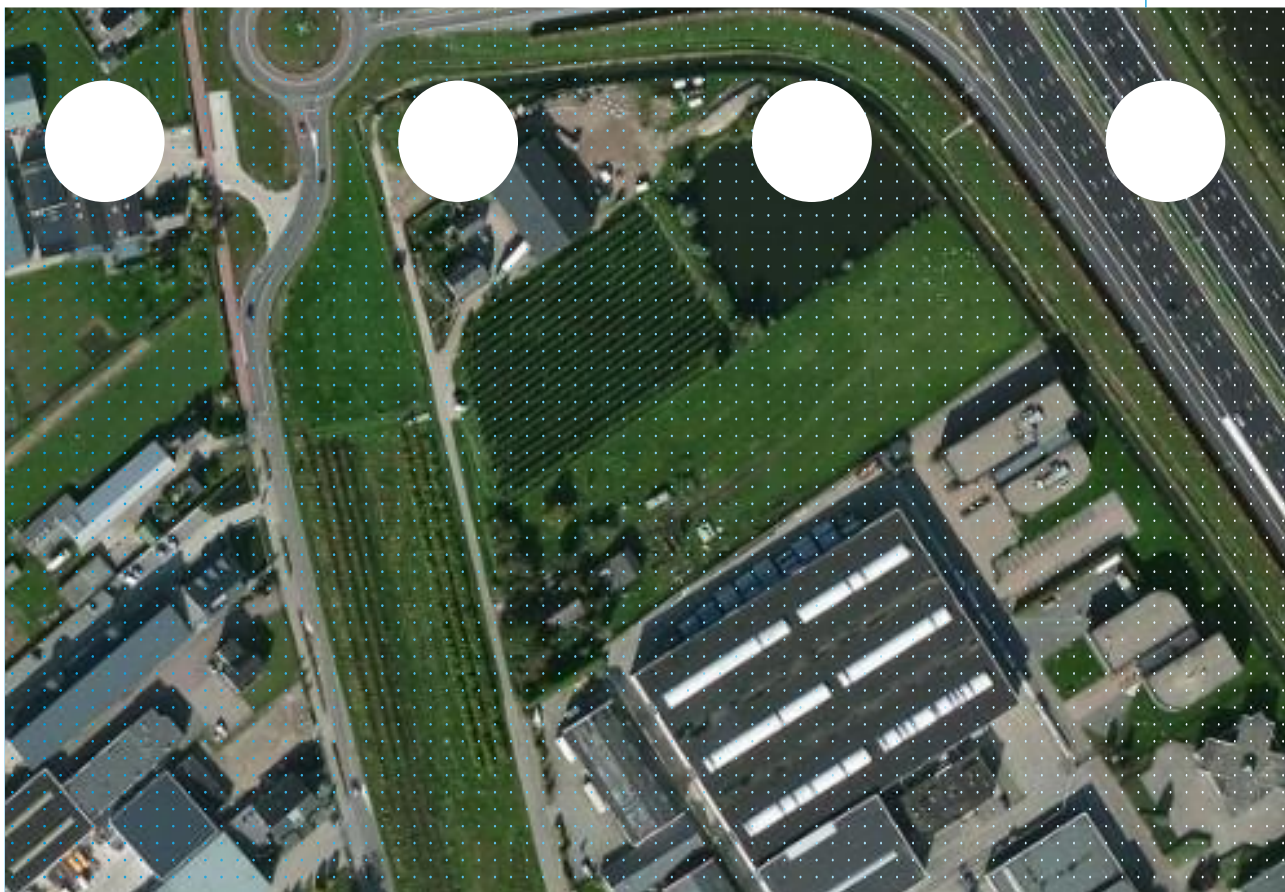




Marktbehoefte & Ladder Homburg Noord

Stec Groep aan gemeente Geldermalsen

Hub Ploem en Peter Stopel
augustus 2015

Marktbehoefte & Ladder Homburg Noord

Stec Groep aan gemeente Geldermalsen

Hub Ploem en Peter Stopel
27 augustus 2015

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
1.1	Achtergrond en vraagstelling	2
1.2	Methodologie en locatieprofiel Homburg Noord.....	2
1.2.1	Wat is de ladder?	2
1.2.2	Beleidskader	3
1.2.3	Locatieprofiel Homburg Noord.....	4
1.2.4	Afbakening marktregio: primair Beesd en omgeving, secundair regio Rivierenland	5
1.3	Leeswijzer	7
2	Toets op Ladder	8
2.1	Homburg Noord voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking	8
2.2	Trede 1: Er is een actuele behoefte in de marktregio van 2 tot 3 hectare	8
2.3	Trede 2: De behoefte is niet op te vangen in bestaand stedelijk gebied	9
2.4	Trede 3: Homburg Noord is goed bereikbaar en heeft bovendien vliegwieleffect op bestaand bedrijventerrein Oude Waag.....	10
	Bijlage	12
	Vraag naar bedrijventerreinen in Rivierenland, Geldermalsen en marktregio	12
	Aanbod in harde plancapaciteit en bestaand stedelijk gebied.....	16

1 Inleiding

1.1 Achtergrond en vraagstelling

De gemeente werkt - samen met initiatiefnemers – aan een bestemmingsplan voor bedrijventerrein Homburg Noord in Beesd. Homburg Noord betreft een uitbreiding van het bestaande (en verouderde) bedrijventerrein Oude Waag. De uitbreiding is 2,7 hectare groot. Als gevolg van de uitbreiding is het mogelijk om ook het terrein Oude Waag te versterken. Immers, de infrastructuur wordt sterk verbeterd als gevolg van de nieuw uitgeefbare meters. Nu is een groot deel van de wegen op de locatie Oude Waag doodlopend. Met een extra ontsluiting op het nieuwe deel (Homburg Noord) krijgt de bereikbaarheid van de locatie een impuls. Bovendien krijgt het gebied – als entree van de dorpskern - een betere uitstraling en is er voor lokale ondernemers in Beesd ruimte om te groeien.

Als input voor het ontwerp bestemmingsplan – dat na de zomer ter inzage komt te liggen – is in dit onderzoek gekeken naar de marktbehoefte en Ladder voor duurzame verstedelijking. U vraagt zich namelijk af hoe groot de behoefte voor de nieuwbouw is en welke ruimtelijke effecten te verwachten zijn.

1.2 Methodologie en locatieprofiel Homburg Noord

In deze paragraaf gaan we in op de in deze rapportage gehanteerde uitgangspunten. We gaan achtereenvolgens in op de achtergrond van de Ladder voor duurzame verstedelijking, het vigerende beleid, maken een locatieprofiel en gaan nader in op de marktregio voor de uitbreidingslocatie.

1.2.1 Wat is de ladder?

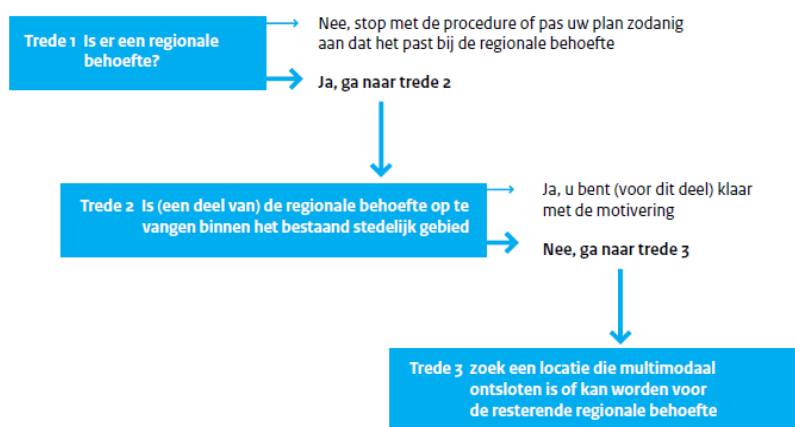
De aanpak van dit rapport loopt parallel aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ (zie figuur 1). Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt immers dat de treden van deze ladder doorlopen moeten worden als basis voor een goede ruimtelijke ordening. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro).

Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De Ladder is geënt op de oude ‘SER- Ladder’ uit 1999 die al langer gebruikt wordt bij de afweging voor nieuwe bedrijventerreinen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1. en 3.1.6. De tekst uit het Bro luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.’

Figuur 1: schematisch overzicht Ladder voor duurzame verstedelijking



Bron: Ministerie van I&M, 2012

1.2.2 Beleidskader

Hieronder geven we de belangrijkste beleidsdocumenten weer die van belang zijn voor Homburg Noord.

Schaal	Beleidsstuk	Inhoud (voor zover van toepassing voor Homburg Noord)
Provincie	Omgevingsvisie Gelderland	De provincie heeft erin haar 'Omgevingsvisie Gelderland' voor gekozen om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan de gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven: 1. Een duurzame economische structuur. 2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat betekent een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. In de Omgevingsvisie is de Gelderse ladder opgenomen. De Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik wordt gebruikt als afwegingskader voor de vestigingsplek van stedelijke ontwikkelingen. De Gelderse Ladder komt overeen met de hierboven genoemde Ladder voor duurzame verstedelijking uit het Bro.
Provincie	Structuurvisie Bedrijventerreinen en Werklocaties	In de 'Structuurvisie Bedrijventerreinen en Werklocaties', vastgesteld in 2010, is het uitgangspunt dat er eerst optimaal gebruik wordt gemaakt van bestaande bedrijventerreinen voordat er nieuwe worden ontwikkeld. Voldoende ruimte voor bedrijvigheid blijft beleidsuitgangspunt, maar een overschot aan bedrijventerreinen moet worden voorkomen. De Ladder voor duurzame verstedelijking speelt ook hier een grote rol. Verder wordt de gemeenten gevraagd extra aandacht te besteden aan kwalitatieve aspecten als een goede ruimtelijke inpassing, een zorgvuldige vormgeving en een zo laag mogelijke milieubelasting.
Regio Rivierenland	Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB)	Het RPB biedt het kader voor concrete werk- en projectafspraken tussen de regiogemeenten en provincie Gelderland; zij zijn waar het gaat om afspraken over bedrijventerreinen nauw betrokken. Dit RPB is: • het regionale afsprakenkader over planning en programmering van bedrijventerreinen tussen Regio Rivierenland en provincie Gelderland; • de vertaling en uitwerking van de gemeentelijke, regionale en provinciale doelstellingen op het gebied van bedrijventerreinen; • het toetsingskader voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de regio. Bedrijventerrein Homburg Noord wordt in het RPB genoemd als locatie die wordt in de periode 2011-2020 (code groen: planvorming doorzetten). In het RPB wordt uitgegaan van een locatieontwikkeling van 2,2 hectare. De gemeente heeft echter de omvang van de locatie vergroot tijdens de planvormingsfase vanwege een transformatie van een bedrijfslocatie in buurtschap Rhenoy en compensatie op Homburg Noord. Bovendien is met deze vergroting van het terrein een 'onlogisch' stuk openbaar gebied ingevuld. Hierdoor ontstaat een samenhangend bedrijventerreindeel.

Gemeente Geldermalsen	Beleidsnotitie bedrijventerreinen 2011-2030	In 2011 is deze notitie vastgesteld. Gemeente Geldermalsen zet in op een goede ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen. Op nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen is veel aandacht voor duurzaamheid en beeldkwaliteit. Uit de beleidsnotitie blijkt dat het bestaande bedrijventerrein in Beesd (Oude Waag) slecht bereikbaar is en onvoldoende uitbreidingsmogelijkheden heeft. Op het bedrijventerrein in Beesd wordt met het uitbreidingsplan Homburg Noord in eerste instantie ingezet op de verplaatsingsbehoefte van bedrijven uit het centrum/kern Beesd.
Gemeente Geldermalsen	Revitaliseringsplan Homburg-Oude Waag	De gemeente en de ondernemers hebben gezamenlijk de verantwoordelijkheid voor het functioneren en de uitstraling van het terrein. Revitalisering zorgt voor een langere levensduur van het terrein. Kleinere bedrijven uit de kern Beesd krijgen de mogelijkheid zich te vestigen op het bedrijventerrein. Knelpunten in het huidige functioneren zijn onder andere doodlopende wegen, parkeren op de weg en het ontbreken van eenduidigheid in de bebouwing en openbaar groen. Door de uitbreiding van Homburg Noord en het oplossen van de knelpunten op het bestaande terrein wordt het functioneren verbeterd. Zo lost de beoogde ringstructuur de huidige infrastructuur van doodlopende straten op en wordt de Parkweg ontlast.

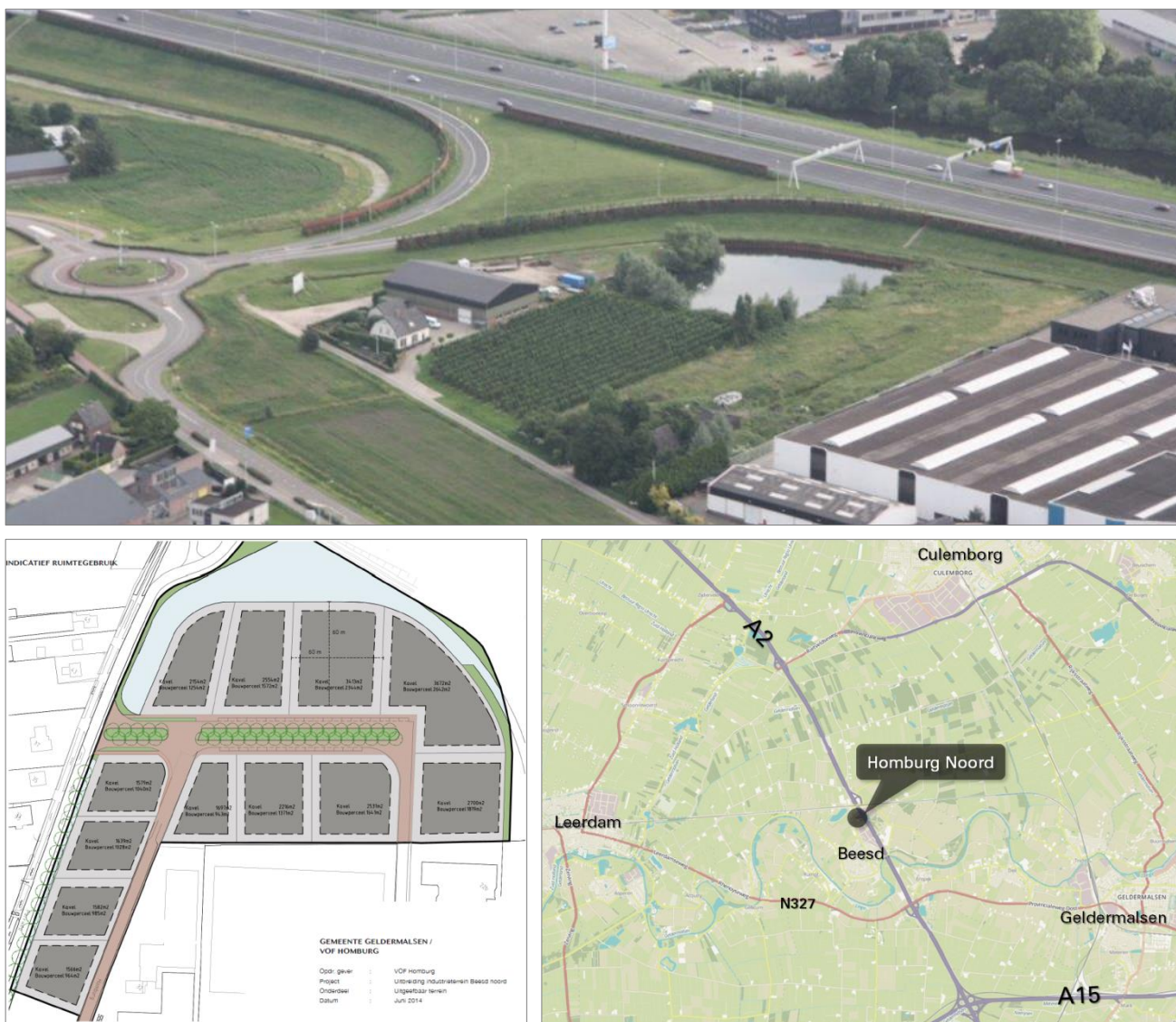
1.2.3 Locatieprofiel Homburg Noord

In onderstaande tabel geven we een beschrijving van het bedrijventerrein Homburg Noord op diverse kenmerken en aspecten. Doel is een beeld te geven van de locatieontwikkeling, het profiel en de reikwijdte van de ontwikkeling.

Kenmerk	Omschrijving
Ligging	- Homburg Noord ligt aan de noordzijde van Beesd - Ten noorden van het bestaande bedrijventerrein Oude Waag
Bereikbaarheid (vracht)auto	- Het terrein ligt direct aan afslag 14 (Beesd) van A2 en is daarmee uitstekend bereikbaar per (vracht)auto. - Werknemers uit de kern kunnen het terrein gemakkelijk per fiets bereiken. - Bedoeling is dat Homburg Noord ook bijdraagt aan het revitaliseringsplan voor Oude Waag, doordat de wegenstructuur van het bestaand gedeelte doorgetrokken kan worden. Nu is er nog sprake van een doodlopende weg. De interne bereikbaarheid en verkeersafwikkeling wordt met de uitbreiding dus beter.
Bereikbaarheid OV	Buslijn 260 (Tricht – Elst – Geldermalsen – Beesd – Leerdam) loop via de Parkweg langs het terrein en stopt op loopafstand van de locatie.
Doelgroepen	- Homburg Noord is bedoeld voor gemengde bedrijvigheid t/m milieucategorie 3.2. - Dit betekent dat het terrein zich richt op (lokale) reguliere doelgroepen, zoals productie, bouw en handel. Daarnaast is detailhandel toegestaan voor verkoop van auto's, boten, caravans en productiegebonden detailhandel. - Homburg Noord is ook bedoeld voor opvang van bedrijven die vanwege transformatie verplaatst worden vanuit de kern Beesd.
Omvang locatie	- Het totale plangebied heeft een omvang van 3,9 hectare bruto en 2,7 hectare netto uitgeefbaar. - De netto oppervlakte is 0,5 hectare groter dan in het RPB is opgenomen. Dit is compensatie voor de transformatie naar woningbouw van het voormalige Story-terrein in Rhenoy. Door de toevoeging van deze 0,5 wordt ook de verkaveling van het terrein verbeterd en is er minder 'onlogisch' openbaar gebied.
Omvang en type kavels	- Het terrein is ingedeeld in drie zones. De kavels per zone verschillen in maat, oriëntatie en specificaties. Voor het gehele terrein geldt een maximale perceelgrootte van 5.000 m². Dit is vastgelegd in het bestemmingsplan. - In de verkaveling van het plan wordt uitgegaan van 10 kavels van maximaal 2.700 m² en 2 kavels groter dan 3.000 m² (zie figuur hieronder) - De 'waterzichtkavels' liggen aan de noordzijde van het terrein, in het zicht van de afrit A2. Het terrein is niet zichtbaar vanaf de snelweg. De 'parkkavels' zijn gericht op de Parkweg, ten westen van het terrein. De 'centrumkavels' liggen in het midden van het terrein, tussen de andere twee zones.
Uitstraling	- Er ligt een beeldkwaliteitsplan voor het terrein. Het terrein kenmerkt zich door een heldere maar eenvoudige opzet waarin de bebouwing en groene (openbare) buitenruimte goed naar voren komt. Het is een combinatie van groen en sobere bebouwing met fijne detaillering. - De 'waterzichtkavels' hebben een prominente ligging. Hier wordt een hoogwaardige uitstraling beoogd. Ook de 'parkkavels' hebben dankzij de ligging aan de Parkweg een hoge representatieve waarde, maar op een meer ingetogen manier. Er is geen zichtbaarheid vanaf de A2. - Het beeldkwaliteitsplan moet de uitstraling van de omgeving, vooral het bestaande terrein, verbeteren. Inpassing in de lokale omgeving is daarbij belangrijk.

Gezien het profiel zoals hierboven is beschreven kenschetsen we Homburg Noord als een kleinschalig bedrijventerrein met een sterk lokaal profiel, bedoeld voor reguliere bedrijvigheid uit de directe omgeving van Beesd. De belangrijkste redenen hiervoor zijn de omvang van de kavels, de verkavelingsopzet, de omvang van het terrein, de toegestane milieucategorieën en het ontbreken van zichtlocaties vanaf de A2.

Figuur 2: Overzicht locatie Homburg Noord



1.2.4 Afbakening marktregio: primair Beesd en omgeving, secundair regio Rivierenland

De bedrijfsruimtemarkt is voor een groot deel een lokale markt. Onderzoek (CBS, 2013¹) wijst uit dat circa 90 tot 95% van de bedrijfsverplaatsingen binnen de COROP-regio plaatsvindt. Een groot deel blijft daarbij ook binnen de gemeentegrenzen, blijkt uit hetzelfde onderzoek. In totaal zijn er jaarlijks circa 65.000

¹ En eerder ook onderzocht door het PBL (2007).

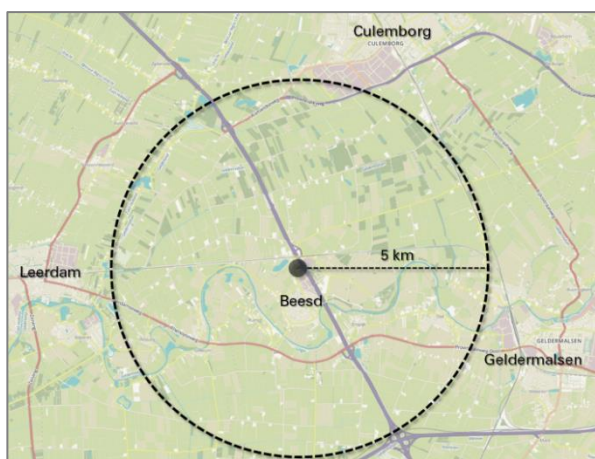
bedrijfsverplaatsingen. Ruim 2/3^e deel daarvan is binnen de gemeentegrenzen. Onderzoek naar verhuisdynamiek binnen de gemeentegrenzen is beperkt. Uit diverse onderzoeken² komt naar voren dat:

- slechts 5% van alle bedrijven over de gemeentegrenzen wil verhuizen (en dus een sterke voorkeur³ heeft voor de eigen gemeente);
- circa 75% van de bedrijven verhuist binnen een straal van 5 kilometer rondom de bestaande vestiging;
- circa 40% van alle bedrijven verhuist binnen een straal van 1 kilometer rondom de bestaande vestiging.

In deze casus (Homburg Noord) beoordelen we de ontwikkeling van 2,7 hectare met het profiel zoals beschreven als lokaal verzorgend (Beesd en omgeving). Aanvullend aan de landelijke onderzoeken naar bedrijfsdynamiek is een extra analyse (door Stec Groep) uitgevoerd op basis van de gevestigde bedrijven op het bedrijventerrein Oude Waag in Beesd. Hieruit blijkt dat het merendeel van de bedrijven die alhier gevestigd zijn, lokale Beesdse bedrijven betreft. Circa 75% van de bedrijven gevestigd op Oude Waag komt ook daadwerkelijk uit Beesd (verplaatser of start-up)⁴. Van die bedrijven die van buiten komen betreft het verplaatsingen/uitbreidingen uit Culemborg (2x) of bedrijven die enkele decennia geleden besloten om zich in Beesd te vestigen (vanwege de centrale ligging). Recent heeft zich geen enkele transactie voorgedaan van bedrijven die niet al in Beesd gevestigd zijn of ondernemers die inwoner zijn van Beesd. De verklaring voor het sterke lokale karakter van het merendeel van de bedrijven is gelegen in het type bedrijf (met name lokaal verzorgend) en de omvang van het terrein (waardoor ook uitsluiten kleinere bedrijven zich kunnen/konden vestigen op het terrein).

Primair gaan we uit van een marktregio van 5 kilometer rondom de locatie. Motivatie hiervoor is, samenvattend, dat het bedrijventerrein een sterk lokaal profiel heeft, dat de bedrijfsruimtemarkt voor reguliere bedrijfsruimtegebruikers een sterk lokale markt is en dat uit analyse van gevestigde bedrijven blijkt dat het merendeel van lokale komaf is.

Figuur 3: Marktregio Homburg Noord



Bron: Stec Groep, 2015.

Daarnaast is het voor een goede ruimtelijke afweging wel van belang om het krachtenveld buiten dit primaire marktgebied in beeld te hebben. Dit betekent dat we naast een analyse van vraag en aanbod binnen de marktregio, ook kijken naar de verhouding tussen vraag en aanbod in een groter gebied. Gezien de dominante verhuisbewegingen van bedrijven binnen de COROP-regio (90-95% van de

² PWE-rapportage 2007, Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland, PBL, 2007 & CBS, 2013

³ De realiteit is echter dat bedrijven soms genooddakt zijn om over de gemeentegrenzen heen te verhuizen. Het werkelijke cijfers van bedrijfsverplaatsingen over de gemeentegrens is daardoor hoger dan hier gesuggereerd wordt.

⁴ Deze analyse hebben we uitgevoerd op basis van deskresearch en telefonisch contact met bedrijven. Hiervoor hebben we de bedrijfsgeschiedenis van gevestigde bedrijven (aantal 26) op Oude Waag bekeken. Van 23 (88%) bedrijven konden we de herkomst vaststellen. Hieruit bleek dat 75% van de bedrijven een achtergrond uit Beesd heeft. We verwachten geen grote verschillen bij de andere bedrijvigheid op Oude Waag. Vandaar dat we uitgaan van een hoofdmoot aan bedrijven afkomstig uit Beesd (en directe omgeving). Ook in vergelijkbare onderzoeken van Stec Groep is gebleken dat kleinschalige bedrijventerreinen met een lokaal profiel hoofdzakelijk bedrijven uit de directe omgeving (5 km) trekken.

bedrijfsverplaatsingen vinden plaats binnen de eigen bestuurlijke regio) gaan we in de analyse ook nader in op dit marktgebied.

1.3 Leeswijzer

Hierna leest u in hoofdstuk 2 onze bevindingen over marktbehoefte en de Ladder voor duurzame verstedelijking. Voor de leesbaarheid van deze rapportage zijn uitgebreider analyses opgenomen in de bijlage.

2 Toets op Ladder

2.1 Homburg Noord voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Homburg Noord voorziet in een actuele regionale behoefte. In de marktregio van Homburg Noord is sprake van een actuele behoefte van 2 tot 3 hectare. Hiermee voldoet Homburg Noord aan trede 1 van de Ladder. Binnen bestaand stedelijk gebied zijn er in de marktregio geen mogelijkheden voor de opvang van de actuele behoefte. Homburg Noord ligt buiten bestaand stedelijk gebied, maar zorgt wel voor een logische afronding van bestaand stedelijk gebied en draagt bovendien bij aan de revitalisering van het bestaande terrein Oude Waag. Hiermee wordt voldaan aan trede 2 van de Ladder. Ook aan trede 3 wordt voldaan gezien de uitstekende bereikbaarheid van het terrein via de A2. Daarnaast zorgt de ontwikkeling van Homburg Noord voor een sterke verbetering in de ontsluiting van Oude Waag, waardoor op dit bestaande bedrijventerrein een beter marktperspectief lonkt.

2.2 Trede 1: Er is een actuele behoefte in de marktregio van 2 tot 3 hectare

Homburg Noord is opgenomen in het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB)

Bedrijventerrein Homburg Noord wordt in het RPB genoemd als locatie die ontwikkeld kan gaan worden in de periode 2011-2020 (code groen: planvorming doorzetten). In het RPB wordt uitgegaan van een locatieontwikkeling van 2,2 hectare. De gemeente heeft echter de omvang van de locatie vergroot tijdens de planvormingsfase vanwege een transformatie van een bedrijfslocatie in buurtschap Rhenoy en compensatie op Homburg Noord. Ook is met deze vergroting van het terrein een 'onlogisch' stuk openbaar gebied ingevuld. Hierdoor ontstaat een samenhangend bedrijventerreindeel, dat bovendien aansluit bij (en bijdraagt aan versterking van) het bestaande bedrijventerrein Oude Waag.

Hierna gaan we in op de belangrijkste conclusies uit de analyse. Meer informatie leest u in de bijlage bij deze rapportage.

Op basis van provinciale prognose circa 175 hectare vraag naar bedrijventerrein in Rivierenland in periode 2015-2024

Op basis van de meest recente prognose voor bedrijventerreinen in Gelderland concluderen we dat de totale vraag naar bedrijventerreinen in regio Rivierenland in de periode 2015-2024 125 hectare is. Deze vraag bestaat uit zowel uitbreidings- als vervangingsvraag. Daarnaast verwachten we circa 50 hectare aan bovenregionale vraag voor de regio. De vraag naar bedrijfskavels is ongelijk verdeeld. Het gaat om zowel grote als kleine(re) kavels. Op basis van onderzoek is de inschatting dat circa 20-25% van de toekomstige bedrijventerreinvraag in Rivierenland kleinschalige kavels betreft. Het gaat om 35 tot 45 hectare.

Geldermalsen heeft een aandeel van 20-25 hectare in deze vraag

We hebben met behulp van verschillende methoden een inschatting gemaakt van de vraag voor Geldermalsen binnen Rivierenland. Dit hebben we gedaan op basis van de historische uitgifte, het aandeel in werkgelegenheid op bedrijventerreinen en het aandeel in de uitgegeven voorraad bedrijventerreinen. Daaruit blijkt dat het aandeel van Geldermalsen circa 12 tot 14% is. De vraag voor Geldermalsen komt daarmee op zo'n 20 tot 25 hectare.

Het aandeel van de marktregio (Beesd en directe omgeving) is 10%: 2-2,5 hectare vraag

We hebben geconcludeerd dat Homburg Noord een sterk lokaal profiel heeft en dat daarom de marktregio relatief klein is (zo'n 5 kilometer rondom Beesd). We hebben daarom naar het aandeel van Beesd/marktregio in Geldermalsen gekeken om de vraag voor de marktregio te bepalen. Het aandeel van dit gebied is circa 10%, op basis van voorraad bedrijventerrein en aantal vestigingen en werkzame personen op bedrijventerreinen. De vraag voor Beesd en de marktregio komt daarmee op 2 tot 2,5 hectare.

Bovendien onderstreept een lijst met gegadigden de actuele vraag naar Homburg Noord: 2-3 hectare vraag

Gemeente Geldermalsen heeft in 2012 een enquête gehouden onder bedrijven met de vraag of er bedrijven geïnteresseerd zijn voor vestiging op Homburg Noord. Hieruit is een lijst van zo'n 20 bedrijven opgesteld, die aangaven interesse te hebben. We schatten de totale ruimtevraag van deze bedrijven in op circa 3 hectare. Het zijn bedrijven in en om Beesd en een aantal bedrijven uit dichtbijgelegen kernen. Dit bevestigt het beeld van de lokale aantrekkingskracht van het terrein.

Ook de initiatiefnemers hebben een lijst met gegadigden die zich willen vestigen op de locatie Homburg Noord. In totaal gaat het om 15 bedrijven met een ruimtevraag van bijna 3,5 hectare (gemiddelde omvang van de ruimtevraag 2.250 m²). Het gaat om bedrijven uit verschillende sectoren: o.a. bouw, diensten, industrie, automotive. Meer dan de helft van de bedrijven komt uit Beesd zelf. De inschatting en ervaring van Stec Groep is dat circa 60% tot 70% van de concrete interesse ook echt wordt omgezet in vestiging. We schatten in dat dit in Beesd ook het geval is. De conclusie is dat op basis van de interesse een vraag verwacht kan worden van 2 tot 3 hectare.

Actuele vraag naar bedrijventerrein in marktregio is niet op te vangen in bestaande harde plancapaciteit

De totale harde plancapaciteit (direct uitgeefbaar en terreinen met een hard bestemmingsplan) in Rivierenland is circa 150 hectare.⁵ Daarnaast zijn in het Regionaal Programma Bedrijventerreinen plannen opgenomen die de status groen hebben gekregen, maar nog niet tot de harde plancapaciteit behoren. Deze plannen zitten namelijk nog niet in de (ontwerp-)bestemmingsplanfase. In totaal gaat het om circa 75-80 hectare aan planaanbod. Als we dieper naar het aanbod van direct uitgeefbare terreinen kijken dan zien we dat circa 40 hectare beschikbaar is op regionaal niveau voor bedrijven die zoeken naar een kavel van 0-5.000 m² (de doelgroep van Homburg Noord).

In de primaire marktregio (Beesd en omgeving) zijn er geen bedrijventerreinen met uitgeefbaar of hard planaanbod. Ook als we breder kijken dan de primaire marktregio is het aanbod beperkt. Binnen de gemeente Geldermalsen is op dit moment één bedrijventerrein in uitgifte: Hondsgemet-Zuid (ruim 17,5 ha). Op relatief korte afstand zijn nog een aantal bedrijventerreinen met direct uitgeefbaar aanbod: Pavijen V in Culemborg (6,9 hectare), Waardenburg West in Waardenburg (1 hectare) en 't Overrijke bij Haaften (1,9 hectare). Met name Hondsgemet-Zuid en Pavijen V zijn terreinen met een regionaal karakter, gericht op middelgrote tot grootschalige bedrijvigheid. Deze hebben daarmee een ander profiel dan Homburg Noord en zijn geen volwaardig alternatief voor bedrijven uit Beesd. De overige terreinen zijn gericht op de 'eigen' lokale markt.

We concluderen dat er binnen de marktregio geen beschikbaar aanbod aan bedrijventerrein is die de behoefte kan opvangen. Ook buiten de marktregio is beperkt grond/plan capaciteit beschikbaar voor bedrijven uit Beesd. We zagen in de analyse van vraag en aanbod dat er circa 35-45 hectare vraag te verwachten is in Rivierenland vanuit bedrijven met een kavelomvang van 0-5.000 m², terwijl er circa 40 hectare aanbod is. Er is dus geen sprake van overaanbod buiten de directe marktregio (waar binnen de marktregio dus een tekort is). De ontwikkeling van Homburg Noord binnen het huidige profiel zal dus niet leiden tot een ruimtelijk effect elders / in de marktregio.

2.3 Trede 2: De behoefte is niet op te vangen in bestaand stedelijk gebied

Homburg Noord zorgt voor de ruimtelijke afronding van de entree van Beesd

In het vigerende bestemmingsplan is de locatie van Homburg Noord aangeduid als agrarisch gebied. Daarmee ligt Homburg Noord buiten bestaand stedelijk gebied. Echter, Homburg Noord ligt op een strategische locatie in Beesd en vormt de entree vanaf de snelweg naar de kern. Het is daarmee beeldbepalend voor Beesd. De ontwikkeling van de buitenste ring percelen wordt zodanig gerealiseerd dat er een hoogwaardige uitstraling ontstaat bij de entree van het dorp. Het bestaande bedrijventerrein krijgt op zichzelf een impuls door verbeteringen in de infrastructuur. De terreindelen worden nadrukkelijk in elkaar gepast. Hierdoor ontstaat een samenhangend bedrijventerreindeel en een verbeterde entree voor de kern Beesd vanuit deze zijde.

Bovendien kan de behoefte niet opgevangen worden in bestaand stedelijk gebied in de marktregio (en daarbuiten)

De geconstateerde behoefte kan niet opgevangen worden in bestaand stedelijk gebied in de marktregio (en daarbuiten). We keken hiervoor naar de leegstand in bestaand stedelijk gebied en mogelijkheden voor herinvulling van bestaande plekken.

De leegstand in Beesd (marktregio), en ook in de gehele gemeente Geldermalsen, ligt op circa 6%. Dit is op frictieniveau. Voor een gezonde marktwerking is enige leegstand acceptabel. We corrigeren de behoefte dus niet voor een overmatige leegstand in de marktregio.

⁵ Peildatum augustus 2015.

In Rivierenland is sprake van veroudering van bedrijventerreinen. Het overgrote deel van deze verouderde bedrijventerreinen betreft plekken waar geen grootschalige ingrepen gedaan worden waarbij eventueel herinvulling van private kavels mogelijk gemaakt wordt. Uit onderzoek⁶ blijkt bovendien dat slechts zeer beperkt ruimte beschikbaar komt voor heruitgifte bij herstructurering.

Op het terrein Oude Waag zijn – op termijn – mogelijkheden om het meest verouderde deel (circa 6 kavels in de zuidoosthoek van het terrein) te herontwikkelen. Met de ontwikkeling van Homburg Noord kan een vliegwielt ontstaan voor de herstructurering en herontwikkeling van Oude Waag (zie hierna). Echter, de nu leeg danwel deels verhuurde kavels/panden op dit deel van Oude Waag zijn op dit moment geen alternatief voor de bedrijven die op korte termijn vraag hebben naar een bedrijfslocatie (en kunnen dus niet voorzien in het faciliteren van de actuele behoefte). Redenen hiervoor zijn:

- De kavels zijn op korte termijn niet beschikbaar (staan niet te koop).
- De financiële draagkracht/mogelijkheden van de huidige eigenaren is ontoereikend om investeringen te doen.
- Zonder de ontwikkeling van Homburg Noord is de courantheid en aantrekkelijkheid van deze plekken niet beter dan nu het geval is (en nu komt herontwikkeling ook niet van de grond). De positieve impuls als gevolg van Homburg Noord is noodzakelijk om herontwikkeling aantrekkelijk te maken.
- Er bestaat een frictie tussen vraag en aanbod. Herontwikkeling van de locatie kost al gauw een aantal jaar. Bedrijven met een acute ruimtevraag kunnen hierop niet wachten.

Conclusie is derhalve dat op korte en middellange termijn de potentiële behoefte aantoonbaar niet op te vangen is binnen het bestaand stedelijk gebied.

Bestaand bedrijventerrein Oude Waag krijgt impuls dankzij uitbreiding

De ontwikkeling van Homburg Noord kan niet los worden gezien van de herstructurering van bedrijventerrein Oude Waag. Al enige jaren wordt gesproken over de herstructurering van Oude Waag. Gezien de matige uitstraling en bereikbaarheid is het marktperspectief van Oude Waag beperkt. Diverse bedrijven zijn afgelopen jaren verhuisd en vastgoedeigenaren investeren maar zeer beperkt in de kwaliteit van bedrijfspanden. Dit komt de uitstraling van het terrein niet ten goede. Feitelijk zit Oude Waag in een negatieve spiraal en zijn ingrepen gewenst.

Inmiddels ligt er een conceptplan, opgesteld door ondernemers, gemeente en Oost NV, voor de herstructurering van de locatie. De herstructurering Oude Waag en ontwikkeling van Homburg Noord lopen gelijk op en zijn direct aan elkaar gekoppeld. Ze starten ook tegelijkertijd in de praktijk, zo mogelijk 2e kwartaal 2016 als het bestemmingsplan voor Homburg Noord definitief is en de subsidie voor de herstructurering van bedrijventerrein Oude Waag is toegekend.

Met het aansluiten van de nieuwe wegenstructuur (op de nieuwe ontwikkeling) op de bestaande wegen op Oude Waag ontstaat de mogelijkheid om een groot knelpunt (bereikbaarheid en entree van het terrein) te verbeteren/op te lossen. Homburg Noord zal het gehele terrein een beter aanzicht geven. Op de buitenste percelen wordt een hoogwaardige uitstraling nagestreefd. Hierdoor wordt de aantrekkelijkheid van Oude Waag versterkt. Dit kan tot (her)nieuw(d)e investeringen leiden.

2.4 Trede 3: Homburg Noord is goed bereikbaar en heeft bovendien vliegwieleffect op bestaand bedrijventerrein Oude Waag

Homburg Noord is uitstekend bereikbaar

Dankzij de ligging aan de A2 is de bereikbaarheid van Homburg Noord uitstekend. Het bedrijventerrein is niet bereikbaar met spoor of via water, maar gezien de beoogde doelgroepen voor het terrein is dit ook geen vereiste. Het terrein is direct naast de kern Beesd gelegen en daardoor goed bereikbaar vanuit de kern met zowel de auto als de fiets.

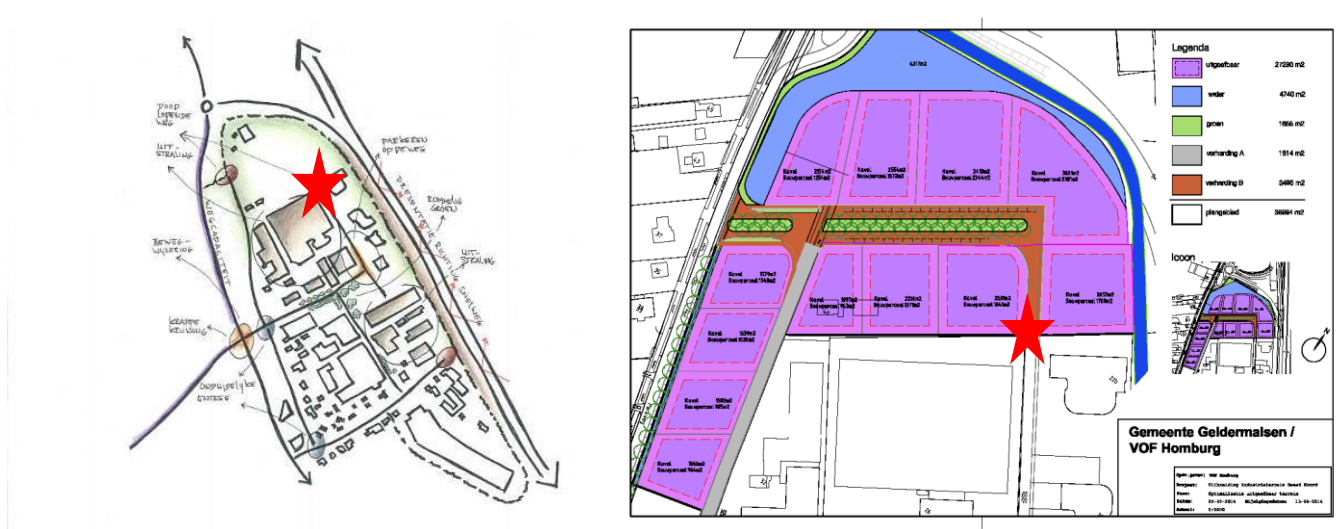
⁶ Zie onder andere het rapport: <https://milieudefensie.nl/publicaties/rapporten/rapport-stogo-remmende-factoren-bij-het-herstructureren-van-bedrijventerreinen>

Ontwikkeling Homburg Noord zorgt voor beter marktperspectief Oude Waag

De huidige ontsluiting van het bestaande bedrijventerrein Oude Waag is niet optimaal. Er is sprake van doodlopende straten en de entree is van matige kwaliteit. Daarvoor is het eerder genoemde herstructureringsplan opgesteld. Uit gesprekken met ondernemers is geconstateerd dat de bereikbaarheid één van de belangrijkste knelpunten is.

De fysieke koppeling van de Oude Waag aan Homburg Noord door het doortrekken van de doodlopende weg is bijna rond door medewerking van zowel de ontwikkelaars (initiatiefnemers) als de eigenaren voor de doodlopende weg. Onderhandelingen over het afstaan van private gronden zijn in vergevorderd stadium. Hierdoor ontstaat een betere bereikbaarheid en entree van het terrein. De verwachting is dat dit de markttechnische aantrekkelijkheid van Oude Waag sterk zal verbeteren. Hierdoor kan 'de weg omhoog' weer gevonden worden. Immers, voor bedrijven zijn de bereikbaarheid (intern en extern) en uitstraling van het bedrijventerrein de belangrijkste vestigingsfactoren bij een locatiekeuze.

Figuur 4: Verbeelding doortrekken weginfrastructuur Oude Waag/Homburg Noord (rode ster is punt doortrekken weg)



Bijlage

Vraag naar bedrijventerreinen in Rivierenland, Geldermalsen en marktregio

De vraag naar bedrijventerreinen bepalen we op basis van de provinciale prognose. Daarin is per regio de vraag naar bedrijventerreinen geprognosticeerd. We vertalen de vraag voor Rivierenland naar de relevante periode en bepalen vervolgens het aandeel van Geldermalsen en tot slot het aandeel van Beesd (de marktregio) in de gemeente. Hierbij kijken we ook naar de segmentering van de vraag die zich voordoet. Omdat de prognose een vertaling is van landelijke cijfers en dus minder betrouwbaar wordt op lokaal schaalniveau kijken we daarnaast naar concrete interesse voor een bedrijfslocatie. Dit doen we op basis van lijsten met gegadigden (gemeente en initiatiefnemers). Overigens weten we dat een deel van de bedrijven die aangeeft interesse te tonen uiteindelijk niet zal verhuizen. Daarom passen we een filter toe op de lijst met gegadigden. Op deze manier kunnen we een goede inschatting maken of de prognose overeenkomt met de reële vraag. In onderstaand figuur staat ter verduidelijking schematisch weergegeven hoe het bepalen van de vraag is opgebouwd.

Figuur A: opbouw vraag Homburg Noord



In regio Rivierenland zo'n 125 hectare uitbreidings- en vervangingsvraag voor periode 2015-2024

Als basis voor het bepalen van de vraag naar bedrijventerreinen in Rivierenland gebruiken we het de prognose voor de Provincie Gelderland. Deze prognose is ook de onderlegger voor het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) 2011. Een herijking van dit RPB is nu aan de gang. Het Transatlantic Market-scenario (TM) is hierin het uitgangspunt. Periodiek vervaardigt het CPB lange termijn scenario's voor Nederland die vervolgens door de Provincie Gelderland nader worden geregionaliseerd. De lange termijn scenario's bevatten een range van vier sterk uiteenlopende toekomstbeelden. In het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten (VNG) overeengekomen dat zij bij de planning van bedrijventerreinen zullen uitgaan van het scenario TM. In de Gelderse Structuurvisie Bedrijventerreinen wordt ook het TM-scenario als vertrekpunt genomen voor de planologische reservering van de ruimte voor bedrijventerreinen.

De vraag naar bedrijventerreinen in Rivierenland bestaat uit een aantal aspecten.

- Uitbreidingsvraag: vraag die ontstaat door groei van bedrijvigheid of ruimtegebruik, onder andere als gevolg van economische en bevolkingsgroei.
- Vervangingsvraag: vraag die ontstaat door onttrekking van bedrijventerrein als gevolg van Transformatie.

Uit de prognoses blijkt dat er in Rivierenland voor de periode 2015-2024 (planperiode 10 jaar) een uitbreidingsvraag is van 101 hectare.

Tabel A: Uitbreidingsvraag TM-scenario Rivierenland 2015-2024

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Uitbreidingsvraag TM	16,9	15,1	13,9	12,4	10,8	9,4	8,1	5,9	4,9	3,7

Bron: Provincie Gelderland, 2013, bewerking Stec Groep 2015

Daarnaast is er – zeer beperkt – vraag door onttrekking van bedrijventerreinen op (ongewenste) locaties in Rivierenland (vervangingsvraag). Mits op de plek van onttrekking nog bedrijven gevestigd zijn - die de bedrijfsvoering voort willen zetten - is compensatie elders noodzakelijk om het verlies aan bedrijventerrein teniet te doen. Het effect van de vervangingsvraag is per saldo neutraal en mogelijk zelfs negatief, bedrijven kunnen in het algemeen gesproken met minder ruimte uit op een nieuwe locatie. De omvang van de toekomstige vervangingsvraag laat zich niet zoals de uitbreidingsvraag modelmatig ramen. De vervangingsvraag is niet gebaseerd op wetmatige principes maar is het resultaat van de landschappelijke en stedenbouwkundige visie van gemeenten en de financiële armslag om de wensen uit te voeren. In totaal gaat het om circa 25 hectare aan onttrekking/vervangingsvraag tot 2025.

Voor de periode 2015-2024 is er in Rivierenland een totale vraag (uitbreidings- en vervangingsvraag) naar bedrijventerreinen van circa 125 hectare.

Additionele vraag in Rivierenland circa 50 hectare, Homburg Noord niet geschikt voor opvang

Rivierenland probeert, onder de vlag Logistieke Hotspot Rivierenland (LHR), meer logistieke bedrijvigheid voor de regio aan te trekken. Het betreft het aantrekken van logistieke bedrijven/activiteiten die afkomstig zijn van buiten de regio (uit andere regio's in Nederland of uit het buitenland). In de afgelopen jaren hebben met name Tiel en Zaltbommel al diverse bovenregionale bedrijvigheid aan weten te trekken. Ook is er regelmatig interesse van grote buitenlandse (logistieke) partijen op zoek naar een grootschalige bedrijfslocatie. Een recent voorbeeld is de vestiging van H&M in Tiel.

Op basis van de uitgifte op bedrijventerreinen in Rivierenland is gekeken naar de bovenregionale instroom. In totaal gaat het om circa 50 hectare aan bedrijventerrein dat verkocht is aan bedrijven van buiten Rivierenland. Omdat de logistiek de komende jaren een groeimarkt is en gezien de extra inspanningen uit de LHR vinden we het aannemelijk dat er circa 50 hectare extra vraag ontstaat tot en met 2025, hoofdzakelijk bestaande uit kavels groter dan 3 hectare (het betreft dus een zeer specifiek segment). Gezien de omvang, het profiel en de beoogde verkaveling van Homburg Noord, is het terrein niet geschikt om deze vraag op te vangen.

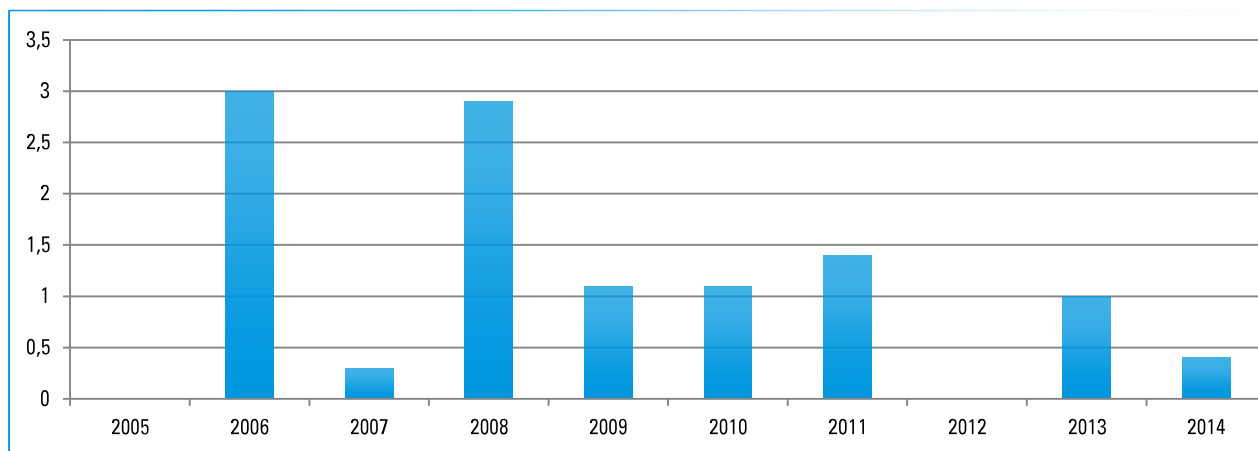
Voor gemeente Geldermalsen een vraag van circa 20-25 hectare

De vraag en uitgifte van bedrijventerreinen is - ook in het verleden - niet evenredig verdeeld over de 11 regiogemeenten in Rivierenland. Om de vraag naar bedrijventerrein in Geldermalsen in te schatten kijken we naar de historische uitgifte in Geldermalsen, het aandeel in de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Geldermalsen en het aandeel van Geldermalsen in netto uitgegeven hectares bedrijventerrein.

Historische uitgifte

In onderstaande figuur wordt de uitgifte van bedrijventerreinen in gemeente Geldermalsen in de periode 2005-2014 weergegeven. De totale uitgifte in deze periode bedraagt 11,2 hectare; gemiddeld wordt in de gemeente iets meer dan 1 hectare netto per jaar uitgegeven. De uitgifte in Geldermalsen blijft daarmee iets achter bij de uitgifte in Rivierenland. Alle uitgifte in de afgelopen tien jaar in Geldermalsen vond plaats op bedrijventerrein Hondsgemet.

Figuur B: historische uitgifte bedrijventerreinen in gemeente Geldermalsen in hectares

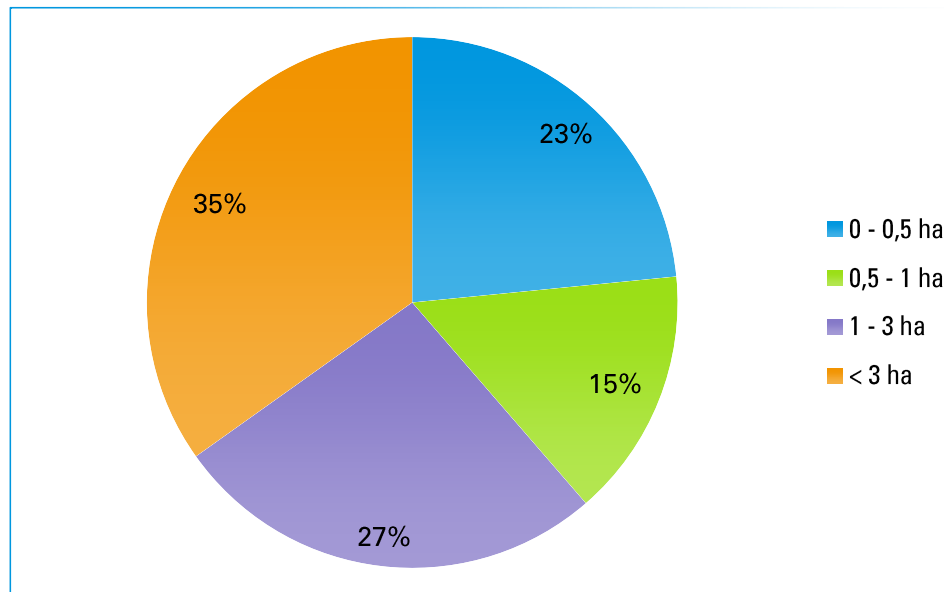


Bron: Provincie Gelderland, 2015.

Op basis van de historische uitgifte kan dus worden uitgegaan van een uitbreidingsvraag van iets meer dan 11 hectare. In deze methode is geen rekening gehouden met extra vervangings- en/of bovenregionale vraag.

Onderstaand figuur geeft de verdeling van de uitgifte naar omvang van de kavels voor de gehele regio Rivierenland weer. Zo'n 25% bestaat uit kleinschalige kavels (tot 0,5 hectare).

Figuur C: uitgifte Rivierenland vanaf 2005 naar grootteklasse



Bron: Provincie Gelderland, 2015.

Aandeel in werkgelegenheid en voorraad bedrijventerreinen

In Rivierenland werken circa 45.300 mensen op bedrijventerreinen. Daarvan werken er circa 7.300 op bedrijventerreinen in Geldermalsen. Het aandeel van Geldermalsen (in de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Rivierenland) komt daarmee op 16%. De netto voorraad uitgegeven bedrijventerreinen in Geldermalsen (172 hectare) is zo'n 14% van de voorraad in Rivierenland (1231 hectare).

Samenvattend

We hebben op verschillende manieren de vraag naar bedrijventerreinen in Geldermalsen binnen de regio Rivierenland ingeschat. Daaruit blijkt dat Geldermalsen goed is voor circa 12-14% van de totale vraag binnen Rivierenland. Het gaat om circa 20 tot 25 hectare voor de periode 2015-2024.

Aandeel van Beesd (marktregio) in Geldermalsen circa 10%: circa 2-2,5 hectare vraag

Het aandeel van Beesd (marktregio) in deze totale vraag van circa 20-25 hectare bepalen we op basis van werkgelegenheid en vestigingen op bedrijventerreinen en de netto voorraad bedrijventerrein. In onderstaande tabel staan de aantallen en percentages uitgewerkt. Het gemiddelde aandeel op basis van deze drie indicatoren is zo'n 10%. De vraag voor Beesd (marktregio) komt daarmee op circa 2-2,5 hectare tot en met 2024.

Tabel B: aandeel Beesd (marktregio) in Geldermalsen

Indicator	Beesd	Geldermalsen	Aandeel
Werkgelegenheid op bedrijventerreinen	856	7.298	12%
Vestigingen op bedrijventerreinen	37	357	10%
Netto voorraad bedrijventerreinen	13,95	172	8%

Bron: IBIS, 2014 & Provincie Gelderland, 2015.

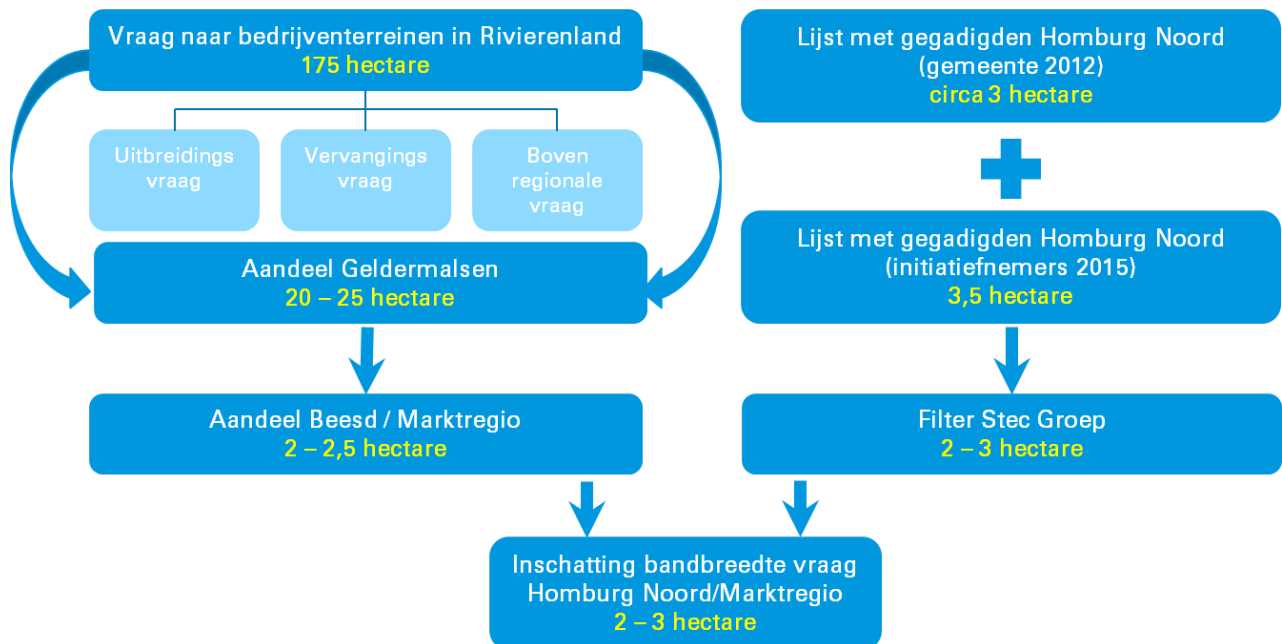
Inschatting ruimtevraag op basis van lijst met gegadigden: circa 2-3 hectare vraag naar Homburg Noord

In 2012 is door gemeente Geldermalsen een enquête gehouden onder bedrijven met de vraag of er bedrijven geïnteresseerd zijn voor vestiging op Homburg Noord. Hieruit is een lijst van zo'n 20 bedrijven opgesteld, die aangaven interesse te hebben. Het gaat voor het grootste deel (zo'n driekwart) om bedrijven uit Beesd zelf, die op dit moment in de kern of buitenaf gevestigd zijn en die een plek op een bedrijventerrein zoeken. Daarnaast zijn er een aantal bedrijven uit omliggende kernen (Enspijk, Rumpt en Acquoy) die aangegeven hebben dat ze geïnteresseerd zijn. Dit geeft ook direct aan dat de aantrekkingskracht van het terrein voornamelijk lokaal is en bevestigt daarmee onze conclusie over de marktregio. De geïnteresseerde partijen zijn reguliere bedrijfsruimtegebruikers, zoals aannemers, auto(herstel)bedrijven en metaalbewerkingsbedrijven. In totaal gaat het om een ruimtevraag van circa 30.000 m².

Ook de initiatiefnemers hebben een lijst met gegadigden die zich willen vestigen op de locatie Homburg Noord. Gezien de planstatus is er nog slecht beperkt acquisitie gedaan voor de nieuwe locatie. In totaal gaat het om 15 bedrijven met een ruimtevraag van bijna 3,5 hectare (gemiddelde omvang van de ruimtevraag 2.250 m²). Het gaat om bedrijven uit verschillende sectoren: o.a. bouw, diensten, industrie, automotive. Meer dan de helft van de bedrijven komt uit Beesd zelf. De overige bedrijven uit omliggende kernen.

De individuele vraag van een bedrijf is geen basis voor het bepalen (en/of onderbouwen) van de behoefte/vraag naar een locatie. Dit is al gebleken uit jurisprudentie. Echter, samen met een prognose (op basis van algemene verwachtingen van de economie en ontwikkeling ruimtebehoefte) kan een lijst met bedrijven die interesse tonen wel een indicatie geven van de reële ruimtevraag. De inschatting (op basis van de lijst met gegadigden) en ervaring van Stec Groep is dat circa 60% tot 70% van de concrete interesse ook echt wordt omgezet in vestiging. We schatten in dat dit in Beesd ook het geval is. De conclusie is dat op basis van de interesse een vraag verwacht kan worden van 2 tot 3 hectare.

Figuur D: uitwerking opbouw vraag Homburg Noord



Aanbod in harde plancapaciteit en bestaand stedelijk gebied

In regio Rivierenland is op 17 maart 2014 het 'Afsprakenkader regionale samenwerking bedrijventerreinen' ondertekend. Daarbij is opgenomen dat de gemeenten een efficiënte ondersteuning aan bestaande en nieuwe bedrijven bieden bij hun huisvestingsvragen. Daarbij wordt de Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik toegepast. Als eerste moet gekeken worden of een huisvestingsvraag van een bedrijf op een bestaand bedrijventerrein kan worden ingevuld.

We onderscheiden drie niveaus waarop we het beschikbare aanbod aan bedrijfskavels en de concurrentie voor Homburg Noord in beeld brengen:

1. Uitgeefbare terreinen met vergelijkbare vestigingsconditie in marktregio en daarbuiten
2. Bestaand, leegstaand vastgoed in de marktregio.
3. (Her)uitgeefbare ruimte op bestaande terreinen in marktruimte

1. Uitgeefbare terreinen: geen aanbod in primaire marktregio

De totale harde plancapaciteit (direct uitgeefbaar en terreinen met een hard bestemmingsplan) in Rivierenland is verdeeld over circa 25 bedrijventerreinen (20 terreinen die ook direct uitgeefbaar zijn en 5 terreinen met een – door de gemeenteraad – vastgesteld bestemmingsplan. In totaal gaat het om een harde plancapaciteit van circa 150 hectare.⁷ Daarnaast zijn in het Regionaal Programma Bedrijventerreinen plannen opgenomen die de status groen hebben gekregen, maar nog niet tot de harde plancapaciteit behoren. Deze plannen zitten namelijk nog niet in de (ontwerp-)bestemmingsplanfase. In totaal gaat het om circa 75-80 hectare aan planaanbod. Als we dieper naar het aanbod van direct uitgeefbare terreinen kijken dan zien we dat circa 40 hectare beschikbaar is op regionaal niveau voor bedrijven die zoeken naar een kavel van 0-5.000 m² (de doelgroep van Homburg Noord). Echter, gezien de aard van deze bedrijvigheid is aanbod op lokaal niveau gewenst (vanwege de lokale geworteldheid van de bedrijvigheid). Vandaar dat we nader inzoomen op het beschikbare harde aanbod in de directe omgeving van Beesd.

In de primaire marktregio zijn er geen bedrijventerreinen met uitgeefbaar aanbod. In een straal van vijf kilometer zijn in totaal drie bedrijventerreinen gelegen: Oude Waag en Volvo in Beesd en Appelhof in Deil. Alle drie de terreinen zijn volledig uitgegeven. Hier is dus geen direct uitgeefbaar aanbod beschikbaar.

Ook als we breder kijken dan de primaire marktregio is het aanbod beperkt. Binnen de gemeente Geldermalsen is op dit moment één bedrijventerrein in uitgifte: Hondsgemet-Zuid. Hier is in totaal 17,7 hectare terstond beschikbaar. Op relatief korte afstand zijn nog een aantal bedrijventerreinen met direct

⁷ Peildatum augustus 2015.

uitgeefbaar aanbod: Pavijen V in Culemborg (6,9 hectare), Waardenburg West in Waardenburg (1 hectare) en 't Overrijke uitbreiding bij Haaften (1,9 hectare). Met name Hondsgemet-Zuid en Pavijen V zijn terreinen met een regionaal karakter, gericht op middelgrote tot grootschalige bedrijvigheid. Deze hebben daarmee een ander profiel dan Homburg Noord en zijn geen volwaardig alternatief voor bedrijven uit Beesd.

We concluderen dat er binnen de marktregio geen beschikbaar aanbod aan bedrijventerrein is. Ook buiten de marktregio is beperkt grond/plancapaciteit beschikbaar voor bedrijven uit Beesd. We zagen in de analyse van vraag en aanbod dat er circa 40 hectare vraag te verwachten is in Rivierenland vanuit bedrijven met een kavelomvang van 0-5.000 m², terwijl er ook circa 40 hectare aanbod is. Er is dus geen sprake van overaanbod buiten de directe marktregio (waar dus een tekort is).

2. Bestaand, leegstaand vastgoed: gemiddelde leegstand in Beesd

Naast beschikbare grond, kan de behoefte mogelijk ook worden opgevangen in de bestaande bedrijfsruimtemarkt. We hebben een inventarisatie gemaakt van het beschikbare aanbod aan bedrijfsruimte in de marktregio, zie onderstaande tabel.

Tabel C: overzicht aanbod bedrijfsruimte marktregio

Adres object	Locatie	Plaats	Bouwjaar/-periode	Oppervlakte (m ²)	Courante en moderne bedrijfsruimte?
Homburg 38	Oude Waag	Beesd	1997	1.500	0
Industrieweg 24C	Oude Waag	Beesd	1991	365	0/+
Industrieweg 8	Oude Waag	Beesd	1985	1.337	-
Meinte 12 a-b	Meinte	Beesd	2008	352	+
Meinte 26	Meinte	Beesd	1990	142	-
Middenstraat 27	Dorpskern Beesd	Beesd	1981-1990	237	-
Parkweg 37 (A)	Parkweg	Beesd	1992	1.830	0
Parkweg 51	Parkweg	Beesd	2008	160	0
Totaal				5.923	

Bron: Funda in Business, augustus 2015; Bewerking: Stec Groep, 2015.

Het totale aanbod aan bedrijfsruimte in Beesd is circa 5.900 m². In omliggende kernen binnen de marktregio is geen aanbod te vinden. De totale voorraad aan bedrijfsruimte in Beesd is zo'n 100.000 m², waarmee de leegstand op circa 6% ligt. Inzicht in de mate waarin leegstand als structurele leegstand of als frictieleegstand getypeerd kan worden, is relevant omdat frictieleegstand van belang is voor een gezond functionerende bedrijventerreinenmarkt. Als een nieuw bedrijf zich wil vestigen, dan is daarvoor ruimte nodig. En deze ruimtewens sluit lang niet altijd naadloos aan op de verhuizing van een ander bedrijf. Met andere woorden op de kavel van een vertrekkend bedrijf, is niet altijd direct vestiging van een nieuw bedrijf mogelijk. Er is dus ruimte nodig om de frictie tussen het ruimtegebruik van de bedrijven die vertrekken en de nieuwe vestigers op te kunnen vangen. Veelal wordt uitgegaan van een percentage van 6 tot 7% leegstand voor een gezonde marktsituatie.

Leegstand op lokaal niveau kan een vertekend beeld geven. Bij een voorraad van circa 100.000 m² betekent een pand van 2.000 m² dat beschikbaar komt al een toename in de leegstand van 2 %-punt. We hebben daarom ook naar de leegstand in de gehele gemeente Geldermalsen gekeken. Ook in de gemeente ligt de leegstand op 6% (Calcasa PropertyNL Analyser, augustus 2015).

We concluderen dat er sprake is van leegstand op frictieniveau in de marktregio en daarbuiten. De behoefte kan daardoor niet opgevangen worden in bestaand leegstaand vastgoed. Voor een gezonde marktwerking is enige leegstand acceptabel. We corrigeren dus niet voor een overmatige leegstand in de marktregio.

3. (Her)uitgeefbare ruimte op bestaande terreinen

Voor een goede ruimtelijke afweging omtrent de uitbreiding met 2,7 hectare bedrijventerrein moeten we kijken naar mogelijk (te maken) heruitgeefbare ruimte op bestaande bedrijventerreinen in de marktregio. Omdat een sluitend overzicht nog grotendeels ontbreekt is een analyse gemaakt van de verouderde bedrijventerreinen in de regio.

In Rivierenland is circa 300 hectare bedrijventerrein verouderd, zo blijkt uit het Provinciaal Herstructureringsprogramma van de provincie. De veroudering - net als de fase van planvorming - verschillen per terrein. In 80 tot 90% van de gevallen gaat het om lichte veroudering en worden geen grootschalige ingrepen gedaan die eventuele herinvulling van private kavels mogelijk maken. Daarnaast zijn er een aantal locaties waar grotere ingrepen gepland staan. Het betreft hoofdzakelijk herinvulling van kleinere private kavels (onder andere restruimte opvullen) of 'omkatten' van grotere panden in kleinere. In een incidenteel geval staat de transformatie naar een andere functie (van bedrijventerrein naar wonen) op het programma. Algemeen gesproken geldt dat herstructurering, waarbij kavels opnieuw beschikbaar komen voor uitgifte, zeer sporadisch succesvol is. Kosten zijn de voornaamste barrière. Uit onderzoek⁸ blijkt dat slechts zeer beperkt ruimte beschikbaar komt voor heruitgifte.

De ontwikkeling van Homburg Noord kan niet los worden gezien van de herstructurering van bedrijventerrein Oude Waag en transformatie/herontwikkeling in de kern Beesd. Al enige jaren wordt gesproken over de herstructurering van Oude Waag. Inmiddels ligt er een conceptplan voor de herstructurering van de locatie. De herstructurering Oude Waag en ontwikkeling van Homburg Noord lopen gelijk op en zijn direct aan elkaar gekoppeld. Ze starten ook tegelijkertijd in de praktijk, zo mogelijk 2e kwartaal 2016 als het bestemmingsplan voor Homburg Noord definitief is en de subsidie voor de herstructurering van bedrijventerrein Oude Waag is toegekend. De fysieke koppeling van de Oude Waag aan Homburg Noord door het doortrekken van de doodlopende weg is bijna rond door medewerking van zowel de ontwikkelaars als de eigenaren voor de doodlopende weg. Onderhandelingen over het afstaan van private gronden zijn in vergevorderd stadium.

Met het aansluiten van de nieuwe wegenstructuur (op de nieuwe ontwikkeling) op de bestaande wegen op Oude Waag ontstaat de mogelijkheid om een groot knelpunt (bereikbaarheid en entree van het terrein) te verbeteren/op te lossen. Hierdoor wordt de aantrekkelijkheid van Oude Waag versterkt. Dit kan tot (her)nieuw(d)e investeringen leiden. Op het terrein Oude Waag zijn – op termijn – mogelijkheden om het meest verouderde deel (circa 6 kavels in de zuidoosthoek van het terrein) te herontwikkelen. Met de ontwikkeling van Homburg Noord kan dus een vliegwiel ontstaan voor de herstructurering en herontwikkeling van Oude Waag. Echter, de nu leeg danwel deels verhuurde kavels/panden op Oude Waag zijn op dit moment geen alternatief voor de bedrijven die op korte termijn vraag hebben naar een bedrijfslocatie. Redenen hiervoor zijn:

- De kavels zijn op korte termijn niet beschikbaar.
- De financiële draagkracht/mogelijkheden van de huidige eigenaren is ontoereikend om investeringen te doen.
- Zonder de ontwikkeling van Homburg Noord de courantheid en aantrekkelijkheid van deze plekken niet beter wordt dan nu het geval is (en nu komt herontwikkeling ook niet van de grond).
- Er bestaat een frictie tussen vraag en aanbod. Herontwikkeling van de locatie kost al gauw een aantal jaar. De vraag is of bedrijven met een acute ruimtevraag hierop kunnen wachten.

Conclusie is derhalve dat op korte en middellange termijn de potentiële behoefte aantoonbaar niet op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied (door herinvulling van bestaand uitgegeven bedrijventerrein in de marktregio).

⁸ Zie onder andere het al eerder genoemde rapport: <https://milieudefensie.nl/publicaties/rapporten/rapport-stogo-remmende-factoren-bij-het-herstructureren-van-bedrijventerreinen>