Trein									
Gebruiksmogelijkheden	 Milieucategorie		 Bouwhoogte		 Bebouwingspercentage													
	5.3		15 m		80%													
Uitstraling	Functioneel		Modern gemengd		Hoogwaardig													
																		
Vastgoed	Oppervlakte: 99.876 m ² bvo			Leegstand: 2.100 m ²														
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2018) 538			Aantalbedrijfsvestigingen (2018) 26														
Sectorverdeling	 <table><tr><td>Industrie</td><td>71%</td></tr><tr><td>Afvalbeheer</td><td>4%</td></tr><tr><td>Bouw</td><td>3%</td></tr><tr><td>Handel</td><td>14%</td></tr><tr><td>Vervoer en opslag</td><td>8%</td></tr><tr><td>Overig</td><td>1%</td></tr></table>						Industrie	71%	Afvalbeheer	4%	Bouw	3%	Handel	14%	Vervoer en opslag	8%	Overig	1%
Industrie	71%																	
Afvalbeheer	4%																	
Bouw	3%																	
Handel	14%																	
Vervoer en opslag	8%																	
Overig	1%																	

Scoreoverzicht bedrijventerrein Hoogveld

		0-20%	20-40%	40-60%	60-80%	80-100%
	A. Economie & werkgelegenheid			50%		
	B. Marktwaaarde & ruimtelijke kwaliteit			56%		
	C. Smart industry & logistics		44%			
	D. Circulariteit & duurzaamheid			56%		

Hoofdcriterium	Wat valt daarbij op?
 A. Economie & werkgelegenheid	- Aantal banen is in de periode 2009-2018 met 6% afgenomen; - Aantal vestigingen is in de periode 2009-2018 met zes vestigingen toegenomen; - Industrie is sterk vertegenwoordigd op het terrein (circa 71% werkgelegenheid); - Essity is de grootste werkgever van het terrein (52% van totaal aantal banen).
 B. Marktwaaarde & ruimtelijke kwaliteit	- Bedrijventerrein Hoogveld kent relatief weinig leegstand (2% van totale voorraad); - Dit is onder het wenselijke frictieniveau van 5% voor een gezonde marktwerking; - Bereikbaarheid van het terrein is goed door o.a. havenfaciliteiten; - Ruimtelijke kwaliteit en kwaliteit van vastgoed is op orde.
 C. Smart industry & logistics	- De aanwezigheid van meerdere grote industriële bedrijven biedt mogelijkheden; - Op het terrein is nog geen sprake van robotisering of gedeelde faciliteiten; - Organisatiegraad ligt vrij hoog op alle terreinen in Gennep.
 D. Circulariteit & duurzaamheid	- Elektriciteitsverbruik op het terrein is gemiddeld net als het gasverbruik; - Groot deel van het vastgoed is verouderd (bouwjaar voor 1986); - Op dit moment zijn er geen zonnepanelen aanwezig op het terrein; - Er is weinig groen op het terrein, maar waterhuishouding niet problematisch.

Positie op de 'levenscyclus bedrijventerreinen' en 'Next Economy potentie'

Levenscyclus	Positie	Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?
	Fase II (begin)	Hoogveld bevindt zich aan het begin van Fase II op de bedrijventerreinencyclus. Er is weinig leegstand op het terrein, maar het vastgoed is relatief oud. Ruim 70% heeft een bouwjaar voor 1986. Er moet gewaakt worden voor verloederding, zeker in het hoekje van Goossens Boat Recycling. Vanwege de havenfaciliteit functioneert het terrein daarentegen erg goed en bovendien zijn er plannen om deze functie verder uit te breiden.

Next Economy potentie	Positie	Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?
	Hoog	Hoogveld heeft een hoge Next Economy potentie. Allereerst zijn er meerdere, grote bedrijven uit dezelfde sector op het terrein gevestigd. De bedrijvigheid betreft bovendien activiteiten die zich goed laten lenen voor bijvoorbeeld een circulaire bedrijfsvoering, denk aan recycling. De havenfaciliteit is bovendien erg belangrijk, omdat er vanuit duurzaamheid beter over water kan worden getransporteerd. Grotere opgave ligt waarschijnlijk in de energietransitie, omdat er op het eerste oog beperkte mogelijkheden zijn in bijvoorbeeld de aanleg van zonnepanelen.

A. Werkgelegenheid & Economie



Hoogveld scoort gemiddeld op de indicator Werkgelegenheid & Economie. Het terrein krijgt hierin een score van **50%**. Onderstaande tabel geeft de scores van het terrein weer, onderverdeeld per subcategorie. Vervolgens wordt iedere subcategorie individueel toegelicht.

Subcategorie	0-25%	25-50%	50-75%	75-100%
A1. Ontwikkeling banen				
A2. Indirecte werkgelegenheid				
A3. Banendichtheid				
A4. Arbeidsproductiviteit				
A5. Bijdrage aan toegevoegde waarde				

Afname in hoeveelheid banen bedrijventerrein Hoogveld in de periode 2009-2018

In de periode 2009-2018 is de werkgelegenheid op Hoogveld met circa 6% afgenomen (-36 banen). De afname is deels het gevolg van een krimp in werkgelegenheid bij bedrijven als Essity en ForFarmers. Ook zijn er een aantal vestigingen met relatief veel werkgelegenheid gesloten. Bijvoorbeeld CMF Sheet Metal Group en Eltink Aluminium B.V. (samen circa 80 banen). In ruil daarvoor zijn er wel vestigingen terug gekomen (+6), maar is de werkgelegenheid in zijn totaliteit dus afgenomen. Dit zorgt ervoor dat het terrein een vrij laag scoort op 'ontwikkeling banen'

Wanneer we de werkgelegenheidsontwikkeling afzetten tegen de situatie in de gemeente Gennep (afname van 0,5%) en de COROP regio Noord-Limburg (afname van 7%) dan scoort Hoogveld gemiddeld.

De belangrijkste sector op bedrijventerrein Hoogveld is de industrie; circa 71% van de totale werkgelegenheid op het terrein. Essity is binnen deze sector met ongeveer 280 banen veruit de grootste partij en daarmee verantwoordelijk voor iets meer dan de helft (51%) van de totale werkgelegenheid op het terrein.

Hoogveld middelgroot en internationaal bedrijventerrein

Met circa 538 arbeidsplaatsen in 2018 is bedrijventerrein Hoogveld van middelgrote omvang in termen van werkgelegenheid. Het terrein heeft een oppervlakte van 25,2 hectare netto. In opvolging van bovenstaande analyse van de werkgelegenheid, scoren we het terrein ook op banendichtheid. Hierbij worden het aantal banen afgezet tegen het netto oppervlakte van het terrein. We vergelijken dit met andere terreinen met eenzelfde locatietype. De banendichtheid op bedrijventerrein Hoogveld komt uit op ongeveer 23 banen per hectare. In de regio Noord-Limburg ligt het gemiddelde van bedrijventerrein op 25 banen per hectare. Het nationale gemiddelde voor een regulier-gemengd bedrijventerrein ligt tussen de 40 en 60 banen per hectare.

Relatief gezien is de banendichtheid op Hoogveld conform het regionaal gemiddelde. Het terrein lijkt dan ook vrij extensief te worden gebruikt, maar het ruimtegebruik is wel een goede afspiegeling van het type bedrijvigheid.

Veel indirecte werkgelegenheid vanwege hoog aandeel industriector

Op basis van de sectorverdeling op het bedrijventerrein en de kerncijfers over de spin-off als resultaat van de verschillende vormen van werkgelegenheid, maken we een inschatting van de te verwachten indirecte werkgelegenheid. De industriector kent over het algemeen een hoge multiplier (1,4). Hoogveld zorgt voor relatief veel indirecte werkgelegenheid. We constateren dat het terrein voor ongeveer 200 indirecte arbeidsplaatsen zorgt. Denk aan toeleveranciers, maar ook dienstverleners.

B. Marktwaaarde & ruimtelijke kwaliteit



Bedrijventerrein Hoogveld scoort gemiddeld op Marktwaaarde & Ruimtelijke kwaliteit. Het terrein krijgt hierin een score van **56%**. Onderstaande tabel geeft de score van het terrein weer, onderverdeeld per subcategorie. Vervolgens wordt iedere subcategorie individueel toegelicht.

Subcategorie	0-25%	25-50%	50-75%	75-100%
B1. Verhuisdynamiek				
B2. Leegstand				
B3. Voorraad vastgoed naar leeftijd				
B4. Bereikbaarheid				
B5. Gebruiksmogelijkheden				

Negatieve verhuisdynamiek op bedrijventerrein Hoogveld herkenbaar

In de periode 2009-2019 is er een negatieve verhuisdynamiek herkenbaar op bedrijventerrein Hoogveld. Het totaal aantal vestigingen is in dezelfde periode wel toegenomen, maar er is meer werkgelegenheid vertrokken dan bijgekomen. Zo heeft bijvoorbeeld het vertrek van Eltink scheepsbouw voor een verlies van ongeveer 55 banen gezorgd. Al met al functioneert het terrein goed en is geen sprake van leegloop. Op subcategorie verhuisdynamiek scoort het terrein echter slecht.

Tweederde vastgoed Hoogveld voor 1986 gebouwd; nauwelijks sprake van leegstand

Het vastgoed op bedrijventerrein Hoogveld verdeelt zich over twee categorieën: oud en jong. Ongeveer tweederde van het vastgoed is met een bouwjaar voor 1986 relatief oud en een derde van het vastgoed heeft een bouwjaar tussen 1995 en 2005. Dit maakt dat bedrijventerrein Hoogveld gemiddeld scoort op de leeftijd van het vastgoed en dat er gewaakt moet worden voor veroudering.

Bedrijventerrein Hoogveld kent nauwelijks leegstand. Er staat slechts een enkele bedrijfsruimte op de hoek van de entree leeg. In totaal betekent dit dat ongeveer 3% van de totale voorraad vastgoed op het terrein leegstaat. Op het oog lijken meerdere panden leeg te staan, maar die worden veelal gebruikt door andere bedrijven op het terrein voor bijvoorbeeld opslag-/magazijnruimte. Zo is er bijvoorbeeld een vuurwerkopslag op het terrein.

Bereikbaarheid Hoogveld goed en ruime gebruiksmogelijkheden in het bestemmingsplan

Bedrijventerrein Hoogveld is via de N271 met aansluiting op de A77/E31 goed bereikbaar. Naast de bereikbaarheid via de weg, is de bereikbaarheid via het openbaar vervoer ook op orde. Aan de noordzijde van het terrein ligt busstation 'de Groote Heeze'. Bovendien heeft het terrein eigen havenfaciliteiten en dus is het terrein via multimodaal vervoer bereikbaar. Dit maakt dat het terrein goed scoort op bereikbaarheid.

Het bestemmingsplan geeft het terrein maximale milieuruimte: bedrijven tot milieucategorie 5.3 zijn toegestaan. Op het terrein geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter. Het bestemmingsplan is zodoende ruim opgezet en sluit goed aan bij de huidige bedrijvigheid op het terrein.

C. Smart Industry & Logistics



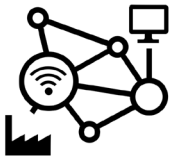
Hoogveld scoort bovengemiddeld op de indicator Smart Industry & Logistics. Het terrein krijgt een score van **44%**. Onderstaande tabel geeft de score van het terrein weer, onderverdeeld per subcategorie. Vervolgens wordt hier een korte toelichting op gegeven.

Subcategorie	0-25%	25-50%	50-75%	75-100%
C1. Profilering & clustering				
C2. Robotiseringsgraad				
C3. Shared facilities				
C4. Anchor tenants & OEM'ers				
C5. Innovatief vermogen				

Clustering grote industriesector kan zorgen voor synergie en symbiose

Bedrijventerrein Hoogveld huisvest meerdere, grote industriële bedrijven die opereren aan het begin van een waarde keten. Dit biedt samen met de ruimtelijke kwaliteit van het terrein mogelijkheden voor synergie en symbiose. Het uitdelen van faciliteiten gebeurt hooguit mondjesmaat, maar zou verder uitgebreid kunnen worden. In eerste instantie lijkt de bedrijvigheid binnen het terrein Hoogveld niet zozeer met elkaar te verenigen, maar de bedrijven zouden wel gebruik kunnen maken van elkaars expertise. Bijvoorbeeld op het gebied van retourlogistiek. Essity, ForFarmers en Teunesen zijn belangrijke kartrekkers in dit perspectief. Er moet echter goed worden nagedacht of het terrein extra logistieke bewegingen aan kan, want er wordt nu al overlast ervaren door bijvoorbeeld langparkeerders. We zien dus potentie voor categorie C, maar omdat er momenteel weinig gebeurt en er nog haken en ogen aan de ontwikkeling zitten valt de score met 44% genuanceerd uit.

D. Circulariteit & duurzaamheid



Bedrijventerrein Hoogveld scoort gemiddeld op Circulariteit & Duurzaamheid. Het terrein krijgt hierin een score van 56%. Onderstaande tabel geeft de scores van het terrein weer, onderverdeeld per subcategorie. Vervolgens wordt iedere subcategorie individueel toegelicht.

Subcategorie	0-25%	25-50%	50-75%	75-100%
D1. Energieverbruik bedrijven				
D2. Duurzaamheid vastgoed				
D3. Circulariteit potentie				
D4. CO ₂ & klimaat				
D5. Organisatiegraad				

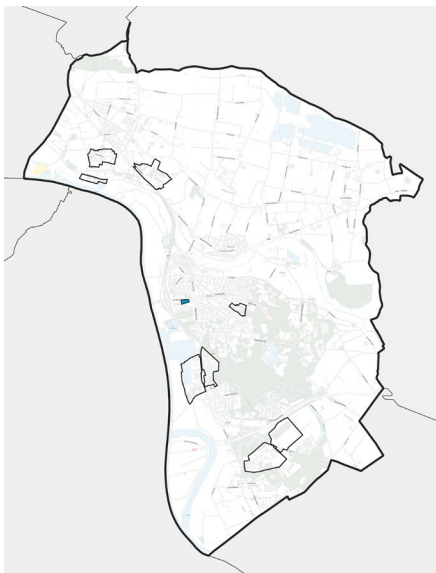
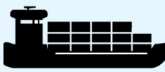
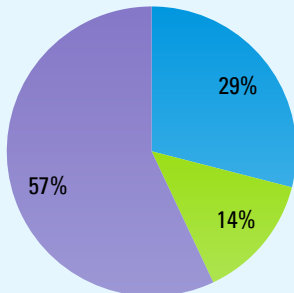
Gemiddeld laag gas- en elektriciteitsverbruik op bedrijventerrein de Heij

Het gemiddelde gas- en elektriciteitsverbruik en daarmee de CO₂ uitstoot van de bedrijven ligt relatief laag op bedrijventerrein Hoogveld. De relatief lage uitstoot staat in contrast met relatief hoge leeftijd van het vastgoed op het terrein. Twee derde van de totale voorraad vastgoed (68%) heeft een bouwjaar voor 1986. Op basis van de voorwaarde 'industriefunctie, groter dan 5.000 m² en een bouwjaar na 2004' blijft er geen pand over dat zich direct laat lenen voor de aanleg van zonnepanelen. Er zijn al wel een aantal panelen aanwezig op het terrein, maar bij lange na niet genoeg voor de energietransitie. Omdat er ook relatief weinig ruimte is voor groen vallen de indicatoren D1, D2 en D4 relatief laag uit voor terrein Hoogveld.

Bedrijvigheid goed verenigd en bovendien veel mogelijkheden voor een circulaire transitie

Op basis van de sectorverdeling hebben we gekeken naar bedrijvigheid die zich over het algemeen goed laat lenen voor een circulaire bedrijfsvoering. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld de voedingsmiddelenindustrie, kunststofindustrie, afval en recycling of de bouwsector. Op terrein Hoogveld valt ongeveer 20% van de werkgelegenheid in deze sectoren en dus is er een relatief hoge circulaire economie potentie. Bovendien wordt naar verwachting multimodaal vervoer steeds belangrijker in het kader van duurzaam transport. Dat terrein Hoogveld beschikt over havenfaciliteiten is hierin een voordeel. Vanwege de combinatie van faciliteiten en aanwezige bedrijvigheid geven we terrein Hoogveld een hoge circulariteit potentie. Het bedrijfsleven op Hoogveld is bovendien goed verenigd wat ten goede komt aan de bereidheid tot samenwerking en mogelijke verbinding en uitdelen van faciliteiten.

Moutstraat

Locatie								
Omvang & aanbod	Netto oppervlakte			Netto uitgeefbaar				
	0,9 hectare			0 hectare				
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid		 Multimodaliteit		 OV-bereikbaarheid			
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Barge	Rail	Niet aanwezig	Bus
Gebruiksmogelijkheden	 Milieucategorie		 Bouwhoogte		 Bebouwingspercentage			
	2		10 m		80%			
Uitstraling	Functioneel		Modern gemengd		Hoogwaardig			
								
Vastgoed	Oppervlakte: 3.248 m ² bvo			Leegstand: 0 m ²				
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2018) 7			Aantalbedrijfsvestigingen (2018) 7				
Sectorverdeling	 ■ Handel ■ Vervoer en opslag ■ Diensten							

Moutstraat erg klein terrein met meerdere eenmanszaken

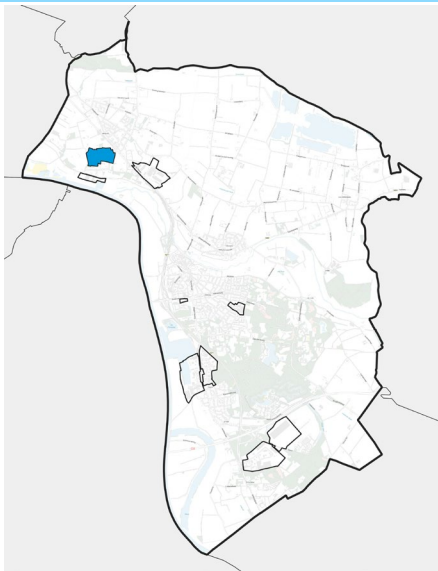
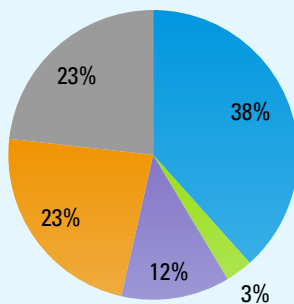
Bedrijventerrein is zowel in oppervlakte als omvang van de werkgelegenheid een klein bedrijventerrein in Gennep. Het terrein heeft een bruto omvang van iets meer dan één hectare en in totaal zeven banen. Ten opzichte van 2009 is de werkgelegenheid relatief hard gedaald. In 2009 waren er nog ongeveer 17 arbeidsplaatsen op het terrein. Met name het vertrek van A1 Golfcars en autobedrijf Willie Rutten heeft voor verlies aan werkgelegenheid gezorgd (-9 banen).

Momenteel huisvest de Moutstraat zeven vestigingen met allemaal één geregistreerde werknemer. Het terrein functioneert naar behoren. Er wordt wel bedrijfsruimte op het terrein aangeboden voor verhuur. Tankstation Tinq heeft een belangrijke functie op het terrein en trekt veel bezoekers. Enigszins problematisch is de recente ontwikkeling van een luxe wooncomplex naast bedrijventerrein de Moutstraat. De bewoners van dit complex zien het terrein het liefst verdwijnen en zeker niet uitbreiden.

Bestemmingsmogelijkheden beperkt maar goed afgestemd op de huidige bedrijvigheid

Met een maximale milieucategorie van 2 en een maximale bouwhoogte van 10 meter zijn de bestemmingsmogelijkheden van de Moutstraat enigszins beperkt. Het bestemmingsplan sluit echter goed aan bij de huidige bedrijvigheid en ligging van het terrein in de kern Gennep. Vanwege omliggende woongebieden is een ruimere milieuruimte bijvoorbeeld niet wenselijk.

Ovenberg

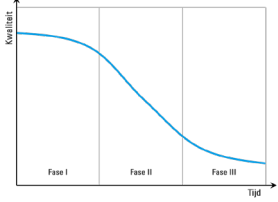
Locatie																
Omvang & aanbod	Netto oppervlakte			Netto uitgeefbaar												
	16,6 hectare			0 hectare												
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid		 Multimodaliteit		 OV-bereikbaarheid											
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Barge	Rail	Niet aanwezig	Bus	Trein							
Gebruiksmogelijkheden	 Milieucategorie		 Bouwhoogte		 Bebouwingspercentage											
	3.2		10 m		80%											
Uitstraling	Functioneel		Modern gemengd		Hoogwaardig											
																
Vastgoed	Oppervlakte: 48.785 m ² bvo			Leegstand: 6.507 m ²												
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2018) 205			Aantalbedrijfsvestigingen (2018) 38												
Sectorverdeling	 <table><tr><td>■ Industrie</td><td>38%</td></tr><tr><td>■ Afvalbeheer</td><td>3%</td></tr><tr><td>■ Bouw</td><td>12%</td></tr><tr><td>■ Handel</td><td>23%</td></tr><tr><td>■ Diensten</td><td>23%</td></tr></table>						■ Industrie	38%	■ Afvalbeheer	3%	■ Bouw	12%	■ Handel	23%	■ Diensten	23%
■ Industrie	38%															
■ Afvalbeheer	3%															
■ Bouw	12%															
■ Handel	23%															
■ Diensten	23%															

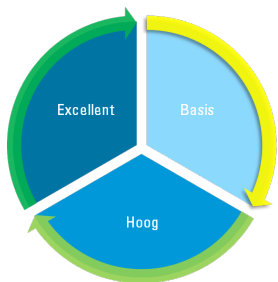
Scoreoverzicht bedrijventerrein Ovenberg

		0-20%	20-40%	40-60%	60-80%	80-100%
	A. Economie & werkgelegenheid			54%		
	B. Marktwaaarde & ruimtelijke kwaliteit		26%			
	C. Smart industry & logistics		33%			
	D. Circulariteit & duurzaamheid				60%	

Hoofdcriterium	Wat valt daarbij op?
 A. Economie & werkgelegenheid	- Aantal banen is in de periode 2009-2018 met 28% afgenomen; - Aantal vestigingen is in de periode 2009-2018 met één vestiging toegenomen; - Industrie best vertegenwoordigd op het terrein (38% van het terrein); - Ondanks vertrek is Bovema nog steeds de grootste werkgever op het terrein.
 B. Marktwaaarde & ruimtelijke kwaliteit	- Bedrijventerrein Ovenberg kent relatief veel leegstand (13% van totale voorraad); - De leegstand is bijna volledig toe te wijten aan het voormalige pand van Bovema; - Terrein is ruim opgezet. Bebouwingspercentages liggen relatief laag; - Ruimtelijke kwaliteit en kwaliteit vastgoed is op orde.
 C. Smart industry & logistics	- Het terrein bestaat vooral uit kleinere MKB-bedrijven uit verschillende sectoren; - Op dit moment gebeurt er nog nauwelijks tot niks met gedeelde faciliteiten; - Organisatiegraad ligt wel hoog op het terrein.
 D. Circulariteit & duurzaamheid	- Er zijn meerdere bedrijven aanwezig op het terrein met hoge circulaire potentie; - Voor het gasverbruik op het terrein ligt relatief laag; - Elektriciteitsverbruik is van gemiddeld niveau; - Er zijn nog geen zonnepanelen aanwezig op het terrein; - Waterhuishouding is erg goed door relatief groot aandeel groen.

Positie op de 'levenscyclus bedrijventerreinen' en 'Next Economy potentie'

Levenscyclus	Positie	Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?
	Fase II (begin)	Ovenberg bevindt zich in het begin van fase II op de levenscyclus bedrijventerreinen. Het vastgoed op Ovenberg is relatief oud en er is in verhouding tot de totale voorraad veel leegstand op het terrein. Er moet gewaakt worden voor veroudering en verloedering. Op dit moment is de ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteit van het vastgoed echter goed op orde.

Next Economy potentie	Positie	Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?
	Hoog	Ovenberg scoort relatief hoog op de Next Economy potentie. Dit is met name het gevolg van meerdere bedrijven uit sectoren die zich over het algemeen goed laten lenen voor bijvoorbeeld een circulaire bedrijfsvoering. Op basis van de sectorverdeling constateren we dat 14% van de totale werkgelegenheid op het terrein in deze sectoren valt. Bovendien is er veel ruimte voor groen op het terrein en ligt het gemiddelde energie- en gasverbruik relatief laag.

A. Werkgelegenheid & Economie



Ovenberg scoort gemiddeld op de indicator Werkgelegenheid & Economie. Het terrein krijgt hierin een score van **54%**. Onderstaande tabel geeft de scores van het terrein weer, onderverdeeld per subcategorie. Vervolgens wordt iedere subcategorie individueel toegelicht.

Subcategorie	0-25%	25-50%	50-75%	75-100%
A1. Ontwikkeling banen				
A2. Indirecte werkgelegenheid				
A3. Banendichtheid				
A4. Arbeidsproductiviteit				
A5. Bijdrage aan toegevoegde waarde				

Afname in hoeveelheid banen bedrijventerrein Ovenberg in de periode 2009-2018

In de periode 2009-2018 is de werkgelegenheid op Ovenberg met circa 28% afgenomen (-81 banen). De afname is deels het gevolg van een krimp in werkgelegenheid bij bedrijven als Megens en Mooy Logistiek. De grootste krimp is echter het gevolg van het vertrek van Bovema. In 2009 verzorgde Bovema nog ongeveer 80 banen op terrein Ovenberg, terwijl dit in 2018 nog maar 30 banen betreft. Het vertrek heeft bovendien impact op de leegstand doordat het bedrijf een relatief groot pand heeft achter gelaten. Hier komen we later op terug.

Wanneer we de werkgelegenheidsontwikkeling afzetten tegen de situatie in de gemeente Gennep (afname van 0,5%) en de COROP regio Noord-Limburg (afname van 7%) dan scoort Ovenberg onder gemiddeld.

De belangrijkste sector op bedrijventerrein Ovenberg is de industrie; circa 38% van de totale werkgelegenheid op het terrein. De handel en dienstensector volgen niet ver daarachter en voorzien individueel in ongeveer 23% van de werkgelegenheid op het terrein. Ondanks het vertrek van verschillende activiteiten van Bovema, is dit bedrijf nog steeds de grootste werkgever op het terrein. Bedrijven als Megens Elektrotechniek en Poeliersbedrijf Blom zijn daarnaast ook grote werkgevers op het terrein.

Ovenberg relatief klein en vooral MKB bedrijventerrein

Met circa 205 arbeidsplaatsen in 2018 is bedrijventerrein Ovenberg van kleine omvang in termen van werkgelegenheid voor Gennepse begrippen. Het terrein heeft een oppervlakte van 18,5 hectare netto. In opvolging van bovenstaande analyse van de werkgelegenheid, scoren we het terrein ook op banendichtheid. Hierbij worden het aantal banen afgezet tegen het netto oppervlakte van het terrein. We vergelijken dit met andere terreinen met eenzelfde locatietype. De banendichtheid op bedrijventerrein Ovenberg komt uit op ongeveer 17 banen per hectare. In de regio Noord-Limburg ligt het gemiddelde van bedrijventerrein op 25 banen per hectare. Het nationale gemiddelde voor een regulier-gemengd bedrijventerrein ligt tussen de 40 en 60 banen per hectare.

Relatief gezien is de banendichtheid op Ovenberg dus laag. Het terrein lijkt dan ook vrij extensief te worden gebruikt, maar het ruimtegebruik is wel een goede afspiegeling van het type bedrijvigheid.

Relatief veel indirecte werkgelegenheid vanwege hoog aandeel industriector

Op basis van de sectorverdeling op het bedrijventerrein en de kerncijfers over de spin-off als resultaat van de verschillende vormen van werkgelegenheid, maken we een inschatting van de te verwachten indirecte werkgelegenheid. De industriector kent over het algemeen een hoge multiplier (1,4). Ovenberg zorgt voor relatief veel indirecte werkgelegenheid. We constateren dat het terrein voor ongeveer 85 indirecte arbeidsplaatsen zorgt. Ten opzichte van een totale werkgelegenheid van 295 banen in 2018 is dit veel.

B. Marktwaaarde & ruimtelijke kwaliteit



Bedrijventerrein Ovenberg scoort slecht op Marktwaaarde & Ruimtelijke kwaliteit. Het terrein krijgt hierin een score van **27%**. Onderstaande tabel geeft de score van het terrein weer, onderverdeeld per subcategorie. Vervolgens wordt iedere subcategorie individueel toegelicht.

Subcategorie	0-25%	25-50%	50-75%	75-100%
B1. Verhuisdynamiek				
B2. Leegstand				
B3. Voorraad vastgoed naar leeftijd				
B4. Bereikbaarheid				
B5. Gebruiksmogelijkheden				

Negatieve verhuisdynamiek op bedrijventerrein Ovenberg herkenbaar

In de periode 2009-2019 is er een negatieve verhuisdynamiek herkenbaar op bedrijventerrein Ovenberg. Het totaal aantal vestigingen is in dezelfde periode wel toegenomen, maar er is meer werkgelegenheid vertrokken dan bijgekomen. Zo heeft bijvoorbeeld het vertrek van Bovema voor een verlies van ongeveer 55 banen gezorgd. Al met al functioneert het terrein goed en is geen sprake van leegloop. Op subcategorie verhuisdynamiek scoort het terrein echter slecht.

Driekwart vastgoed Ovenberg voor 1986 gebouwd; 13% totale voorraad vastgoed staat leeg

Het grootste deel van het vastgoed op bedrijventerrein Ovenberg is met een bouwjaar voor 1986 relatief oud. Ongeveer driekwart van het vastgoed is voor 1986 gebouwd en circa 11% heeft een bouwjaar tussen 1995-2005. Het vastgoed op Ovenberg is dus relatief oud, maar ziet er ondanks de leeftijd goed onderhouden uit. Als gevolg scoort het terrein gemiddeld op leeftijd van het vastgoed.

Ovenberg kent relatief veel leegstand. Van de totale voorraad staat ongeveer 13% leeg. Dit is met name het gevolg van het vertrek van Bovema. Het bedrijf heeft meerdere aaneengesloten bedrijfsruimte leeg achter gelaten en dit heeft relatief veel leegstand gecreëerd. Verder staat er nog bedrijfsruimte inclusief tijdelijke keet aan het begin van het terrein leeg. Het hoge leegstandspercentage maakt dat het bedrijventerrein slechts scoort op de subcategorie leegstand.

Bereikbaarheid Ovenberg op orde en het bestemmingsplan sluit goed aan bij huidige bedrijvigheid

Ovenberg is met de aansluiting aan de N271 goed bereikbaar via de weg. Er is bovendien een busverbinding aan het begin van het terrein en dus is het terrein aangesloten op het openbaar vervoer. Ondanks een onoverzichtelijke bocht aan het begin van het terrein is de interne bereikbaarheid op orde en dit samen maakt dat het terrein goed scoort op bereikbaarheid.

Met een maximale milieucategorie van 3.2 en maximale bouwhoogte van 10 meter is het bestemmingsplan is niet erg ruim. De gebruiksmogelijkheden zijn dus niet ruim, maar het bestemmingsplan past goed bij terrein Ovenberg als terrein voor met name MKB bedrijven.

C. Smart Industry & Logistics



Ovenberg scoort onder gemiddeld op de indicator Smart Industry & Logistics. Het terrein krijgt een score van **33%**. Onderstaande tabel geeft de score van het terrein weer, onderverdeeld per subcategorie. Vervolgens wordt hier een korte toelichting op gegeven.

Subcategorie	0-25%	25-50%	50-75%	75-100%
C1. Profilering & clustering				
C2. Robotiseringsgraad				
C3. Shared facilities				
C4. Anchor tenants & OEM'ers				
C5. Innovatief vermogen				

Ovenberg vooral kleiner MKB met minder trekkracht

Bedrijventerrein Ovenberg laat zich kenmerken door de aanwezigheid van MKB bedrijven uit verschillende sectoren. Er is geen sprake van duidelijke profilering en/of clustering. Het uitdelen van faciliteiten gebeurt momenteel niet en er zijn weinig duurzaamheidsinitiatieven. Er is ook geen duidelijke, grotere partij met veel trekkracht aanwezig op het terrein. Zodoende komt indicator C relatief laag uit voor terrein Ovenberg. De vraag is echter of dit problematisch is. Bedrijventerrein Ovenberg is namelijk geen terrein dat zich goed laat lenen voor bijvoorbeeld smart industry of logistics. Wel kan worden nagedacht over een efficiënter ruimtegebruik door bijvoorbeeld faciliteiten, materiaal of personeel uit te delen.

D. Circulariteit & duurzaamheid



Bedrijventerrein Ovenberg scoort onder bovengemiddeld op Circulariteit & Duurzaamheid. Het terrein krijgt hierin een score van 60%. Onderstaande tabel geeft de scores van het terrein weer, onderverdeeld per subcategorie. Vervolgens wordt iedere subcategorie individueel toegelicht.

Subcategorie	0-25%	25-50%	50-75%	75-100%
D1. Energieverbruik bedrijven				
D2. Duurzaamheid vastgoed				
D3. Circulariteit potentie				
D4. CO ₂ & klimaat				
D5. Organisatiegraad				

Bedrijven op Ovenberg verbruiken relatief weinig elektriciteit en gas op een terrein met veel groen

Bedrijventerrein Ovenberg scoort een stuk hoger op indicator D. De bovengemiddelde score is met name het gevolg van het lage gas- en elektriciteitsverbruik van de bedrijven op het terrein. Als gevolg komt de gemiddelde CO₂ uitstoot op ongeveer 20 ton CO₂ per jaar uit. Dit in combinatie met de ruimte voor groen, maakt dat het terrein goed scoort.

Naast de milieuaspecten hebben we op basis van de sectorverdeling gekeken of het terrein zich laat lenen voor circulaire bedrijfsvoering. Bedrijfstakken die zich over het algemeen goed laten lenen voor een circulaire bedrijfsvoering zijn de voedingsmiddelenindustrie, kunststoffenindustrie, afval & recycling en de bouw. Van de totale werkgelegenheid op bedrijventerrein Ovenberg valt ongeveer 14% in een van deze sectoren. Dit betekent dat er op Ovenberg mogelijkheden zijn voor een circulaire transitie. Eén van de randvoorwaarde voor een dergelijke transitie is transparantie. Bedrijven moeten gaan samenwerken en informatie, personeel en/of materialen met elkaar uitwisselen. Dat het bedrijfsleven op Ovenberg goed verenigd is, draagt daarom positief bij. Al met al zorgt dit ervoor dat Ovenberg bovengemiddeld scoort op circulariteit en duurzaamheid.