

6

Bedrijfsruimten en Bedrijventerreinen



STIJGINGEN/DALINGEN INDICATOREN

	UITGEEFBARE VOORRAAD	AANBOD	OPNAME	UITGIFTE
STADSREGIO	-24,0% 244 ha	+5,8% 560.822 m ^{2**}	+108,5% 285.103 m ^{2**}	-49,0% 18 ha
LANDELIJK	+21,1% 13.793 ha*	-24,2% 8.726.000 m ^{2**}	-26,2% 1.854.000 m ^{2**}	-6,6% 1.193 ha*

BRON: STRIJBOSCH THUNNISSEN BEDRIJFSMAKELAARS, MEEÛS BEDRIJFSHUISVESTING, PROVINCIE GELDERLAND
* 1 JANUARI 2009 | ** BIJ DE LANDELIJKE CIJFERS GELDT EEN ONDERGREN VAN 750 M², BIJ DE CIJFERS VAN DE STADSREGIO GELDT EEN ONDERGREN VAN 500 M².

Inleiding

Het jaar 2009 was voor de bedrijfsruimtemarkt een matig jaar. Na het goede jaar 2007 werd eind 2008 de crisis merkbaar. Omdat de markt voor bedrijfsruimten in de regel met een vertraging van zo'n anderhalf tot drie jaar reageert op economische ontwikkelingen, is de toekomst nog onzeker. Duidelijk is wel dat het accent steeds verder verschuift van de ontwikkeling van nieuwe terreinen naar de herstructurering van oude terreinen. In dat kader heeft het Rijk in 2008 advies ingewonnen bij de Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen (zie paragraaf 6.5). Ook de stadsregio neemt maatregelen om veroudering en verrommeling van bestaande bedrijventerreinen tegen te gaan. Onder andere met het opstellen van het Economisch Programmerings- en Ontwikkelingsdocument (EPO), waarin regionale afspraken zijn gemaakt over de toekomstige ontwikkeling van nieuwe terreinen en de herstructurering van bestaande terreinen. Bovendien heeft de stadsregio een procesregisseur bedrijventerreinen aangesteld. Die zal zich de komende twee jaar richten op het beter afstemmen van vraag en aanbod van bedrijventerreinen en op het versnellen van het proces van herstructurering van bedrijventerreinen.

Dit hoofdstuk presenteert de cijfers voor het jaar 2009 en de stand van zaken aan het begin van 2010. Eerst wordt ingegaan op het aanbod en de opname van bedrijfsruimten. Daarna komen de gegevens aan bod over uitgeefbare voorraad en uitgifte van bedrijventerreinen in het afgelopen jaar, gevolgd door een toelichting op toekomstige plannen en ontwikkelingen. Na een weergave van de belangrijkste trends van dit moment, sluit het hoofdstuk af met een verdieping van het onderwerp regionale samenwerking bij de planning van bedrijventerreinen. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan het EPO en aan de regionale afspraken die daarin zijn gemaakt.

6.1 Aanbod en opname bedrijfsruimte

Aanbod

In 2009 steeg het aanbod van bedrijfsruimten in de stadsregio met bijna 6%. Per subregio zijn er behoorlijke verschillen. Waar Veluwezoom een afname van ruim 17% laat zien, blijkt in Zuidwaal het aanbod van bedrijfsruimten met ruim 11% ten opzichte van 2008 te zijn toegenomen. Ook Veluwezoom noteerde over 2009 een forse toename van het aanbod met meer dan 10% ten opzichte van 2008. Overbetuwe is de enige regio waar het aanbod van bedrijfsruimten in 2009 minder was dan in 2008.

Over het geheel genomen is de toename van het aanbod van bedrijfsruimten in de stadsregio fors te noemen, gezien de economische situatie in 2009. De vergelijking met het jaar daarvoor laat echter zien dat de groei inmiddels wel is afgenomen. In 2008 nam het aanbod namelijk nog met ruim 31% toe ten opzichte van het voorgaande jaar. De toename van het aanbod was groter geweest, als bij een aantal ontwikkelingen initiatiefnemers niet besloten hadden tot uit- of zelfs afstel vanwege de crisis.

Op een aantal plaatsen in de regio hebben nieuwe ontwikkelingen geleid tot onttrekkingen aan het aanbod. In Nijmegen bijvoorbeeld is begonnen met de voorbereidingen van de aanleg van de nieuwe Stadsbrug, de transformatie van het Waalfront tot woon-werkgebied en de herinrichting van het bedrijventerrein Noord- en Oostkanaalhavens. Door deze gebiedsontwikkelingen moesten bedrijven op zoek naar andere werklocaties. Veel bedrijven zijn inmiddels verhuisd of gaan verhuizen naar bedrijventerrein Bijsterhuizen.

Landelijk steeg in 2009 het aanbod van bedrijfsruimten naar ruim 8,7 miljoen m². Dat is een toename van meer dan 24%. Daarmee vergeleken is de toename in de Stadsregio Arnhem Nijmegen relatief beperkt. Een relatief grote component in de landelijke toename van bedrijfsruimten kwam voor rekening van logistiek vastgoed voor de logistieke sector. Tegelijkertijd is dat één van de sectoren waar de economische crisis sterk merkbaar is.

INDELING STADSREGIO IN DEELGEBIEDEN

- Veluwezoom
- Liemers
- Overbetuwe
- Zuidwaal



Inmiddels heeft de sector een relatief groot aandeel in de leegstand van bedrijfsruimten. Logistiek vastgoed werd in Nederland in 2009 nog redelijk veel op risico gebouwd, gemiddeld meer dan in de stadsregio is het beeld. Ook dat wordt gezien als één van de redenen van de relatief beperkte toename van het aanbod in het afgelopen jaar.

Op de bedrijfsruimte markt is inmiddels sprake van enige leegstand, maar een deel daarvan zal waarschijnlijk verdwijnen als de economie weer aantrekt. Er is echter ook structurele leegstand. In de stadsregio betreft de structurele leegstand vooral (ver)oude(rde) bedrijfspanden of bedrijfspanden waarvan de ligging niet meer voldoet aan de eisen van de sector. Het gaat bijvoorbeeld om (voor-

malige) autogarages en -showrooms. Het relatief grote aanbod van leegstaande autogaragepanden aan het begin van 2009 is gaandeweg het jaar niet afgenomen.

Het totale aanbod van bedrijfsruimten in de stadregio bedraagt 560.822 m². Dat is ruim anderhalf keer zo veel als in 2005.

Opname

In de stadsregio is in 2009 ruim 285.103 m² bedrijfsruimten opgenomen. Dat is bijna twee keer zoveel als in 2008 en ook meer dan gemiddeld in de afgelopen jaren. Zuidwaal is net als de voorgaande jaren de subregio met de grootste opname, ruim 103.000 m². Dat is te verklaren uit het feit

AANBOD IN DE STADSREGIO ARNHEM NIJMEGEN ONDERVERDEELD NAAR DEELGEBIED, 2005-2010

Deelgebied	1-1-2005	1-1-2006	1-1-2007	1-1-2008	1-1-2009	1-1-2010	% t.o.v. 2009
Liemers	46.627	52.224	79.176	66.958	114.255	117.988	3,3% ▲
Overbetuwe	43.328	56.485	63.661	55.796	65.151	53.770	-17,5% ▼
Veluwezoom	44.346	56.899	41.158	26.302	63.783	70.385	10,4% ▲
Zuidwaal	237.751	245.652	218.697	245.526	286.684	318.679	11,2% ▲
Totaal	372.052	411.260	402.692	394.582	529.873	560.822	5,8% ▲

BRON: STRIJBOSCH THUNNISSEN BEDRIJFSMAKELAARS, MEEÛS BEDRIJFSHUISVESTING

OPNAME IN DE STADSREGIO ARNHEM NIJMEGEN ONDERVERDEELD NAAR DEELGEBIED, 2004-2009

Deelgebied	2004	2005	2006	2007	2008	2009	% t.o.v. 2008
Liemers	24.678	24.035	17.474	51.389	40.186	70.500	75,4% ▲
Overbetuwe	10.272	6.053	30.817	10.608	17.691	85.818	385,1% ▲
Veluwezoom	23.403	17.649	30.961	33.668	10.999	25.639	133,1% ▲
Zuidwaal	55.963	42.228	71.293	106.802	67.860	103.146	52,0% ▲
Totaal	114.316	89.965	150.545	202.467	136.736	285.103	108,5% ▲

BRON: STRIJBOSCH THUNNISSEN BEDRIJFSMAKELAARS, MEEÛS BEDRIJFSHUISVESTING



TOP 5 TRANSACTIES, 2009

1	Van Dalen	Bemmel	75.500 m ²
2	DHL	Zevenaar	50.000 m ²
3	Papyrus Groep	Wijchen	17.000 m ²
4	Sprague Magnetics	Wijchen	11.000 m ²
5	Woger Trading	Wijchen	10.600 m ²

BRON: STRIJBOSCH THUNNISSEN BEDRIJFSMAKELAARS, MEEÛS BEDRIJFSHUISVESTING

dat Zuidwaal ook de regio is met veruit het grootste aanbod van bedrijfsruimten. Veluwezoom noteerde vorig jaar met 25.639 m² de kleinste opname van bedrijfsruimten. In Overbetuwe nam de opname ten opzichte van 2008 het sterkst toe met ruim 85.000 m² afgelopen jaar, versus minder dan 18.000 m² in 2008. Deze zeer grote toename houdt met name verband met de transactie van het oude veilingterrein in Bemmel. Van Dalen BV, een bedrijf in afvalverwerking en grond-, weg- en waterbouw, heeft het complex gekocht en zal het grotendeels voor eigen gebruik geschikt gaan maken. Deze transactie bedroeg ruim 75.000 m². Ook in de Liemers is sprake van een grote transactie die een fors aandeel heeft gehad in de toename van het aantal opgenomen vierkante meters bedrijfsruimten. Daar ging het om het voormalig terrein van British American Tobacco, dat in oktober 2009 gedeeltelijk werd verhuurd aan de logistieke dienstverlener DHL.

In Zuidwaal hebben veel van de opnames plaatsgevonden op Bijsterhuizen, het grootste bedrijventerrein in de provincie Gelderland, dat ligt tussen Nijmegen en Wijchen. Het terrein is vanwege de ligging nabij de A73 vooral gericht op logistieke ondernemers, maar heeft zich de laatste jaren ook steeds meer ontwikkeld tot een modern gemengd, deels (boven)regionaal terrein. In 2009 zijn hier enkele grote transacties gedaan die samen een groot deel van opname in Zuidwaal vormen. Een deel van de opname op Bijsterhuizen betrof de eerder genoemde verplaatsingen van bedrijven uit de Noord- en Oostkanaalhavens.

BEDRIJFSRUIMTEMARKTRATIO, 2004-2009

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Stadsregio	38	24	37	50	26	28
Nederland	36	33	33	45	36	21*

BRON: STRIJBOSCH THUNNISSEN BEDRIJFSMAKELAARS, MEEÛS BEDRIJFSHUISVESTING, * DE LANDELIJKE CIJFERS HANTEREN EEN ONDERGREN VAN 750 M², DE CIJFERS VAN DE STADSREGIO HANTEREN EEN ONDERGREN VAN 500 M².

Terwijl vorig jaar de opname van bedrijfsruimten in de Stadsregio Arnhem Nijmegen steeg, daalde de landelijke opname met ruim een kwart. De economische omstandigheden en terugval van de wereldhandel zijn daarvan de oorzaak. Die relatief grote opnamecijfers zijn terug te voeren op de genoemde grote transacties, weergegeven in de tabel hierboven. Dat soort grote transacties komen in meerdere of mindere mate ieder jaar in de regio wel voor. Verwacht mag worden dat de toename van de opname van bedrijfsruimten ook samenhangt met de gunstige economische ontwikkeling van de regio. De 23.000 banen die er sinds 2005 zijn bijgekomen (zie hoofdstuk 1), hebben hun plek gevonden.

Bedrijfsruimtemarktratio

De bedrijfsruimtemarktratio geeft de verhouding weer tussen het aanbod en de opname van bedrijfsmatig vastgoed. De opnames van een jaar worden bij elkaar opgeteld en gedeeld door het aanbod aan het einde van dat jaar. Net zoals bij de kantorenmarktratio wordt een ratio van 65% door makelaars gezien als de meest gezonde verhouding. In de bovenstaande tabel is goed te zien hoe de landelijke markt voor bedrijfsruimten in 2009 sterk is verruimd. De oorzaak daarvan ligt in een sterk gedaalde opname, terwijl het aanbod is gestegen. In de stadsregio zou de bedrijfsruimtemarktratio voor 2009 uitkomen op 51%. Echter, dat is inclusief de zeer grote, hiervoor genoemde opnames in Zevenaar en Bemmel. Hoewel in de regio ieder jaar grote opnames voorkomen, zijn deze van een dermate grote omvang dat ze uitzonderlijk zijn (anders dan voornoemde grote transacties op de kantorenmarkt) maar wel zeer sterk doorwerken in de ratio. Daarmee vertekenen ze het algemene beeld van de regio.



Zonder die twee transacties komt de bedrijfshuisvestingsratio veel lager uit, namelijk op 28%. De beide transacties zijn in onderstaande tabel dan ook niet opgenomen. Dat doet ook meer recht aan de feitelijke situatie op de markt, die in 2009 werd - en overigens nog steeds wordt - gekenmerkt door een relatief beperkte opname bij een groot aanbod. Daarmee was 2009 per saldo ook in de stadsregio een jaar met relatief weinig opname bij een groot aanbod.

6.2 Uitgifte bedrijventerreinen en uitgifbare voorraad

De uitgifte van bedrijventerreinen in de stadsregio lag in 2009 op een veel lager niveau dan het jaar ervoor. In totaal werd circa 18 ha uitgegeven, iets meer dan de helft van de uitgifte in 2008. In de Liemers en Zuidwaal is in 2009 het meest uitgegeven, in beide gebieden 6,8 ha. Het overig deel van circa 4 ha werd uitgegeven in Overbetuwe en Veluwezoom. Daarmee lijkt de verdeling van de totale uitgifte over de deelgebieden van de stadsregio op het beeld van voorgaande jaren.

De afname lag overal tussen 40% en 52% en is daarmee sterk te noemen. In het algemeen kan de economische crisis worden aangewezen als oorzaak hiervan. Bedrijven hadden in 2009 minder behoefte aan uitbreidingsruimte, stelden plannen vanwege de onzekere toekomst uit of kregen de financiering niet rond. Bij de vergelijking met 2008 moet echter ook worden bedacht dat de uitgifte van bedrijventerreinen de afgelopen jaren nooit zo hoog lag als dat jaar. Ter indicatie: in 2006 werd in totaal 17 ha bedrijventerrein uitgegeven en in 2005 slechts 7 ha. Een

vergelijking met Nederland als geheel kan niet worden gemaakt, omdat de benodigde nationale gegevens nog niet beschikbaar zijn. In andere regio's lijkt 2009 eveneens een jaar van een sterk afnemende uitgifte van bedrijventerreinen te zijn geweest.

De totale hoeveelheid uitgifbaar bedrijventerrein eind 2009 bedroeg volgens de IBIS-gegevens van de provincie 244 ha. Dit betreft terstond (bouwrijp) uitgifbaar aanbod en niet-terstond (nog niet bouwrijp) aanbod van bedrijventerreinen. Een groot deel van het aanbod was eind 2009 te vinden in de Liemers (91 ha) en Zuidwaal (86 ha). In Overbetuwe bedroeg het terstond en niet terstond uitgifbare aanbod 44 ha en in Veluwezoom 23 ha. De gegevens wijken overigens beperkt af van de in het EPO opgenomen gegevens die van medio 2009 dateren. Een groot deel van dat aanbod was te vinden in Zevenaar (BusinessPark 7Poort), Nijmegen (Bijsterhuizen) en een aantal terreinen in Arnhem, Duiven, Lingewaard en Overbetuwe.

In het kader van het EPO zijn de zachte plannen voor bedrijventerreinen in de stadsregio geïnventariseerd. Daaruit bleek het totale aanbod aan zachte plannen in de stadsregio (exclusief Montferland) 211 ha te bedragen. Dit zijn onder andere plannen in Arnhem (Koningspleyn) en Nijmegen (A73-zone).

Mede in het licht van de opgestelde EPO's, waarover meer in de volgende paragraaf, zijn afgelopen jaar geen zachte plannen omgezet in hard aanbod. Van een aantal zachte plannen is besloten deze pas later in ontwikkeling te brengen. Voor de periode na 2015 heeft dit geresulteerd

UITGIFTE IN HECTARES PER DEELGEBIED IN 2008 EN 2009

Deelgebied	2007	2008	2009	% t.o.v. 2008
Liemers	5,0	14,1	6,8	-51,9% ▼
Overbetuwe	6,9	5,6	2,8	-49,5% ▼
Veluwezoom	2,5	2,3	1,4	-40,4% ▼
Zuidwaal	16,5	12,9	6,8	-47,2% ▼
Totaal	30,3	34,9	17,8	-49,0% ▼



in zachte planvoorraad in de plannen van Centerpoort Noord (Duiven, 5 ha komende jaren en nog 10 ha na 2020), van 7Poort II (Regionale zoeklocatie van 35 ha na 2020) en Nijmegen De Grift (37 ha netto na 2016). Dit zijn nog (zeer) zachte plannen die ook als zodanig zijn benoemd in het EPO. Er zal eerst duidelijk naar de behoefte gekeken moeten worden voordat deze plannen verder worden ontwikkeld. De volgende paragraaf gaat hier verder op in.

6.3 Toekomstige plannen en ontwikkelingen

De provincie is vergevorderd met het opstellen van een provinciale structuurvisie voor bedrijventerreinen. Met deze structuurvisie wil de provincie meer regie nemen bij het ontwikkelen en herstructureren van bedrijventerreinen. De regio's spelen een belangrijke rol in de uitvoering van de structuurvisie. Iedere Gelderse regio heeft daarvoor een Economisch Programmerings- en Ontwikkelingsdocument opgesteld. In dit EPO zijn regionale afspraken gemaakt over de ontwikkeling en herontwikkeling van bedrijventerreinen in die regio.

De stadsregio is in de EPO onderverdeeld in de deelgebieden A12-zone, A15-zone en de A73-zone. Voor deze subregio's zijn regionale afspraken gemaakt waar in de toekomst bedrijventerreinen mogen worden (her)ontwikkeld. De totale uitbreidingsplannenplannen (hard en zacht) omvatten momenteel ongeveer 368 ha tot 2015. In het EPO wordt uitgegaan van een vraagraming van circa 280 ha tot 2015. Dat zou in de stadsregio met de oorspronkelijke plannen een overaanbod van bijna 90 ha tot gevolg hebben. Op grond van het EPO zullen afspraken worden gemaakt om deze overprogrammering in te perken, onder andere door een aantal zachte (deel)plannen pas op langere termijn te realiseren, mede afhankelijk van hoe de vraag naar bedrijventerreinen zich de komende jaren zal ontwikkelen.

Over herstructurering van bedrijventerreinen zijn in het EPO ook afspraken gemaakt. Tot 2014 staat er circa 422 ha bruto op de planning om geherstructureerd te worden. Hiervan ligt circa 223 ha in de A12-zone, circa 161 ha in de A73-zone en de overige circa 38 ha in de A15-zone. Een

globale raming van de kosten voor deze herstructurering komt uit op ruim 230 miljoen euro. Door het accent op inbreiding en herstructurering te leggen, hoopt de stadsregio te voorkomen dat er onnodig vraag naar nieuwe bedrijventerreinen ontstaat. De stadsregio wil hiermee ook het overaanbod van nieuwe terreinen, inclusief de negatieve gevolgen daarvan, zo beperkt mogelijk houden. Ondanks alle inspanningen om de ruimtevraag zo veel mogelijk op bestaande bedrijventerreinen te accommoderen, zijn de komende 10 jaar nog wel nieuwe terreinen nodig om de economische groei in de stadsregio op te vangen. Hiervoor zijn de volgende locaties in beeld:

OVERBETUWE, Park15

Grenzend aan de A15 bij Oosterhout zal op lange termijn een bedrijventerrein van circa 85 hectare netto worden ontwikkeld. Dit Betuws Bedrijvenpark, vanaf eind 2009 'Park15' geheten, krijgt een regionale functie en de ambitie is dat Park15 een voorbeeld voor de rest van Nederland wordt op het gebied van nieuwe, duurzame bedrijfslocaties. Wanneer in de toekomst de A15 wordt doorgetrokken naar de A12 bij Zevenaar, ligt Park15 aan een directe verkeersas tussen Rotterdam en het Ruhrgebied in Duitsland. Het bestemmingsplan is waarschijnlijk zomer 2010 van kracht. Wanneer precies de realisatie een aanvang neemt, moet nog worden besloten.

NIJMEGEN, WIJCHEN EN BEUNINGEN, A73 zone

In het gebied tussen Nijmegen, Wijchen en Beuningen in, goed ontsloten door de A73, wordt veel ruimte gereserveerd voor bedrijventerreinen. Bijsterhuizen is met 240 ha bruto het grootste bedrijventerrein van Gelderland in de A73-zone. In het gebied zijn plannen voor 95 hectare bruto aan zachte plannen voor toekomstige uitbreiding. In de A73-zone neemt de herstructurering van een gedeelte van de Noord- en Oostkanaalhavens en bedrijventerrein Wijchen-Oost een belangrijke plaats in. Het ministerie van Economische Zaken heeft beide bedrijventerreinen samen met Westkanaaldijk/De Sluis uitgeroepen tot Topproject voor herstructurering. Hierdoor kwamen extra financiële middelen beschikbaar voor de herstructurering van deze gebieden.



DUIVEN, ZEVENAAR, Centerpoort-Noord, 7 Poort, Roelofshoeve 2

Aan de A12 is op dit moment circa 120 ha bedrijventerrein direct uitgeefbaar op de bedrijventerreinen Centerpoort-Noord in Duiven en Businesspark 7Poort in Zevenaar. Daarnaast kunnen diezelfde ontwikkelingen nog worden uitgebreid met circa 85 hectare aan zachte plancapaciteit. Businesspark 7Poort richt zich vooral op logistieke bedrijven en zal worden ontsloten door een nieuwe op- en afrit van de A12. Het nieuwe station Zevenaar-Oost en de P+R voor 400 auto's zal zorgen voor de bereikbaarheid per openbaar vervoer. Het terrein Roelofshoeve 2, gesitueerd aan de snelweg achter de vuilverbranding, is bestemd voor bedrijven in de hogere 4+ milieucategorieën.

NIJMEGEN, Novio Tech Campus

De gemeente Nijmegen, NXP Semiconductors en Ontwikkelingsmaatschappij Oost NV werken samen aan de ontwikkeling van een nieuw technologisch bedrijvenpark: Novio Tech Innovation Center Nijmegen. De komende dertig jaar wordt daartoe bedrijventerrein Winkelsteeg herontwikkeld tot een aantrekkelijke toekomstgerichte werklocatie voor hoogtechnologische en kennisintensieve bedrijven. De komende vijf jaar vinden de eerste ontwikkelingen plaats in een gebied van ongeveer 10 hectare op Winkelsteeg. Dit is het gebied dat wordt begrensd door de spoorweg, het Jonkerbosplein en de Neerbosscheweg. Het gebied omvat zowel gemeentelijke terreinen als het terrein van NXP Semiconductors. De nieuwe innovatie- en technologiecampus wordt een onderscheidende werklocatie waar kennisintensieve bedrijven en hun medewerkers zich thuis voelen. Het gebouw 'M' (7.000 m²) op het terrein van NXP wordt een bedrijfsverzamelgebouw met bijzondere faciliteiten voor innovatieve bedrijvigheid, waaronder clean-rooms. Op termijn is er al ruimte voor de vestiging van nieuwe bedrijven. Novio Tech Innovation Center Nijmegen moet een broedplaats worden voor innovatieve bedrijvigheid op het snijvlak van high tech en gezondheidszorg.

ARNHEM, Kleefse Waard / Koningspleij Noord

In het gebied tussen de Westervoortsedijk, Pleyroute en de Nieuwe Haven is het bestaande industrieterrein geherstructureerd en wordt het bedrijventerrein uitgebreid met Koningspleij Noord. De combinatie van bestaande industriële bebouwing en nieuwbouw maakt het tot een dynamisch gebied. De ruimte op het bedrijventerrein is voornamelijk bestemd voor (innovatieve en industriële) bedrijven op het terrein van Energie- en Milieutechnologie (EMT). Met reeds gevestigde bedrijven als Helianthos en Titan Wood is er nu al een sterke basis gelegd. EMT is door de gemeente Arnhem als één van de twee kansrijke clusters genoemd in haar Economische Agenda waar de gemeente extra werk van wil maken. Kleefse Waard / Koningspleij Noord is één van de locaties binnen Arnhem waar ruimte is voor EMT-bedrijven.

6.4 Trends

Enkele trends op de bedrijfshuisvestingsmarkt zijn:

- Net als de kantorenmarkt zal de bedrijventerreinenmarkt in de toekomst meer gericht zijn op herstructurering dan op ontwikkeling van nieuw aanbod.
- De ontwikkeling van nieuwe terreinen zal steeds meer in relatie worden gebracht met het voorkomen van overprogrammering.
- Marktpartijen krijgen een actievare rol in de bedrijventerreinenmarkt. De trend is dat er naar Brits model vaker bedrijvenparken door een ontwikkelaar/belegger zullen worden gerealiseerd, die vervolgens individuele bedrijfsruimten verhuurt. Deze vorm van ontwikkeling (verzakelijking), die ook het beheer van het park betreft, is nog niet gebruikelijk in Nederland vanwege de traditie dat de eigenaar meestal ook de gebruiker is.

VERDIEPING:

Regionale samenwerking bij planning bedrijventerreinen

Voldoende ruimte bieden voor bedrijvigheid is een belangrijke voorwaarde voor de groei van de Nederlandse economie. De ambitie van de stadsregio is om voor 2020 de economisch best presenterende regio te zijn na de Randstad. Voldoende ruimte voor bedrijvigheid is hiervoor een belangrijke voorwaarde. Tegelijkertijd moet er in ons land zo zorgvuldig mogelijk met de beschikbare ruimte worden omgegaan.

De planning en ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en de veroudering van een aanzienlijk deel van de bestaande voorraad bedrijventerreinen heeft in de afgelopen jaren zowel beleidsmatig als vanuit maatschappelijk perspectief bijzonder veel aandacht gekregen. Bedrijventerreinen worden gezien als één van de boosdoeners in de toenemende verrommeling van het landschap. De Taskforce (Her)ontwikkeling bedrijventerreinen, onder leiding van Peter Noordanus (bestuursvoorzitter AM), luidde in 2008 de noodklok: een derde deel van alle bestaande bedrijventerreinen is verouderd en als gemeenten op dezelfde manier doorgaan met de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen als in de afgelopen decennia, zal de veroudering van bestaande bedrijventerreinen nog verder toenemen. Gemeenten maken het bedrijven gemakkelijker om te verhuizen naar een nieuwe locatie dan om te investeren in de huidige locatie. Met de herstructureringsopgave van al die verouderde bedrijventerreinen is, zo heeft de Taskforce Noordanus becijferd, een bedrag van ruim zes miljard euro gemoeid.

Sinds het verschijnen van het rapport van de Taskforce is er veel gebeurd. Zo heeft het ministerie van VROM het programma Mooi Nederland in het leven geroepen. Met dit programma beoogt het ministerie ideeën en initiatieven te genereren die moeten bijdragen aan het mooier maken van ons land. Het opknappen van verouderde bedrijventerreinen en het ontwikkelen van kwalitatief hoogwaardige nieuwe bedrijventerreinen krijgt veel aandacht in dit programma. Ook heeft het Rijk geld vrijgemaakt voor de aanpak van de verouderingsproblematiek, maar dit is onvoldoende om de herstructureringsopgave te kunnen oppakken; cofinanciering door gemeenten én bedrijfsleven blijft hierbij noodzakelijk.

Misschien wel de belangrijkste stap die is gezet, is de recente ondertekening door de provincies, de VNG en de ministers van VROM en Economische Zaken van het Convenant bedrijventerreinen 2010-2020. Partijen zijn overeengekomen om veel meer dan nu het geval is op regionaal niveau samen te werken bij de planning en ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en de aanpak van de veroudering van bestaande bedrijventerreinen. Vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen moeten in balans zijn. Provincies zijn de regisseur van het provinciale en interregionale bedrijventerreinenbeleid; gemeenten zijn de initiator, opsteller en uitvoerder van het (inter)gemeentelijke regionale bedrijventerreinenbeleid binnen regionale verbanden en binnen de gestelde provinciale kaders.





Een belangrijk instrument in het ‘nieuwe’ regionale bedrijventerreinenbeleid is de zogenaamde SER-ladder nieuwe bedrijventerreinen. Deze SER-ladder geeft richtlijnen voor het inpassen van de ruimtebehoefte van bedrijven:

- Gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.
- Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.
- Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak.

De SER-ladder, in 1999 ontwikkeld door de SER, is vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AmvB) en moet verplicht worden toegepast. Bij de ontwikkeling van een nieuwe bedrijventerrein dienen bovengenoemde stappen doorlopen te worden alvorens kan worden besloten tot het aanwijzen van een nieuwe locatie.

Ervaringen met de SER-ladder in de gemeente Oss

In de gemeente Oss werkt men al een aantal jaren met een soort SER-ladder *avant la lettre*. Bureau Buiten en De Radboud Universiteit Nijmegen onderzochten onlangs de werking en effecten van dit instrument. Het onderzoek stelde twee belangrijke vragen aan de orde. In de eerste plaats de vraag of toepassing van de SER-ladder leidt tot een zorgvuldiger ruimtegebruik op bedrijventerreinen en in de tweede plaats de vraag hoe de toepassing van een dergelijk instrument wordt ervaren door bedrijven die ermee geconfronteerd worden. Worden die bedrijven niet afgeschrikt zich in Oss te vestigen?

Het onderzoek, waarvoor onder meer een groot aantal lokale bedrijven werd ondervraagd, toont aan dat een zorgvuldige benadering van de ruimtebehoefte van bedrijven er inderdaad toe kan leiden dat bedrijven op een andere manier omgaan met hun ruimtebehoefte. Een aantal bedrijven heeft ervoor gekozen, daarbij geadviseerd door de gemeente, om te investeren in de bestaande locatie of te verhuizen naar een leegstaand pand elders in plaats van een nieuwe kavel te kopen en daar nieuwbouw neer te zetten. De meeste bedrijven hadden er geen moeite mee dat de gemeente niet zomaar een kavel wilde verkopen, maar eerst in gesprek wenste te gaan over andere mogelijkheden om in de ruimtebehoefte te voorzien.

VERDIEPING: Interview

Rob Hengeveld

directeur Meeùs Bedrijfshuisvesting Arnhem

In hoeverre is de bedrijfsruimtemarkt in de stadsregio aangetast door de economische neergang van de afgelopen tijd?

“Een paar jaar terug was er nog sprake van een groeiemarkt. Ontwikkelaars hebben in die tijd veel kleinschalige bedrijfsruimten op de markt gebracht. Hiervoor was veel vraag, en deze vraag is in die tijd succesvol ingevuld. De ontwikkeling van deze bedrijfsverzamelgebouwen heeft zich doorgezet in de economisch mindere tijd. De vraagzijde is verminderd en hierdoor ontstaat een overaanbod. De leegstand is fors bij kleinschalige bedrijfsruimten. Een belangrijke groep ondernemers voor de bedrijfsruimtemarkt in de stadsregio zijn de kleine zelfstandigen en zzp'ers. Het zijn juist deze ondernemers die het zwaar hebben door de economische omstandigheden en eventuele huisvestingsplannen worden op de lange baan geschoven. Dit wil trouwens niet zeggen dat grote bedrijfsruimten wel makkelijk worden verhuurd of verkocht. Financiering is ook voor grote bedrijven een issue.”

Is de huidige tijd, in tegenstelling tot wat de markt doet, niet een goede tijd om te verhuizen?

“Ja, je zou kunnen zeggen dat dit dé tijd is om in een nieuw of bestaand bedrijfspand te investeren. De rente staat laag en de prijzen per vierkante meter zijn gunstig. Toch is het leed op de markt voor bedrijfsmatig vastgoed nog niet geleden. Zoals gezegd is financiering moeilijk te verkrijgen en vaak eisen financiële instellingen dat ongeveer de helft van financiering voor een bedrijfspand uit eigen vermogen moet bestaan. Er zijn momenteel weinig ondernemers die risico willen lopen met zo'n investering. Dit is jammer, want het is een zeer mooi moment om bedrijfspanden te kopen of te huren.”

In de toekomst zal een groter deel van de uitbreidingsvraag plaats moeten vinden op bestaande terreinen. Hoe ziet u als bedrijfsmakelaar deze ontwikkeling? Vraagt deze verschuiving van uitbreiding naar inbreiding een andere aanpak van bedrijfsmakelaars?

“De gemeenten zetten sterk in op deze inbreiding en dat is logisch. Op veel bedrijventerreinen in heel Nederland trad een fysiek verval op en dat moet worden aangepakt. In Arnhem bijvoorbeeld is dat in het verleden al gedaan. Op het terrein Westervoortsedijk heeft de gemeente geïnvesteerd in de openbare ruimte, en het gevolg hiervan was dat ondernemers zelf ook wat deden aan de fysieke gesteldheid van hun eigen panden. In hoeverre deze verandering een andere houding van de makelaars vraagt, valt nog te bezien. In feite spreek je bij terreinen die worden geherstructureerd gewoon van nieuwbouw, alleen is er van tevoren vaak een pand gesloopt. Het probleem is dat er vaak nog wel een oud bestemmingsplan geldig is, waarbij bijvoorbeeld minder hoog gebouwd mag worden. De standaard bouwhoogte bij bedrijfspanden was 20 jaar geleden zo'n 4,5 meter. Tegenwoordig is dit al gauw 7,5 meter. Het echte hergebruik van panden zien we vrijwel niet terug in de markt, voorlopig is het voornamelijk sloop en herbouw wat er plaatsvindt op bestaande terreinen. Het feit dat de markt op dit moment op slot zit, is er mede debet aan dat er ook op het gebied van herstructurering vrij weinig gebeurt.”

Met het oog op een zorgvuldiger ruimtegebruik op bedrijventerreinen zet de stadsregio in op een regionale planning en uitgifte van bedrijventerreinen. Hoe beoordeelt u deze aanpak?

“Het is een goede ontwikkeling dat er nu wordt ingezet op een regionale samenwerking bij de uitgifte van terreinen. Tot nu toe zijn gemeenten alleen voor zichzelf bezig met het ontwikkelen van werklocaties, je krijgt op die manier een allegaartje van kleinschalige terreinen. Een planmatige aanpak in de regio is een goede strategie om dit tegen te gaan.”

In hoeverre acht u dit een kansrijke aanpak?

“Het beleid moet door de regio voor de gemeenten stringent worden doorgevoerd. Het probleem van een regionale planning van de ontwikkeling van bedrijventerreinen is het feit dat de gemeenten financieel afhankelijk zijn van de inkomsten uit het grondbedrijf. Deze afhankelijkheid maakt het moeilijk voor de gemeenten om hun eigen belang aan de kant te zetten ten faveure van het regionaal belang. Wanneer we puur theoretisch zouden kijken, zonder aan de haalbaarheid te denken, zou een bouwstop op nieuwe terreinen soelaas kunnen bieden. Dit lijkt een onhaalbare strategie, maar als je nagaat dat bedrijventerreinen nu te snel verouderen, en herstructurering daarvan een dure aangelegenheid is, kan het stopzetten van de uitgiftes de gemeenten op lange termijn geld besparen.”

Zou het een betere oplossing zijn om meer marktpartijen in plaats van gemeenten bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen te betrekken? Wat zijn uw gedachten hierover?

“Voor de kwaliteit van de terreinen en panden zou dit een goede ontwikkeling zijn. Momenteel is er echt sprake van een vraaggestuurde markt. Het is dus zaak dat er goed naar

de wensen van de eindgebruiker wordt geluisterd. Private partijen spelen hier vaak beter op in. Ten aanzien van het kwantitatieve overaanbod zal ook hier weer het probleem spelen van de gemeenten die er moeilijk van te overtuigen zijn om hun bestaande actief grondbeleid los te laten. Het is en blijft voorlopig een zeer complexe problematiek.”

Als u advies zou mogen uitbrengen aan de nieuwe colleges van burgemeester en wethouders van de stadsregio-gemeenten, wat zou u dan zeggen over deze complexe problematiek?

“Gemeenten kunnen invloed uitoefenen met het bestemmingsplan. Als gemeenten de herstructurering willen bevorderen, zouden ze na kunnen denken over het meer mogelijk maken van activiteiten op de verouderde terreinen. Zoals gezegd kun je een verouderd terrein aantrekkelijker maken voor nieuwe partijen door in het bestemmingsplan de maximale omvang van de panden conform de huidige marktwaarden vast te stellen of ervoor te zorgen dat de ruimte intensiever gebruikt wordt. Daarnaast is het verruimen van de toegestane bestemming op de terreinen een optie. In Duiven is er bijvoorbeeld sprake van leegstaande bedrijfsruimte in de buurt van de Makro. We krijgen uit de markt zeer veel vragen of daar detailhandel mogelijkheden zijn. Het bestemmingsplan laat dit niet toe, maar wanneer dit wel zo zou zijn, kun je deze leegstand snel opvullen. Bij dit voorbeeld zal dan wel moeten worden nagedacht over de negatieve effecten die kunnen ontstaan voor verkeersontsluiting en over aantasting van de binnenstedelijke winkelstructuur. De meest rigoureuze strategie is dat gemeente het aanbod van grond op nieuwe terreinen reduceren, zodat de uitbreidingsvraag op bestaande terreinen ondergebracht moet worden.”