

Bedrijventerrein Groote Haar

Markt- en laddertoets

Opdrachtgever: Gemeente Gorinchem

Rotterdam, juni 2016



Bedrijventerrein Groote Haar

Markt- en laddertoets

Opdrachtgever: Gemeente Gorinchem

Walter Hulsker
Joost de Koning
Robert Kievit

Rotterdam, juni 2016

Over Ecorys

Met ons werk willen we een zinvolle bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's. Wij bieden wereldwijd onderzoek, advies en projectmanagement en zijn gespecialiseerd in economische, maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. We richten ons met name op complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken en bieden opdrachtgevers in de publieke, private en not-for-profitsectoren een uniek perspectief en hoogwaardige oplossingen. We zijn trots op onze 85-jarige bedrijfsgeschiedenis. Onze belangrijkste werkgebieden zijn: economie en concurrentiekracht; regio's, steden en vastgoed; energie en water; transport en mobiliteit; sociaal beleid, bestuur, onderwijs, en gezondheidszorg. Wij hechten grote waarde aan onze onafhankelijkheid, integriteit en samenwerkingspartners. Ecorys-medewerkers zijn betrokken experts met ruime ervaring in de academische wereld en adviespraktijk, die hun kennis en best practices binnen het bedrijf en met internationale samenwerkingspartners delen.

Ecorys Nederland voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO₂-uitstoot af, stimuleren we het ov-gebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO₂-voetafdruk sinds 2007 met ca. 80% afgenomen.

ECORYS Nederland B.V.
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Achtergrond	5
1.2	Doel van het onderzoek	5
1.3	Werkwijze	5
2	Locatieanalyse	9
2.1	Ligging, bereikbaarheid en zichtbaarheid	9
2.2	Omvang, eigendomsverhouding en kavelstructuur	10
2.3	Doelgroepen	10
2.4	Toegestane milieu categorieën	11
3	Vraaganalyse	13
3.1	Inleiding en werkwijze	13
3.2	Raming voor de ruimtevraag in Zuid-Holland(-Zuid)	13
3.3	Raming voor de ruimtevraag in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	15
3.4	Ramingen voor de ruimtevraag in Gorinchem	18
3.5	Trends & ontwikkelingen	20
3.6	Bovenregionale ruimtevraag	23
3.7	Conclusie vraaganalyse	25
4	Aanbodanalyse	27
4.1	Inleiding	27
4.2	Aanbod terreinen in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	27
4.3	Leegstand en herstructurering in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	28
4.4	Harde en zachte plannen voor de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	30
4.5	De Regionale Bedrijventerreinenstrategie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2016	32
5	Concurrentieanalyse – positionering Groote Haar	35
5.1	Kwalitatieve en kwantitatieve toetsingscriteria	35
5.2	Binnen de regio - positionering Groote Haar	35
5.3	Buiten de regio (<25 km) - positionering Groote Haar	38
5.4	Conclusie	40
6	Samenvatting en conclusie	43
6.1	Inleiding	43
6.2	Regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	43
6.3	Gemeente Gorinchem	45
Bijlage I	Toelichting op de scenario's	47
Bijlage II:	Bedrijventerrein buiten de regio (> 25 km)	49

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Binnen de gemeente Gorinchem is behoefte aan een markttoets voor de ontwikkeling van bedrijventerrein Groote Haar. Gorinchem is gelegen in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. De locatie van het bedrijventerrein Groote Haar is voor bedrijven gunstig te noemen met haar ligging in de kom van de snelwegen A15 en A27, waarbij met Rijkswaterstaat een convenant is afgesloten voor een directe afslag op de snelweg A27. Met de veranderende economie en daarmee samenhangende bedrijvendynamiek heeft de gemeente Gorinchem Ecorys gevraagd naar nut en de noodzaak van ontwikkeling van deze locatie te kijken en te beoordelen in hoeverre deze ontwikkeling past bij de verwachte ruimtebehoefte. De markttoets wordt uitgevoerd met het oog op de ladder voor duurzame verstedelijking die vraagt om een zorgvuldige ruimtelijke ordening aan de hand van de voorgeschreven treden van de laddertoets.

1.2 Doel van het onderzoek

Het doel van het onderzoek is het inzichtelijk maken van het nut en de noodzaak van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Groote Haar, alsmede de aansluiting bij de verwachte ruimtevrage.

1.3 Werkwijze

Ladder van duurzame verstedelijking

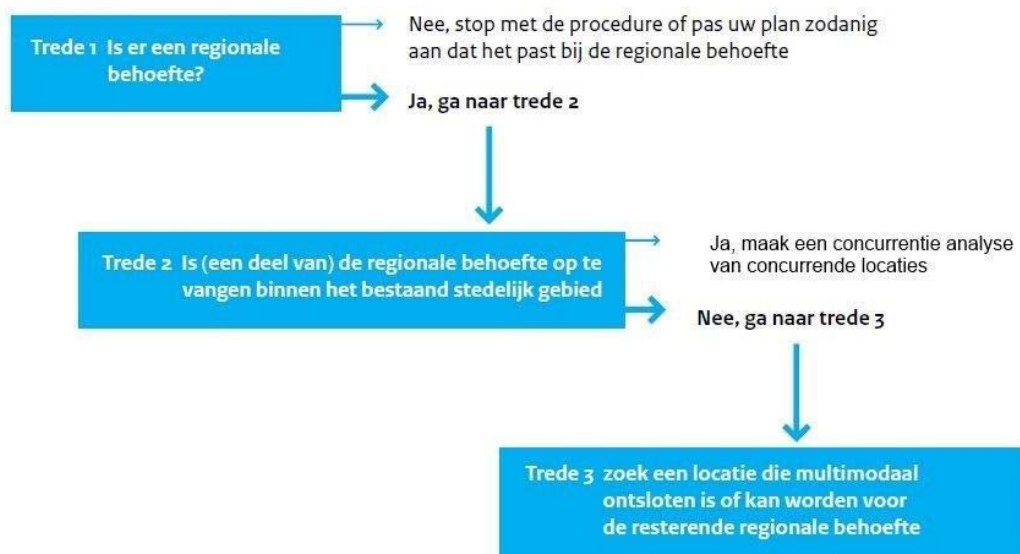
De werkwijze van het onderzoek is gebaseerd op de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Sinds oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (voorheen SER-ladder, hierna: Ladder) opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel hiervan is het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik in Nederland. De huidige Ladder is geïntroduceerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en trad in per 1 oktober 2012 als motiveringsvereiste in het Bro. De Ladder vormt daarmee een nadere invulling van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht. De Ladder is van toepassing op de functies wonen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen.

Naast een zorgvuldig ruimtegebruik in Nederland wordt met de Ladder een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten beoogd. Het instrument schrijft niet voor wanneer en waar wel of niet gebouwd mag worden, maar vraagt om een goede afweging van belangen, o.a. om te voorkomen dat voor leegstand wordt gebouwd. De afweging van belangen is aan de gemeente die de lokale en regionale situatie het beste kent¹. Een voorgenomen nieuwe ontwikkeling dient vanuit de drie 'treden' van de Ladder te worden onderbouwd (zie figuur 1.1).

¹ Zie voor meer informatie: Ministerie van Infrastructuur & Milieu, Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' bestaat uit drie stappen:

Figuur 1.1: Ladder van duurzame verstedelijking



Bron: Ministerie van Infrastructuur & Milieu (2012)

Om inzicht te krijgen in treden 1 en 2 zijn twee benaderingen gehanteerd:

- Top-down: Een beeld van de verwachte ruimtebehoefte en het regionale aanbod.
- Bottom-up: Een beeld van de propositie van het terrein in vergelijking met concurrerende terreinen.

In hoofdstuk 6 is de ontwikkeling van bedrijventerrein Groote Haar, als onderdeel van de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, getoetst aan de Ladder.

Ramen van de ruimtevraag en scenario's

Het is gangbaar om de ruimtevraag te ramen aan de hand van regionaal economische vergezichten opgesteld door het CPB. Voorheen werd dit gedaan aan de hand van het viertal lange termijnscenario's tot 2040, namelijk Global Economy (GE), Regional communities (RC), Strong Europe (SE) en Transatlantic Market (TM) uit 2006. De ramingen van de ruimtevraag voor de provincie Zuid-Holland en de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden zijn nog op deze scenario's gebaseerd. Op 1 december 2015 kwamen de planbureaus CPB en PBL naar buiten met een nieuwe generatie Welvaart en Leefomgeving (WLO-)scenario's, te weten scenario Hoog en Laag. Tussen 2006 en 2015 is er mondiaal veel veranderd wat gevolgen heeft gehad voor de Nederlandse economie. Dat leidde tot effecten op de bevolking, de economische sectorstructuur en het ruimtegebruik. De kwantitatieve ontwikkeling paste redelijkerwijs nog binnen het brede speelveld van de voorgaande scenario's(!), maar het was niettemin aan het einde van de crisis toch tijd om die scenario's tegen het licht te houden. Dat is met de publicatie van twee nieuwe referentiescenario's gebeurd.

Van belang voor deze studie is vast te stellen dat de Hoge en Lage scenario's in de nieuwe WLO-studie een andere rol hebben gekregen dan de vier voorgaande WLO-scenario's. De nieuwe scenario's zijn niet de extreme hoeken van het speelveld, maar zijn gebaseerd op een meer geaccepteerd beeld waar de wereld beleidsarm op afkoerst. We citeren CPB en PBL: 'Grofweg is de bandbreedte tussen Hoog en Laag de helft van de bandbreedte tussen het hoogste en laagste scenario in de WLO-2006'.

In de vorige ronde WLO was er nog sprake van gedetailleerde sectorale prognoses ter onderbouwing van de scenario's met behulp van het Athena-model van het CPB. Dit model is echter niet meer in gebruik, waardoor in de nieuwe scenario's geen sectorale groeiverkenning is opgenomen.

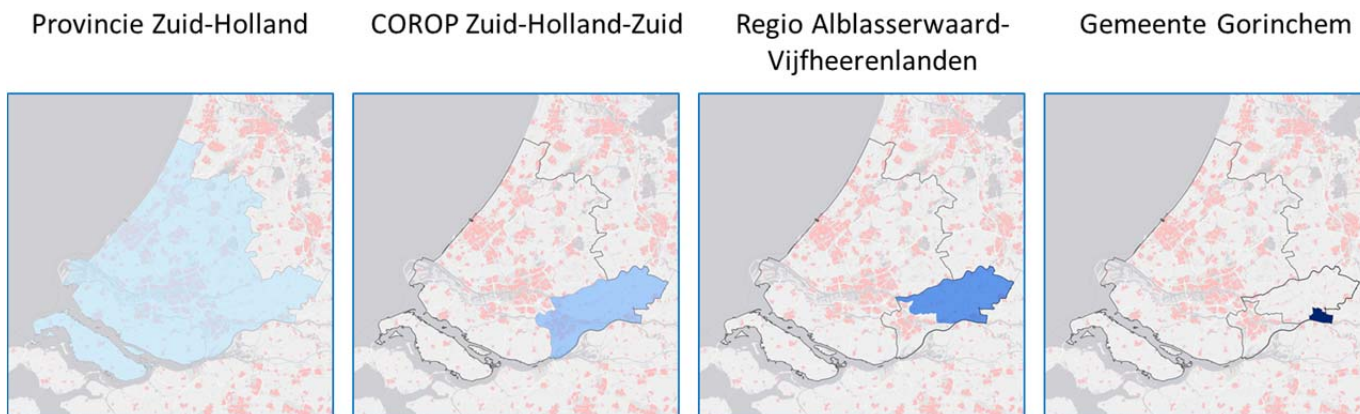
Voor dit onderzoek is besloten aan te sluiten bij de eerder opgestelde ramingen voor de provincie Zuid-Holland en regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Deze ramingen zijn nog steeds valide voor het formuleren van beleid en geven ook sectoraal de ruimtebehoefte weer die in relatie tot de kwaliteiten van Groot Haar belangrijk zijn om in ogenschouw te nemen. Het CPB heeft in 2012 nog aangegeven geen reden te zien om deze scenario's te herzien nu blijkt dat de daadwerkelijke economische ontwikkeling zich nog altijd beweegt binnen de bandbreedte van deze scenario's. Kijken we naar de jaarlijkse groeicijfers van het scenario Hoog en Laag dan is dit in grote mate vergelijkbaar met het Transatlantic Marketscenario (scenario Laag) en Global Economy (scenario Hoog).

Voor de markttoets wordt daarom gebruik gemaakt van het nog steeds valide scenario Transatlantic Marketscenario (TM-scenario), dat door de provincie Zuid-Holland beleidsmatig als leidend vergezocht wordt gehanteerd. Naast de autonome vraagraming wordt ook gekeken naar de historische uitgifte aan bedrijventerreinen in de regio. Gebleken is dat deze beduidend hoger ligt dan op basis van het TM-scenario werd verwacht. Extrapolatie van de historische uitgifte geeft hiermee een goed beeld van de bandbreedte van de toekomstige ruimtevrage. Door beide methoden te gebruiken ontstaat een robuust en reëel beeld van de toekomstige ruimtevrage.

Gehanteerde schaalniveaus

In deze rapportage zoomen we vanaf provinciaal schaalniveau steeds verder in tot op het schaalniveau van de gemeente Gorinchem en in het bijzonder de ontwikkeling en propositie van bedrijventerrein Groote Haar.

Figuur 1.2: Schaalniveaus waar in dit onderzoek naar de ruimtebehoefte wordt gekeken

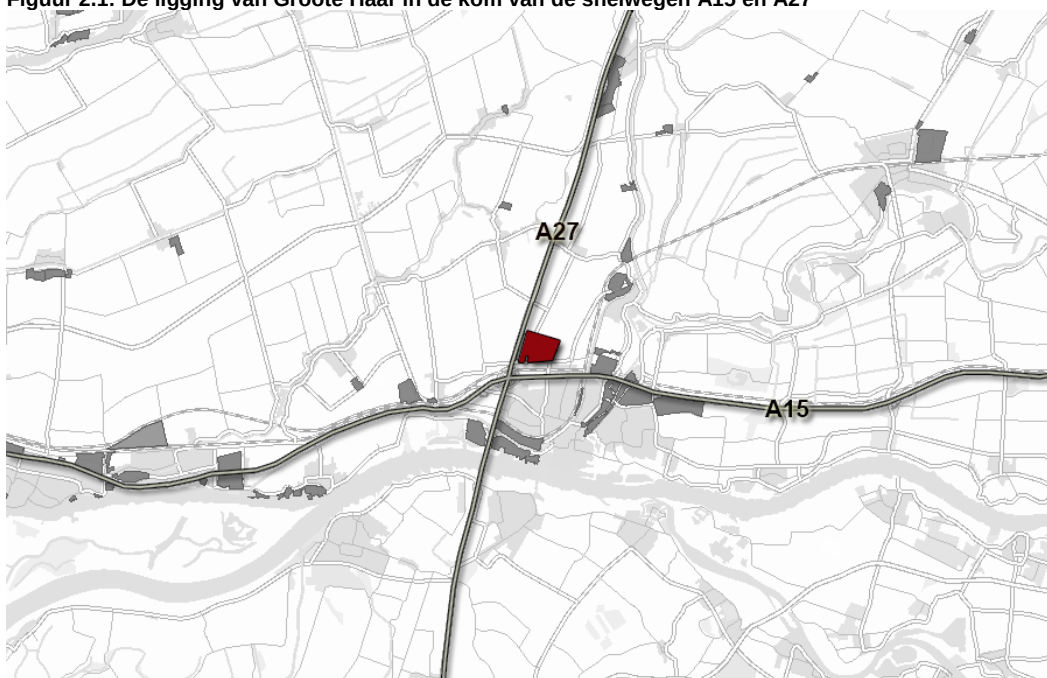


2 Locatieanalyse

De gemeente Gorinchem heeft plannen om aan de noordzijde van Gorinchem een nieuwe regionaal bedrijventerrein te realiseren: Groote Haar. Het bedrijventerrein heeft een regionale functie ten behoeve van milieubelastende bedrijvigheid. In het Programma Ruimte van de Provincie Zuid-Holland is de ligging van het bedrijventerrein Groote Haar aangeduid als stedelijk gebied².

2.1 Ligging, bereikbaarheid en zichtbaarheid

Figuur 2.1: De ligging van Groote Haar in de kom van de snelwegen A15 en A27



Het bedrijventerrein Groote Haar ligt in de kom van de snelwegen A15 en A27. De snelweg A15 vormt een infrastructurele scheiding tussen de ontwikkellocatie en (het centrum van) de gemeente Gorinchem, waardoor potentiële overlast voor de inwoners van Gorinchem beperkt wordt. De snelweg A15 zorgt voor een ontsluiting van west (richting Dordrecht) naar oost (Nijmegen en Den Bosch), terwijl de snelweg A27 de ontsluiting van noord (Nieuwegein, Utrecht) naar zuid (Oosterhout, Breda) verzorgt. Het bedrijventerrein Groote Haar wordt rechtstreeks ontsloten via een op- en afrit op de A27. Deze nieuwe aansluiting op de A27 maakt als autonome ontwikkeling tevens deel van het in voorbereiding zijnde Tracébesluit A27 'Houten – Hooipolder'. Een specifieke verbindingsweg tussen de snelweg A27 en Groote Haar zorgt voor de directe ontsluiting van het bedrijventerrein en maakt grotere vervoersvolumes mogelijk.

De ontwikkellocatie is tevens gelegen in de nabijheid van het Merwedekanaal en de Betuweroute. In de toekomst kan de bereikbaarheid over het spoor worden verbeterd. In het kader van het upgraden van de Merwedelingelijn zal in de nabijheid van het bedrijventerrein Groote Haar een nieuw station voor personenvervoer worden gerealiseerd: Gorinchem-Noord. Het nieuwe station is gelegen ter hoogte van de Haarbrug. De ontwikkellocatie kan met het openbaar vervoer bereikbaar

² Provincie Zuid-Holland, april 2015. Programma Ruimte - Partiële wijziging inzake stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 ha buiten bestaand stads- en dorpsgebied en andere ontwikkelingen (bijlage 2).

worden voor werknemers van de toekomstige bedrijven op de Groote Haar. De ontwikkellocatie voor het bedrijventerrein Groote Haar is direct gelegen aan de snelweg A27, waardoor zichtlocaties ontstaan die aantrekkelijk (kunnen) zijn voor bedrijven.

Figuur 2.2: De ligging van Groote Haar



2.2 Omvang, eigendomsverhouding en kavelstructuur

Het bedrijventerrein Groot Haar heeft een oppervlakte van circa 62 hectare (bruto), waarvan een oppervlakte van circa 37 hectare uitgeefbaar is. Het bedrijventerrein Groote Haar biedt zowel ruimte aan lokaal georiënteerde bedrijven met een vraag naar kavels kleiner dan 1 hectare, als regionaal/bovenregionaal georiënteerde bedrijven met een vraag naar kavels groter dan 1 hectare op centraal ontsloten locaties. Bedrijventerrein Groote Haar richt zich voornamelijk op regionaal/bovenregionaal georiënteerde bedrijven.

De maximale bouwhoogte voor het bedrijventerrein is gesteld op 25 meter met afwijkingsmogelijkheid tot 30 meter.

2.3 Doelgroepen

Groote Haar richt zich met een netto omvang van circa 37 hectare op logistieke en industriële dienstverleners. De locatie leent zich voor de vestiging van zowel kleine als (middel)grote bedrijven. Daarbij heeft het bedrijventerrein een regionale/bovenregionale functie ten behoeve van milieubelastende bedrijvigheid. In de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden gelden logistiek en (maritieme maak)industrie samen met agrifood en waterbouw als stuwende sectoren die zich op Groote Haar kunnen vestigen. Bij de ontwikkeling van Groote Haar vormt duurzaamheid een belangrijk aspect.

In het hoofdstuk 'Trends en ontwikkelingen' wordt ingegaan op de dynamiek binnen de logistiek, de industrie en de maritieme maakindustrie.

2.4 Toegestane milieu categorieën

Aan de zuidrand van de ontwikkellocatie worden lichtere categorieën bedrijvigheid toegestaan, in de noordelijke richting is sprake van een oplopende indeling van milieucategorieën. Voor Groote Haar is vastgelegd dat bedrijven in de milieucategorie 5.2 zijn toegestaan. Daarmee kunnen feitelijk alle vormen van bedrijvigheid hier gehuisvest worden. Het bedrijventerrein Groote Haar wordt gerealiseerd en geprofileerd als duurzaam bedrijventerrein. Als onderdeel van deze profilering heeft de gemeente Gorinchem de taakstelling van de provincie Zuid-Holland om 9 megawatt duurzame energie op te wekken. Deze duurzame energie zal worden opgewekt met behulp van 2 of 3 windmolens in de noordrand van het bedrijventerrein.

Figuur 2.3: Bestemmingsplannen windturbinepark, bedrijventerrein en verbindingsweg



3 Vraaganalyse

3.1 Inleiding en werkwijze

Een bedrijventerrein wordt vaak in eerste instantie aangelegd met een lokale en/of regionale functie. Het bedrijventerrein vangt hiermee de autonome vraag vanuit de regio op. Deze vraag kan geraamd worden met behoefteramingsmodellen. Deze modellen gaan uit van de autonome groei van de werkgelegenheid en/of toegevoegde waarde die leidt tot een bepaalde ruimtevraag binnen een regio.

Voor inzicht in de toekomstige ruimtevraag is gebruik gemaakt van het Ecorys SPECTRA³ Ruimtebehoeftemodel en meest recent beschikbare ramingen die zijn opgesteld in opdracht van de provincie Zuid-Holland (zie paragraaf 1.3). Deze ramingen vormen in voorliggend hoofdstuk opnieuw de basis. Uit onze analyse concluderen wij dat er in de gemeente Gorinchem, met de ontwikkeling en goede propositie van Groote Haar, een **actuele ruimtebehoefte tot 2040 bestaat van 55 hectare**. In onderstaande paragrafen lichten we toe hoe we tot deze conclusie zijn gekomen. We beginnen met het in beeld brengen van de ruimtebehoefte op provinciaal schaalniveau, gevolgd door de COROP-regio, de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en tot slot de gemeente Gorinchem.

3.2 Raming voor de ruimtevraag in Zuid-Holland(-Zuid)

De ruimtevraag in Zuid-Holland

In 2014 zijn de ramingen opgenomen in het 'Programma ruimte' van de provincie Zuid-Holland. De provincie Zuid-Holland heeft bovenop de geraamde autonome ruimtevraag in het 'Programma ruimte' beleidsmatig rekening gehouden met een extra vervangingsvraag als gevolg van transformatie en ijzeren voorraad (kolom 'T + IJV'). De vraag voor de vervanging en transformatie bedraagt voor de periode van 2021 tot en met 2030 2,0 tot 2,5% van de totale voorraad. De ijzeren voorraad is de voorraad die direct uitgeefbaar is om fluctuaties in de vraag op te vangen. Om deze reden moet de ijzeren voorraad op voorhand beschikbaar zijn. Gegeven de omvang van het beschikbare aanbod en de verwachte vraag is het, met de huidige inzichten, niet langer reëel om uit te gaan van een ijzeren voorraad. Omdat onderstaande tabel deel uitmaakt van vigerend provinciaal beleid geven we de tabel weer, met betrekking tot de ruimtevraag voor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en Gorinchem komen we nog terug op het meenemen van de ijzeren voorraad.

³ SPECTRA staat voor 'Specifieke terreinramingen' en is ontwikkeld door Ecorys.

Tabel 3.1: Vraag bedrijventerreinen Zuid-Holland (2014-2030)

Regio	Vraag (tot 2030)	T + IJV	Behoeft (tot 2030)	Behoeft (per jaar)
Zuid-Holland-Zuid	195 ha	162,5 ha	357,5 ha	22,3 ha
Holland Rijnland	85 ha	127,5 ha	212,2 ha	13,3 ha
Midden Holland	41 ha	49 ha	90 ha	5,6 ha
Haaglanden	190 ha	134 ha	324 ha	20,3 ha
Regio Rotterdam	785 ha	438 ha	1.223 ha	76,4 ha
Totaal:	1.296 ha	911 ha	2.207 ha	138 ha

Bron: Programma ruimte, Provincie Zuid Holland (2014), bewerking Ecorys

De provincie Zuid-Holland raamt de ruimtebehoefte tot 2030 op 2.207 hectare. De jaarlijkse behoefte komt neer op 138 hectare. Indien de raming van de jaarlijkse behoefte wordt vergeleken met de gerealiseerde gronduitgifte in Zuid-Holland over de periode van 2005 tot en met 2014 is te zien dat de gemiddelde gronduitgifte zo'n 63 hectare bedroeg. De ondergrens van de gronduitgifte in Zuid-Holland ligt -gedurende de economische crisis- op 32,4 hectare in 2012, terwijl de bovengrens met ruim 109 hectare aan gronduitgifte ligt in een tijd van hoogconjunctuur (2007).

Tabel 3.2: Gronduitgifte bedrijventerreinen in Zuid-Holland (hectare) (2005-2014)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Gem./ jaar
Zuid-Holland-Zuid	22,2	23,0	22,5	30,5	9,0	10,1	7,4	12,2	7,3	13,7	15,7
Holland-Rijnland	15,1	9,2	13,3	6,0	13,0	3,0	3,8	1,8	3,3	4,0	7,3
Midden-Holland	5,8	23,2	8,0	6,6	1,1	14,9	3,2	8,9	10,8	6,3	8,9
Haaglanden	32,4	20,1	16,3	13,0	3,0	8,1	9,0	5,9	8,0	15,4	13,1
Regio Rotterdam	18,5	20,2	49,1	16,6	10,9	28,2	10,7	3,6	12,1	9,0	17,9
Totaal:	94,0	95,7	109	72,7	37,0	64,3	34,1	32,4	41,5	48,4	62,9

Bron: Infodesk Bedrijventerreinen, provincie Zuid Holland (2015)

De ruimtevraag in Zuid-Holland-Zuid

Binnen de 'Ladder voor stedelijke verduurzaming' wordt in de regel gebruik gemaakt van de gegevens op het schaalniveau van de COROP-regio. De gemeente Gorinchem ligt binnen de COROP-regio Zuid-Holland-Zuid. De provincie Zuid-Holland heeft de behoefte voor COROP-regio Zuid-Holland-Zuid voor de periode tot 2030 geraamd op 250 hectare, waarvan 55 hectare ijzeren voorraad. De transformatieopgave zoals is meegenomen in tabel 3.1 is in het Programma Ruimte niet meegenomen in de verdieping van de COROP-regio naar subregio's. Vandaar dat tabel 3.3 en tabel 3.1 niet overeen komen.

In het 'Programma ruimte' is voor de deelregio's uitsluitend de ijzeren voorraad weergegeven. In de onderstaande tabel wordt dan ook uitsluitend de ruimtevraag en ijzeren voorraad in de COROP-regio Zuid-Holland-Zuid weergegeven.

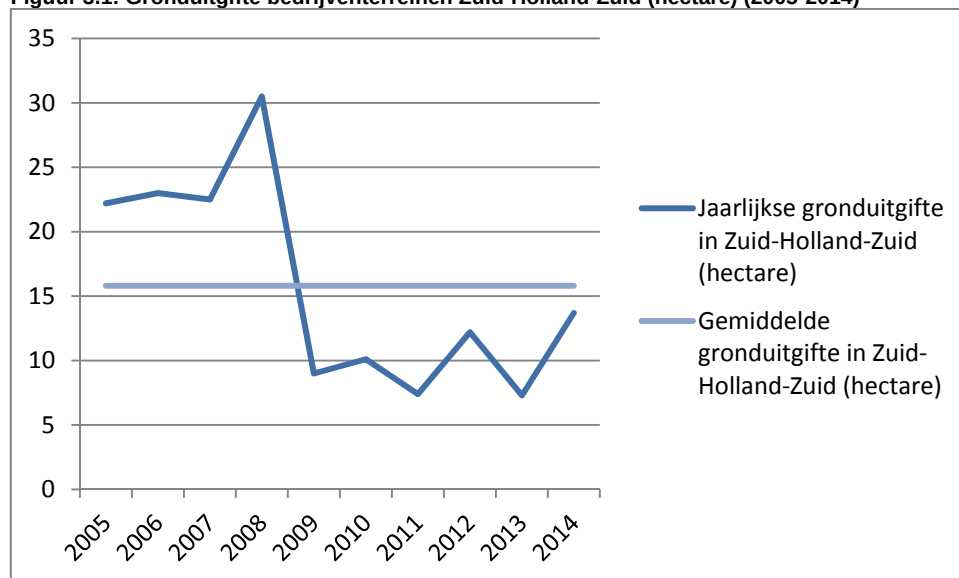
Tabel 3.3: Ruimte vraag bedrijventerreinen Zuid-Holland-Zuid (2010-2030)

	Vraag (tot 2030)	IJzeren voorraad	Behoeft (tot 2030)	Behoeft (per jaar)
Goeree- Overflakkee	10 ha	3 ha	13 ha	0,8 ha
Hoeksche Waard	24 ha	6,5 ha	30,5 ha	1,9 ha
Drechtsteden	115 ha	33 ha	148 ha	9,3 ha
Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	46 ha	12,5 ha	58,5 ha	3,7 ha
Totaal:	195 ha	55,0 ha	250,0 ha	15,7 ha

Bron: Programma Ruimte, Provincie Zuid Holland (2014), bewerking Ecorys

Indien de raming van de jaarlijkse behoefte wordt vergeleken met de gerealiseerde gronduitgifte in Zuid-Holland-Zuid over de periode van 2005 tot en met 2014 is te zien dat de gemiddelde gronduitgifte zo'n 15,7 hectare bedroeg, gelijk aan de prognose voor de komende jaren. De ondergrens van de gronduitgifte in Zuid-Holland-Zuid ligt op 7,3 hectare in 2013, terwijl de bovengrens met ruim 30,5 hectare aan gronduitgifte ligt in 2008.

Figuur 3.1: Gronduitgifte bedrijventerreinen Zuid-Holland-Zuid (hectare) (2005-2014)



Bron: Infodesk Bedrijventerreinen, provincie Zuid Holland (2015), bewerking Ecorys

3.3 Raming voor de ruimte vraag in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

In het 'Programma ruimte' heeft de provincie Zuid-Holland de ruimtebehoefte tot 2030 weergegeven voor de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. De ruimte vraag voor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is door de provincie Zuid-Holland vastgesteld op 46 hectare. Aanvullend is nog een ijzeren voorraad van 12,5 hectare toegekend. Deze ijzeren voorraad mag niet langer als ruimte vraag worden meegenomen. De vuistregel is dat het aanhouden van een ijzeren (ook wel strategische) voorraad drie tot maximaal vijfmaal de jaarlijks verwachte uitgifte mag zijn om fluctuaties in de vraag op te vangen. Het aanbod mag echter niet groter zijn dan de vraag. Het meenemen van een ijzeren voorraad is gezien vanuit de Ladder voor een goede ruimtelijke ordening en rekening houdende met de huidige dynamiek en het beschikbare aanbod niet langer wenselijk.

De basis voor de raming van de ruimtevrage ligt dan ook in de autonome ontwikkeling van de beroepsbevolking in de regio, oftewel de groei van de werkgelegenheid binnen de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. De raming betreft zodoende autonome ruimtevrage, ook wel de uitbreidingsvrage genoemd.

Onderstaande tabel geeft weer wat de provincie heeft vastgesteld in haar Programma Ruimte. De eerste kolom betreft de autonome ruimtevrage over de periode 2010-2030.

Tabel 3.4: Vrage bedrijventerrein in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

Regio	Vrage (tot 2030)	IJzeren voorraad	Behoeft (tot 2030)	Behoeft (per jaar)
Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	46 ha	12,5 ha	58,5 ha	3,7 ha

Bron: Programma ruimte, Zuid Holland (2014)

De ramingen zijn opgesteld ten tijde van economische crisis. De economische crisis is inmiddels voorbij en de ruimtevrage op de oost-westcorridor, in het bijzonder vanuit de logistiek, neemt weer toe. De bedrijventerreinenmarkt is weer in beweging en is op zoek naar kwalitatief de meest geschikte locaties.

Autonome ruimtevrage 2015-2040

Ten behoeve van de bestemmingsplanperiode voor Groote Haar en een verdere doorkijk na 2030 is in onderstaande tabel de autonome ruimtevrage voor de periode 2015 tot 2040 weergegeven. Ecorys heeft in opdracht van de provincie Zuid-Holland ramingen opgesteld tot 2040, maar beleidsmatig is er toen voor gekozen om in het "Programma ruimte" de ruimtevrage tot 2030 weer te geven.

Onderstaande tabel geeft de autonome ruimtevrage in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden weer voor de geactualiseerde periode 2015-2040, wederom exclusief ijzeren voorraad.

Tabel 3.5 Prognose 2015-2040 voor regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	Industrie + Bouw	Logistiek	Consumenten- diensten	Dienst- verlening	Totaal
<i>TM-scenario</i>					
t/m 2020	5	6	1	1	13
2021-2030	10	10	1	0	21
2031-2040	10 - 16	8-13	0	0	18 - 29
TM-scenario 2015 t/m 2040	25 - 31	24 - 29	2	1	52 - 63

Noot: De geraamde hectares zijn afgerond op hele getallen.

In de periode 2015-2040 wordt voor de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een **autonome ruimtevrage** verwacht **van circa 52 tot 63 hectare** netto, gelijk aan een jaarlijkse ruimtevrage van 2,1 tot 2,5 hectare. Dit is exclusief de reservering voor de ijzeren voorraad van de provincie Zuid-Holland. De ruimtevrage komt voornamelijk vanuit de sectoren logistiek en industrie en bouw. De handel en productie van goederen neemt naar verwachting toe. Door robotisering zijn er weliswaar minder werknemers nodig, maar door schaalvergroting en diversificatie van producten neemt de vrage naar ruimte per saldo toe. Met de opkomst van de vierde industriële revolutie met veranderende productieprocessen, productielocaties en bijbehorende vervoerstromen (van dikke naar dunne stromen) wordt de kwaliteit en ligging van locaties steeds belangrijker ten opzichte van de afzetmarkt.

Historische uitgifte

Indien de raming van de jaarlijkse ruimtevraag wordt vergeleken met de gerealiseerde gronduitgifte in Alblasserwaard-Vijfheerenlanden over de periode van 2005 tot en met 2014 is te zien dat de gemiddelde jaarlijkse gronduitgifte zo'n 5,4 hectare bedroeg. **Op basis van de historische uitgifte**, waarbij zowel een periode van hoog- als laagconjunctuur is meegenomen, mag voor de periode 2015 - 2040 een ruimtevraag verwacht worden van **135 hectare**. Meer dan het dubbele van de geprognosticeerde autonome ruimtevraag in het TM-scenario. Navraag bij de gemeenten in de regio leert dat de uitgifte bijna volledig uitbreidingsvraag betreft en geen vraag als gevolg van verhuizingen waardoor een leeg kavel achterblijft. Daarmee presteert de regio beter dan op basis van het TM-scenario (en GE-scenario!) werd verwacht. Ook naar de toekomst toe is het plausibel te veronderstellen dat de ruimtevraag boven het niveau van het TM-scenario zal liggen. In onderstaande tabel is zichtbaar dat de meeste gronduitgifte heeft plaatsgevonden in de gemeente Gorinchem.

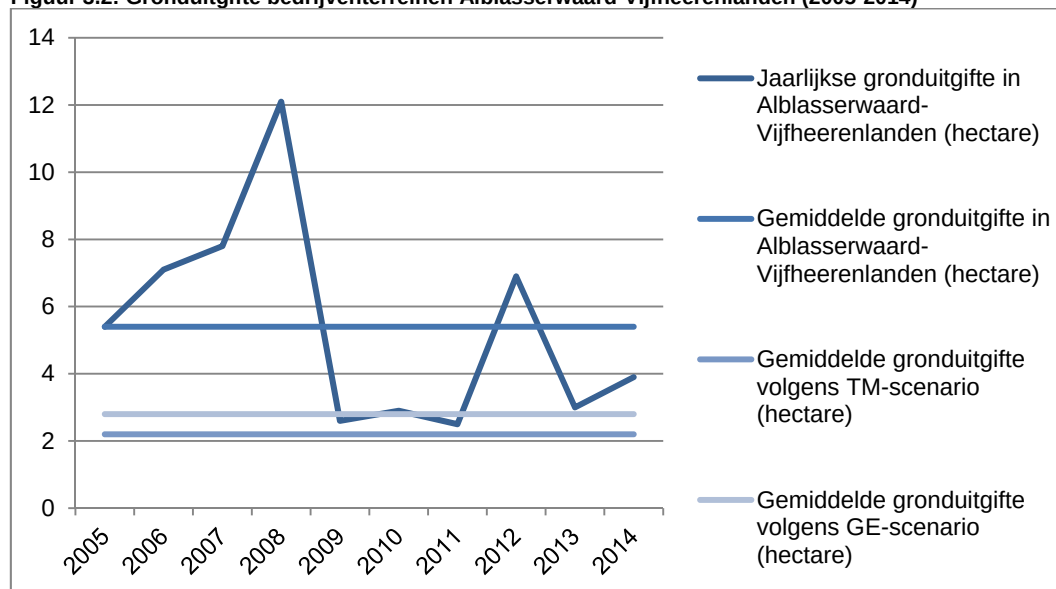
Tabel 3.6: Gronduitgifte bedrijventerreinen Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (hectare) (2005-2014)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Gem./jaar
Giessenlanden	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8	1,4	0,8	3,2	2,5	1,5	1,1
Gorinchem	3,5	2,1	5,6	7,9	0,7	0,4	1,2	0,7	0,0	0,2	2,2
Hardinxveld-Giessendam	0,0	0,0	0,0	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,1	0,2
Leerdam	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Molenwaard	1,9	4,3	1,2	2,7	0,1	0,1	0,3	3,0	0,2	0,1	1,4
Zederik	0,0	0,0	1,0	0,4	0,0	1,0	0,2	0,0	0,0	2,0	0,5
Totaal:	5,4	7,1	7,8	12,1	2,6	2,9	2,5	6,9	3,0	3,9	5,4

Bron: Infodesk Bedrijventerreinen, provincie Zuid Holland (2015).

De ondergrens van de gronduitgifte in Alblasserwaard-Vijfheerenlanden ligt op 2,6 hectare in 2009, terwijl de bovengrens met ruim 12 hectare aan gronduitgifte ligt in 2008. In onderstaande figuur is de jaarlijkse en gemiddelde gronduitgifte over de periode 2005 tot en met 2014 weergegeven en afgezet tegen de gemiddelde jaarlijkse prognose volgens het TM-scenario en het GE-scenario.

Figuur 3.2: Gronduitgifte bedrijventerreinen Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (2005-2014)



Bron: Infodesk Bedrijventerreinen, provincie Zuid Holland (2015), bewerking Ecorys

Noot; GE-scenario staat voor Global Economy en vormt het hoogste groeiscenario van de vier vergezichten. Vergelijkbaar met het scenario Hoog in de nieuw geformuleerde referentiescenario's

Tabel 3.7: Raming en historische uitgifte Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

	Raming	Raming (per jaar)	Historische uitgifte per jaar	Ruimte vraag o.b.v. historische uitgifte
Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	52- 63 hectare	2,1- 2,5 hectare	5,4 hectare	135 hectare

Bovenstaande tabel laat zien dat de historische uitgifte meer dan tweemaal hoger ligt dan de raming volgens het TM-scenario.

3.4 Ramingen voor de ruimte vraag in Gorinchem

Om te bepalen welk deel van de ruimte vraag in regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden naar verwachting in de gemeente Gorinchem landt kijken we zowel naar de spreiding van de werkgelegenheid als naar de historische uitgifte.

Autonome ruimte vraag

De spreiding van de werkgelegenheid vormt, zoals eerder aangegeven, de basis voor de berekeningen van de autonome ruimte vraag. Groei van de werkgelegenheid resulteert in groei van de ruimte vraag. In onderstaande tabel is het aantal arbeidsplaatsen per gemeente voor de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden opgenomen.

Tabel 3.8: Aantal arbeidsplaatsen in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (2014)

Gemeente	Totaal	%
Giessenlanden	3.960	7,4%
Gorinchem	20.350	38,1%
Hardinxveld-Giessendam	6.680	12,5%
Leerdam	7.740	14,5%
Molenwaard	10.220	19,2%
Zederik	4.440	8,3%
Totaal	53.350	100%

Bron: LISA (2014)

De gemeente Gorinchem bekleedt een regionale functie voor wat betreft werkgelegenheid. De gunstige ligging zorgt er, samen met het aantal arbeidsplaatsen, voor dat er tevens een aanzienlijke pendelstroom van en naar Gorinchem loopt. De inkomende pendelstroom is daarbij groter dan de uitgaande pendelstroom. Van de inkomende pendelstroom is ongeveer 37,5% afkomstig uit de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, ongeveer 23,2% is afkomstig uit Zuid-Holland en ongeveer 39,3% is afkomstig uit de rest van Nederland.

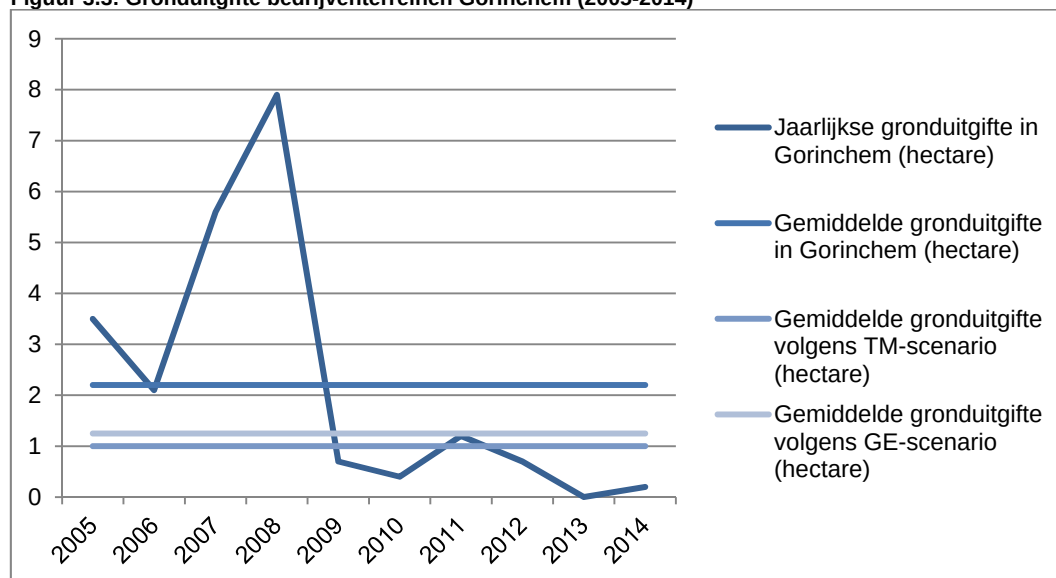
Indien de verdeling van de werkgelegenheid over gemeenten in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (38,1% in 2014) als indicator wordt toegepast op de verdeling van de ruimte vraag voor de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden zal de **autonome ruimte vraag** in Gorinchem ongeveer **24 hectare** voor de periode 2015 - 2040 bedragen. Hierbij zijn we uitgegaan van de bovenkant van de bandbreedte van de autonome raming omdat het gezien de historische uitgifte (die vele malen hoger ligt) reeds een conservatieve raming betreft.

Gebruiken we het aandeel van de historische gronduitgifte in Gorinchem in verhouding tot de regio als indicator voor de autonome ruimtevraag dan zien we een vergelijkbaar beeld. In de periode 2005 tot en met 2014 had de gemeente Gorinchem een gemiddeld aandeel van 40,7% van de totale gronduitgifte in Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Dit aandeel staat gelijk aan een **autonome ruimtevraag** in Gorinchem van **circa 26 hectare** voor de periode tot 2040 en een jaarlijkse ruimtevraag van circa 1 hectare.

Historische uitgifte

Kijken we net als voor de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden naar de historische uitgifte in Gorinchem dan ontstaat een ander beeld. De gemiddelde uitgifte in Gorinchem bedroeg niet 1,0 hectare per jaar, maar 2,2 hectare per jaar.

Figuur 3.3: Gronduitgifte bedrijventerreinen Gorinchem (2005-2014)



Bron: Infodesk Bedrijventerreinen, provincie Zuid Holland, bewerking Ecorys

Indien de **historische uitgifte** als proxy wordt gebruikt voor de ruimtevraag voor de periode van 2015 tot 2040 dan is de te verwachten **ruimtevraag 55 hectare**. Daarmee presteert ook de gemeente Gorinchem beter dan op basis van het TM-scenario (en GE-scenario!) werd verwacht. Ook naar de toekomst toe is er geen reden te veronderstellen dat dit anders zal zijn en is het plausibel te veronderstellen dat de ruimtevraag boven het niveau van het TM-scenario zal liggen.

Daarmee wordt duidelijk dat Gorinchem meer bedrijven aan zich bindt dan alleen vanuit werkgelegenheidsontwikkeling verondersteld kan worden. Over een periode van 25 jaar is het daarmee aannemelijk dat de ruimtevraag tot maximaal 30 hectare hoger ligt. Daarmee zou de ruimtevraag uitkomen op 55 hectare.

Tabel 3.9: Raming en historische uitgifte Gorinchem

	Raming	Raming (per jaar)	Historische uitgifte per jaar	Ruimtevraag o.b.v. historische uitgifte
Gorinchem	24-26 hectare	1,0 hectare	2,2 hectare	55 hectare

Concluderend: ruimtevraag in Gorinchem circa 43 hectare

Een autonome ruimtevraag van 25 hectare (het gemiddelde van 24 en 26 hectare) in Gorinchem op basis van de groei van de werkgelegenheid is robuust, maar met het oog op de historische uitgifte zal de ruimtevraag hoger uitvallen. De historische uitgifte over een langere periode laat zien dat

ruim het dubbele aan grond is uitgegeven, zowel in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden als in Gorinchem. Daarmee presteert de regio en de gemeente beter dan de economische prognoses in het TM-scenario en GE-scenario lieten zien. Op basis van de historische uitgifte verwachten wij een extra ruimtevraag van circa 30 hectare. Omdat rendementen uit het verleden geen garantie bieden voor de toekomst, maar het wel degelijk een belangrijke parameter is gaan we hier uit van een extra (op historie gebaseerde) ruimtevraag van 60% (in plaats van 100%) bovenop de autonome ruimtevraag uit het model (gelijk aan 18 hectare). Gezien de trend van toenemende grootschalige ruimtevraag (zie volgende paragraaf) en de gunstige ligging van de gemeente Gorinchem op het kruispunt van snelwegen is dit een realistisch uitgangspunt.

Daarmee komt de ruimtevraag uit op $25 + 18 = 43$ hectare voor de periode tot 2040 in **Gorinchem**.

Indien wordt uitgegaan van de bestemmingsplanperiode voor bedrijventerrein Groote Haar (2017-2037) en rekening wordt gehouden met een hogere ruimtebehoefte in de eerste 10 jaren (op de lange termijn is de voorspelling dat de ruimtebehoefte afneemt), dan komt de autonome vraag uit op 35 tot 37 hectare.

In de 'Bedrijventerreinenstrategie Alblasserwaard/Vijfheerenlanden 2015' is onderscheid gemaakt naar een 'grootschalige' en een 'kleinschalige' vraag. Zowel de groot- als de kleinschalige vraag zijn vervolgens toegedeeld naar de bedrijventerreinen in de regio op basis van de kwalitatieve eigenschappen van deze bedrijventerreinen. In de bedrijventerreinenstrategie is voor Groote Haar het toekomen van 30 hectare van de grootschalige vraag opgenomen. Daarbij komt dat Groote Haar naar verwachting tevens circa 7 hectare kleinschalige ruimtevraag zal accommoderen.

3.5 Trends & ontwikkelingen

Groote Haar richt zich op de volgende doelgroepen: logistiek, industrie en maritieme maakindustrie. Om een gevoel te ontwikkelen voor de dynamiek in deze deelmarkten wordt kort ingegaan op de relevante trends met betrekking tot de sector en de centrale ligging van Groote Haar in Nederland op de kruising van twee belangrijke snelwegen (noord-zuid A27 en oost-west A15) en op de belangrijke oost-westvervoerscorridor.

Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Groote Haar worden een aantal trends & ontwikkelingen onderscheiden:

- Toename van het goederenvervoer over water en spoor;
- Toenemende schaalvergroting;
- Ketenregie als oplossing voor de veel vragende consument;
- Toenemende druk op de aanwezigheid van personeel;
- Toenemende efficiëntie in productie- en logistieke processen door innovatie;
- Toenemende duurzaamheid in productie- en logistieke processen.

Toename van goederenvervoer over water en spoor

Vanuit de Europese Commissie wordt ingezet op multimodaal transport. De congestie op de weg zorgt samen met wettelijke beperkingen voor een vraag naar multimodaal transport: vervoer over de weg, het water en het spoor. Om de groeiende goederenstromen te kunnen blijven verwerken zal een verschuiving plaatsvinden van het vervoeren van goederen over de weg naar het vervoeren van goederen over het water en het spoor. In 2030 moet 30% van het goederenvervoer via de weg over afstanden van meer dan 300 km per spoor of over het water gebeuren. In 2015 zal dat aantal zelfs op 50% moeten liggen. Deze ontwikkeling zal tevens een ruimtelijke uitwerking hebben,

bijvoorbeeld in de vorm van uitbreiding van bestaande overslagterminals en binnenhavens, met name op de groene goederencorridors. Binnen metropolitane gebieden doet zich in toenemende mate een geografische taakverdeling voor. Logistieke activiteiten nestelen zich rond mainports, logistieke knooppunten (o.a. knooppunt A15/A27) en langs deze corridors tussen mainports (o.a. oost-westcorridor). Naast multimodaal transport (gebruik van meerdere modaliteiten, bijvoorbeeld deels over spoor, deels over de weg), intermodaal transport (multimodaal met gebruik van standaard laadeenheid, zoals een (maritieme) container) en co-modaal (unimodaal en multimodaal/intermodaal naast elkaar) transport komt synchromodaal transport vaker voor. Bij synchromodaal transport wordt de wenselijke manier van vervoer en de inzet van modaliteiten iedere keer afgewogen⁴.

Toenemende schaalvergroting

Vernieuwing, schaalvergroting en herinvestering op strategische locaties zorgen voor een stijging in de dynamiek onder met name Europese distributiecentra. Deze dynamiek biedt kansen voor Nederland. De trend 'schaalvergroting' zal zich vertalen naar een toenemende vraag naar omvangrijke kavels van 3 tot en met 8 hectare en 8 hectare en groter⁵. De schaalvergroting zal samengaan met een Europees logistiek systeem met inland hubs (o.a. Amsterdam, Venlo en Moerdijk), waarop regionale inland terminals aansluiten (o.a. Oosterhout, Bergen op Zoom, Alphen aan den Rijn, Gorinchem en Tilburg). De toename van e-commerce vraagt eveneens om een toename van met name de regionale inland terminals, waarbij aan de rand van de steden grote hoeveelheden goederen worden overgeslagen in kleinere voertuigen die de binnenstad en woonwijken kunnen bereiken. Deze schaalvergroting komt tevens tot uiting in de binnenvaart. De verwachte groei van de binnenvaart zorgt samen met een toenemende lengte van binnenvaartschepen voor een toenemende vraag naar grotere werven voor afbouw, vernieuwing en onderhoud.

Ketenregie als oplossing voor de veel vragende consument

Het besef dat ketenregie een oplossing biedt voor de veel vragende consument neemt steeds verder toe. Synchromodaliteit, het optimaal flexibel en duurzaam inzetten van verschillende transportmodaliteiten in een netwerk onder regie van een logistiek dienstverlener, zodanig dat de klant (verlader of expediteur) een geïntegreerde oplossing voor zijn (achterland)vervoer krijgt aangeboden, wordt daarin als een belangrijke ontwikkeling gezien. Dit betekent het slim inrichten van logistieke processen (*smart logistics*) waarin efficiënte koppeling van transportmiddelen en het bundelen van goederenstromen centraal staan. Binnen de (maritieme maak)industrie wordt deze ontwikkeling zichtbaar in het aanbieden van totaaloplossingen. Deze totaaloplossingen hebben het doel om de klant te 'ontzorgen', waarbij de uitdaging is om hoogwaardige, innovatieve en (kennis)intensieve diensten te concentreren en gestandaardiseerde diensten in te kopen. Bij ketenintegratie plaatsen partners in de toeleveringsketen bijvoorbeeld hun fabrieken op hetzelfde terrein, waarbij wordt samengewerkt in een lokaal productienetwerk.

Toenemende druk op de aanwezigheid van personeel

Het vasthouden en aantrekken van vakbekwame technici blijft een uitdaging. Productiviteitsverbetering zorgt samen met innovatie voor een verandering van het personeelsbestand. De werkgelegenheid neemt met name op de hogere niveaus (WO/HBO) toe, terwijl in het middensegment een verschuiving volgt van MBO-niveau 2 naar MBO-niveau 3 of 4. De hogere kwalificatie-eisen hebben niet uitsluitend betrekking op de technische competenties, maar tevens op de talenkennis en sociale vaardigheden. Daarnaast is het personeelsbestand van een aantal branches en beroepen (o.a. beroepsgoederenvervoer en binnenvaart) sterk vergrijsd, waardoor de vraag naar personeel onverminderd groot blijft.

⁴ Brancherapport Transport & Logistiek, Delta Lloyd (2014).

⁵ Stec Groep (2015).

De 'zachte' vestigingsplaatsfactoren worden zodoende steeds belangrijker voor bestaande en nieuwe bedrijven. Het belang van samenwerken tussen verschillende belanghebbenden neemt daardoor toe, waarbij de aanwezigheid van goed opgeleid en gemotiveerd personeel, kennisdelen en de rol van de regio c.q. overheid belangrijk is. Daarbij dient tevens een aantrekkelijke woonomgeving en een aantrekkelijk sociaal-cultureel aanbod niet over het hoofd gezien te worden als belangrijke vestigingsvoorwaarden voor (internationale) bedrijven en personeel.

Toenemende efficiëntie door innovatie

Het efficiënter maken van productie- en logistieke processen hangt samen met technologische mogelijkheden door innovatie. Voor de logistieke processen is een aansluiting bij *Smart Mobility* zichtbaar, waarbij oplossingen voor maatschappelijke mobiliteitsvraagstukken zoals het vergroten van de bereikbaarheid en een betere benutting van de snelwegen centraal staan. De focus ligt daarbij op het beperken van vervoer door efficiënt (vracht)transport en een optimale infrastructurele inrichting. De infrastructuur wordt met intelligente transportsystemen en verkeersmanagementsystemen (vehicle-to-infrastructure communication) steeds slimmer en zal de veilige en duurzame afhandeling van vaar- en voertuigen regelen. Kennis op de terreinen van automotive en logistiek komen hierin samen en leidt tot cross-over tussen bedrijvigheid en activiteiten in de topsectoren HighTech Systemen (HTSM) en Logistiek.

Binnen het grootbedrijf, en in mindere mate bij het MKB, blijft de focus sterk op het verbeteren van de productiviteit met efficiëntere procestechniek en automatisering. Voor de productieprocessen is de opkomst van 3D-printing een ontwikkeling van belang. De opkomst van 3D-printing heeft waarschijnlijk tot gevolg dat er een verschuiving plaatsvindt naar meer laagwaardige stromen (grondstoffen) en minder halffabricaten. Het blijft echter onzeker voor hoeveel producten 3D-printing zich zal ontwikkelen als een alternatieve productiewijze. Het 3D-printen van staalproducten in de maritieme maakindustrie zal de vormen van traditioneel walsen en smelten niet snel vervangen.

Toenemende duurzaamheid in productie- en logistieke processen

De aandacht voor het milieu is de afgelopen jaren sterk gestegen in Europa en grote delen van de wereld. Door tal van maatregelen moet de uitstoot van CO₂ afnemen, wordt geluidshinder aangepakt en wordt er naar oplossingen voor congestie gezocht. Het gebruik van fossiele brandstoffen zal in de toekomst afnemen (mede doordat deze grondstoffen schaars worden) en zal er gezocht moeten worden naar andere oplossingen voor het verkrijgen van energie. In het Energieakkoord is vastgelegd dat er intensief wordt ingezet op verschillende bronnen van hernieuwbare energieopwekking, zoals wind op land, wind op zee, diverse vormen van lokale opwekking zoals zonne-energie, en de inzet van biomassa. Milieuvriendelijke oplossingsrichtingen (bijvoorbeeld CO₂ als 'brandstof/grondstof' voor de toekomst) hebben vaak een grote impact op het ruimtegebruik.

Duurzaamheid, milieu en veiligheid staan bij bedrijven steeds hoger op de prioriteitenlijst. Naast omgevingsrisico's, milieueffecten en wet- en regelgeving is de gezondheid en het welzijn van medewerkers eveneens van belang. Er wordt gestreefd naar een reductie van de uitstoot van CO₂ in de efficiënte logistieke- en productieprocessen. Daarnaast vormt het behoud van biodiversiteit en ecosystemen is een belangrijke eis. Het recyclen van materialen wordt daarbij steeds urgenter. Gedurende de laatste jaren was er bijvoorbeeld een toename zichtbaar van het aanbod en het gebruik van bio plastics. De maritieme maakindustrie loopt echter niet voorop in het recyclen van materialen. Binnen de maritieme maakindustrie geldt een lange levensduur als primaire duurzaamheidscriterium. De duurzame technology, cleantech genoemd, blijft een groeiende markt.

Intensiever ruimtegebruik

De verwachting is dat industriële bedrijven steeds meer kunnen produceren op dezelfde oppervlakte. Dat betekent dat potentiële groei voor een groot deel gerealiseerd kan worden op de bestaande kavels. Bovendien geldt dat veel industriële bedrijven door de inzet van nieuwe technieken minder milieubelastend kunnen opereren. Deze ontwikkeling heeft tot gevolg dat industriële bedrijven, die in het verleden nog tot een hogere milieucategorie behoorden en daardoor slechts op een beperkt aantal werklocaties terecht konden, nu steeds vaker ook op andere locaties zich kunnen vestigen. Daarmee komt een deel van het huidige (over)aanbod in de toekomst ook in aanmerking voor de vestiging van industrie-gerelateerde bedrijven.

3.6 Bovenregionale ruimtevraag

De raming voor de bovenregionale ruimtevraag bestaat uit de ruimtevraag vanuit het overige deel van Nederland en het buitenland. Het vaststellen van de bovenregionale vraag is echter geen eenvoudige opgave. De behoefteramingsmodellen zijn gebaseerd op een autonome groei van de werkgelegenheid en/of de toegevoegde waarde. In de behoefteramingsmodellen wordt geen rekening gehouden met aanbodtekorten in de omliggende regio's, waardoor extra ruimtevraag kan ontstaan in een regio met beschikbaar aanbod. Uit verschillende studies is gebleken dat LinkerMaasOever in Rotterdam een regio is met een aanbodtekort. Het aanbodtekort in deze regio kan worden geacommodeerd in Zuid-Holland-Zuid of op overige bedrijventerreinen (in West-Brabant of andere regio's). Vanuit de omliggende regio's is niet of nauwelijks vraag te verwachten. De regio Land van Heusden en Altena heeft met de uitleg van het Regionaal Bedrijventerrein (RBT) voldoende aanbod om in haar eigen vraag te voorzien. Vanuit de regio Noord-Brabant en in Rivierenland is in verband met overaanbod eveneens geen ruimtevraag te verwachten.

De bedrijventerreinenmarkt is over het algemeen een sterk regionaal georiënteerde markt, waarbij ondernemers zelden geneigd zijn om over een afstand van meer dan 20 kilometer van de huidige vestigingsplaats te verhuizen. Het bedrijventerrein Groote Haar wordt in het 'Programma ruimte' een bovenregionale functie toegedicht. De strategische ligging en de aanwezige arbeidsmarkt zijn daarbij belangrijke factoren. Ondanks het feit dat incidenten niet modelmatig zijn te voorspellen is de verwachting dat Groote Haar op incidentele basis invulling zal geven aan de bovenregionale ruimtevraag. Naast bedrijven vanuit het overige deel van Nederland kunnen internationale bedrijven zich eveneens vestigen op de Groote Haar. Internationale bedrijven zijn over het algemeen meer 'footloose' en bereid om te kijken naar verschillende, bereikbare locaties binnen Europa. Deze bedrijven kijken veel meer naar de aanwezigheid van gronden, de grondprijzen en de aanwezigheid van personeel.

De verschillende doelgroepen voor Groote Haar zijn logistiek, industrie en maritieme maakindustrie. Gedurende de tweede helft van 2014 heeft de vraag naar logistieke ruimte een sterke groei laten zien. Het economische herstel heeft er voor gezorgd dat logistieke dienstverleners zich progressief hebben opgesteld bij het aanhuren van nieuwe distributiecentra. De vraag is daarbij vooral gericht op moderne objecten, waarvan het aanbod beperkt is. In 2014 waren er 97 transacties van logistiek vastgoed. De grootste transactie was de aanhuur van een nieuwbouw distributiecentrum door Tesla Motors in Tilburg⁶.

⁶ De Nederlandse Logistieke Vastgoedmarkt 2014, Troostwijk (2014).

Tabel 3.10: Top 10 logistieke gebruikerstransacties 2014

Gemeente	Bedrijventerrein	Huurder/koper	m ²
Tilburg	Vossenbergh West II	Tesla Motors	50.000
Moerdijk	Bedrijventerrein Moerdijk	OWIM GmbH & Co KG	43.000
Utrecht	Het Klooster	NB Logistics	42.000
Nijmegen	De Grift	H.J. Heinz	40.000
Tiel	Medel	Kuehne + Nagel	37.000
Breda	n.b.	Broekman Logistics	33.000
Oss	De Geer	Vos Logistics	27.000
Tilburg	Vossenbergh West I	Coolblue	25.000
Wijchen	Bijsterhuizen	Bikeurope	23.000
Maasbree	Maasbree	Seacon Logistics	23.000

Bron: De Nederlandse Logistieke Vastgoedmarkt, Troostwijk (2014)

In de eerste helft van 2015 is de opname van distributiecentra gestegen naar 705.000 vierkante meter, een stijging van 24% ten opzichte van 2014. De groei concentreerde zich in het begin van de herstelperiode vooral in de traditionele logistieke knooppunten in het zuidoosten, maar inmiddels is er tevens meer vraag naar logistiek vastgoed in de A15-zone en in de regio's in het midden van Nederland⁷. Uit De Nederlandse Logistieke Vastgoedmarkt 2015 blijkt het transactievolume met 9% gestegen ten opzichte van 2014 en de top 10 logistieke gebruikerstransacties is ook in volume toegenomen gaande van 3 tot zelfs 8,6 hectare. Met de ontwikkeling van Groote Haar kan Gorinchem profiteren van de vraag naar logistiek vastgoed langs de assen in Midden Nederland. De vraag naar moderne logistieke bedrijfsruimte zal in de toekomst toenemen. Het is voor ontwikkelaars en investeerders van belang om in te spelen op de vraag naar moderne logistieke bedrijfsruimte zodat Nederland aantrekkelijk blijft voor (buitenlandse) logistieke bedrijven⁸. De ontwikkeling van modern logistiek vastgoed op Groote Haar biedt kansen en kan bijdragen aan het beperken van de kwalitatieve mismatch.

Internationaal georiënteerde logistieke dienstverleners en internationale bedrijven die de Europese distributieactiviteiten in Nederland vestigen richten zich voornamelijk op de logistieke hotspots, zoals Tilburg. Binnen de whitespots bestaat de vraag met name uit landelijke georiënteerde logistieke dienstverleners⁹. De stijging van de vraag naar grote moderne distributiecentra neemt vooral vanuit internationale bedrijven toe. De toename is met name ingegeven door de toename van e-commerce¹⁰.

Evenals de logistiek zijn de industrie en de maritieme maakindustrie gevoelig voor de stand van de economie en de wereldhandel. Sinds de eerste helft van 2014 is weer groei te zien in de (maak)industrie, waarbij meer dan de helft van de afzet afkomstig is uit het buitenland. De industrie sector is licht groeiende, waarbij uitdagingen liggen in het internationale krachtenveld: de concurrentie wordt heviger en de eisen van de afnemers worden hoger. Het blijft zodoende noodzakelijk dat bedrijven hun innovatie-inspanning op peil houden. Op de binnenlandse markt ziet Rabobank dat de industrie profijt heeft van het aantrekken van bedrijfsinvesteringen en de stijging van de particulier consumptie. De verwachting is dat de industriële productie in 2016 zal stijgen met 2,4%¹¹.

⁷ Rabobank Transport & Logistiek Update (september 2015), Rabobank (2015).

⁸ De Nederlandse Logistieke Vastgoedmarkt 2014, Troostwijk (2014).

⁹ De Nederlandse Logistieke Vastgoedmarkt 2014, Troostwijk (2014).

¹⁰ Voorbeelden van landelijke spelers die in de afgelopen jaren in Gorinchem zijn geland zijn o.a. Merford, Chiquita Nederland, Libbey (distributiecentrum Glasfabriek Leerdam), Groeneveld Transport Efficiency en Domino's Pizza.

¹¹ Trends & Cijfers Industrie, Rabobank (2015).

De maritieme- en toeleveringsindustrie in Nederland blijft internationaal goed gepositioneerd. De wereldwijde overcapaciteit maakt deze markt echter competitief, waarbij concurrentie met name uit China en landen uit Oost-Europa komt. De verwachting is dat de groeiende wereldeconomie ook leidt tot een blijvende vraag naar transport over water. De Rabobank¹² verwacht voor 2016 een dat de Nederlandse maritieme productie zal stijgen met 1 tot 3%. Binnen de maritieme maakindustrie liggen er voor Groote Haar kansen bij de meer dienstverlenende, waterverbonden activiteiten.

Uit analyses van onder andere de Nederlandse Logistieke Vastgoedmarkt, Rabobank Transport & Logistiek en Troostwijk blijkt de Nederlandse markt voor logistiek vastgoed steeds verder door te groeien en nieuwe opnamerecords te vestigen. Belangrijkste aandachtspunt dat iedere keer terugkomt is de mismatch van bestaand vastgoed met de wensen van deze dienstverleners.

De dynamiek onder grootschalige logistieke bedrijven is groot te noemen. Interesse vanuit deze bedrijven kan al gauw leiden tot een vraag naar kavels van 2 tot zelfs 10 hectare. De ontwikkeling en promotie van modern logistiek vastgoed op Groote Haar biedt goede mogelijkheden voor het aantrekken van een aantal bedrijven in deze dynamische markt. Over een periode van 20 jaar is, met het opzetten van een goede acquisitiestrategie, de bijzondere propositie van het terrein én met een rechtstreekse aansluiting op de A27, het aantrekken van 3 grootschalige bovenregionale ruimtevragers realistisch te noemen. Dit zou een extra bovenregionale ruimtevraag van in potentie 6 tot 30 hectare kunnen opleveren. Gaan we in het grootschalige segment uit van de vestiging van een klein'(2 hectare), 'middelgroot' (4 hectare) en 'groot' (6 hectare) bedrijf dan mag een **bovenregionale ruimtevraag van 12 hectare** verwacht worden. Dit is een conservatieve inschatting gezien de bandbreedte van 6 tot 30 hectare.

3.7 Conclusie vraaganalyse

Provincie, COROP

Onder begeleiding van het Programma Ruimte van de Provincie Zuid-Holland kunnen we de volgende conclusie trekken over de vraagraming:

- In het Programma Ruimte is de ruimtevraag naar bedrijventerreinen in de provincie Zuid-Holland vastgesteld op 2.207 hectare voor de periode tot 2030. De autonome ruimtevraag komt neer op 138 hectare per jaar, dit is inclusief ijzeren voorraad en transformatie.
- Voor de COROP-regio Zuid-Holland-Zuid is de vraag vastgesteld op 250 hectare voor de periode tot 2030. De autonome ruimtevraag komt neer op 15,7 hectare per jaar, dit is inclusief ijzeren voorraad en transformatie. Deze prognose is exact gelijk met de gerealiseerde uitgifte in de afgelopen 10 jaar (2005-2014).

Regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

- Voor de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is de vraagraming op basis van het Programma Ruimte geactualiseerd. Dat wil zeggen dat niet langer de ijzeren voorraad en transformatie is meegenomen en dat nu de periode 2015-2040 in ogenschouw is genomen. Dit leidt tot een autonome ruimtevraag van 52 tot 63 hectare, gelijk aan 2,1 tot 2,5 hectare per jaar.

Op alle ruimtelijke schaalniveaus is sprake van een actuele ruimtevraag naar bedrijventerrein.

Gemeente Gorinchem

In dit hoofdstuk is aangetoond dat ook in de gemeente Gorinchem sprake is van een actuele regionale behoefte aan bedrijventerrein voor de periode tot 2040. Met een autonome ruimtevraag van 43 hectare netto en de potentie van Groote Haar om bovenregionale vraag aan zich te binden

¹² Trends & Cijfers Scheepsbouw, Rabobank (2015).

van zeker 12 hectare is de totale ruimtebehoefte vastgesteld op netto 55 hectare over een periode van 25 jaar. Indien de bestemmingsplanperiode (2017-2037) voor bedrijventerrein Groote Haar in ogenschouw wordt genomen komt de ruimtevrage uit op **netto 44 hectare**.

4 Aanbodanalyse

4.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk is de actuele ruimtebehoefte naar bedrijventerreinen bepaald voor de gemeente Gorinchem. Voor de periode tot 2040 is dit 55 hectare. Voor de bestemmingsplanperiode van 2017-2037 is de totale ruimtevraag in Gorinchem (autonoom + bovenregionaal) 44 hectare. Om te komen tot een confrontatie tussen de vraag en het aanbod wordt, zoals de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' voorschrijft, onderzocht in hoeverre deze behoefte kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied. Hiervoor wordt de aanbodanalyse uitgevoerd op het schaalniveau van de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden.

In voorliggend hoofdstuk worden achtereenvolgens de volgende elementen onderzocht:

- De beschikbaarheid van het huidige **aanbod** aan geschikte en beschikbare kavels;
- De mate van **leegstand** en de **herstructureringsplannen**;
- De omvang van de **harde** en **zachte plancapaciteit**.

Het systematisch aflopen van deze onderdelen, geeft inzicht in de mate waarin het aanbod voldoet aan de verwachte ruimtevraag en in hoeverre bedrijventerrein Groote Haar op basis van haar profiel de ruimtevraag vanuit bedrijven aan zich kan binden. Hierbij direct een belangrijke opmerking, recent is reeds in regionaal verband afgesproken dat van de harde en zachte plancapaciteit een viertal bedrijventerreinen tot ontwikkeling gebracht worden (waaronder Groote Haar)¹³. Voor de volledigheid en transparantie nemen we in dit hoofdstuk alle plannen in ogenschouw.

4.2 Aanbod terreinen in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

De regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden kent een totaal areaal aan bedrijventerreinen van 567,4 hectare (peildatum 1 januari 2015). Hiervan is nog ongeveer 16,2 hectare uitgeefbaar, waarvan 14,4 hectare momenteel direct uitgegeven kan worden. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van het beschikbare aanbod in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden.

¹³ Regionale Bedrijventerreinenstrategie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2016.

Tabel 4.1: Aanbod bedrijventerreinen in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

Gemeente	Naam	Omvang (netto)	Totaal uitgeefbaar	Direct uitgeefbaar
Giessenlanden	Schelluinen-West*	23 ha	11 ha	7,3 ha
Gorinchem	Gorinchem Oost II	33 ha	4,1 ha	4,1 ha
Hardinxveld-Giessendam	Blauwe Zoom	2,4 ha	0,3 ha	0,3 ha
Molenwaard	Bleskensgraaf uitbreiding Melkweg fase 1	3 ha	1,9 ha	1,9 ha
Molenwaard	Gelkenes	59,7 ha	1,5 ha	1,5 ha
Zederik	KI Station Lexmond**	0,9 ha	0,9 ha	0,9 ha
Zederik	Kortenhoeven	1,7 ha	0,3 ha	0,3 ha
Zederik	Meerkerk IV	5,6 ha	1,7 ha	1,7 ha
Totaal:			21,7 ha	18 ha
Totaal incl. aanpassing Schelluinen-West*			16,2 ha	14,4 ha

Bron: IBIS en Gemeente Gorinchem (2015).

* Het aanbod van Schelluinen-West betreft zeer specifiek aanbod ten behoeve van de verplaatsing van bedrijven uit de Transport en Distributie, afkomstig uit de regio Alblasserwaard/Vijfheerenlanden. Doelstelling daarbij is om de achter te laten locaties te herontwikkelen/transformeren. Daarmee is het geen volledig aanbod voor de opvang van de groei van de werkgelegenheid, maar ook aanbod ten behoeve van verplaatsing van bedrijven. Op basis hiervan wordt 50% van het aanbod op Schelluinen-West meegeteld in het vervolg van deze rapportage.

** Ruimtelijke winst door herstructurering.

Hieronder wordt een korte beschrijving gegeven van bedrijventerreinen met een substantieel beschikbaar oppervlakte:

Schelluinen-West

Schelluinen-West ligt in Giessenlanden. Het bedrijventerrein ligt aan de autoweg N216. Het bedrijventerrein heeft als specifieke doelgroep bedrijven uit de sector transport, logistiek en distributie afkomstig uit de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden of bedrijven die met de regio een binding hebben. Daarnaast kunnen aan de sector toeleverende bedrijven zoals banden- en truckservice, schadeherstel en reclame zich vestigen op Schelluinen-West. Op het bedrijventerrein is 4,8 hectare terstond uitgeefbaar.

Gorinchem Oost II

Gorinchem Oost II ligt in de gemeente Gorinchem. Het bedrijventerrein is gelegen in nabijheid van een op- en afrit van de snelweg A15. Gorinchem Oost II heeft een omvang van 33 hectare, waarvan momenteel 4,1 hectare direct uitgeefbaar is. De ligging aan de snelweg zorgt ervoor dat het bedrijventerrein tevens zichtkavels heeft. Het bedrijventerrein heeft als doelgroep producerende bedrijven met daaraan gelieerde groothandels- en servicebedrijven en bedrijven in de (zakelijke) dienstverlening.

4.3 Leegstand en herstructurering in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

Leegstand in Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

Inzicht in de leegstand in Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is noodzakelijk om een inschatting te kunnen maken in het functioneren van de bedrijventerreinenmarkt. Voor een gezond functionerend bedrijventerrein wordt een norm van 6-7% voor de frictieleegstand gehanteerd. De leegstand op bedrijventerreinen in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is ongeveer 3,3%. Daarmee is het leegstandspercentage lager dan de norm die wordt gehanteerd voor frictieleegstand. Dit leegstandspercentage is zeer laag binnen de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt.

Tabel 4.2: Leegstand bedrijventerreinen in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

Gemeente	Leegstand	% ¹⁴
Giessenlanden	6.000 m ²	2 %
Gorinchem	16.000 m ²	2 %
Hardinxveld-Giessendam	19.000 m ²	5 %
Leerdam	13.000 m ²	4 %
Molenwaard	3.500 m ²	5 %
Zederik	11.000 m ²	5 %
Totaal:	68.500 m²	3,3 %

Bron: Funda in Business (2015).

Indien er sprake is van langdurige, structurele leegstand sluiten de kwaliteiten van de bedrijfspanden in de regel niet aan bij de ruimtevraag. De praktijk wijst uit dat het dan met name gaat om grotere bedrijfspanden, bedrijfspanden die alleen geschikt zijn voor een specifiek bedrijfsproces, bedrijfspanden met een verkeerde verhouding tussen bedrijfsruimte en kantoorruimte en bedrijfspanden die verouderd zijn.

Ruimtelijke winst door herstructurering in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

Het rijksbeleid richt zich op minder aanleg van nieuwe, grootschalige bedrijventerreinen, maar zet in op de kwaliteit van de bestaande terreinen. In het 'Programma ruimte' van de Provincie Zuid-Holland wordt de prioriteit eveneens gelegd op herstructurering boven nieuwe uitleg. Het aanbod voldoet tegelijkertijd niet aan de juiste kwaliteit. In het programma stelt de provincie dat 'de zeer diverse economische structuur van Zuid-Holland vraagt om een gedifferentieerd en kwaliteitsrijk aanbod van bedrijventerreinen'.

In de regel wordt er vanuit gegaan dat herstructurering ruimtelijke winst oplevert. Op het moment dat een bedrijventerrein daadwerkelijk herontwikkeld wordt, waarbij verouderde delen van het terrein opnieuw worden uitgegeven, is dat inderdaad het geval. Bij revitalisering van bedrijventerreinen komt echter nauwelijks ruimte vrij. Om daadwerkelijk ruimtelijke winst te behalen is herprofilering of herverkaveling noodzakelijk. De kosten van herprofilering zijn echter hoog, waarbij de veronderstelling van de meeste overheden is dat deze kosten nauwelijks in de markt terug zijn te verdienen. Om deze reden komt het behalen van ruimtelijke winst door revitalisering, in tegenstelling tot herprofilering, nauwelijks van de grond.

In onderstaande tabel zijn de herstructureringsplannen voor de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden vermeld. In de afgelopen jaren is de herstructurering van onder andere Avelingen-Oost en Peulen afgerond. Op basis van de huidige plannen kan worden gesteld dat alle bedrijventerreinen die geherstructureerd moeten worden voor 2020 zullen zijn aangepakt. Voor de herstructurering van bedrijventerrein wordt aangesloten op de organisatie van de regio Zuid-Holland-Zuid met de procesondersteuning voor de duurzame herstructurering bedrijventerreinen. Voor de ruimtelijke winst bij revitalisering wordt uitgegaan van een minimale ruimtelijke winst. Voor de ruimtelijke winst bij herprofilering wordt uitgegaan van een doelstelling van 7,5% ruimtelijke winst. De herstructurering van bedrijventerrein waarbij ruimtelijke winst valt te verwachten zijn Avelingen-Oost, De Peulen en KI Station Lexmond. Indien er ruimte beschikbaar is op deze bedrijventerreinen is deze ruimte reeds opgenomen in het beschikbare aanbod (zie tabel 4.1).

¹⁴ Om het percentage vast te stellen is aangenomen dat de totale hoeveelheid bedrijfsruimte bestaat uit het netto oppervlak van bedrijventerreinen in de betreffende gemeente vermenigvuldigd met een bebouwingspercentage van 50%.

Tabel 4.3: (Uitgevoerde) plannen herstructurering bedrijventerreinen Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

Gemeente	Terrein	Type	Omvang (netto)	Periode uitvoering
Giessenlanden	Arkel*	Revitalisering	20 ha	2012-2015
Gorinchem	Avelingen-Oost	Herstructurering	45 ha	Gereed
Hardinxveld-Giessendam	De Peulen	Herstructurering	18 ha	Gereed
Hardinxveld-Giessendam	Boven-Hardinxveld	Revitalisering	18,6 ha	2013-2015
Hardinxveld-Giessendam	Lange Veer-Nieuwe Weg	Revitalisering	42 ha	na 2015
Leerdam	Nieuw Schaik	Revitalisering	37,3 ha	Gereed
Liesveld	Gelkenes	Revitalisering	26 ha	Gereed
Zederik	Lexmond/Ameide	Revitalisering	11 ha	vanaf 2012
Zederik	Meerkerk (fase 2)	Revitalisering	15 ha	na 2015
Zederik	KI Station Lexmond	Herprofilering	1,2 ha	Gereed
Totaal			234,1	
Gereed			127,5	
Resterend			106,6	

* Inclusief Betonson. Bron: IBIS en Gemeente Gorinchem (2015).

Transformatie

Transformatie van een bedrijventerrein naar een andere functie betekent dat een deel van de bedrijventerreinvoorraad wordt onttrokken. Bij de confrontatie van het aanbod met de vraag moeten rekening worden gehouden met transformatie van bedrijventerreinen. Voor de bedrijven die gevestigd zijn op een bedrijventerrein met een nominatie voor transformatie zal een vervangende ruimte gevonden moeten worden. Met andere woorden, als gevolg van transformatie ontstaat een vervangingsbehoefte. In het 'Programma ruimte' heeft de Provincie Zuid-Holland worden enkele belangrijke transformatiegebieden onderscheiden. In het 'Programma ruimte' zijn geen transformatiegebieden in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden onderscheiden.

Genoemd zijn:

- Bedrijventerrein Binckhorst, Den Haag;
- Vlietzone, Den Haag;
- Stadshavens, Rotterdam;
- Merwedezone, Sliedrecht;
- Erasmuszone, Wateringen;
- Glastuinbouwgebieden, Aar- en Amstelzone;
- Glastuinbouwgebied, Lansingerland;
- De Woerd, Katwijk.

Conclusie

De leegstand en de geplande herstructurering bieden geen oplossing voor het accommoderen van de ruimtevrage in de regio. De leegstand ligt al onder frictieniveau, en vanuit herstructurering en transformatie wordt geen extra aanbod aan bedrijventerreinen of vervangingsvraag naar bedrijventerreinen verwacht in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden.

4.4 Harde en zachte plannen voor de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

Naast het bestaande, beschikbare aanbod in de regio kent de regio tevens plannen voor terreinen. Harde plannen zijn plannen die een vastgesteld bestemmingsplan hebben, maar waar nog geen uitgifte heeft plaatsgevonden. Zachte plannen zijn plannen die geen vastgesteld bestemmingsplan hebben en zich in de ontwerpfasen bevinden of als zoekgebied te boek staan. In onderstaande tabel

zijn de harde en zachte plannen voor bedrijventerreinen in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden weergegeven. Momenteel zijn er geen harde plannen¹⁵ bekend voor de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden.

Tabel 4.4: Plannen voor bedrijventerreinen in regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

Gemeente	Bedrijventerrein	Omvang (netto)	Hardheid van het plan
Giessenlanden	Arkel	1,5 ha	zacht
Gorinchem	Groote Haar	37 ha	zacht
Hardinxveld-Giessendam	Tussen de Sporen 't Oog	10 ha	zacht
Molenwaard	Bleskensgraaf uitbreiding Melkweg	4 ha	zacht
Molenwaard	Streefkerk	2 ha	zacht
Molenwaard	Gelkenes	11 ha	zacht
Molenwaard	Nieuw-Lekkerland	2 ha	zacht
Leerdam	Nieuw Schaik (uitbreiding)	5-10 ha	zacht
Zederik	Meerkerk IVa	5 ha	zacht
Zederik	Meerkerk-Zuid	20 ha	zacht
Totaal:		97,5 ha - 102,5 ha	

Bron: Infodesk Zuid-Holland, aanvullingen gemeenten eind 2015

In vergelijking met de bedrijventerreinen strategie 2012 is een lichte daling in het planaanbod waarneembaar. De daling is het gevolg van de verkleining van het plan voor Arkel in Giessenlanden. Op basis van bovenstaande tabel en de geprognosticeerde ruimtevraag kan worden geconstateerd dat de planvoorraad groter is dan de ruimtevraag tot 2040. In regionaal verband is recent met de vaststelling van de Regionale Bedrijventerreinenstrategie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2016 afgesproken dat een viertal bedrijventerreinen tot ontwikkeling gebracht worden, te weten Groote Haar, Tussen de Sporen 't Oog, Nieuw Schaik (uitbreiding) en Meerkerk IVa. Voor de volledigheid en transparantie nemen we hieronder kort alle plannen in ogenschouw.

Giessenlanden

De gemeente Giessenlanden heeft het plan voor de ontwikkeling van bedrijventerrein in Arkel teruggebracht van 4 ha. naar 1,5 ha. In oktober 2015 heeft het college van B&W van Giessenlanden ingestemd met een planontwikkeling van ca. 1,5 ha. in Arkel. Daarnaast heeft de gemeente een intentieovereenkomst gesloten voor de herontwikkeling van de bedrijfslocatie van Betonson. Het betreft een terrein van ca. 9 ha. dat multifunctioneel zal worden herontwikkeld waarbij ca. de helft de bedrijfsbestemming zal behouden.

Gorinchem

De gemeente Gorinchem heeft een nieuw bestemmingsplan Groote Haar in voorbereiding. Het betreft een aangepast plan naar aanleiding van de vernietiging van het eerdere plan door de Raad van State. Wederom wordt ingezet op een bedrijventerrein van 37 ha. netto voor grootschalige en kleinschalige bedrijvigheid. Op het terrein wordt vestiging van bedrijven uit hogere milieu categorieën toegestaan. In oktober 2015 heeft de gemeenteraad van Gorinchem de kaders vastgesteld voor de ontwikkeling van het terrein. In 2016 wordt een nieuw plan in procedure gebracht.

Hardinxveld-Giessendam

De gemeente Hardinxveld-Giessendam heeft al langer plannen voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein Het Oog. De gemeente heeft in 2014 een bedrijfshuisvestingsonderzoek

¹⁵ Infodesk Zuid-Holland en aanvullingen van gemeenten in Q3 2015

uitgevoerd. Uit deze enquête onder ondernemers blijkt een vraag van enkele hectaren voor uitbreiding van vooral kleinschalige bedrijvigheid en geven enkele ondernemers aan interesse te hebben in vestiging op bedrijventerrein Het Oog. Op basis hiervan wenst de gemeente ca. 5 ha. bedrijventerrein op Het Oog te ontwikkelen in de periode tot 2030.

Molenwaard

De gemeente Molenwaard heeft meerdere plannen voor bedrijventerreinen. De gemeente is in 2015 benaderd door de ondernemersvereniging uit Nieuw-Lekkerland om aanvullend bedrijventerrein te ontwikkelen. Uit een enquête onder leden blijkt een behoefte aan ca. 2 ha. bedrijventerrein te bestaan. De gemeente wil hier graag aan meewerken. De overige plannen van Molenwaard zijn minder concreet.

Leerdam

In de strategie van 2012 was voor Leerdam een maatwerkoplossing gegeven. Die bestond eruit dat als grotere bedrijven in Leerdam wilden uitbreiden en verplaatsing van het bedrijf niet in de rede lag, er ruimte moest zijn om deze uitbreidingen te realiseren. De gemeente Leerdam heeft een Economische Effectrapportage voor Nieuw Schaijk laten opstellen. In deze rapportage wordt gewezen op het knelpunt dat er geen uitbreidingsruimte is voor de bedrijven die op het terrein zijn gevestigd. Dat zou op termijn het functioneren van het terrein onder druk kunnen zetten. De gemeente wil daarom komen tot een geringe uitbreiding van Nieuw Schaijk die vooral tot taak heeft te functioneren als schuifruimte bij uitbreidingen van bestaande bedrijven. Daarbij wordt gedacht aan 5 ha.

Zederik

De gemeente Zederik heeft de laatste jaren enkele hectaren uitgegeven op Meerkerk IV en dreigt daarom nu nee te moeten verkopen bij lokale uitbreidingswensen. De gemeente heeft een inventarisatie van behoefte onder een aantal bedrijven uitgevoerd. Hieruit blijkt dat een aantal bedrijven graag zou willen kunnen uitbreiden en zouden willen verplaatsen naar Meerkerk IVa. De gemeente Zederik wil hier graag ruimte voor creëren. Het gaat om ca. 5 ha. netto bedrijfsterrein. Het plan voor Meerkerk Zuid betitelt de gemeente als zeer zacht.

4.5 De Regionale Bedrijventerreinenstrategie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2016

Op 14 april 2016 heeft het bestuur van de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden de Regionale Bedrijventerreinenstrategie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2016 vastgesteld. Hierin staat opgenomen (p.3) dat het voornemen is de volgende plannen voor grootschalige bedrijventerreinen langs de infrastructuurassen te ontwikkelen:

1. Gemeente Hardinxveld-Giessendam, Het Oog (5 ha) bestemd voor de uitbreiding van bestaande lokale bedrijven. Ontwikkeling en uitgifte worden voorzien voor de periode tot 2030.
2. Gemeente Gorinchem, bedrijventerrein Groote Haar (37 ha) met een regionale opvang taak voor bedrijvigheid en de vestiging van (boven)regionale bedrijven. Planning 2019 - 2033.
3. Gemeente Zederik, Meerkerk IVa (5 ha) biedt hiermee plaats aan de uitbreiding van lokale bedrijven. Planning is 2017 – 2022.
4. Gemeente Leerdam, Nieuw Schaijk (5 ha). Deze uitbreiding van het bedrijventerrein heeft vooral een taak als schuifruimte bij uitbreiding van bestaande (grotere) bedrijven. Planning is tot 2030.

In de onderliggende bouwsteen 'Bedrijventerreinenstrategie Alblasserwaard Vijfheerenlanden 2015' staat opgenomen dat de overige, hier niet genoemde, plannen doorschuiven naar de volgende

planperiode. Daarmee heeft reeds een selectie plaatsgevonden binnen de gehele planvoorraad van terreinen die verder tot ontwikkeling worden gebracht.

5 Concurrentieanalyse – positionering Groote Haar

5.1 Kwalitatieve en kwantitatieve toetsingscriteria

Voor de beschouwing van de concurrentieanalyse kijken we naar de twee meest relevante schaalniveaus, te weten regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en de marktregio voor Groote Haar. Een ondernemer die op zoek is naar bedrijfsruimte zal het beschikbare aanbod aan bedrijfsruimten afstemmen op de specifieke vestigingscriteria. Een aanzienlijk gedeelte van de ondernemers zal daarbij een keuze kunnen maken uit meerdere bedrijventerreinen. De grondprijs is een van de vestigingscriteria die de keuze van de ondernemer kan beïnvloeden. Om deze reden is het relevant om de vraagprijzen in de (ruime) omgeving van Gorinchem te onderzoeken. Daarnaast zijn voor de concurrerende bedrijventerreinen tevens (locatie)specifieke kenmerken in ogenschouw genomen, zoals omvang, bereikbaarheid, zichtbaarheid/herkenbaarheid, doelgroepen en toegestane milieucategorieën. In de concurrentieanalyse worden zowel bedrijventerreinen in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden als bedrijventerreinen buiten de regio (op maximale afstand van 25 kilometer) in ogenschouw genomen. In bijlage II is tevens een beschrijving gegeven van een aantal bedrijventerreinen buiten de regio op een afstand van meer dan 25 kilometer. Voor het uitvoeren van de concurrentieanalyse worden de volgende (locatie)specifieke kenmerken in ogenschouw genomen:

- De omvang van het bedrijventerrein en de beschikbaarheid van grotere kavels voor grootschalige activiteiten (>2 hectare);
- De bereikbaarheid en de ontsluiting van het bedrijventerrein;
- De (potentiele) overlast voor kernen in de nabije omgeving;
- De grondprijs van het bedrijventerrein;
- De doelgroepen van het bedrijventerrein;
- De aanwezigheid van kavels op zichtlocaties;
- De toegestane milieucategorieën.

In paragraaf 5.2 en 5.3 worden de relevante bedrijventerreinen binnen en buiten de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden nader bekeken. In paragraaf 5.4 trekken we conclusies uit deze bevindingen.

5.2 Binnen de regio - positionering Groote Haar

In deze paragraaf worden de concurrerende bedrijventerreinen in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden in ogenschouw genomen. Het analyseren van concurrerende bedrijventerreinen is van belang om een inschatting te kunnen maken van de positie van Groote Haar ten opzichte van de concurrentie. Voor de concurrentieanalyse zijn, vanwege de doelgroep grootschalige ruimtevragers, de bedrijventerreinen met een uitgeefbaar aanbod van meer dan 2,0 hectare of een plan van meer dan 5,0 hectare in ogenschouw genomen.

Figuur 5.1: Concurrerende bedrijventerreinen binnen de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden



Bron: Ecorys

Gorinchem Oost II (Gorinchem)

Gorinchem Oost II ligt in de gemeente Gorinchem. Het bedrijventerrein is gelegen in nabijheid van een op- en afrit van de snelweg A15. Gorinchem Oost II heeft een omvang van 33 hectare, waarvan momenteel 4,1 hectare direct uitgeefbaar is. De ligging aan de snelweg zorgt ervoor dat het bedrijventerrein tevens zichtkavels heeft. Het bedrijventerrein heeft als doelgroep producerende bedrijven met daaraan gelieerde groothandels- en servicebedrijven en bedrijven in de (zakelijke) dienstverlening. De maximale toegestane HW-categorie is 4, matig milieuhinderlijke activiteiten 2. De grondprijs varieert van €202/m² tot €250/m². Gorinchem Oost heeft kavels beschikbaar van groter dan 1 hectare. Gorinchem Oost II is in mindere mate concurrerend met Groote Haar vanwege de afwijkende doelgroep en de beperkte, beschikbare oppervlakte.

Meerkerk IV & IVa (Zederik)

Meerkerk IV ligt aan de zuidzijde van Meerkerk, in de gemeente Zederik. Meerkerk IV is gelegen tegen de snelweg A27, nabij de knooppunten met de snelwegen A2 en A15. De Energieweg, parallel aan de snelweg A27, zorgt voor een ontsluiting en de aansluiting op de snelweg A27. Op Meerkerk IV zijn momenteel drie kavels beschikbaar met een oppervlakte van respectievelijk 3.380 m², 4.211 m² en 4.730 m². De grondprijs varieert van €190/m² tot €225/m².

Het bestaande bedrijventerrein (Meerkerk IV) wordt in de toekomst naar verwachting in zuidelijke richting uitgebreid met 5,6 hectare aan netto uitgeefbare grond. Het bedrijventerrein is bedoeld voor bedrijven op het gebied van productie, groothandel en voor kantoren. Daarnaast is er ruimte voor ondersteunende bedrijfsactiviteiten zoals een copyshop en vergaderzalen. Vanwege het ontbreken van een vooraf bepaalde verkaveling van het uitgeefbare gebied is de grootte van de kavels flexibel. De maximale toegestane milieucategorie is 4.1. Meerkerk IV & IVa zijn in mindere mate concurrerend met Groote Haar vanwege de afwijkende doelgroep en de beperkte, beschikbare oppervlakte (op Meerkerk IV). Naast Meerkerk IV & IVa zijn voor wat betreft bedrijventerreinen in Zederik regionaal afspraken gemaakt dat, indien Groote Haar niet tot ontwikkeling wordt gebracht, Meerkerk Zuid als alternatief kan gelden. Meerkerk Zuid zal dan, naar verwachting, een oppervlakte van 20 hectare, beslaan.

Schelluinen-West (Schelluinen)

Schelluinen-West ligt in Giessenlanden. Het bedrijventerrein ligt aan het spoor en de autoweg N216. Het bedrijventerrein heeft als specifieke doelgroep bedrijven uit de sector transport, logistiek en distributie afkomstig uit de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden of bedrijven die de regio een binding hebben. Daarnaast kunnen aan de sector toeleverende bedrijven zoals banden- en truckservice, schadeherstel en reclame zich vestigen op Schelluinen-West. Op het bedrijventerrein is 4,8 hectare terstond uitgeefbaar. De grondprijs varieert van €166,5/m² tot €185/m². Voor Schelluinen-West geldt een maximale toegestane milieucategorie van 3. De potentiële overlast voor de omliggende omgeving is beperkt. Schelluinen-West is in enige mate concurrerend met Groote Haar vanwege de overeenkomstige doelgroep (logistiek). De ligging aan de snelweg A27 zet Groote Haar voor wat betreft bereikbaarheid en zichtbaarheid echter op voorsprong.

Tussen de Sporen 't Oog (Hardinxveld Giessendam)

Tussen de Sporen 't Oog (of 't Oog) is gepland in de gemeente Hardinxveld-Giessendam. De ontwikkellocatie is gelegen tussen twee sporen, waardoor zichtlocaties ontstaan. Het bedrijventerrein is bedoeld voor gemengde industrie. Uit het bedrijfshuisvestingsonderzoek van de gemeente Hardinxveld-Giessendam blijkt dat er onder ondernemers vraag is naar een uitbreiding van het aanbod voor vooral kleinschalige bedrijven. Op basis hiervan wenst de gemeente circa 5 hectare bedrijventerrein op 't Oog te ontwikkelen in de periode tot 2030. Het geplande bedrijventerrein heeft een totale netto oppervlakte van 15 hectare. De maximale toegestane milieucategorie is 4. Aan de overzijde van het zuidelijke spoor ligt een woonwijk. Tussen de Sporen 't Oog is in mindere mate concurrerend met Groote Haar vanwege de afwijkende doelgroep en de mindere goede bereikbaarheid.

Gelkenes (Molenwaard)

Het bestaande bedrijventerrein Gelkenes is gelegen in de gemeente Molenwaard, aan de noordraad van de Alblasserwaard aan de rivier De Lek. Daarnaast heeft het bedrijventerrein een aansluiting op de N216. Het bedrijventerrein heeft een netto oppervlakte van 59,7 hectare, waarvan momenteel 1,1 hectare terstond uitgeefbaar is. De doelgroep op het bedrijventerrein is gemengde industrie met een maximale milieucategorie van 4. De grondprijs is €190/m². Bedrijventerrein Gelkenes heeft een beperkt aantal zichtlocatie langs de N216. De potentiële overlast voor de omliggende omgeving is beperkt. Gelkenes is in mindere mate concurrerend met Groote Haar vanwege de afwijkende doelgroep en de minder goede bereikbaarheid.

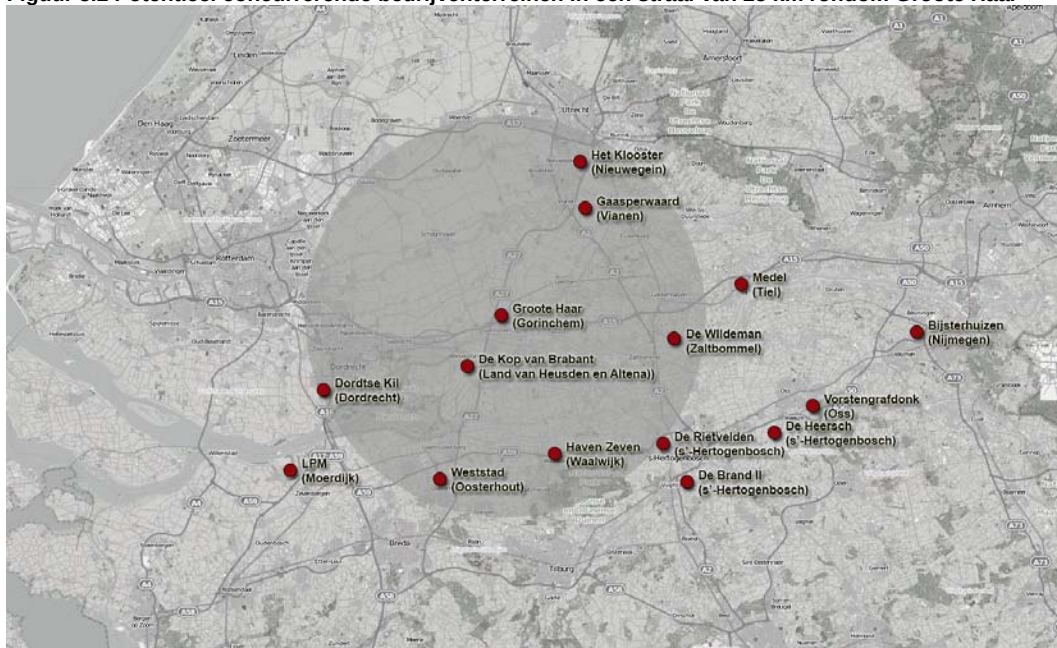
Nieuw Schaik (uitbreiding) (Leerdam)

Het bestaande bedrijventerrein Nieuw Schaik ligt in het noordoosten van de gemeente Leerdam. Op het bedrijventerrein wordt een zonering toegepast waarbij de maximale toegestane milieucategorie afhankelijk is van de afstand tot woningen in de omgeving. De maximale toegestane milieucategorie is 3.2, maar met een binnenplanse ontheffingsprocedure kan een categorie 4.2 bedrijf worden toegestaan. Bedrijventerrein Nieuw Schaik met een netto oppervlak van 45,2 hectare is deels gelegen in nabijheid van een woonwijk (zuidwest). Bedrijven met een hogere milieubelasting mogen zich zodoende alleen in de noordoosthoek van het bedrijventerrein worden gevestigd. De potentiële overlast voor de omliggende omgeving is zodoende reëel. Uit een Economische Effectrapportage voor Nieuw Schaik blijkt een gebrek aan uitbreidingsruimte op het bedrijventerrein het functioneren van het terrein onder druk kan zetten. De gemeente is daarom voornemens om te komen tot een geringe uitbreiding van Nieuw Schaik om te voorzien in schuifruimte bij uitbreidingen van bestaande bedrijven. De uitbreiding van Nieuw Schaik zou ongeveer 5 hectare moeten gaan beslaan. Het bedrijventerrein Nieuw Schaik ligt in het Noordoosten van Leerdam, nabij de kruising van de Industrieweg en de Schaikseweg. Nieuw Schaik is in mindere mate concurrerend met Groote Haar vanwege de minder goede bereikbaarheid en de milieucategorie.

5.3 Buiten de regio (<25 km) - positionering Groote Haar

Naast concurrentie vanuit de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is er tevens sprake van aanbod aan bedrijventerreinen buiten de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden dat als concurrerend aangemerkt kan worden. In deze paragraaf worden de potentieel concurrerende bedrijventerreinen buiten de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, maar binnen de marktregio voor Groote Haar (straal van 25 km) beschreven. Voor ieder bedrijventerrein wordt aangemerkt in welke mate het terrein als concurrerend beschouwd wordt.

Figuur 5.2 Potentieel concurrerende bedrijventerreinen in een straal van 25 km rondom Groote Haar



Noot: Voor het bepalen van de marktregio wordt veelal een straal van 25 kilometer aangehouden

Bron: Ecorys

De straal van circa 25 kilometer laat zien dat een beperkt aantal terreinen in de omgeving van Groote Haar (maar buiten de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden) gelegen zijn die als mogelijk concurrerende locatie in ogenschouw worden genomen. Een beschrijving van de terreinen volgt hieronder.

Gaasperwaard (Vianen)

Bedrijventerrein Gaasperwaard ligt in het midden van Nederland, op de kruising van de noord-zuid verbindingen, respectievelijk de snelweg A27 en A2. Gaasperwaard krijgt een directe aansluiting op de snelweg A27. De locatie is daarmee ideaal voor logistieke bedrijven. Het bedrijventerrein is ingedeeld in vijf zones met standaard kavels tussen 2.500 m² en 7.500 m². De grondprijs varieert van €200/m² tot €220/m². De kavels die zijn gelegen op de zichtlocaties langs de snelweg A27 zijn nagenoeg allemaal reeds verkocht. Gaasperwaard heeft een maximale toegestane milieucategorie van 4. Gaasperwaard is in meerdere mate concurrerend met Groote Haar vanwege de overeenkomstige doelgroep (logistiek) en de bereikbaarheid. De omvang van de (standaard)kavels op bedrijventerrein Gaasperwaard is echter beperkt.

Het Klooster (Nieuwegein)

Bedrijventerrein Het Klooster ligt in Nieuwegein, bij de afrit van de snelweg A27. Het Klooster is zodoende direct aangesloten op de A27 en ligt in de driehoek van de verkeersaders van Nederland: de A2, A12 en A27. De doelgroep voor het bedrijventerrein is logistiek, gericht op transport, opslag, of overslag. De toegestane milieucategorie is 4 en de lichte klassen van

milieucategorie 5. De totale oppervlakte van het bedrijventerrein is 75 hectare, waarbij sprake is van kavels variërend van 1.000 tot 80.000 m². De uitgifte van de kavels start vanaf de tweede helft van 2016. Het Klooster is in meerdere mate concurrerend met Groote Haar vanwege de overeenkomstige doelgroep (logistiek), de bereikbaarheid en de omvang van de kavels. Het Klooster heeft met kavels tussen 1.000 en 80.000 m² een gevarieerd aanbod.

Dordtse Kil III en IV (Dordrecht)

Bedrijventerreinen Kil III en IV zijn onderdeel van Westelijke Dordtse Oever (WDO) en liggen ten zuidwesten van Dordrecht. De terreinen zijn goed gelegen tussen de Mainports, naast de A16 en als voorstation van West-Brabant die zich ontwikkeld heeft tot dé logistieke hotspot van Nederland. Met de ligging langs de A16 heeft Dordtse Kil IV aan de oostzijde tevens een zichtlocatie. Dordtse Kil IV is, naast de opvang van lokale bedrijvigheid, voornamelijk bedoeld voor regionale/nationaal georiënteerde logistieke bedrijven. Het bedrijventerrein Dordtse Kil heeft een maximale toegestane milieucategorie van 4. Voor het industrieterrein (zeehaven) geldt een maximaal toegestane milieucategorie van 5. De prijs per vierkante meter ligt tussen €190 en €225. Dordtse Kil is in meerdere mate concurrerend met Groote Haar vanwege de overeenkomstige doelgroep en de bereikbaarheid.

De Kop van Brabant (Werkendam)

Het bedrijventerrein 'Kop van Brabant' is verbonden met de snelweg doormiddel van een provinciale weg. De bereikbaarheid over de weg wordt vergroot door de geplande opwaardering (verbreding) van de Grotewaardweg en de snelweg A27. Op enkele minuten afstand (auto) liggen twee binnenhavens, terwijl een derde binnenhaven op de lange termijn wordt gerealiseerd. Het bedrijventerrein is in eerste instantie gericht op de vestiging van bedrijven groter dan 5.000 m² kaveloppervlak en/of de zwaardere milieucategorieën groter dan categorie 3.2. De 'Kop van Brabant' biedt geen plaats aan detailhandel, PDV en kantoren. Momenteel wordt het bedrijventerrein bouwrijp gemaakt. De verwachting is dat in augustus 2016 de eerste ondernemers zich kunnen vestigen op het bedrijventerrein. In verband met Nieuwe Hollandse Waterlinie (Unesco Werelderfgoed) is de tweede fase van de ontwikkeling van het bedrijventerrein nog niet zeker. De Kop van Brabant is in enige mate concurrerend met Groote Haar vanwege de bereikbaarheid en de omvang van de kavels.

Haven VII (Waalwijk)

Haven Zeven ligt aan de westzijde van het bedrijventerrein Haven, één van de grootste bedrijventerreinen van de regio. De doelgroep is watergebonden bedrijvigheid, maar ook anderen bedrijven kunnen zich hier vestigen. Rondom de havenarm, die Waalwijk in verbinding stelt met de Maas, is het bedrijvenpark uitgegroeid tot een oppervlak van 279 ha. Bedrijventerrein Haven II heeft een maximale toegestane milieucategorie van 6. De prijs ligt tussen €140/m² en €216/m². Haven Zeven is snel en eenvoudig te bereiken dankzij de zichtlocatie aan de A59 in Waalwijk met goede aansluitingen naar Rotterdam, Antwerpen, Breda en Utrecht. Deze logistieke eigenschappen van het terrein maakt Haven VII een concurrent.

Weststad (Oosterhout)

Bedrijventerrein Weststad, gelegen in de Noordoost hoek van Oosterhout, heeft een oppervlakte van 350 hectare. Het bedrijventerrein ligt langs de snelweg A59 en het Wilhelminakanaal en wordt (multimodaal) ontsloten via het water, het spoor en de weg. Weststad is gerealiseerd in drie fasen, respectievelijk in 1980, 1990 en 2000. De realisatie van een openbare laad- en loskade heeft, in combinatie met de uitbreiding van de overslagkade van de Oosterhoutse Container Terminal, een kade van 340 meter opgeleverd. De maximale toegestane milieucategorie is 5. Op Weststad 1 is circa 4 hectare beschikbaar voor logistieke bedrijven. Weststad is in enige mate concurrerend vanwege de multimodale ontsluiting en de doelgroep.

De Rietvelden ('s-Hertogenbosch)

De Rietvelden ligt in het zuidoosten van 's-Hertogenbosch, direct aan de afslag van de snelweg A59. De Rietvelden is met een netto oppervlakte van 190 hectare in combinatie met De Vutter het grootste bedrijventerrein in 's-Hertogenbosch. De kavels variëren van 1.000 m² tot 90.000 m². Een aantal kavels zijn gelegen aan het vaarwater. Het gebied kenmerkt zich door de watergebonden bedrijven (containerterminal) transport, distributie en een autoboulevard. De Heineken brouwerij neemt een prominente positie in op De Rietvelden. Op een aantal plaatsen zijn tevens kleinschalige moderne bedrijfsruimten gerealiseerd. De toegestane milieucategorie is 2 tot 4 (middelzwaar) en op bepaalde plaatsen 2 tot 5.1 (zwaar). De Rietvelden is in mindere mate concurrerend vanwege de afwijkende doelgroep (watergebonden).

De Wildeman (Zaltbommel)

In nabijheid van het historische centrum van Zaltbommel ligt het bedrijventerrein De Wildeman. Het bedrijventerrein ligt in de kom van de snelweg A2 en de autoweg N322. Bedrijventerrein De Wildeman richt zich op lokale en sub-lokale bedrijven en op de regionale markt. Het bedrijventerrein biedt ruimte voor bedrijven op het gebied van logistiek, industrie, productie, transport en distributie. De Wildeman I heeft een oppervlakte van 43 hectare. Momenteel is 17 hectare terstond uitgeefbaar. Op bedrijventerrein De Wildeman I zijn kavels beschikbaar vanaf 1.000 m² op basis van vrije verkaveling. De prijs varieert van €165/m² tot €221/m². Naast De Wildeman I gaat in 2016 het bestemmingsplan van De Wildeman II in procedure. De Wildeman II biedt met name ruimte aan logistieke bedrijven met een vraag naar kavels van minimaal 3 hectare. De Wildeman II heeft een oppervlakte van 16 hectare. Het bedrijventerrein De Wildeman heeft een maximaal toegestane milieucategorie van 4. De Wildeman is in meerdere mate concurrerend vanwege de doelgroepen, de ontsluiting en het aanbod aan grote kavels.

5.4 Conclusie

De positie van Groote Haar binnen de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is kansrijk te noemen. De ontwikkellocatie heeft, met name door de ligging aan de snelwegen, aantrekkelijke kenmerken te bieden ten opzichte van het overgrote deel van het aanbod in Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Meerkerk IV(a) vormt daarop een uitzondering. Het bedrijventerrein in Zederik profiteert evenals Groote Haar van de aanwezigheid van de snelweg A27: Meerkerk IV(a) heeft eveneens een directe aansluiting op de snelweg A27. De ligging aan de snelweg levert het bedrijventerrein tevens zichtlocaties op. Naast Meerkerk IV & IVa zijn voor wat betreft de bedrijventerreinen in Zederik regionaal afspraken gemaakt dat, indien Groote Haar niet tot ontwikkeling wordt gebracht, Meerkerk Zuid als alternatief kan gelden. Meerkerk Zuid wordt zodoende niet als concurrent gezien. Groote Haar ligt echter dicht bij een cluster van stedelijkheid (belangrijk voor het bereiken van de werknemers) en in nabijheid van de containerterminal op Avelingen Oost.

Indien de doelgroepen in ogenschouw worden genomen is concurrentie van bedrijventerreinen Schelluinen West te verwachten. Het ontbreekt Schelluinen West echter aan een directe aansluiting op een van de hoofdassen; snelwegen A27 en A2. Daarnaast biedt Groote Haar met een maximaal toegestane hogere milieucategorie 5.2 kansen voor milieubelastende bedrijven in de regio. Binnen de regio is dit het enige terrein die deze hogere milieucategorie kan bieden. Regionaal zijn er tevens afspraken gemaakt dat Schelluinen-West uitsluitend bedoeld is voor de opvang van transportbedrijven, die in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden vanwege uitbreiding dan wel op grond van de Milieuwetgeving hun huidige locatie moesten of moeten verlaten. Daarmee is de functie van Schelluinen-West een andere dan voor Groote Haar.

Tabel 5.1 Overzicht kwaliteiten van mogelijk concurrerende bedrijventerreinen binnen en buiten regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

		Gelegen aan snelweg/eigen afrit	Gelegen in stedelijk gebied/niet grenzend aan woonwijk	Maximale HMC categorie 5 en hoger	Kavelgrootte > 1 ha
Binnen de regio					
Groote Haar	Gorinchem	Ja	Ja	Ja	Ja
Gorinchem Oost II	Gorinchem	Ja	Ja	Nee	Ja
Meerkerk IV & IVa	Meerkerk/Zederik	Ja	Ja	Nee	Nee
Schelluinen-West	Schelluinen	Nee	Ja	Nee	Ja
't Oog	H'veld-Giessendam	Nee	Ja	Nee	n.b.
Gelkenes	Molenwaard	Nee	Ja	Nee	Nee
Nieuw Schaik	Leerdam	Nee	Nee	Nee	Nee
Buiten de regio < 25 km					
Gaasperwaard	Vianen	Ja	Ja	Nee	Nee
Het Klooster	Nieuwegein	Ja	Ja	Nee	Ja
Dordtse Kil III	Dordrecht	Ja	Ja	Nee	Ja
De Kop van Brabant	Werkendam	Ja	Nee	Ja	Ja
Haven VII	Waalwijk	Ja	Ja	Ja	Ja
Weststad	Oosterhout	Ja	Ja	Ja	n.b.
De Rietvelden	's-Hertogenbosch	Ja	Nee	Ja	Ja
De Wildeman	Zaltbommel	Ja	Ja	Nee	Ja

Bron: Ecorys

Daarnaast laat de concurrentieanalyse zien dat er vanuit het regionale aanbod (< 25 km) in meerdere mate concurrentie te verwachten is bij het aantrekken van zowel nationale als internationale bedrijven. Het Klooster in Nieuwegein, Gaasperwaard in Vianen en Dordtse Kil in Dordrecht zijn gezien de omvang, de bereikbaarheid, de doelgroep en de toegestane milieucategorie, concurrerende bedrijventerreinen in het aantrekken van grootschalige bedrijven. Daarnaast kent De Rietvelden in 's-Hertogenbosch een vergelijkbaar profiel als Groote Haar. Het bedrijventerrein, gelegen aan de snelweg A59, heeft echter een afwijkende doelgroep. De Rietvelden kenmerkt zich door watergebonden bedrijven (containerterminal) transport, distributie en een autoboulevard. Op bepaalde plaatsen op het bedrijventerrein is, evenals op bedrijventerrein Groote Haar, milieucategorie 5 toegestaan. Het bedrijventerrein ligt (gedeeltelijk) echter tegen een woonwijk aan.

Voor het aantrekken van bovenregionale ruimtevragers zijn bovengenoemde terreinen de belangrijkste om in de gaten te houden. Voor het aantrekken van bedrijven zal de gemeente Gorinchem zodoende een adequaat acquisitiebeleid moeten voeren, waarbij zowel de kansen op regionaal niveau als op terreinniveau onder het voetlicht gebracht moeten worden.

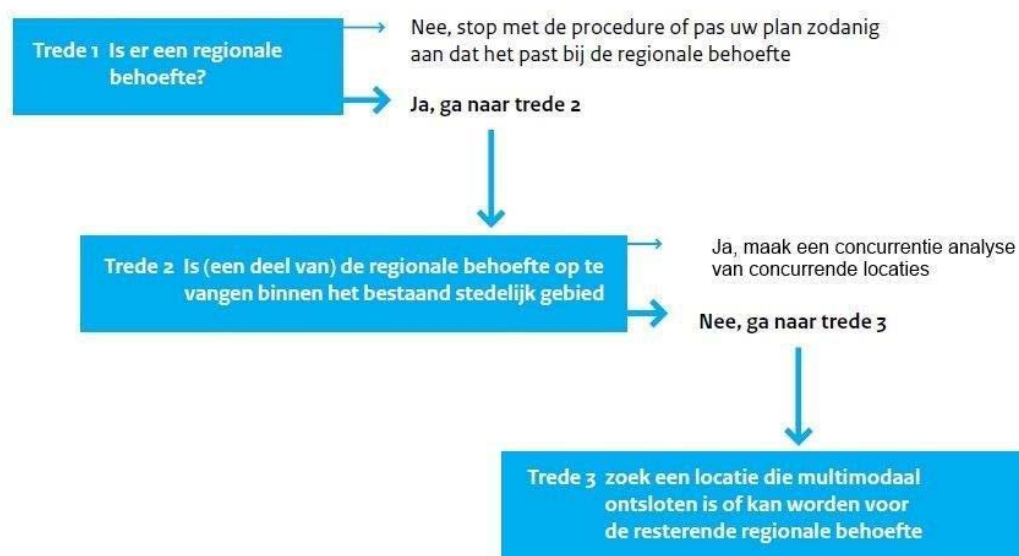
6 Samenvatting en conclusie

6.1 Inleiding

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is bedoeld om te komen tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Door de toekomstige ruimtevraag af te zetten tegen het beschikbare en toekomstige geplande aanbod ontstaat een beeld van de mate waarin vraag en aanbod op elkaar zijn afgestemd. Hoewel niet voor ieder (kleiner) terrein gekeken is naar de kwaliteit van het aanbod ontstaat op dit regionale schaalniveau wel een beeld van deze verhouding tussen vraag en aanbod.

Een voorgenomen nieuwe ontwikkeling dient vanuit de drie 'treden' van de Ladder te worden onderbouwd (zie figuur 6.1).

Figuur 6.1: Ladder van duurzame verstedelijking



Bron: Ministerie van Infrastructuur & Milieu (2012)

6.2 Regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

De regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden heeft in de Structuurvisie 2030 een ruimtelijke concentratiebeleid vastgesteld voor de verstedelijking. Voor bedrijventerrein is het uitgangspunt dat grootschalige ontwikkelingen worden gebundeld met de infrastructuurassen in de regio, zijnde de snelweg A15, de snelweg A27, het Merwedekanaal en de Lekzone. Daarnaast hanteren de gemeenten in het gebied als beleidsmatig uitgangspunt dat de leefbaarheid en het voorzieningenniveau in de kernen in het middengebied en de Lekzone in stand dient te worden gehouden. Om de (economische) leefbaarheid in de kernen te waarborgen is het behoud van economische activiteiten en daarmee werkgelegenheid van belang. Om deze reden dient voldoende ruimte aangeboden te worden.

Trede 1 - Is er een regionale behoefte?

Voor de eerste trede van de 'Ladder' is in hoofdstuk 3 onderzocht of er sprake is van een regionale behoefte naar bedrijventerreinen. Voor regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is de autonome ruimte vraag naar bedrijventerrein vastgesteld op 52 tot 63 hectare. Deze prognose is exclusief de reservering voor de ijzeren voorraad van de provincie Zuid-Holland en exclusief het aantrekken van bovenregionale vestigers. Op basis van de historische uitgifte is het plausibel te veronderstellen dat de werkelijke ruimte vraag hoger zal liggen. In Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is het bestaand beschikbare aanbod 16,2 hectare uitgeefbaar oppervlak, waarvan 14,4 hectare direct uitgeefbaar is. Daarmee is sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod, de ruimtebehoefte is groter dan het bestaand beschikbare aanbod. De ruimtebehoefte voor de periode tot 2040 overstijgt het aanbod met 46,8 hectare (63 – 16,2 hectare).

Trede 2 – Is (een deel) van de regionale behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied?

Voor de tweede trede van de 'Ladder' is onderzocht of de (regionale) behoefte kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied. De analyse van het aanbod binnen de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden toont aan dat de (regionale) behoefte niet volledig kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied. In Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is het bestaand beschikbare aanbod 16,2 hectare uitgeefbaar oppervlak, waarvan 14,4 hectare direct uitgeefbaar is. Het bestaand beschikbare aanbod is onvoldoende om de ruimte vraag naar bedrijventerreinen te accommoderen. Aansluitend is onderzocht in hoeverre herstructurering voldoende ruimte biedt. In Alblasserwaard-Vijfheerenlanden biedt herstructurering eveneens onvoldoende 'extra' ruimte. De herstructurering van bedrijventerrein waarbij ruimtewinst valt te verwachten zijn Avelingen-Oost, De Peulen en KI Station Lexmond. Deze ruimtewinst is echter reeds opgenomen in het aanbod in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. De ruimte vraag blijft zodoende groter dan het aanbod, waardoor de harde plancapaciteit voor ontwikkeling in aanmerking komt. In Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is echter geen sprake van een harde plancapaciteit. Op het moment dat de harde plancapaciteit onvoldoende blijkt om in de ruimte vraag van bedrijven te voorzien kan begonnen worden met de uitleg van het zacht planaanbod. De zachte plancapaciteit is 97,5 tot 102,5 hectare. In de Bedrijventerreinstrategie Alblasserwaard/Vijfheerenlanden (2015) is op regionaal niveau een verder uitwerking gegeven van de confrontatie van vraag en aanbod.

In de Regionale Bedrijventerreinenstrategie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2016 is bestuurlijk de keuze gemaakt om de komende jaren de bedrijventerreinen Groote Haar (37 ha), Tussen de Sporen 't Oog (5 ha), Nieuw Schaik (uitbreiding, 5 ha bedoeld als schuifruimte) en Meerkerk IVa (5 ha) tot ontwikkeling te brengen om te kunnen voorzien in de vraag. Met een resterende autonome ruimte vraag van 46,8 hectare exclusief bovenregionale ruimte vraag voldoet het geplande aanbod aan de voorziene behoefte tot 2040. In paragraaf 6.3 wordt de noodzaak tot ontwikkeling van het geplande aanbod nog duidelijker, voor de marktpotentie van Groote Haar is namelijk wel rekening gehouden met bovenregionale ruimte vraag.

Trede 3 – Zoek een locatie die multimodaal ontsloten kan worden voor de resterende regionale ruimte vraag

Voor de derde trede van de 'Ladder' is onderzocht of Groote Haar voldoet aan de eis van een multimodaal ontsloten bedrijventerrein die kan voorzien in (een gedeelte van) de regionale behoefte. Bedrijventerrein Groote Haar, met een omvang van 37 hectare, voldoet aan deze eis (zie hoofdstuk 2). Daarnaast heeft Groote Haar vanwege haar strategische ligging en positionering aantrekkelijke kenmerken te bieden ten opzichte van het overgrote deel van het aanbod in Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Binnen de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden ontbreekt een (binnenstedelijk) alternatief met dezelfde kwaliteiten als die van bedrijventerrein Groote Haar (zie paragraaf 5.4).

6.3 Gemeente Gorinchem

In voorgaande paragraaf is reeds aangetoond dat binnen de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden het beschikbare aanbod onvoldoende is om te voorzien in de autonome ruimtevraag de komende jaren en dat de ontwikkeling van Groote Haar nodig is. De markttoets voor Groote Haar versterkt dit beeld. Daarom wordt hieronder opnieuw de ladder doorlopen, maar nu vanuit de voor Gorinchem relevante invalshoek: het marktperspectief voor de ontwikkeling Groote Haar.

Trede 1 - Is er een regionale behoefte?

Voor de eerste trede van de 'Ladder' is onderzocht of er sprake is van een regionale behoefte naar bedrijventerreinen in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. In paragraaf 6.2 is reeds vastgesteld dat er sprake is van een regionale behoefte. Indien de ruimtevraag wordt bepaald voor de gemeente Gorinchem ontstaat, met de potenties van Groote Haar, nog nadrukkelijker ruimtebehoefte. De verklaring hiervan is dat voor de regio als geheel is gekeken naar de autonome groei van de werkgelegenheid en de hieruit voortkomende behoefte aan bedrijventerreinen. Aangezien op basis van deze regionale ramingen planologische reserveringen worden gemaakt in regionaal verband zijn deze ramingen van Ecorys altijd conservatief, om een overschot aan planvoorraad te voorkomen. In de nu voorliggende raming is niet alleen gekeken naar de autonome groei van de werkgelegenheid, maar ook naar de historische uitgifte in Gorinchem en de potentie van Groote Haar in een groter marktgebied. Dat leidt tot een afwijkende, hogere, raming voor Groote Haar. De totale ruimtevraag naar bedrijventerreinen in Gorinchem tot 2040 is vastgesteld op 55 hectare. Bij het vaststellen van de ruimtevraag is rekening gehouden met het aantrekken van bovenregionale ruimtevragers, de historische uitgifte die hoger ligt dan vooraf was geprognoseerd binnen het TM-scenario en de toedeling van de grootschalige en kleinschalige vraag zoals toegepast in de 'Bedrijventerreinenstrategie Alblasserwaard/Vijfheerenlanden 2015'. Tegenover een ruimtevraag van 55 hectare staat een beschikbaar aanbod van 4,1 hectare, waarmee het tekort aan aanbod voor de gemeente Gorinchem uitkomt op ruim 50 hectare.

Indien de bestemmingsplanperiode voor Groote Haar (2017 tot 2037) in ogenschouw wordt genomen bedraagt de ruimtevraag 44 hectare tegenover een aanbod van 4,1 hectare. Daarmee is nog altijd sprake van een tekort van circa 40 hectare aanbod in Gorinchem.

Trede 2 – Is (een deel) van de regionale behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied?

Voor de tweede trede van de 'Ladder' is onderzocht of de (regionale) behoefte kan worden opgevangen in bestaand stedelijk gebied. De analyse van het aanbod in Gorinchem toont aan dat de (regionale) behoefte niet (volledig) kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied. In Gorinchem is momenteel 4,1 hectare beschikbaar op bedrijventerrein Gorinchem Oost II en wordt geen ruimtewinst verwacht door herstructurering. Indien er geen nieuw bedrijventerreinaanbod wordt ontwikkeld ontstaat een tekort in Gorinchem. Voor de toekomst is in Gorinchem alleen Groote Haar met een oppervlakte van 37 hectare in de (zachte) plannen opgenomen. Met de ontwikkeling van Groote Haar is vraag en aanbod de komende jaren in evenwicht.

Trede 3 – Zoek een locatie die multimodaal ontsloten kan worden voor de resterende regionale ruimtevraag

Zoals hiervoor beschreven is bedrijventerrein Groote Haar hiervoor in beeld en reeds in een ver gevorderd stadium uitgewerkt. Er zijn binnen de gemeente en binnen de regio geen vergelijkbare plannen die op eenzelfde wijze en met dezelfde bereikbaarheid grootschalige ruimtevragers en activiteiten in de hogere milieucategorieën (tot en met HMC 5.2) kunnen accommoderen.

Absolute voorwaarde voor een succesvolle ontwikkeling van Groote Haar en de gunstige positionering van het terrein ten opzichte van concurrerende terreinen binnen en buiten de regio voor het aantrekken van (boven)regionale vraag is de directe afslag met de A27.

Bijlage I Toelichting op de scenario's

Bron: Ecorys gebaseerd op CPB, 2004.

In het Regional Communities scenario hechten landen sterk aan behoud van eigen soevereiniteit en nationale identiteit. Na de uitbreiding van de EU in 2004 versterkt een groep van economisch sterk ontwikkelde landen de samenwerking op een breed scala van beleidsterreinen. De nieuwe lidstaten blijven hier buiten. De Centraal- en Oost-Europese landen blijven buiten de Economische en Monetaire Unie en richten hun aandacht steeds meer op samenwerking met landen als Rusland en China. Binnen de EU vinden geen hervormingen plaats. Het beleid van de lidstaten is sterk naar binnen gericht, ten koste van verdere samenwerking.

Het nationale beleid is sterk gericht op een gelijkmatige inkomensverdelingen en landen vertrouwen sterk op collectieve overeenkomsten. Landen slagen er niet in collectieve regelingen op het gebied van arbeidsmarkt, sociale zekerheid en pensioenen te moderniseren. De publieke sector wordt groter. Voorstellen voor een efficiëntere aanpak halen het niet. Een gebrek aan activerende prikkels in het arbeidsmarkt- en sociale zekerheidsbeleid leidt ertoe dat de participatiegraad daalt. De uitgaven voor de oude dag en de gezondheidszorg lopen sterk op als aandeel in het BBP. Verder wordt er een restrictief immigratiebeleid gevoerd. De arbeidsparticipatie is laag en de werkloosheid relatief hoog. De arbeidsproductiviteitsstijging en de economische groei zijn gering.

In het Strong Europe scenario geven de EU-lidstaten hun nationale soevereiniteit op. De Europese instituties worden succesvol hervormd en een institutionele crisis wordt hiermee voorkomen.

Individuele lidstaten geloven dat een alleenstaand land geen effectief beleid kan voeren, maar dat een groep landen hier beter toe in staat is. Steeds meer landen zullen zich op den duur aansluiten om historische, politieke en economische redenen. Ook Turkije wordt een lid en Rusland en de Oekraïne zullen meer geïntegreerd raken met Europa. Na het succes hiervan worden de economische banden met China steeds belangrijker voor de Europese Unie. Europa wordt naast de Verenigde Staten de supermacht op deze aardbol.

Onder druk van vergrijzing vinden er in beperkte mate hervormingen plaats op de arbeidsmarkt. Uitkeringen worden versoerd en de arbeidsmarkt wordt flexibeler. Door de hervormingen neemt de arbeidsparticipatie toe en is de werkloosheid lager dan in het Regional Communities scenario. Wel stijgt de inkomensongelijkheid iets. Ook de groei van de arbeidsproductiviteit en economie ligt hoger dan in het Regional Communities scenario.

De verzorgingsstaat blijft behouden in dit scenario. Overheden experimenteren met nieuwe systemen, zoals marktwerking en benchmarking, om de publieke sector efficiënter te maken. Het functioneren van de interne Europese markt wordt verbeterd door de geleidelijke verwijdering van knelpunten voor concurrentie en productiviteit. De interne markt wordt verder verdiept door de nationale markten voor energie, verscheidene diensten en aanbestedingen van de overheid open te breken. Immigratie neemt behoorlijk toe. Hier wordt weinig gekeken naar opleiding en arbeidsmarktpositie. Een deel van de immigranten doet daarom een beroep op sociale zekerheid waardoor de overheidsuitgaven stijgen.

In het Transatlantic Market scenario wordt de uitbreiding van de Europese Unie politiek geen succes. Landen hechten sterk aan soevereiniteit en nationale identiteit. De nieuwe EU-lidstaten treden niet toe tot de Europese en Monetaire Unie; Turkije wordt geen lid van de EU. Europese

instituten en besluitvorming worden niet hervormd en Brussel wordt gezien als bureaucratisch en ondoorzichtig. Lidstaten willen daarom geen macht meer uit handen geven. De EU wordt met name gezien als een economische unie, met als belangrijkste exponent de interne markt. Ook de Verenigde Staten zijn niet bereid macht uit handen te geven aan internationale organisaties. Globale handelsakkoorden blijven uit. Wel intensiveren de VS en Europa hun handelsrelaties.

De druk op de publieke sector en een voorkeur voor individuele regelingen leidt er toe dat de Europese welvaartsstaat wordt versoberd. Steeds vaker wordt er gekozen voor marktoplossingen. De arbeidsmarkt wordt flexibeler onder andere doordat werknemers minder worden beschermd. De inkomensongelijkheid neemt sterk toe. Europa houdt de grenzen gesloten voor immigratie. De arbeidsparticipatie zal stijgen door de versobering van de sociale zekerheid. De groei van de arbeidsproductiviteit en economie zijn hoog. De economie lijkt sterk op die van de Verenigde Staten doordat deze steeds competitiever en flexibeler wordt. Er wordt veel geïnnoveerd en er zijn veel hoogopgeleide mensen.

In het Global Economy scenario breidt de EU zich verder naar het oosten uit. Turkije wordt EU-lid en ook landen als Oekraïne worden lid. Institutionele hervormingen in de EU slagen. Een goed functionerende interne markt is echter wel het eindpunt van de integratie. Ook economisch en monetair is de EU een succes, waardoor landen als Turkije makkelijk kunnen toetreden. Hervormingen van instituten in deze landen gaan snel en de technologisch komen ze op hetzelfde niveau als de landen in het westen, mede door grote investeringen. Het economisch zwaartepunt van Europa verschuift daardoor enigszins naar het oosten.

De overheid benadrukt de eigen verantwoordelijkheden van burgers; overheden beperken zich tot nauw gedefinieerde kerntaken. Zoveel mogelijk wordt er aan de markt overgelaten, met het doel meer flexibiliteit en diversiteit te scheppen. Dit geldt ook voor de gezondheidszorg en hoger onderwijs. Overheden concurreren hevig met elkaar om bedrijven en hooggeschoolde arbeid aan te trekken. Dit versterkt de trend tot verkleining van de collectieve sector en vermindering van de inkomenshervreiding. Hervormingen van de arbeidsmarkt, de inkomstenbelasting en de sociale zekerheid bevorderen de deelname aan het arbeidsproces, met name van ouderen. De EU laat elk jaar een vast aantal immigranten toe; jong en goed opgeleid.

De groei van de arbeidsproductiviteit is nog hoger dan in het Transatlantic market scenario. De groei van de materiele welvaart is het hoogst in dit scenario.

Bijlage II: Bedrijventerrein buiten de regio (> 25 km)

Medel I Rivierenland (Tiel)

Bedrijventerrein Medel ligt bij Tiel aan de snelweg A15 en het Amsterdam-Rijnkanaal. Het bedrijventerrein heeft een eigen aansluiting op de snelweg A15. Daarnaast heeft het bedrijventerrein een containerterminal aan het Amsterdam-Rijnkanaal. De doelgroep van Medel zijn bedrijven uit onder andere de logistieke sector, de bouw, handel en nijverheid en productie. De totale oppervlakte is 112,9 hectare, waarvan 23 hectare uitgeefbaar is. Het grootste kavel op het bedrijventerrein heeft een oppervlakte van 8 hectare. Voor het bedrijventerrein is de maximaal toegestane milieucategorie vastgesteld op 5.1. De grondprijs ligt tussen 135-150 €/m².

De gemeenten Tiel en Neder-Betuwe hebben plannen om het bedrijventerrein uit te breiden, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen twee deelgebieden. Het noordelijke deelgebied betreft de herverkaveling van het bestaande bedrijventerrein, incl. de aangrenzende groenstrook. De herverkaveling zal een extra ruimte van 8 hectare opleveren. Voor het zuidelijke deelgebied betreft het een nieuwe ontwikkeling, waarbij 27 hectare aan extra bedrijventerrein wordt gerealiseerd (uitbreidingsfase I). De provincie heeft op 27 januari 2016 het inpassingsplan voor de uitbreiding fase 1 onherroepelijk vastgesteld. Op de middellange termijn (uitbreidingsfase II) kan er nog eens 52 hectare worden toegevoegd. Medel is in meerdere mate concurrerend vanwege de overeenkomstige doelgroep, de omvang van kavels en de maximaal toegestane milieucategorie.

De Brand II ('s-Hertogenbosch)

Vanaf 2016 is De Brand II uitgeefbaar als nat bedrijventerrein tussen het huidige De Brand en het nieuwe tracé van de Zuid Willemsvaart die zal worden omgelegd. De Brand II is bedoeld voor watergebonden bedrijven (productie, handel, recycling) met een omvang tot circa 1,5 hectare. Het bedrijventerrein heeft een uitgeefbaar oppervlak van 8 hectare. De Brand II is in mindere mate concurrerend vanwege de afwijkende doelgroep en de beperkte omvang van de kavels.

Logistiek Park Moerdijk (Moerdijk)

Bedrijventerrein LPM (150 hectare) is gelegen in de gemeente Moerdijk in de oksel van de snelwegen A16 en A17, nabij industrieterrein Moerdijk. LPM richt zich op (inter)nationale VAL-bedrijven die op zoek zijn naar kavels van meer dan 5 hectare. Onder VAL-bedrijven (Value Added Logistics) wordt verstaan alle logistieke bedrijven die zich naast reguliere opslag- en distributieactiviteiten richten op activiteiten die toegevoegde waarde opleveren, zoals assemblage, om- en verpakking, montage, reparatie, markt specifieke producttoevoegingen en bedrukken van producten. Bedrijven die minder dan 5 hectare nodig hebben zijn alleen toegestaan als er een duidelijke relatie te leggen is met de noodzaak tot vestiging nabij de kade. Bedrijven moeten behoren tot HMC 3.1-3.2 VNG-lijst milieuzonering. LPM profileert zich nadrukkelijk als multimodaal ontsloten locatie voor grote internationale bedrijven. Logistiek Park Moerdijk is in mindere mate concurrerend met Groote Haar vanwege de eisen ten aanzien van de minimale ruimtevrage (> 5 hectare).

Vorstengrafdonk (Oss)

Vorstengrafdonk ligt ten zuiden van Oss en ten oosten van Heesch. Het terrein ligt in de oksel van de A50 en de A59, maar heeft weinig zichtlocaties i.v.m. begroeiing. De ontsluiting over de weg is uitstekend. Het terrein is bestemd voor alle typen bedrijven, maar zet in het bijzonder in op logistiek en grootschalige productie met een milieucategorie 3, 4 en 5. Vorstengrafdonk is in meerdere mate

concurrerend met Groote Haar vanwege de overeenkomstige doelgroep, de bereikbaarheid en de maximaal toegestane milieucategorie, maar ligt buiten de straal van 40 kilometer.

De Heersch ('s-Hertogenbosch)

De gemeenten 's-Hertogenbosch, Oss en Bernheze ontwikkelen samen een nieuw regionaal bedrijventerrein van ongeveer 100 hectare. Heesch-West biedt ruimte aan logistieke bedrijven, groothandel en productiebedrijven, tot en met milieucategorie 4. De centrale ligging in Nederland, aan de A59, zorgt ervoor dat het terrein goed bereikbaar is. Aan de noordkant zijn representatieve zichtlocaties vanaf de A59 beschikbaar. Een opvallend punt is de aandacht voor ecologische waarden in dit gebied. De openbare ruimte, kavels en gebouwen worden vanuit een duurzaam karakter ontwikkeld. De ontwikkeling van Heesch-West is nog niet gestart. Door het regionale karakter van het bedrijventerrein kunnen vraag en aanbod worden gebundeld en op regionaal niveau worden afgestemd. Op dit moment ligt de prioriteit bij het uitgeven van vergelijkbare kavels op Vorstengrafdonk in Oss en De Rietvelden in 's-Hertogenbosch. De verwachting is dat bedrijven zich vanaf 2017 kunnen vestigen op Heesch-West. Het grootste kavel is 15 tot 20 hectare, flexibel. De Heersch is in enige mate concurrerend met Groote Haar vanwege de overeenkomstige doelgroep en de bereikbaarheid, , maar ligt buiten de straal van 40 kilometer.. De Heersch biedt met het grootste kavel tussen 15 en 20 hectare echter grotere kavels aan.

Bijsterhuizen (Nijmegen)

Bedrijvenpark Bijsterhuizen ligt strategisch tussen Nijmegen en Wijchen, pal aan de A73 en A326. In kwalitatief opzicht onderscheidt Bedrijvenpark Bijsterhuizen zich van andere bedrijventerreinen door de unieke samenwerking tussen de gemeenten Nijmegen en Wijchen, de ruimtelijke kwaliteit en de grote aandacht voor architectuur en groen. Er zijn nog een aantal bedrijfskavels op Bedrijvenpark Bijsterhuizen beschikbaar. Het gaat om de laatste 23 hectare grond op het grootste bedrijventerrein van Gelderland. De doelgroep is logistieke bedrijven. Op het bedrijventerrein zijn grote kavels beschikbaar van 5 tot 8 hectare. Er zijn 3 categorieën aan bedrijven te herkennen op Bijsterhuizen: logistiek, high tech en industrieel. Met name voor de logistieke sector blijkt Groot Bijsterhuizen een aantrekkelijk vestigingsgebied. Bijsterhuizen is in enige mate concurrerend vanwege de overeenkomstige doelgroep, de bereikbaarheid en de omvang van de kavels, maar ligt buiten de straal van 40 kilometer.



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas