

Quick-scan aanbod bedrijfshuisvesting 2013

Gemeente Baarle-Nassau



Quick-scan aanbod bedrijfshuisvesting 2013

Gemeente Baarle-Nassau

Rapportnummer: 206x00390.078009_1

Datum: 28 november 2013

Contactpersoon opdrachtgever: mevrouw Ing. E. Reijnen, de heer mr. A.J.H. Keijsers

Projectteam BRO: de heer drs. A.M.F. Ripken (supervisie)

Trefwoorden: Bedrijfshuisvesting, bedrijfsonroerend goed, vraag & aanbod, vestigingsbeleid, bedrij-
venterreinen, stedelijk gebied, buitengebied.

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte 13

Beknopte inhoud: Quick-scan aanbod bedrijfshuisvesting 2013, vraag-aanbod confrontatie, conclusies en
aanbevelingen vestigingsbeleid.

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

B | BRO
Ruimte | om *in* te leven

Inhoudsopgave	pagina
1. ONDERZOEKSOPZET	3
1.1 Vraagstelling	3
1.2 Verantwoording	3
2. AANBOD ANALYSE	5
2.1 Trends	5
2.2 Actueel aanbod	8
2.3 Samenvatting aanbod	13
3. CONFRONTATIE	15
4. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	19
4.1 Conclusies	19
4.2 Aanbevelingen	20

1. ONDERZOEKSOPZET

1.1 Vraagstelling

Afgelopen zomer is de BRO-rapportage over de enquête Onderzoek Ruimtebehoefte Bedrijven in Baarle-Nassau 2012 verschenen. In aansluiting hierop is de voorliggende analyse van het aanbod aan bedrijfsvastgoed opgesteld.

De voorliggende rapportage betreft een quick-scan naar het actuele aanbod van bedrijfsruimte in de gemeente Baarle-Nassau.

De resultaten van de quick-scan zijn geconfronteerd met de enquêteresultaten naar de ruimtebehoefte van bedrijven, zodat een volledig beeld is verkregen van de vastgoedmarkt in Baarle-Nassau voor de zakelijke segmenten.

1.2 Verantwoording

De vraagstelling van de quick-scan luidde:

Breng het actuele aanbod aan vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in Baarle-Nassau in beeld en vergelijk het aanbod met de behoeftepeiling, die eind 2012 is uitgevoerd.

Bij de meting van het aanbod is zoveel mogelijk aangesloten op de indeling zoals deze ook in het ruimtebehoefte onderzoek is gehanteerd (bedrijventerrein, stedelijk gebied en buitengebied).

Voor het bepalen van het aanbod is uitsluitend gebruik gemaakt van het online-aanbod¹, met een eenmalige check op gemeentelijk niveau. De peildatum is 21 oktober 2013.

Het is mogelijk, dat actueel aanbod niet in het onderzochte online-aanbod is opgenomen. Het geanalyseerde aanbod is derhalve het in ieder geval minimaal beschikbare aanbod.

Er is een verschil tussen de latente mogelijkheid tot bedrijfsvestiging en het online aanbod. Kavels kunnen ongebruikt liggen, (delen van) vastgoed kan leeg staan zonder op de markt te worden gebracht. Bedrijven kunnen meer vastgoed in gebruik hebben, dan voor de bedrijfsvoering strikt noodzakelijk is.

Van de aard en omvang van het latente aanbod zijn geen data bekend.

Er is rekening gehouden met functioneel medegebruik van werken in/bij de woning.

Voor woon-werk combinaties oriënteert de vraagmarkt zich hoofdzakelijk op woonruimte, waar werken mogelijk is of

¹ Bedrijfspan.com Funda in Business, Realnext, PropertyNL, DTZ, websites lokale makelaars.

mogelijk gemaakt kan worden. In de quick-scan is het aanbod van woningen meegenomen, waarvan redelijkerwijs verwacht mag worden, dat er een werkruimte van minimaal 40 m² gerealiseerd kan worden².

Er zijn onvoldoende gegevens bekend om valide en betrouwbaar de (langdurige) leegstand te kunnen bepalen.

Bij het beoordelen van het aanbod is rekening gehouden met de juridisch-planologische en milieutechnische ruimte die ter plaatste is toegestaan.

De analyse van het aanbod betreft een momentopname. Ook de enquête naar de ruimtebehoefte (eind 2012) is een momentopname.

De conjunctuur is tussen beide meetmomenten niet wezenlijk gewijzigd. Er is van uit gegaan, dat de resultaten uit beide meetmomenten met elkaar kunnen worden geconfronteerd.

Ten behoeve van de kwalitatieve verdieping van de analyse zijn enkele interviews gehouden met sleutelpersonen. De sleutelpersonen zijn samen met de gemeente geselecteerd.

² Er is niet gekeken naar de mogelijkheid tot het realiseren van een aanbouw of een solitair bouwwerk bij het aangeboden vastgoed of op een belendende kavel.

De analyse en de confrontatie geeft een voldoende betrouwbaar beeld op hoofdlijnen van de markt voor bedrijfs-huisvesting in Baarle-Nassau.

Aan de quick scan kan geen absolute waarde worden toegekend.

Figuur 1.1: Oordeelsestraat 50 Baarle-Nassau



bron: Bedrijfspand.com

2. AANBOD ANALYSE

2.1 Trends³

Bedrijfsruimte

Ondanks de recessie is in de regio Breda het aantal banen in de industrie licht gestegen. De opname van bedrijfsruimte is echter fors gedaald, terwijl het aanbod is toegenomen:

De jaarlijkse uitgifte aan bedrijventerrein in de regio Breda is sinds 2005 gedaald en de actuele⁴ voorraad is nagenoeg gelijk gebleven. Het aanbod aan kleine bedrijfsruimte bleef bescheiden en fluctueerde niet veel⁵. De huurprijzen in de regio varieerden tussen de € 40 en € 60.

Figuur 2.1: Kencijfers regio Breda



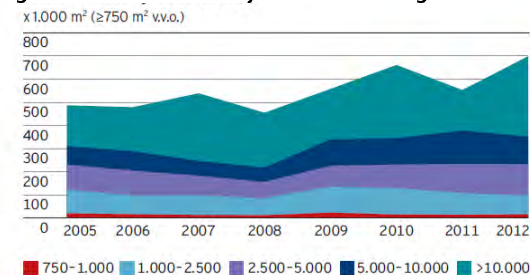
Bron: DTZ Zadelhoff

³ Ontleend aan DTZ Nederland Compleet 2013

⁴ Direct uitgeefbaar.

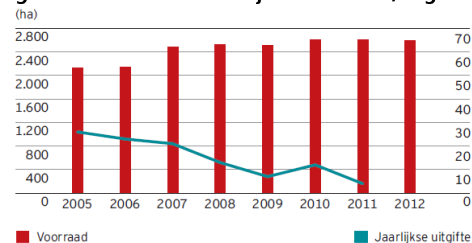
⁵ Mogelijk vertekening door aanbod in variabele losse units mee te rekenen op de totaal BVO van het pand.

Figuur 2.2: Aanbod bedrijventerrein naar grootteklasse, regio Breda



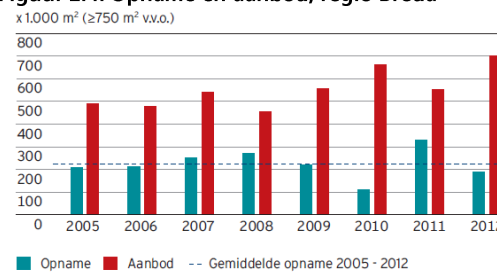
Bron: DTZ Zadelhoff

Figuur 2.3: Voorraad bedrijventerreinen, regio Breda



Bron: DTZ Zadelhoff

Figuur 2.4: Opname en aanbod, regio Breda



Bron: DTZ Zadelhoff

Kantoren

De kantorenmarkt⁶ is vooral gelieerd aan de dienstensector. In de dienstensector is de werkgelegenheid in de regio Breda gedaald.

De opname kantoometers daalde met 58%, terwijl het aanbod groeide met 17%. Met als resultaat een groei van de leegstand met 6,6%.

Het aanbod groeide sinds 2005 met name in de kleinere kantoren. De gemiddelde huurprijs varieerde van € 125 - € 165 per meter/per jaar⁷. De gemiddelde duur van de lease staat onder druk.

Figuur 2.5: Kencijfers regio Breda

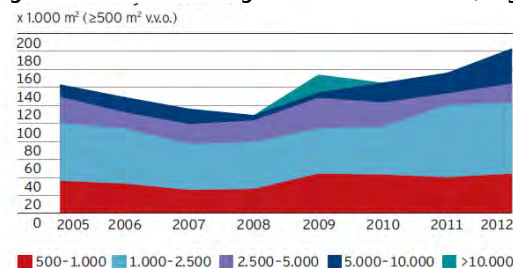


Bron: DTZ Zadelhoff

⁶ Gedomineerd door het aanbod in de grote steden.

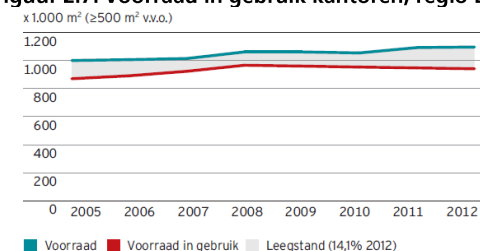
⁷ De reële huurprijs ligt mogelijk lager, bijvoorbeeld doordat verhuurders een huurvrije periode bij de start van de lease meegeven.

Figuur 2.6: Aanbod naar grootteklasse kantoren, regio Breda



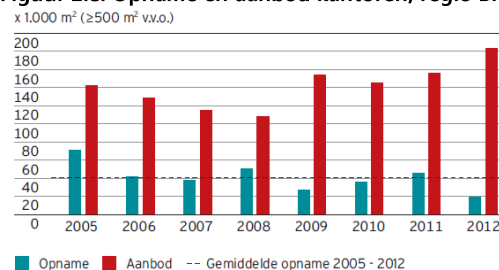
Bron: DTZ Zadelhoff

Figuur 2.7: Voorraad in gebruik kantoren, regio Breda e.o.



Bron: DTZ Zadelhoff

Figuur 2.8: Opname en aanbod kantoren, regio Breda



Bron: DTZ Zadelhoff

Figuur 2.9: Huurprijzen bedrijfsruimten, regio Breda

in euro per m²/jaar

Plaats		2011		2012	
		van	tot	van	tot
Breda	Emer-Zuid/Emer-Noord	30	45	25	40
	Heilaar Noord/IABC	40	50	40	50
	Krogten	30	50	25	45
	Hazeldonk	25	60	25	60
	Hoogeind	40	60	40	60
	Steenakker	40	60	40	60
	Moleneind	30	45	25	40
	Haagse Beemden	25	50	25	40
Etten-Leur	Vosdonk	25	50	25	50
Oosterhout	Weststad I, II en III	40	60	40	60
	Vijfeiken	30	40	30	40
Moerdijk	Moerdijk	30	55	30	55
Roosendaal	Majoppeveld/Borchwerf I en II	20	50	20	50
Bergen op Zoom	Noordland	30	49	30	50

Bron: DTZ Zadelhoff

Figuur 2.10: Huurprijzen kantoorruimten, regio Breda

in euro per m²/jaar*

Plaats		2011		2012	
		van	tot	van	tot
Breda	Centrum/Stationsgebied	90	160	90	150
	Claudius Prinsenlaan	120	150	120	150
	Ettense Baan	100	150	90	140
	Westerhagelaan e.o.	100	150	100	140
	Moleneind	75	125	70	125
	Digit Parc	150	165	150	165
	Stadionkwartier	145	165	145	165
Oosterhout	Europark	115	135	100	135
	Hoeverstein	120	135	120	135
Etten-Leur	Centrum	90	150	90	140
	Bredaseweg/Parklaan/Trivium	120	145	120	140
Roosendaal	Centrum	80	140	75	135
	Bovendonk	100	130	100	130
Bergen op Zoom	Centrum	75	145	75	135

*Excl. evt. incentives

Bron: DTZ Zadelhoff

Figuur 2.11: Vloeiveld 11 Tilburg



Bron: Funda in Business

Figuur 2.12: Kerkstraat 53 Goirle



Bron: Funda in Business

2.2 Actueel aanbod

Bedrijfshallen Baarle-Nassau

In Baarle-Nassau werden per peildatum 10 bedrijfshallen online aangeboden.

De gemiddelde kavelgrootte bedraagt 4.755 m², variërend van 1.600 m² tot bijna 7.000 m². Van 7 aangeboden hallen is echter de kavelmaat niet gegeven.

De gemiddelde pandgrootte is 799 m², variërend van 50 m² tot 2.100 m². Maar de opgave wordt vertekend, doordat 4 panden kleiner dan 250 m² zijn. Exclusief deze panden bedraagt de gemiddelde grootte 1.311 m².

Het gemiddelde bouwjaar is 1986⁸.

Bij één aangeboden hal behoort ook een woning, één aangeboden hal betreft een unit in een verzamelcomplex, in ieder geval één pand staat langer dan een halfjaar leeg.

Er worden 5 hallen te koop aangeboden met een gemiddelde prijs van € 583.600 k.k. De gemiddelde meterprijs bedraagt € 471⁹.

⁸ n=5

⁹ Excl. hal met woning.

Er worden 5 hallen te huur aangeboden met een gemiddelde huurprijs van € 27.152 per jaar.

De gemiddelde meterprijs/jr. bedraagt € 40 en is daarmee gelijk aan de gemiddelde huurprijs in de regio Breda.

Van het aanbod aan bedrijfshallen zijn er 6 gelegen op een bedrijventerreinen, 1 in het stedelijk gebied en 3 in het buitengebied.

Regionaal aanbod bedrijfshallen

In een straal van 10 kilometer¹⁰ om Baarle-Nassau bestaat het aanbod uit 75 bedrijfshallen¹¹, waarvan 63 op een bedrijventerrein.

Het werkelijk aantal aangeboden te verhuren eenheden ligt echter veel hoger, doordat de meeste grotere panden in units voor verhuur worden aangeboden.

De gemiddelde kavelgrootte in de regio bedraagt 6.550 m². Exclusief 11 kavels > 10.000m² bedraagt de gemiddelde kavelgrootte 2.600 m².

Op de grote kavels worden de opstallen vrijwel zonder uitzondering in meerdere units te huur of te koop aangeboden. De kleinste units zijn 50 m².

De gemiddelde vraagprijs in de regio bedraagt ruim € 470.000¹². Omgeslagen naar beschikbare BVO¹³ is de meterprijs € 515.

¹⁰ Inclusief Tilburg en Breda, verder aan te duiden als 'de regio'.

¹¹ Inclusief aanbod Baarle-Nassau.

Van het aanbod zijn 44 panden (ook) te huur. Alle grote panden worden ook in delen te huur aangeboden.

Van het regionale aanbod zijn 17 panden gebouwd na het jaar 2000 en 7 recent opgeleverd. Het gemiddelde bouwjaar is 1993¹⁴.

De gemiddelden verschillen in het aanbod van bedrijfshallen tussen Baarle-Nassau en in de regio worden vooral bepaald door het middelen van de data over het grote en diverse aanbod in de regio (met name in Breda en Tilburg) en het middelen over het beperkte aanbod in Baarle-Nassau.

Figuur 2.13: Aanbod bedrijfshallen

		Baarle-Nassau	<10 km.
Ligging	Bedrijventerrein	6	63
	Stedelijke gebied	1	-
	Buitengebied	3	-
	Totaal	10	75
Gemiddelde	Vraagprijs k.k.	€ 584.000	€ 470.000
	Huur p/m	€ 40	€ 40 - € 60
	Kavel	4.750 m ²	2.620 m ²
	Pand	1.310 m ²	1.070 m ²
	Bouwjaar	1986	1993

Figuur 2.14: De Geerstraat 2 Baarle-Nassau



bron: Bedrijfspand.com

¹² Exclusief 3 bedrijfsverzamelcomplexen, die in zijn geheel te koop worden aangeboden.

¹³ De totale omvang van de kavel is mede van invloed op de prijs.

¹⁴ Exclusief panden gebouwd voor 1950.

Kantoren

Per peildatum werden er in Baarle-Nassau geen zelfstandige kantoren aangeboden, wel 3 kantoren in combinatie met wonen, waarvan 2 in de kern Baarle-Nassau.

De drie kantoren zijn gedateerd (bouw 1960-1970), hebben een gemiddelde oppervlakte van 935 m² en zijn gecombineerd met een woonhuis.

In een straal van 10 km bedraagt het aanbod van zelfstandige kantoren enkele tientallen panden.

Vergelijking van Baarle-Nassau met de regio (waaronder Tilburg en Breda) is echter minder opportuun. De kantoorgebruiker in Baarle-Nassau werkt in de regel lokaal of regionaal en heeft een beperkte ruimtebehoefte.

Figuur 2.15: Aanbod kantoren

Baarle-Nassau		
	Te koop	3
Ligging	In Baarle-Nassau	2
	In omgeving	1
Bouwperiode	1960-1970	3
Gemiddelde	Oppervlakte	935 m ²
	Vraagprijs k.k.	€ 560.000
	Prijs/mtr	€ 599

Winkels en horeca

Per peildatum werden er online 5 winkels te koop aangeboden. De winkels zijn allen gelegen in de kern Baarle-Nassau.

De gemiddelde vraagprijs bedraagt € 379.600 k.k.¹⁵. Eenmaal is ook de huurprijs opgegeven.

Er is weinig (langdurige) leegstand in winkels in Baarle-Nassau geconstateerd.

In de analyse is niet gekeken naar eventuele wijzigingen in de kwaliteit van het winkelaanbod als gevolg van mutaties in het vastgoed (huur en koop).

Figuur 2.16: Aanbod winkels

Winkels		Baarle-Nassau
Ligging	Bedrijventerrein	
	Stedelijke gebied	5
	Buitengebied	
	totaal	5
Gemiddelde	Vraagprijs k.k.	€ 379.600
	Huur p/jr	€ 27.500
	Kavel	471 m ²
	Pand	208 m ²

¹⁵ N= 2

Agrarisch aanbod

Er is geen online aanbod aan agrarische bedrijven of losse agrarische gronden in Baarle-Nassau geconstateerd¹⁶.

Mogelijk dat de recent afgeronde ruilverkaveling hierbij van invloed is.

In een straal van 10 kilometer worden 13 agrarische bedrijven aangeboden met 6 uitgeoefende bedrijfstypen. Er wordt eveneens 13 maal agrarische grond aangeboden met 3 type grond.

Figuur 2.17: Agrarisch aanbod

Bedrijven		Bedrijfstypen	
Breda	3	Tuinbouw	11
Klein Zundert	3	Paardenhouderij	9
Zundert	3	Overige Bedrijven	6
Oosteind	2	Veehouderij	4
Oudenbosch	2	Melkveehouderij	2
		Akkerbouw	1
Grond		Soort grond	
Nispen	4	Zand	10
Zundert	3	Klei	5
Breda	2	Zavel	1
Kruisland	2		
Oud Gastel	2		

¹⁶ Mogelijk wordt aanbod niet online geplaatst, omdat de aanbieder vaak gepaard gaat met bedrijfsbeëindiging en/of overname.

Wonen en werken gecombineerd

Het micro-bedrijf¹⁷ of de ZZP'er, die op zoek gaat naar een nieuwe vestigingsplaats, kan kiezen voor de combinatie van woon- en werkruimte, voor zover de bedrijfsactiviteiten en wet- en regelgeving dit toelaten.

Een voldoende ruim woonhuis is in veel gevallen geschikt te maken voor een combinatie van wonen en werken. De bedrijfsruimte kan in één van de kamers van de woning of in de garage of schuur/berging worden gecreëerd.

Krijgt het bedrijf meer werknemers in dienst, dan wordt vaak omgezien naar een bedrijfsruimte elders, om niet in privé-tijd ook geconfronteerd te worden met medewerkers, toeleveranciers of klanten.

Wonen met bedrijfsruimte wordt in het online-aanbod niet als aparte categorie aangegeven. Een enkel maal is in het online-aanbod sprake van een woning met bedrijfsruimte of een bedrijfshal met een woning.

In de quick-scan is het online-aanbod van vrijstaande woningen met 5 kamers of meer en woningen met garage of bergruimte geanalyseerd. Het aanbod in beide groepen overlapt elkaar deels¹⁸.

¹⁷ Ondernemingen met 1 werkzame persoon.

¹⁸ In de analyse zijn dubbeltellingen geëlimineerd.

Per peildatum werden in Baarle-Nassau 56 woningen aangeboden, die geschikt zijn voor wonen-werken.

De gemiddelde vraagprijs bedraagt € 500.000,- exclusief¹⁹ kavels groter dan 1 ha en/of een vraagprijs van meer dan € 1mio k.k. De gemiddelde kavel grootte is 2.224 m² en de gemiddelde pandgrootte is 215 m².

Het betreft vrijwel uitsluitend bestaande bouw. De bouwperiodes zijn gespreid. Van het aanbod zijn 24 woningen gelegen in het buitengebied en 32 in het stedelijk gebied.

Van het aanbod met garage/berging zijn 12 garages vrijstaand en hebben 9 woningen garages met een oppervlakte voor 2 auto's of meer²⁰.

Figuur 2.18: Garages bij potentiële woon-werk woningen

Capaciteit			
Aangebouwd	14	1 auto	24
Vrijstaand	12	2-3 auto's	5
Inpandig	7	>3 auto's	2
P-kelder	2	Geen opgave	5
Souterrain	1		
Totaal	36	Totaal	36

¹⁹ Totale aanbod: gemiddelde vraagprijs € 534.426 k.k., gemiddelde kavelgrootte: 5.818m² en pand: 276 m².

²⁰ Er is geen analyse gemaakt van de mogelijkheden op de kavel een gebouw bij te plaatsen.

Figuur 2.19: Potentieel aanbod wonen-werken woningen

Woningen		Baarle-Nassau
Ligging	Bedrijventerrein	
	Stedelijke gebied	32
	Buitengebied	24
	Totaal	56
Gemiddelde		
	Prijs k.k.	€ 500.638
	Huur p/jr	nvt
	Kavel	2.224 m ²
	Pand	215 m ²

Het aanbod is ruim en divers. Zeker indien bedacht wordt, dan in veel andere type woningen ook woon-werk vormen te realiseren zijn.

Ondernemers die zoeken naar de combinatie wonen-werken kiezen voor 'werken bij de woning', niet voor 'wonen bij het werk'. Woon-werk combinaties op bedrijventerreinen vol-doen dan ook niet meer aan de gemiddelde woonwens.

Ondernemers, die meer representativiteit zoeken of waarvan de onderneming naar meerdere werknemers doorgroeit, kiezen vaak voor (flexibele) huisvesting in bijvoorbeeld een bedrijfsverzamelgebouw.

Harde en zachte plannen

In de gemeente staan op ruimtelijke kenmerkende plaatsen enkele bedrijfspanden leeg (te koop of te huur). Zowel vanuit economisch als ruimtelijk perspectief zou de gemeente graag hernieuwde invulling van deze locaties zien.

De vraag naar de ruimte is echter bescheiden en de initiatieven vanuit de markt passen niet altijd in het gemeentelijk (of provinciaal) beleid.

Vrijkomend maatschappelijk vastgoed is van invloed op de verhoudingen tussen vraag en aanbod op de vastgoedmarkt. De gemeente verwacht voor de korte termijn niet dat er aanzienlijke metrages aan maatschappelijk vastgoed op de markt komen.

Een gevolg van de vergrijzing van de bevolking kan zijn dat met name ruimere en karakteristieke woningen op de markt komen die ook voor werken geschikt zijn.

De gemeente schat het effect voor Baarle-Nassau in als zeer beperkt.

Bestemmingsplannen

In de gemeentelijke bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied is beroep en bedrijf aan huis tot 40 m² toegestaan.

In de gemengde bestemmingen is de richtlijn, dat de werkfuncties geen belemmering voor de omgeving mogen zijn en parkeren op het eigen terrein wordt opgelost.

In het buitengebied is (niet-agrarisch) beroep en bedrijf aan huis tot 60 m² toegestaan.

In de economische ontwikkeling van het buitengebied is het restrictieve beleid van de provincie mede richting gevend.

2.3 Samenvatting aanbod

- Het actuele aanbod aan bedrijfshallen in Baarle-Nassau is beperkt.
- In een straal van 10 kilometer is er een ruim aanbod aan bedrijfshallen, dit aanbod is voornamelijk op grotere terreinen en bij grotere kernen gelegen.
- Het aanbod aan winkels en (zelfstandige) kantoren is beperkt.
- Het aanbod aan agrarische bedrijven en agrarische gronden is in Baarle-Nassau beperkt.
Aard van het bedrijf, grondslag en locatie zijn zeer bepalend voor een eventuele match met de vraag.
- Er is in Baarle-Nassau een ruim aanbod aan grotere woningen, waar micro-ondernemingen of ZZP-ers wonen en werken kunnen combineren.

- Er worden geen ruimtelijke of andere ontwikkelingen verwacht die er toe zullen leiden, dat de aanbodzijde van de bedrijfstgoed markt op (korte) termijn fors zal wijzigen.

figuur 2.20: Hoogbraak 5,5a Baarle-Nassau



Bron: Funda in business

Figuur 2.21 & Figuur 2.22 Het oude en het nieuwe werken



Bron: http://globaalverhaal.blogspot.com/2008_09_01_archive.html



Bron: <http://www.intermediar.nl/iol/imgdb/110591>

3. CONFRONTATIE

Geregistreerde transacties

De dynamiek op de bedrijfstvastgoedmarkt in Baarle-Nassau kan worden uitgedrukt in het aantal en type transacties gemeten over een aantal jaren²¹.

Tussen 2008 en 2013 zijn In Baarle-Nassau 4 transacties geregistreerd. Daarmee is de dynamiek zeer gering geweest.

Het aantal transacties sluit niet aan op de behoefte zoals deze in de enquête is geregistreerd.

Door de recessie zijn kopers (en huurders) uiterst terughoudend in het aangaan van nieuwe financiële verplichtingen. Ook de banken zijn uiterst terughoudend met het verstrekken van kredieten voor vastgoedtransacties.

Figuur 3.1: Bedrijfstvastgoedtransacties Baarle-Nassau

Adres	Jaar	Soort	m ² vvo	Koopprijs
Oordeelsestr. 50	2008	Bedrijfsruimte	850	
Kerkstraat 2	2010	Winkel	330	€ 270.000
Smederijstr. 10	2012	Bedrijfsruimte	1.152	€ 830.000
Nieuwstraat 27	2012	Winkel	140	

²¹ Bron: PropertyNL

Koppeling

Voor de vergelijking met de resultaten uit het Onderzoek Ruimtebehoefte Bedrijven is het aanbod naar type vastgoed gekoppeld aan de indeling in bedrijventerrein, stedelijk gebied en buitengebied²²:

Figuur 3.2: Koppeling deelgebied – type vastgoed

	Bedrijven terrein	Stedelijk ge- bied	Buiten gebied
Bedrijfshallen	+	0	0
Kantoren	0	+	-
Winkels	0	+	-
Agrarisch	-	-	+
Wonen-werken	-	+	+

+ = sterke koppeling; 0= beide mogelijk; - = geen koppeling

De confrontatie van vraag en aanbod ingedeeld naar bedrijventerrein, stedelijk gebied en buitengebied is in de volgende paragrafen beschreven:

²² De indeling is niet-limitatief. De + en – geven een indicatie van de sterkte van de koppeling.

Bedrijventerreinen

Op het bedrijventerrein in Baarle-Nassau worden momenteel 6 panden aangeboden, waarvan 3 te koop en 3 te huur. De vraagprijs varieert van € 1,5mio k.k.- € 129.000 k.k.. De huurprijs varieert van € 29.400 - € 5.040 per jaar. Een van de panden is gecombineerd met een woonhuis; een van de panden betreft een bedrijfsunit.

In de enquête hebben tussen de 18 en 25 ondernemers een concrete behoefte voor vestiging of uitbreiding op een bedrijventerrein opgegeven. De actuele ruimtebehoefte is geschat op 1 à 2 ha (excl. één respondent met een ruimtebehoefte van 2 ha).

In totaal wordt circa 3.500 m² aan bedrijfspand aangeboden met een geschatte perceeloppervlakte van maximaal 1 ha. Het aanbod op het bedrijventerreinen per peildatum is daarmee te gering om de gemeten behoefte in de enquête te accommoderen.

De actuele ruimtebehoefte aan bedrijventerrein betreft in belangrijke mate de ruimte voor nieuwbouw. Op het bedrijventerrein in Baarle-Nassau zijn echter geen kavels meer beschikbaar.

De huidige bedrijfsruimte wordt intensief benut. Bij verplaatsing of uitbreiding zal maar beperkt ruimte vrij komen. Hervestiging leidt derhalve nauwelijks tot het beschikbaar komen van "schuifruimte" in de lokale markt.

Voldoende schuifruimte is echter nodig om de bedrijfsomroerend-goed markt in Baarle-Nassau voldoende dynamische ruimte te kunnen geven. Een vuistregel voor lokale opvang is 3 ha actueel uitgeefbaar bedrijventerrein per 10.000 inwoners.

Figuur 3.3: Aanbod op bedrijventerrein

Baarle-Nassau		
Ligging	Hal	6
	Winkel	-
	Kantoor	-
	Woning	-
totaal		6
Gemiddelde	k.k.	€ 718.000
	Huur p/jr	€ 13.500
	Kavel	3.700 m ²
	Pand/m	580 m ²
Bouwjaar		1991

Hoewel in de regio concurrerend aanbod aanwezig is, heeft de ondernemer in Baarle-Nassau de voorkeur voor vestiging in de eigen gemeente. In de enquête naar de behoefte aan bedrijfsruimte geeft ruim 80% aan gebonden te zijn aan Baarle-Nassau.

Vestiging in Baarle-Hertog wordt niet als alternatief gezien. Overigens beschikt Baarle-Hertog momenteel niet over direct uitgeefbaar bedrijventerrein.

De voordelen van de grensligging²³ is de laatste jaren afgenomen en wordt minder als vestigingsvoordeel gezien. In de aanbidding

²³ Een pand over de grens heen biedt de mogelijkheid een Nederlandse en Belgische administratie te voeren.

van het onroerend goed wordt er niet meer dan een enkel maal aan gerefereerd.

Er is in de enquête beperkt belangstelling getoond voor vestiging in een bedrijfsverzamelgebouw. De geïnterviewde sleutelpersonen zien daarentegen op de schaal van Baarle-Nassau wel mogelijkheden voor flexibele en verzamelconcepten. De haalbaarheid is mede afhankelijk van het aangeboden concept, de kwaliteit en de (koop-) prijs.

Stedelijk gebied

In de enquête hebben 56 bedrijven aangegeven plannen te hebben voor uitbreiding of verplaatsing in het stedelijk gebied. Daarvan bestaan 28 bedrijven uit 1 persoon. Tot de respons behoren 4 winkels en verder uitsluitend bedrijven in de zakelijke diensten.

De totaal opgegeven ruimtebehoefte is echter beperkt en bedraagt in totaal 1.335 m². De gevraagde ruimten zijn kleiner dan 250 m². Er is geen vraag naar of aanbod van zelfstandige kantoorruimte geconstateerd.

In het stedelijk gebied is een aanbod van 38 panden gemeten, waarvan 1 bedrijfshal, 5 winkels en 32 woningen.

Het aantal bedrijven, dat persé in het stedelijk gebied gevestigd wil blijven, is gering. Bij het aanbod van woningen in het stedelijk gebied dient dan ook het passende aanbod van 24 woningen in het buitengebied te worden opgeteld.

Het gemeten aanbod is daarmee ruim voldoende om de uitbreidingsvraag van de kleine dienstverlenende bedrijven op te vangen.

Er is geen tekort aan aanbod van winkelruimte geconstateerd.

Figuur 3.4: Aanbod in het stedelijk gebied

Baarle-Nassau		
Ligging	Hal	1
	Winkel	5
	Kantoor	-
	Woningen	32
	totaal	38
Gemiddelde	k.k.	€ 467.000
	Huur p/jr	€ 27.500
	Kavel	1.450 m ²
	Pand	220 m ²

Buitengebied

Voor het buitengebied is een onderscheid te maken naar agrarische bedrijven en andere bedrijven.

Voor agrarische bedrijven is een uitbreidingsbehoefte geconstateerd in gronden en in uitbreiding van het erf. Uitbreiding van het erf gebeurt (meestal) op eigen grond en met een uitbreiding van het bouwvlak in het bestemmingsplan. Daarbij speelt het beleid van de provincie een rol.

Bij de uitbreiding van de gronden speelt ook de ligging en de grondslag mee. Aaneengesloten of aansluitende kavels verdienen uiteraard de voorkeur.

De onroerend goed markt in de agrarische sector is meer dan alleen koop-verkoop van een pand. Het agrarisch bedrijf is grondgebonden en verkoop gaat vaak samen met (gedeeltelijke) bedrijfsovername. Daarmee is de match tussen vraag en aanbod van agrarische bedrijven en grond vooral maatwerk.

Voor de gemeten uitbreidingsbehoefte van het niet-agrarisch gebruik gelden deels de opmerkingen zoals deze onder stedelijk gebied zijn gemaakt.

In principe geeft het buitengebied meer mogelijkheden voor volumineuze en/of producerende kleine ondernemingen. Het bestemmingsplan biedt ook enige extra ruimte voor bedrijf en beroep aan huis.

Figuur 3.5: Aanbod in het agrarisch gebied

		Baarle-Nassau
Ligging	Hal	3
	Winkel	-
	Kantoor	-
	Woningen	24
	Totaal	27
Gemiddelde	k.k.	€ 610.000
	Huur p/jr	€ 48.400
	Kavel	11.400 m2
	Pand	480 m2

4. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

4.1 Conclusies

1. Algemene conclusies

- a. De bedrijfshuisvestingsmarkt in Baarle-Nassau is een markt die in omvang en aard past bij de kenmerken van de gemeente.
- b. De markt is een lokale markt met kleinere bedrijven en enkele grotere in de gemeente 'opgegroeide' ondernemingen. De bedrijven voelen zich ver- en gebonden met/aan Baarle-Nassau.
- c. Het is niet waarschijnlijk dat industriële of handelsbedrijven van elders zullen kiezen voor een vestigingsplaats in Baarle-Nassau.
Voor de opbouw van de lokale economische structuur is het wel gewenst dat lokale industriële en handelsbedrijven zich in de gemeente (ook ruimtelijke) kunnen blijven ontwikkelen.
- d. Voor de detailhandel (en horeca) speelt het imago van de gemeente (toerisme en recreatie) een rol. In de afgelopen jaren heeft een enkele winkelformule van elders een vestiging in Baarle-Nassau geopend.

Voor de kleine zakelijke dienstverlener (met internet en mobiele telefoon steeds meer foot-loose geworden) is vooral de woonomgeving de belangrijkste vestigingsfactor.

- e. De recessie en de voorwaarden die financiers stellen vormen thans nog een rem op de transacties in bedrijfstvastgoed. Bij herstel van de markt en verbetering van de financieringsvoorwaarden mag een hogere dynamiek verwacht worden, passend bij de schaal van Baarle-Nassau.

Figuur 4.1: Vraag-aanbod confrontatie

	Bedrijventerrein	Stedelijk gebied	Buitengebied
Bedrijfshallen	Tekort		
Kantoren		n.v.t.	
Winkels		Voldoende (maatwerk)	
Agrarisch			Tekort (maatwerk)
Wonen-werken		Overschot	Overschot

2. Bedrijventerreinen

Er is een tekort aan uitgeefbaar bedrijventerrein van 1- 3 ha.

In de vorm van units, maar ook in de uitgifte van kleine kavels voor lokale bedrijven.

De plannen van de gemeente tot uitbreiding van het bedrijventerrein met circa 2 hectare en particulier initiatief tot de bouw van bedrijvenunits kunnen in deze behoefte voorzien.

3. Stedelijk gebied

Het huidige aanbod van vestigingsmogelijkheden in het stedelijk gebied is voldoende om in de vraag te voorzien.

In het winkelbestand dient naast het volume vooral de kwaliteit van te vestigen winkels meegewogen te worden. Momenteel werkt de gemeente met de ondernemers aan een plan.

4. Buitengebied

De geconstateerde vraag naar en aanbod van agrarische bedrijven kunnen niet één op één aan elkaar gekoppeld worden. De uitbreidingsbehoefte van agrarische bedrijven is vooral verknoot met het (provinciaal) beleid.

4.2 Aanbevelingen

De gemeente is van plan het bedrijventerrein met enkele hectare uit te breiden. De ontwikkeling van de gronden en de panden zal hoogstwaarschijnlijk door een (reeds bekende en ter plaatse) ontwikkelende partij gebeuren.

Bij de ontwikkeling van de locaties heeft de gemeente vooralsnog aangegeven in ieder geval van belang te achten:

- Een verantwoorde inpassing van het vastgoed in de omgeving;
- Een kwalitatief passende omgeving (voor de 1^e maar ook de daarop volgende gebruikers;
- Optimale ontwikkelkansen voor de gevestigde bedrijven.

Ten aanzien van het privaatrechtelijk en het juridisch-planologisch instrumentarium doen we u de volgende aanbevelingen:

1. Contractuele afspraken met de ontwikkelaar.

We raden u aan de ontwikkeling van het bestemmingsplan en de planvorming van de ontwikkelaar gelijktijdig en in samenwerking op te pakken. Met al startpunt het aan elkaar kenbaar maken van de ambities en uitgangspunten zijn, zoals de landschappelijke inpassing, maar bijvoorbeeld ook het minimale bouwvolume om de ontwikkeling rendabel te maken.

2. Bestemmingsplan

Ten aanzien van het toekomstig gebruik is het aan te bevelen in het bestemmingsplan de bepalingen zodanig vorm geven, dat ongewenste ontwikkelingen kunnen worden uitgesloten, bij-

voorbeeld door een bepaling ten aanzien van vervoersexstensief gebruik op te nemen, om transport intensieve bedrijven in de toekomst te kunnen weren.

In het bestemmingsplan kan met voorwaardelijke verplichtingen een koppeling worden gelegd naar de landschappelijke inpassing, maar niet naar de bouwwerken. Richtlijnen ten aanzien van de bebouwing kunnen worden opgenomen in een beeldkwaliteitsplan.

3. Beeldkwaliteit- en beheerplan

In het beeldkwaliteitsplan zijn de inrichtingsprincipes voor het aanzien van de bedrijfsbebouwing, de onbebouwde bedrijfsruimte en de openbare ruimte bepaald, zoals richtlijnen voor de architectuur van de panden, principes van reclamevoering, parkeren en laden- en lossen, wegprofiel, maar ook sociale veiligheid.

In het aanvullende beheerplan kan worden aangegeven hoe het beheer van het terrein, bij voorkeur samen met de ondernemers, in de toekomst zal worden vormgegeven²⁴.

²⁴ Dit hoeft zich niet te beperken tot de huidige nieuwe ontwikkeling, maar kan zich uitstrekken over het gehele bedrijventerrein. Bijvoorbeeld in de vorm van parkmanagement of BIZ.

