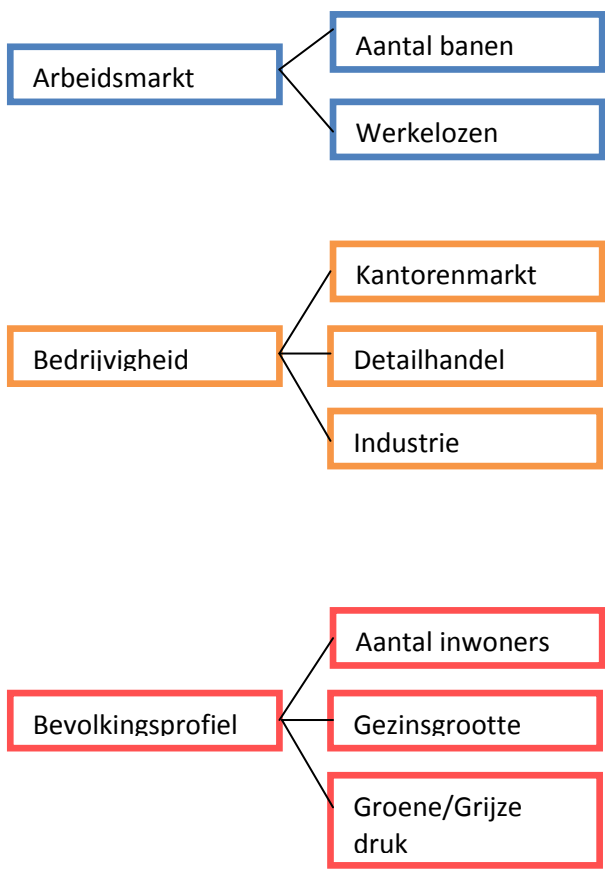

THERMOMETER 2013



Samenvatting

Hieronder de belangrijkste conclusies uit de thermometer over het jaar 2013

- In de gemeente Etten-Leur waren in 2013 totaal 20.475 personen werkzaam, een daling van 0,15% t.o.v. 2012. De daling in 2012 t.o.v. 2011 was -1,2%, het aantal werkzame personen is dus minder hard gedaald.
- Het aantal Niet Werkende Werkzoekende (NWW-ers) in Etten-Leur in december 2013 bedroeg 1375, dit is ten opzichte van 2012 een toename van 24 personen. De grootste groep NWW-ers zitten in de leeftijdscategorie 27-50 jaar, namelijk bijna 50%.
- In 2013 is het aantal vestigingen van bedrijven opnieuw gestegen, met 100 vestigingen. De stijgende trend van de laatste jaren, al is de groei sinds 2011 minder groot als de jaren ervoor.
- Het aantal startende ondernemingen bedroeg 343 bedrijven in 2013.
- Het aantal opheffingen in 2013 bedroeg 231. Dit zijn opnieuw minder opheffingen dan starters in 2012. Het aantal opheffingen is vergeleken met 2011 de afgelopen jaren fors gestegen.
- Sinds 2011 is de uitgifte van bedrijfsgronden gedaald. In 2013 is het absolute dieptepunt bereikt, toen heeft de Gemeente Etten-Leur helemaal geen bedrijfsgrond uitgegeven. Serieuze contacten liepen wel echter verkoop/levering is doorgeschoven naar 2014.
- In december 2013 stond er circa 11,2 ha leeg, dit komt neer op een leegstandpercentage van 3,4%. Een leegstand van circa 5% wordt door de markt gezien als frictieleegstand, dit is de leegstand die nodig is voor een gezonde marktwerking.
- Ondanks de toenemende kantorenleegstand heeft Etten-Leur (14%) een lager leegstandspercentage dan het landelijk gemiddelde (16%). De totale omvang van kantoren in Etten-Leur bedraagt 77.000m² waarvan circa 11.000m² leegstaat.
- De gemeente heeft aangegeven om mee te willen werken aan eventuele transformatie van kantoren aan het stationsplein vanwege de structurele leegstand (circa 6000m²). Er wel duidelijk aangegeven dat de eigenaren zelf met het initiatief moeten komen.
- De leegstand in de detailhandelsector bedroeg in 2013 5%, dit is normaal voor een gezonde marktwerking (max. 6% leegstand is t.b.v. een gezonde marktwerking).

INHOUDSOPGAVE

Samenvatting.....	3
Inleiding	7
1 Bevolkingsprofiel	9
1.1 aantal inwoners	9
1.2 Aantal personen per huishouden.....	9
1.3 Groene druk / grijze druk	10
2 Arbeidsmarkt	11
2.1 werkgelegenheid	11
Aantal werkzame personen.....	11
verdeling man/vrouw en fulltime/parttime	12
Werkgelegenheid per bedrijfstak	13
2.2 Werkloosheid	14
2.2.1 aantal niet werkende werkzoekende (NWW-ERS).....	14
2.2.2 verdeling NWW-ers naar leeftijd.....	14
2.2.3 nww-ers naar opleidingsniveau.....	15
2.2.4 inschrijfduur nww-ers.....	15
3. Pendelgegevens.....	17
4 Vestigingen	19
4.1 vestigingen naar bedrijfstak	19
4.2 starters	20
4.3 opheffingen	21
5 bedrijventerreinen	23
5.1 uitgifte	23
5.2 herkomst bedrijven	23
5.3 behoefte aan bedrijventerrein	24
5.4 beschikbaarheid van bedrijventerrein (nieuw in uitgifte).....	24
5.4.1 slopen en opnieuw bebouwen	24
5.4.2 Braakliggende gronden	25
5.5 Leegstand	26
5.6 Conclusie bedrijventerreinen	27
6 Kantorenmarkt	29
6.1 Leegstand	29
7 detailhandel.....	31
Bibliografie	33

Inleiding

Voor u ligt de Sociaal-economische Thermometer van Etten-Leur. De Sociaal-Economische Thermometer wordt sinds 2004 gemaakt in het kader van de beleidsdoelen uit het Sociaal-Economisch Beleidsplan welke op 21 december 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad. De thermometer heeft als doel op een eenvoudige wijze de sociaal-economische ontwikkelingen van de afgelopen jaren binnen Etten-Leur, maar ook binnen de regio West-Brabant te kunnen volgen.

De vorige editie is in maart 2013 uitgegeven en bevatte de cijfers over 2012.

De Sociaal-Economische Thermometer Etten-Leur geeft de dynamiek weer van de lokale en waar mogelijk, de regionale en provinciale economische ontwikkelingen. Dit gebeurt aan de hand van diverse indicatoren zoals bevolkingsprofiel, werkgelegenheid, bedrijvigheid en detailhandel.

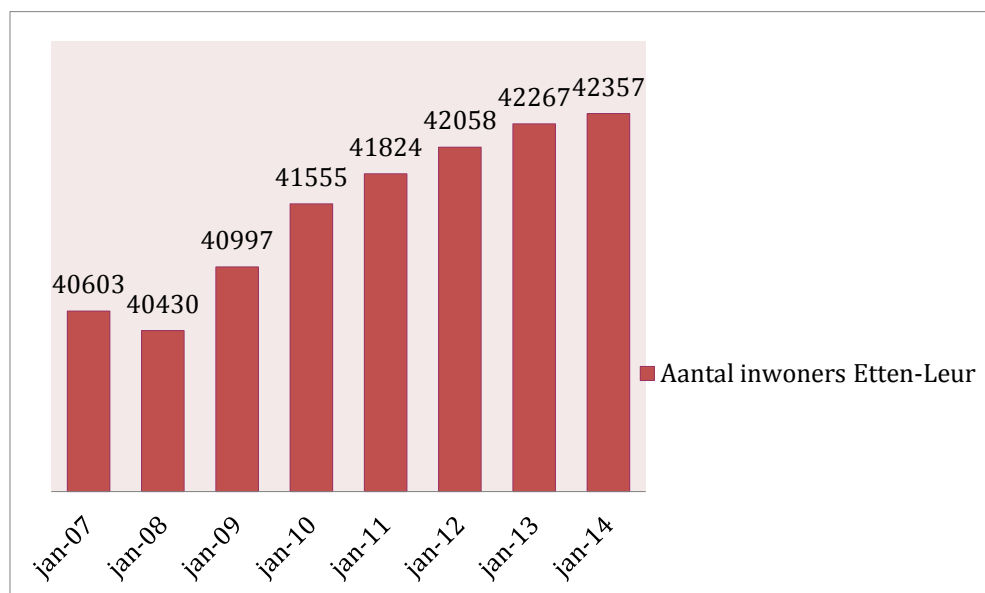
De thermometer heeft geen voorspellende waarde, maar geeft een beeld weer van de ontwikkelingen van de laatste jaren. Vanzelfsprekend zijn de gegevens gebaseerd op de informatie voor zover tot dusver bekend. Hierbij wordt opgemerkt dat de cijfers van voorgaande jaren nodig zijn aangepast aan de hand van nieuwe informatie. Eerder gepubliceerde tabellen en gegevens komen hiermee te vervallen.

In dit document wordt gesproken over 2013, dit houdt in dat peildatum december 2013 geweest is, tenzij anders vermeld.

1 BEVOLKINGSPROFIEL

1.1 AANTAL INWONERS

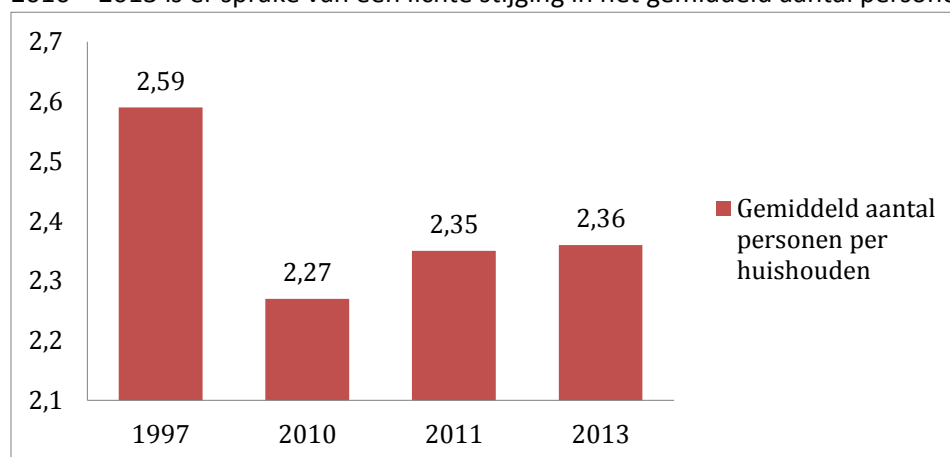
Op 1 januari 2014 telde de gemeente 42.357 inwoners, 20.968 mannen en 21.389 vrouwen. Sinds 2007 is dit een totale groei van 90 personen.



FIGUUR 1, AANTAL INWONERS GEMEENTE ETTEN-LEUR

1.2 AANTAL PERSONEN PER HUISHOUDEN

In de periode 1997 – 2010 is het gemiddeld aantal personen per huishouden gedaald, in de periode 2010 – 2013 is er sprake van een lichte stijging in het gemiddeld aantal personen per huishouden.



FIGUUR 2, GEMIDDELD AANTAL PERSONEN PER HUISHOUDEN, (CBS 2014)

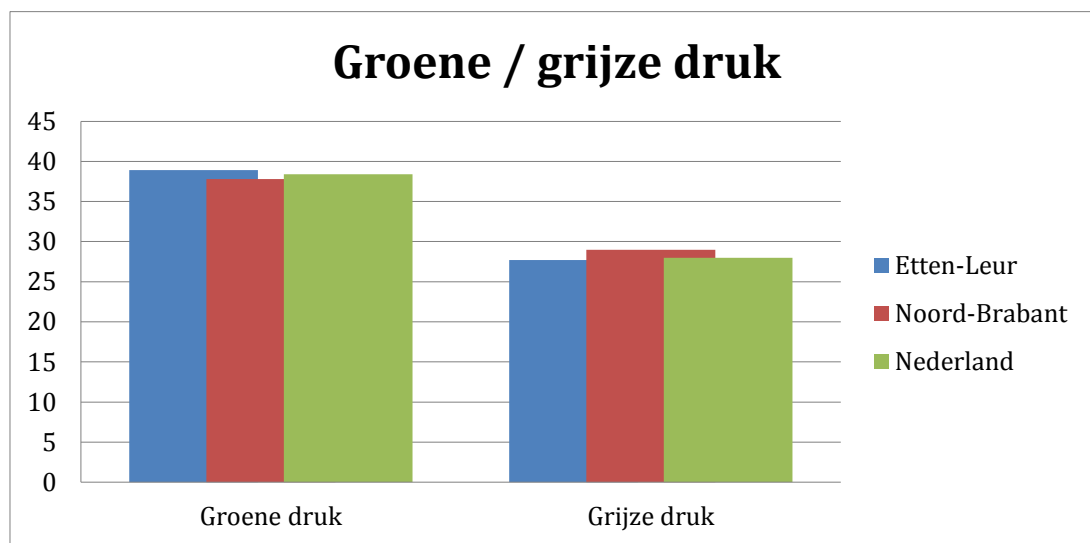
1.3 GROENE DRUK / GRIJZE DRUK

Groene druk: de verhouding aantal jongeren (0-19 jaar) ten opzichte van het totaal aantal inwoners in de leeftijdsgroep van 20-64 jaar.

Grijze druk: de verhouding aantal ouderen (65 jaar en ouder) ten opzichte van het totaal aantal inwoners in de leeftijdsgroep van 20-64 jaar.

De groene druk in de gemeente Etten-Leur bedroeg in 2013 38,9% (ten opzichte van 2012 een afname van -/ 0,1 %). Hiermee ligt de groene druk boven die van de provincie Noord Brabant (37,8%) en het Nederlandse gemiddelde (38,4%).

De grijze druk in de gemeente Etten-Leur bedroeg in 2013 27,7% (ten opzichte van 2012 een groei van 1,5%). Hiermee ligt de grijze druk onder die van de provincie Noord Brabant (29%) en het Nederlandse gemiddelde (28%).



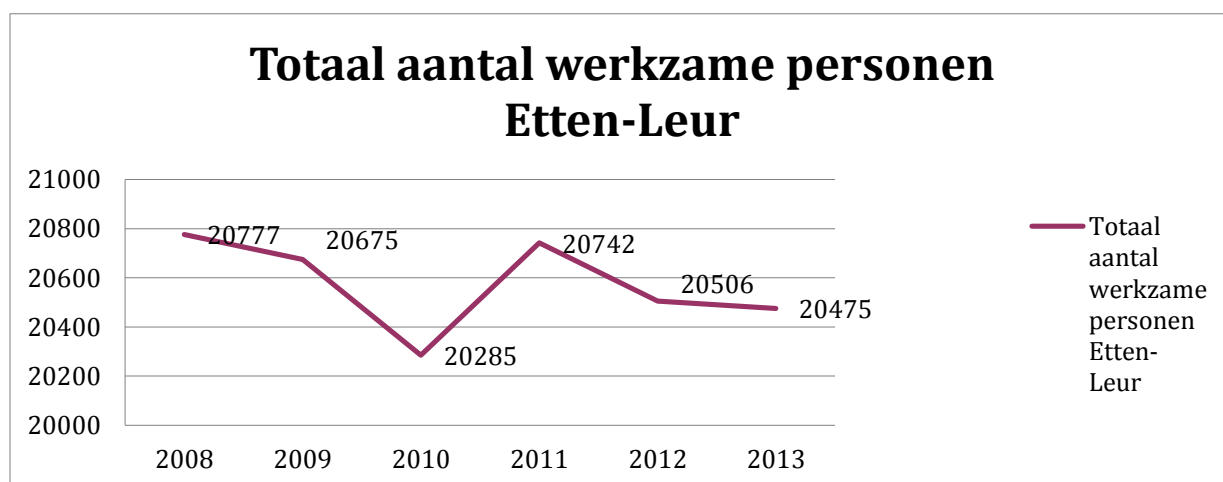
FIGUUR 3, GROENE EN GRIJZE DRUK, (D. P. BRABANT 2013)

2 ARBEIDSMARKT

2.1 WERKGELEGENHEID

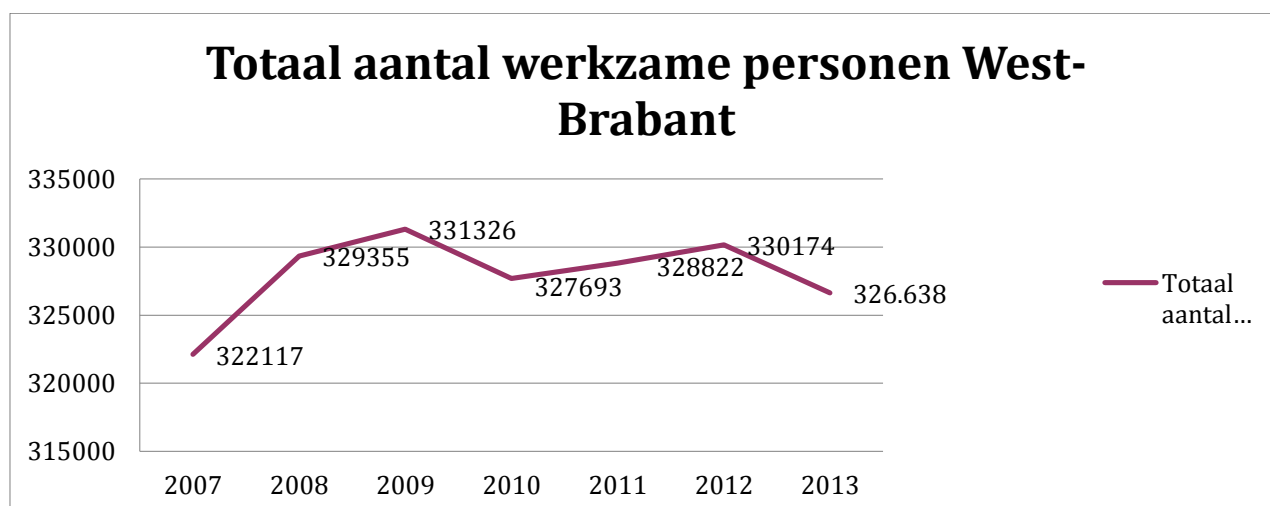
AANTAL WERKZAME PERSONEN

In de gemeente Etten-Leur waren in 2013 totaal 20.475 personen werkzaam, een daling van -0,15% t.o.v. 2012. De daling in 2012 t.o.v. 2011 was -1,2%, de afname van het aantal werkzame personen is dus minder hard gedaald als het jaar ervoor.



FIGUUR 4, TOTAAL AANTAL WERKZAME PERSONEN GEMEENTE ETTEN-LEUR, (R. W. BRABANT 2013)

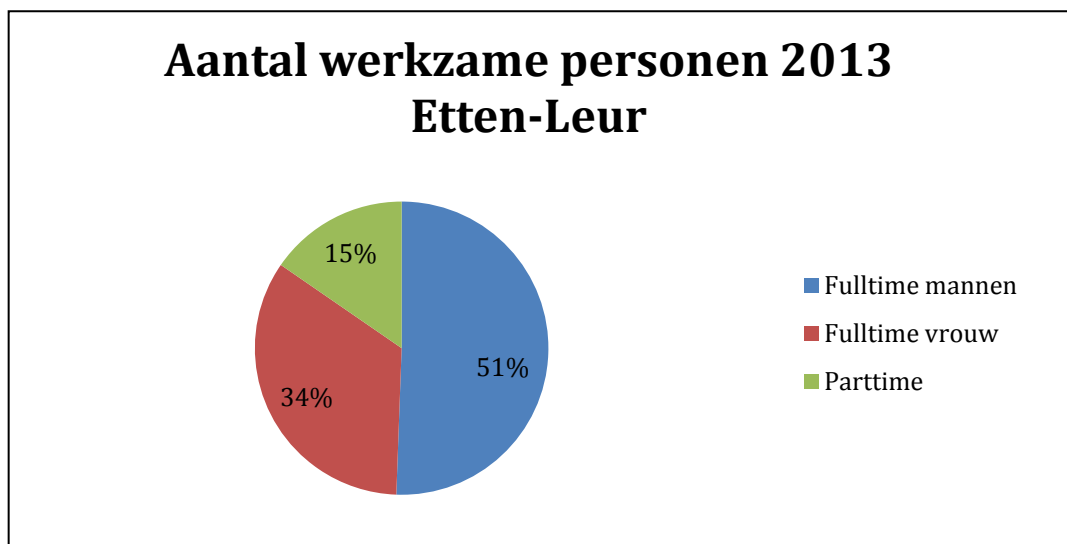
Als er gekeken wordt naar het totaal aantal werkzame personen in West-Brabant is dit in 2013 t.o.v. 2012 gedaald met -1,08%. Dit zijn totaal 3.536 minder werkzame personen in de Regio West-Brabant.



FIGUUR 5, TOTAAL AANTAL WERKZAME PERSONEN REGIO WEST-BRABANT, (R. W. BRABANT 2013)

Etten-Leur

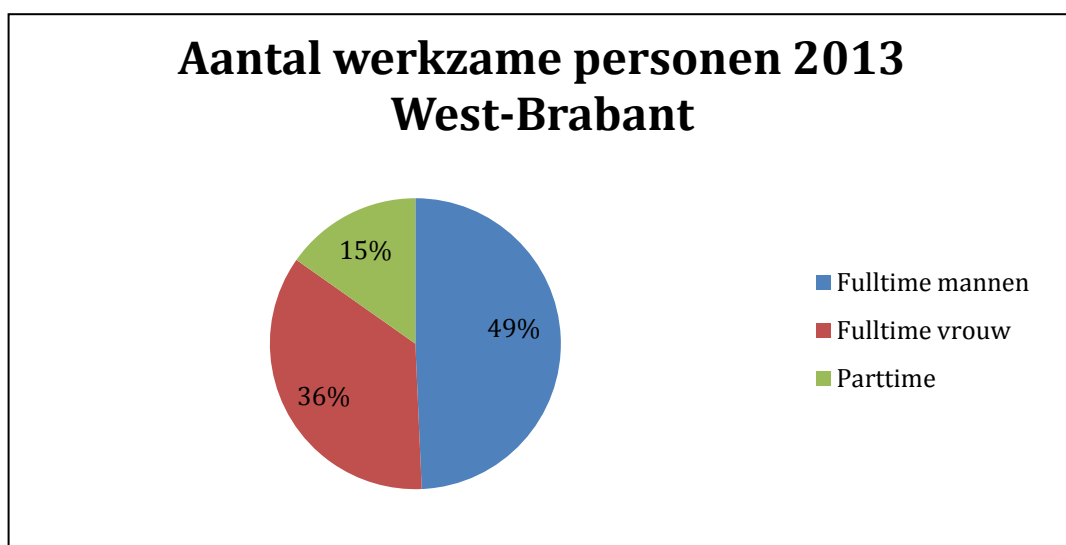
De verhouding tussen het aantal fulltime mannen, vrouwen en parttimers in 2013 is gelijk gebleven aan de verhouding in 2012. Het aantal werkzame personen is wel gewijzigd van 20.506 naar 20.475. In 2013 was de verhouding 17.322 fulltime werkzame personen (10.356 mannen en 6966 vrouwen) en 3.153 parttime werkzame personen.



FIGUUR 6, VERHOUDING AANTAL WERKZAME PERSONEN FULLTIME MANNEN/VROUWEN EN PARTTIME GEMEENTE ETTEN-LEUR (R. W. BRABANT 2013)

Regio West-Brabant

De verhouding tussen het aantal fulltime mannen, vrouwen en parttimers in 2013 is procentueel licht gewijzigd. Het aantal fulltime werkzame mannen is met 1 % gedaald en het aantal fulltime vrouwen is met 1 % gestegen.



FIGUUR 7, VERHOUDING AANTAL WERKZAME PERSONEN FULLTIME MANNEN/VROUWEN EN PARTTIME REGIO WEST BRABANT (R. W. BRABANT 2013)

WERKGELEGENHEID PER BEDRIJFSTAK

In tabel 1 is duidelijk te zien dat de meeste mensen werkzaam zijn in de sectoren: C- industrie , G- handel en reparatie en Q- gezondheids- en welzijnszorg.

De meeste banen zijn gecreëerd in de sectoren A (Landbouw, bosbouw, visserij +47), C (Industrie +45) en N(Verh. Roer. Goed, ov zak. dienst +42). De meeste banen zijn verloren gegaan in de sectoren P (Onderwijs -71), G(Handel en reparatie -49) en I(Horeca -39).

Procentueel zijn de stijging van het aantal banen het hoogst in de sectoren A (Landbouw, bosbouw, visserij +8%) en J(Informatie en communicatie +8%). De grootste procentuele daling van het aantal banen heeft plaatsgevonden in de sectoren L(Verhuur, handel o.g.-12%), P(Onderwijs -7%) en I(Horeca -7%)

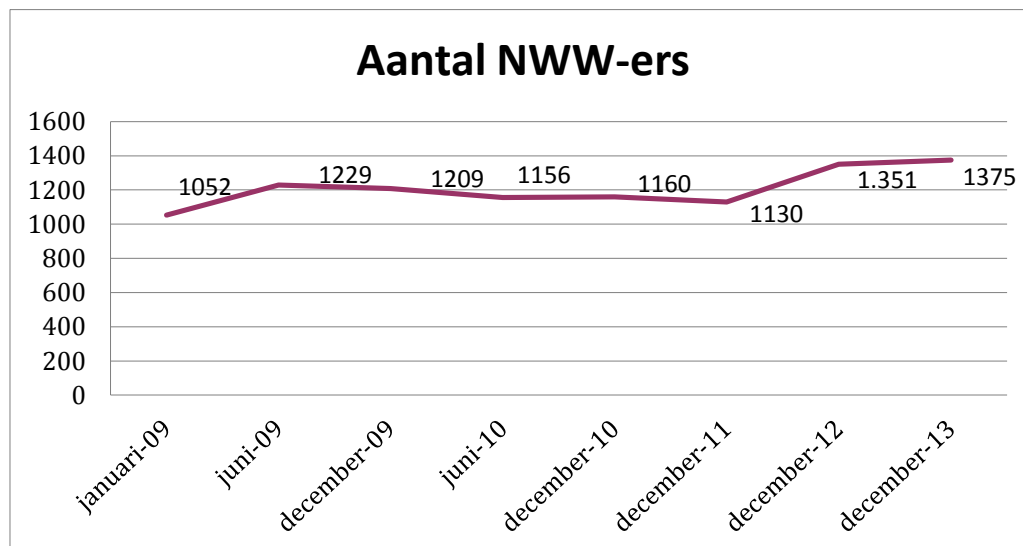
SBI	Omschrijving	2008	2009	2010	2011	2012	2013
A	Landbouw, bosbouw, visserij	71	70	63	63	617	664
C	Industrie	4565	4411	4465	4648	4432	4477
D	Prod. Distr. Hand elek, gas, str	0	*	*		*	
E	Water, afvalbeheer, sanering	2	2	2	3	3	
F	Bouwnijverheid	1163	1158	1086	1030	953	926
G	Handel en reparatie	4044	4031	3708	3654	3681	3632
H	Vervoer en opslag	1138	1101	975	984	989	961
I	Horeca	660	577	584	579	573	534
J	Informatie en communicatie	251	341	335	355	401	433
K	Financiële instellingen	260	251	223	136	211	214
L	Verhuur, handel o.g.	162	164	127	130	125	110
M	Advisering en onderzoek	1657	1689	1553	1600	1667	1660
N	Verh. Roer. Goed, ov zak. dienst	716	999	990	954	885	927
O	Openbaar bestuur en overheid	423	405	369	373	357	368
P	Onderwijs	973	993	1040	993	1007	936
Q	Gezondheids- en welzijnszorg	2453	2572	2854	2892	2981	3020
R	Cultuur, sport en recreatie	259	274	260	396	348	333
S	Overige dienstverlening	387	377	383	404	416	423
X	CBS Landbouwtelling[1]	736	558	563	619	Zie SBI A	Zie SBI A
Y	Uitzendkrachten	857	701	784	928	859	854
	Totaal	19851	20777	20674	20364	20506	20475

TABEL 1, WERKGELEGENHEID PER BEDRIJFSTAK, (WEST-BRABANT.NL 2014)

2.2 WERKLOOSHEID

2.2.1 AANTAL NIET WERKENDE WERKZOEKENDE (NWW-ERS)

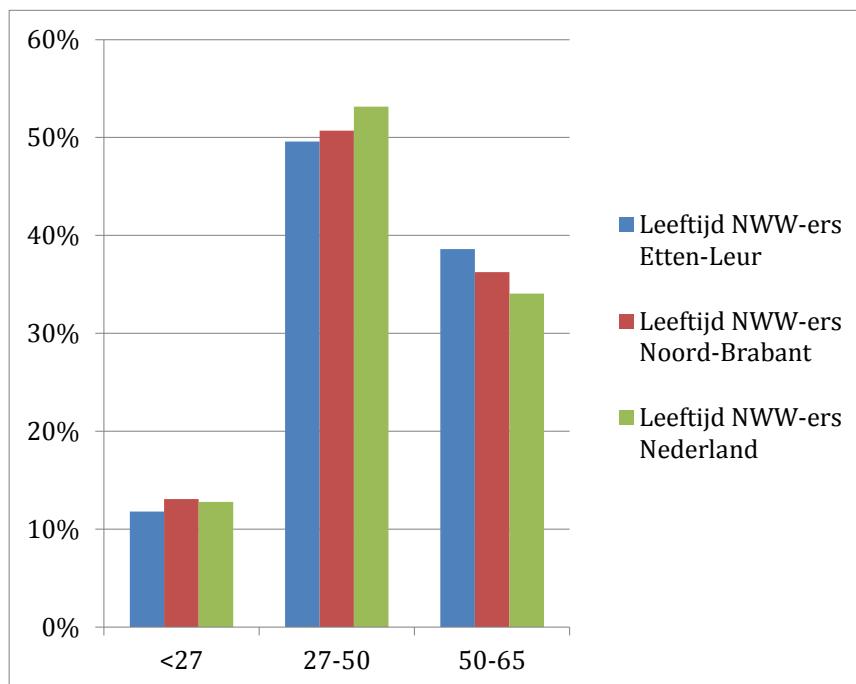
Het aantal NWW-ers in december 2013 bedroeg 1375 personen, dit is ten opzichte van het voorgaande jaar een toename van +24 personen.



FIGUUR 8, AANTAL NWW-ERS ETTEN-LEUR, (D. P. BRABANT 2013)

2.2.2 VERDELING NWW-ERS NAAR LEEFTIJD

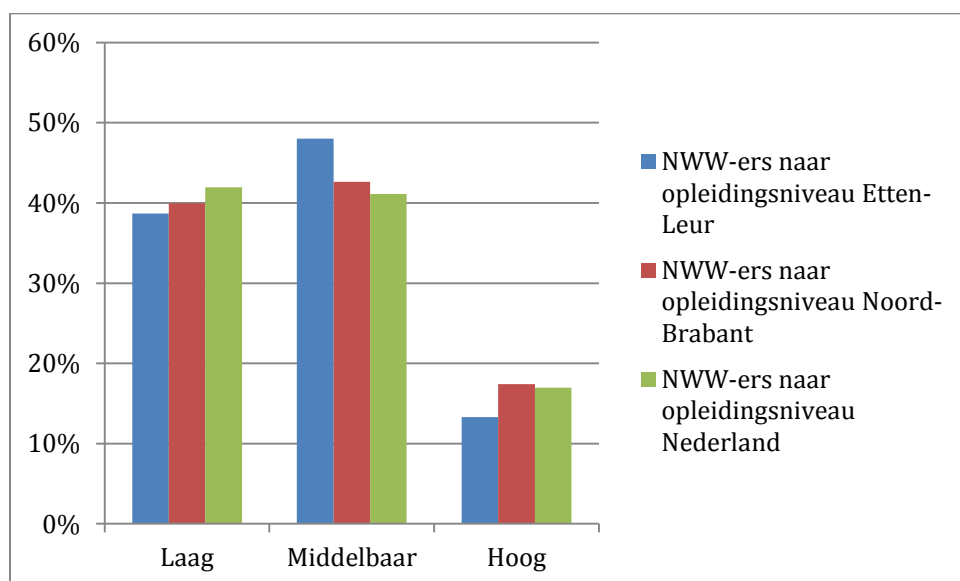
De grootste groep NWW-ers zitten in de leeftijdscategorie 27-50 jaar, bijna 50%. De gemeente Etten-Leur heeft (procentueel) in de groep <27 jaar en in de groep 27-50 jaar minder NWW-ers dan Noord-Brabant en Nederland. Bijna 40% in Etten-Leur is tussen de 50-65 jaar, dit zijn in verhouding meer NWW-ers dan Noord-Brabant en Nederland.



FIGUUR 9, LEEFTIJD NWW-ERS ETTEN-LEUR, NOORD-BRABANT EN NEDERLAND 2013 (R. W. BRABANT 2013)

2.2.3 NWW-ERS NAAR OPLEIDINGSNIVEAU

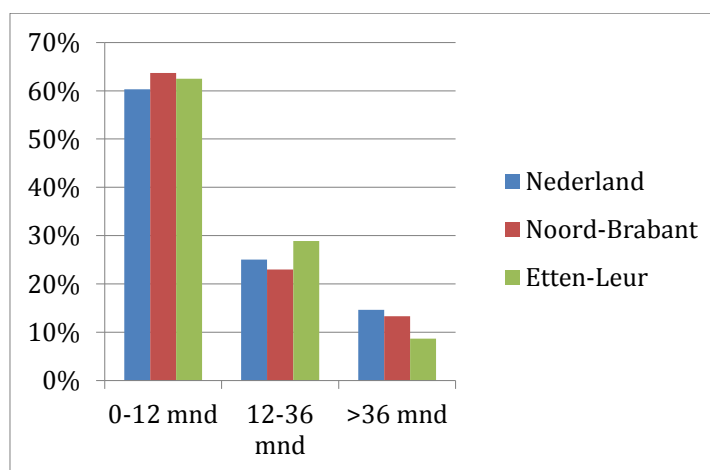
Bijna 50% van de NWW-ers in Etten-Leur is middelbaar opgeleid.



FIGUUR 10, NWW-ERS NAAR OPLEIDINGSNIVEAU GEMEENTE ETTEN-LEUR, NOORD-BRABANT EN NEDERLAND (R. W. BRABANT 2013)

2.2.4 INSCHRIJFDOUR NWW-ERS

De grootste groep NWW-ers (circa 61%) in Etten-Leur hebben een inschrijfduur van 0-12 maanden. Etten-Leur heeft t.o.v. de provincie Noord Brabant en Nederland een hoog percentage (bijna 30%) NWW-ers met een inschrijfduur van 12-36 maanden en een laag percentage (minder dan 10%) NWW-ers met een inschrijfduur > 36 maanden.



FIGUUR 11, INSCHRIJFDOUR VAN NWW-ERS (R. W. BRABANT 2013)

3. PENDELGEGEVENS

In de vorige thermometers waren pendelgegevens opgenomen uit een onderzoek van 2009 ((Regio West Brabant 2009). In februari 2013 is er gekeken om het onderzoek opnieuw uit te voeren, dit is echter niet gebeurt. Om deze reden zijn er alleen gegevens beschikbaar van de uitgaande pendel, tabel 2.

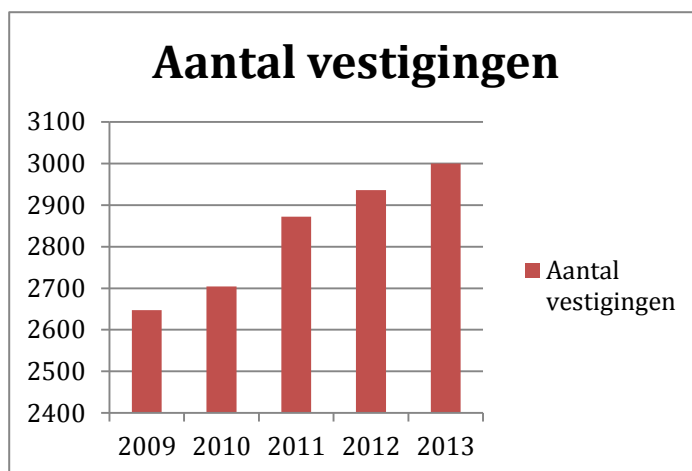
In totaal werken er 7.953 inwoners uit Etten-Leur buiten de gemeente. De gemeente die de meeste werknemers uit Etten-Leur aantrekt is Breda (3.170), bijna 40%.

Bestemming	Aantal	% t.o.v. inwoners die buiten de gemeente Etten-Leur werken
Breda	3170	39,9%
Den Bosch	378	4,8%
Geertruidenberg	728	9,2%
Bergen op Zoom	630	7,9%
Roosendaal	721	9,1%
Noord-Holland	927	11,7%
Zuid-Holland	1399	17,6%

TABEL 2, (P. N. BRABANT 2012)

4 VESTIGINGEN

In 2013 is het aantal vestigingen in Etten-Leur gestegen (+64). De stijgende trend van de laatste jaren wordt daarmee voortgezet.



FIGUUR 12, AANTAL VESTIGINGEN ETTEN-LEUR (R. W. BRABANT 2013)

4.1 VESTIGINGEN NAAR BEDRIJFSTAK

Uit tabel 3 blijkt dat er een aantal sectoren zijn die in de periode 2012-2013 zijn gegroeid¹. Er is per saldo een toename van 64 vestigingen geweest in de periode 2012-2013. Het aantal vestigingen per bedrijfstak in Etten-Leur zijn vooral gestegen in de SBI sectoren :

- M: Advisering en onderzoek (+26)
- Q: Gezondheids-en welzijnszorg (+14)

De sector waar de grootste afname van het aantal vestigingen heeft plaats gevonden is sector A: Landbouw, bouwbouw en visserij. Dit is opvallend omdat er wel een groei van het aantal werknemers in deze sector is waargenomen.

SBI	Omschrijving	2012	2013	Toename/afname
A	Landbouw, bosbouw, visserij	182	169	-13
C	Industrie	164	173	9
D	Prod. Distr. Hand elek, gas, str	1	1	0
E	Water, afvalbeheer, sanering	2	1	-1
F	Bouwnijverheid	331	331	0
G	Handel en reparatie	617	609	-8
H	Vervoer en opslag	75	84	9
I	Horeca	71	66	-5
J	Informatie en communicatie	127	136	9
K	Financiële instellingen	34	31	-3
L	Verhuur, handel o.g.	31	27	-4
M	Advisering en onderzoek	489	515	26

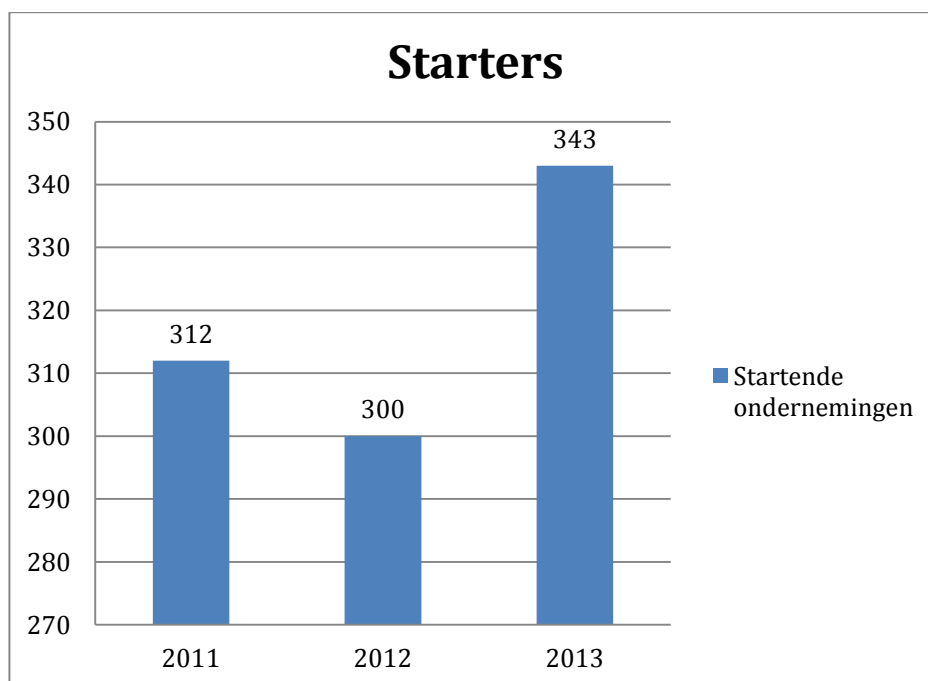
¹ Het betreft hier het aantal vestigingen en niet het aantal bedrijven. Zo kan een bedrijf in één gemeente meerdere vestigingen hebben. Er kan uit deze tabel daardoor niet afgelezen worden of het aantal bedrijven in Etten-Leur is gedaald of gestegen. Bron: werkgelegenheidsenquête RWB

N	Verh. Roer. Goed, ov zak. dienst	125	133	8
O	Openbaar bestuur en overheid	4	5	1
P	Onderwijs	126	131	5
Q	Gezondheids- en welzijnszorg	240	254	14
R	Cultuur, sport en recreatie	99	108	9
S	Overige dienstverlening	218	226	8
Y	Uitzendkrachten	0	0	0
				0
	Totaal	2936	3000	64

TABEL 3, AANTAL VESTIGINGEN PER SECTOR GEMEENTE ETTEN-LEUR, (R. W. BRABANT 2013)

4.2 STARTERS

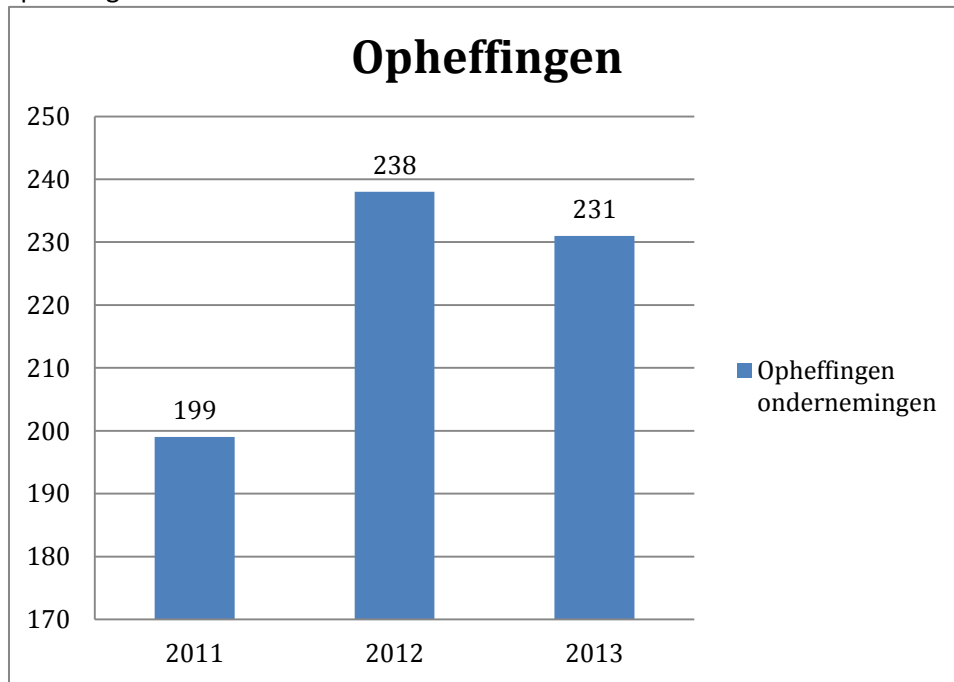
Het aantal startende ondernemingen in 2013 bedroeg 343.



FIGUUR 13, AANTAL STARTERS ETTEN-LEUR, (KAMER VAN KOOPHANDEL 2014)

4.3 OPHEFFINGEN

Het aantal opheffingen in 2013 bedroeg 231 ondernemingen, dit zijn er minder dan het aantal opheffingen in 2012.



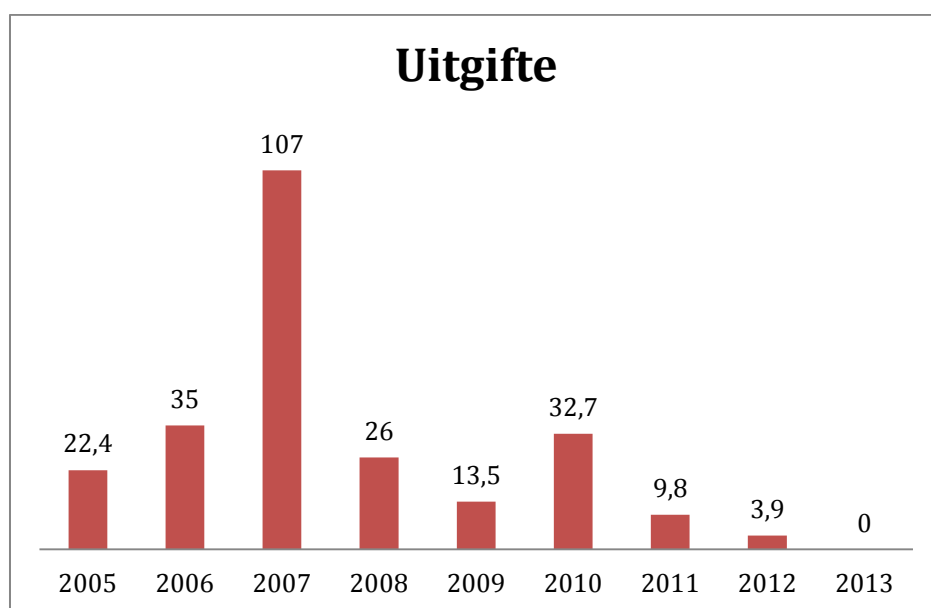
FIGUUR 14, AANTAL OPHEFFINGEN ETEN-LEUR (KAMER VAN KOOPHANDEL 2014)

5 BEDRIJVENTERREINEN

5.1 UITGIFTE

In 2013 is het dieptepunt bereikt wat betreft uitgifte van gronden op bedrijventerreinen. Er is in 2013 niks uitgegeven.

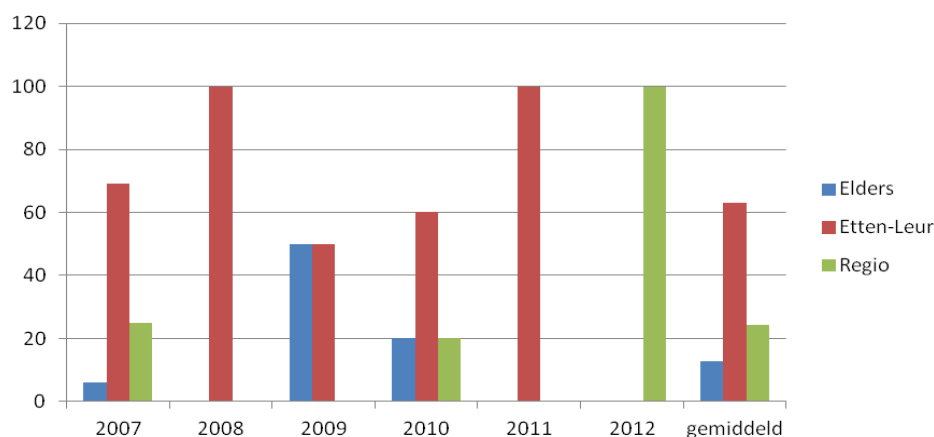
Bij de gegevens in figuur 15 is de datum van juridische overdracht als uitgifte gehanteerd, dit is niet hetzelfde als verkoop (de overeenstemming tussen gemeente en verkoper). In 2013 is totaal 2,6 hectare verkocht, echter niet overgedragen. De verkochte hectaren zullen in 2014 overgedragen worden en zullen in de volgende sociaal-economische thermometer worden opgenomen.



FIGUUR 15, JAARLIJKSTE VERKOOP BEDRIJFSGRONDEN IN M² (X1.000)

5.2 HERKOMST BEDRIJVEN

Etten-Leur is een gemeente waar veel lokale bedrijven zich vestigen. Ruim 60% van alle bedrijven die grond gekocht hebben op industrieterreinen komen uit Etten-Leur.



FIGUUR 16, HERKOMST BEDRIJVEN AAN WELKE BEDRIJFSGROND IS VERKOCHT

5.3 BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREIN

De behoefte aan bedrijventerreinen is zowel in provinciale, regionale als in lokale onderzoeken gebaseerd op de daadwerkelijke aanwezige vraag, maar ook op een landelijke groeiscenario. Dit groeiscenario is inmiddels in het ruimtelijke Rijksbeleid en in afspraken tussen minister en provincies naar beneden bijgesteld (Van Global Economy naar Transatlantic Market). Hierin zijn de effecten van mogelijk meer leegstand dan eerder was gesignaleerd meegenomen.

De eerdere uitkomsten van de studie nieuwe bedrijventerreinen waren nog gebaseerd op het Global Economy scenario en kwamen uit op 4 a 6 hectare (netto) op basis van een keuze voor lokaal beperkt regionaal. Het Transatlantic Market scenario is ca. 15% lager zodat een neerwaartse bijstelling voor Etten-Leur een logische keuze is. In 2012 zijn in regionaal verband kwantitatieve keuzes gemaakt m.b.t. toekomstig aanbod van bedrijventerreinen. Dit is vastgelegd in de Regionale Agenda Werklocaties (RAW). In 2013 vindt afstemming plaats op kwalitatief niveau. Bij de besluitvorming over een uitbreiding van het bedrijventerrein is meegewogen dat de voorbereidingstijd tenminste vijf jaren bedraagt.

5.4 BESCHIKBAARHEID VAN BEDRIJVENTERREIN (NIEUW IN UITGIFTE)

In tabel 3 is een overzicht toegevoegd van de op 1 januari 2013 beschikbare, direct uitgifbare bedrijfsgronden in de gemeente Etten-Leur op terreinen die in eerste uitgifte zijn (exclusief herstructureringslocaties).

Terrein	Oppervlak vrij uitgifbaar	Oppervlak in particulier bezit	Totaal (vrij)	Oppervlakte in optie
Attelaken	0,3	0,7	1,0	0
Vosdonk-West	1,0	1,7	2,7	0
Vosdonk-Munnikenhei	4,4	0	4,4	0
Totaal	5,7	2,4	8,1	0

TABEL 4, DIRECT UITGEEFTBARE GRONDEN OP RELATIEF NIEUW TERREIN IN HA (JAN.2013)

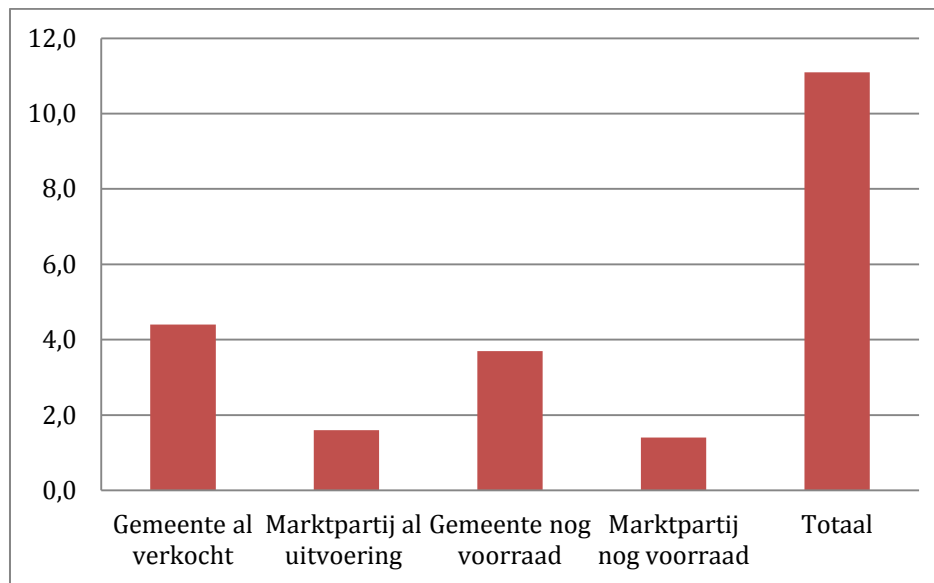
Eind 2009 heeft de gemeenteraad opdracht gegeven om nader onderzoek te doen naar de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein. Nut en noodzaak van de eventuele aanleg van nieuwe bedrijventerreinen en mogelijk locaties zal onderdeel gaan uitmaken van de Structuurvisie 2.0 (besluitvorming 2014). Hierbij zal eveneens de herstructureringsopgave van het huidige bedrijventerrein worden meegenomen.

5.4.1 SLOPEN EN OPNIEUW BEBOUWEN

In de afgelopen tien jaar zijn er op diverse locaties grond geworven door de gemeente. Deze gronden zijn gesaneerd en kunnen nu als nieuw bedrijventerrein uitgegeven worden. Voorbeelden zijn Nijverheidsweg/Handelsweg, Vosdonk-Noord en de Oude Kerkstraat.

Totaal is er door de gemeente 4 hectare grond opnieuw ingevuld en is er nog 3,9 hectare bedrijfsgrond beschikbaar. Ook marktpartijen zorgen voor herontwikkeling op bepaalde locaties.

In figuur 17 is aangegeven welke oppervlakten er door de gemeente en marktpartijen zijn geherstructureerd.



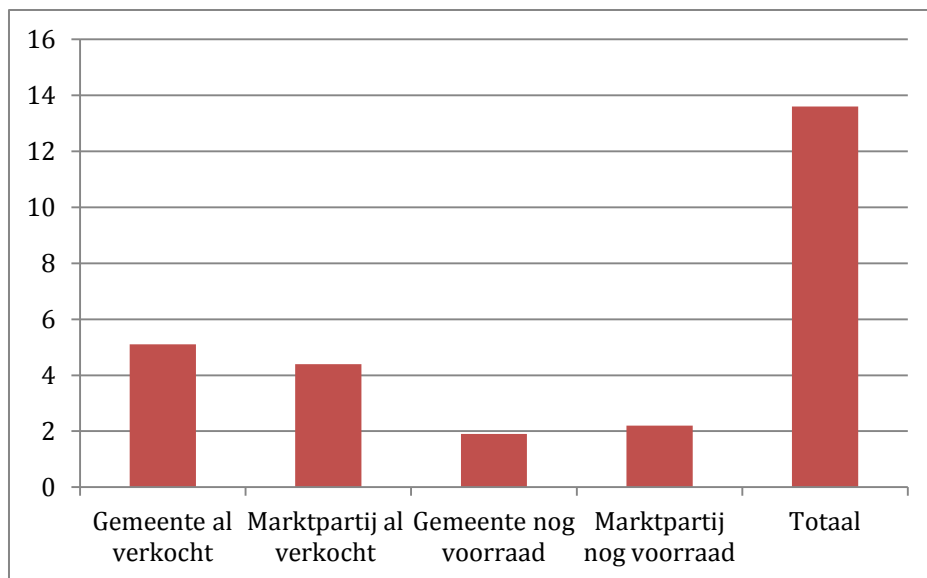
FIGUUR 17, HERGESTRUCTUREERDE LOCATIES

5.4.2 BRAAKLIGGENDE GRONDEN

In het verleden heeft eveneens een inventarisatie plaatsgevonden naar gronden die verkocht zijn aan bedrijven en die niet, of niet efficiënt worden gebruikt (de zogenaamde braakliggende kavels of strategische grondreserves). Het betreft hier derhalve geen leegstand maar wel gronden die wellicht in de toekomst op een andere wijze zouden kunnen worden aangewend.

Geïnterviewd is waar de betreffende gronden zijn gelegen, wie de eigenaren zijn, wat de oppervlakte van de kavels is en of het gronden zijn die in aanmerking komen om opnieuw in de markt te worden gezet. Eigenaren van gronden, waarvan het idee bestaat dat deze opnieuw zouden kunnen worden uitgegeven, zijn actief benaderd. Hierbij dient direct te worden opgemerkt dat medewerking op geen enkele wijze kan worden afgedwongen daar het hier private eigendommen betreft.

De inventarisatie leverde op dat verspreid over het bedrijventerrein Vosdonk circa 26,6 ha bedrijfsgrond viel onder de definitie braakliggende kavels c.q. strategische grondreserves (grotere stukken dan 1.000 m², tenzij die 1.000 m² een vrijliggende kavel betreft). In totaal bleek 13 ha niet beschikbaar te zijn aangezien de eigenaren niet bereid zijn deze gronden af te staan. De redenering hierachter is dat "buurmans grond" nooit te koop komt en het eigen bedrijf op slot komt te zitten wat betreft groeimogelijkheden. Van de overige 13,6 ha is reeds 5,1 ha heringevuld door de gemeente en nog eens 4,4 ha door marktpartijen. In totaal is bij de gemeente nog 1,9 ha beschikbaar en nog 2,2 ha bij marktpartijen. In grafiek 18 is aangegeven welke oppervlakten door de gemeente en marktpartijen zijn heringevuld.

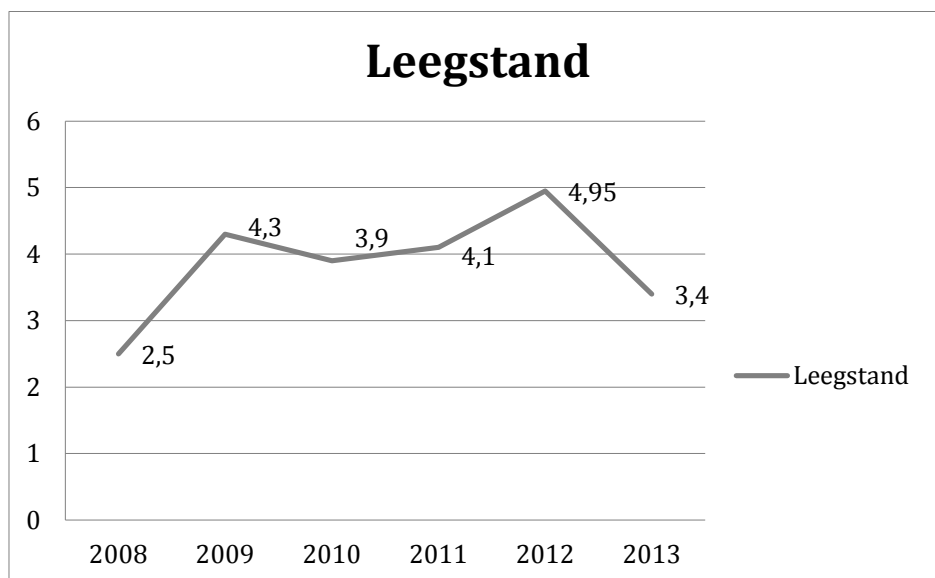


FIGUUR 18, HERINGEVULDE LOCATIES (BRAAKLIGGENDE GRONDEN)

5.5 LEEGSTAND

Leegstand: met leegstand wordt in 5.5 leegstand van bestaande bebouwing op bedrijventerreinen bedoeld.

Sinds 2010 loopt de leegstand op het bedrijventerrein op, in 2012 bereikte de leegstand bijna 5%. In 2013 is de leegstand gedaald maar 3,4%, dit is circa 11,2 hectare.



FIGUUR 19, LEEGSTAND BEDRIJVENTERREINEN (PEILDATUM OKTOBER 2013)

5.6 CONCLUSIE BEDRIJVENTERREINEN

Terrein	Opp. gemeente vrij uitgeefbaar	Opp. in particulier bezit	TOTAAL (vrij)	Opp. in optie	TOTAAL (vrij + optie)
(nieuw terrein) Attelaken	0,3	0,7	1,0	0	1,0
(nieuw terrein) Vosdonk-West	1,0	1,7	2,7	0	2,7
(inbreiding) Vosdonk-Munnikenhei	4,4	0,0	4,4	0	4,4
(herstructurering) overig Vosdonk	3,7	1,2	4,9	0	4,9
(braakliggend) overig Vosdonk	1,3	1,0	2,3	0	2,3
(braakliggend) Zwartenberg	0,5	0	0,5	0	0,5
TOTAAL	11,2	4,6	15,8	0	15,8

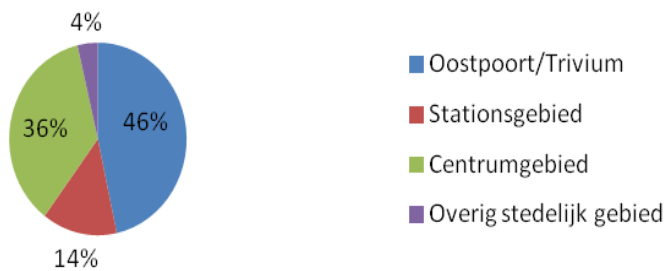
FIGUUR 20, SAMENVATTEND TOTAALOVERZICHT UITGEEFTBARE GRONDEN IN HA (JANUARI 2014)

6 KANTORENMARKT

De kantorenmarkt in Etten-Leur is ingedeeld in 4 gebieden:

- Oostpoort/Trivium
- Centrumgebied
- Stationsgebied
- Overig stedelijk gebied

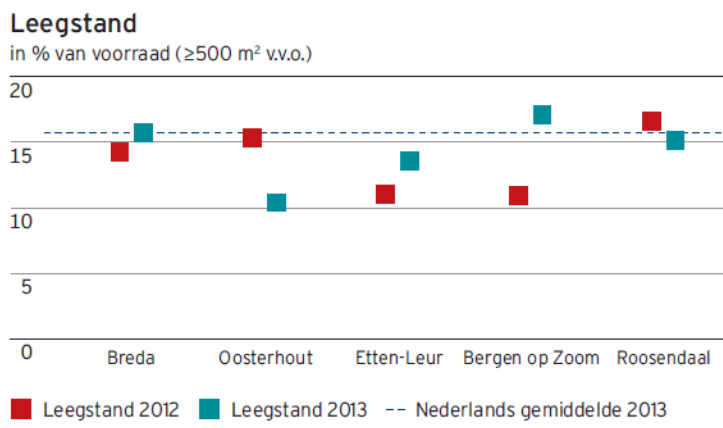
De verdeling van de kantorenvorraad in Etten-Leur is inzichtelijk gemaakt in figuur 21. De grootste kantorenvorraad bevindt zich in het gebied Oostpoort/Trivium.



FIGUUR 21, VERDELING KANTORENVOORRAAD ETTEN-LEUR

6.1 LEEGSTAND

De kantorenmarkt in Etten-Leur heeft een omvang van circa 78.000 m², met een leegstandspercentage van circa 14%. Dit staat gelijk aan circa 11.000 m². Etten-Leur heeft een leegstandspercentage wat lager ligt dan het landelijke leegstandspercentage (16%).

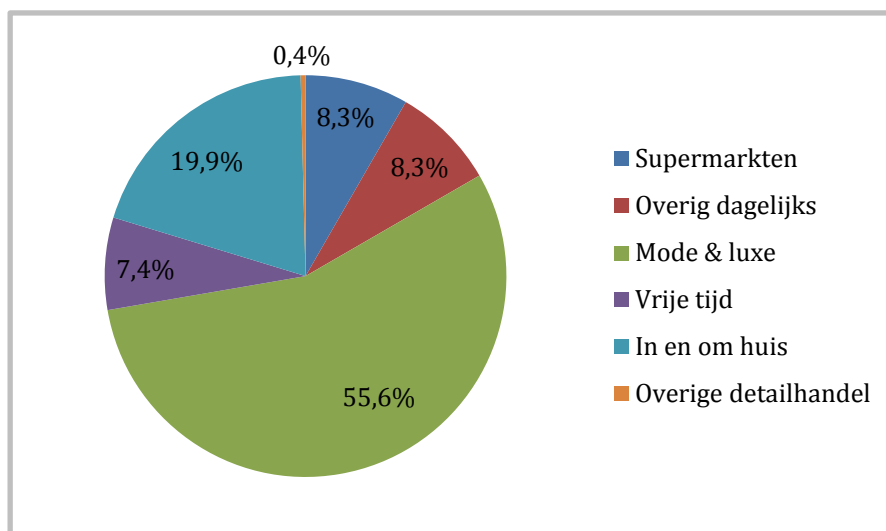


FIGUUR 22, LEEGSTANDSPERCENTAGE KANTORENMARKT, (DTZ 2014)

De meest leegstand is gelegen aan het stationsplein. Hier staat circa 6000 m² kantoor leeg. De visie stationsplein en omgeving is in februari 2014 gestart. Bij het vormen van deze visie zal er gekeken worden naar mogelijke functies voor het nu leegstaand vastgoed.

7 DETAILHANDEL

De verkooppunten in Etten-Leur zijn goed voor circa 78.000 m². Bijna de helft hiervan is gelegen in het winkelhart. Het winkelvloeroppervlak in het winkelhart is circa 38.000 m². De verdeling hiervan is in figuur 23 te zien.



FIGUUR 23, VERDELING OPPERVLAKTE DETAILHANDEL (BRO, JUNI 2012)

De overige verkooppunten zijn bedrijven zoals bouwmarkten, meubelbedrijven, tuincentra, etc. Dit zijn over het algemeen grootschalige winkels/locaties buiten het winkelhart gelegen.

Leegstand

Tot en met 6% leegstand wordt leegstand gezien als incidentele leegstand die veroorzaakt wordt als gevolg van mutatie.

In 2013 was er sprake van een landelijk leegstandpercentage van circa 10%.

Etten-Leur zat onder het frictie leegstandspercentage met een leegstand van 5% in 2013.

Supermarkten

Het supermarktaanbod is over het algemeen goed. Tegenwoordig hebben supermarkten een omvang van 1.000m² a 1.800m² en hebben discountformules een omvang van 800m² a 1.200m². Het aanbod in Etten-Leur bestaat vrijwel volledig uit supermarkten met een moderne omvang van boven de 1.000m²: AH 2.219m², Aldi (Markt) 1.000m², Lidl van circa 1.000m² en C1000 1.056m². Daarnaast zijn er twee kleinere supermarkten: Dirk vd Broek 750m² en Aldi (Concordialaan) 600 m².

Het Van Bergenplein is omgebouwd van een buurtcentrum tot een volwaardig wijkwinkelcentrum. Zo is Jumbo in 2009 (circa 1400m²) uitgebreid en is de Lidl in 2010 (circa 1000m²) geopend. Hiermee is de herontwikkeling van het Van Bergenplein fysiek afgerond. Het wijkwinkelcentrum kan de bewoners van de wijken in Etten-Leur Noord goed bedienen. In 2010 is er structureel overleg opgestart met ondernemersvereniging DOEN (De Ondernemers Etten-Leur Noord) (SEB 5).

BIBLIOGRAFIE

Brabant, Databank provincie Noord. 2013. (geopend 02 21, 2014).

Brabant, Provincie Noord. 2012. (geopend 04 15, 2014).

Brabant, Regio West. „Werkgelegenheidsenquête.” 2013.

CBS. 01 2014. (geopend 02 21, 2014).

DTZ. 01 2014. (geopend 04 2014).

Kamer van Koophandel. Breda , 01 2014.

Noord-Brabant, Provincie. 01 2014. (geopend 02 21, 2014).

Provincie Noord Brabant. *Databank*. 2013. (geopend 2014).

Regio West Brabant. „Pendelonderzoek.” 2009.

West-brabant.nl. 01 2014. (geopend 02 2014).