

Ruimtebehoefte bedrijventerrein 't Oog

Hardinxveld-Giessendam

Opdrachtgever: Gemeente Hardinxveld-Giessendam

Rotterdam, 3 juli 2018



ECORYS

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en vraagstelling	4
1.2	Aanpak	4
2	Marktbehoefte	6
2.1	Profielschets	6
2.2	Afbakening van het marktgebied	7
2.3	Ruimte vraag	8
3	Concurrerend aanbod	10
4	Conclusie	12

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en vraagstelling

De gemeente Hardinxveld-Giessendam heeft de ambitie om het nieuwe bedrijventerrein 't Oog te ontwikkelen. De bestaande bedrijventerreinen in de gemeente zijn geheel uitgegeven en er is bovendien nauwelijks sprake van leegstand. De eerste fase van bedrijventerrein 't Oog beslaat een oppervlakte van 5 hectare. Ecorys is door de gemeente Hardinxveld-Giessendam gevraagd de behoefte aan deze eerste fase in kaart te brengen. Daarop heeft Ecorys voorgesteld een vraag-aanbod analyse uit te voeren conform de (voormalige) treden van de 'Ladder van duurzame verstedelijking'. De vraag-aanbod analyse start met een profielschets van het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein. Vervolgens worden de marktbehoefte en het concurrerend aanbod in kaart gebracht. In het concluderende hoofdstuk volgt tot slot een match van vraag en aanbod.

1.2 Aanpak

Om goed zicht te krijgen op de marktbehoefte start het onderzoek met een profielschets van het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein. De profielschets is de eerste stap in het afbakenen van het marktgebied van bedrijventerrein 't Oog. Om een beeld te krijgen van de te ontwikkelen locatie worden de locatiekwaliteiten van het terrein en de beoogde doelgroep beschreven. Deze kenmerken vormen een goede indicatie van het marktgebied waarbinnen 't Oog aantrekkingskracht heeft op ondernemers en concurreert met andere bedrijventerreinen.

Figuur 1 Plan van aanpak vraag-aanbodanalyse



Het marktgebied en de beoogde doelgroep zijn van belang om te bepalen hoe groot de verwachte ruimtevraag naar 't Oog is. De door Ecorys uitgevoerde studie 'Bouwsteen actualisatie bedrijventerreinenstrategie Drechtsteden' vormt hiervoor de basis. Vanuit deze studie wordt een doorvertaling gemaakt van de ruimtevraag vanuit de beoogde doelgroep binnen het marktgebied van 't Oog. De profielschets bepaalt hierbij welke werkmilieus¹ worden meegenomen in de verwachte ruimtevraag.

Tegenover de verwachte ruimtevraag staat het aanbod op andere bedrijventerreinen binnen het marktgebied en met een vergelijkbaar werkmilieu. Het eerdergenoemde bedrijventerreinen-onderzoek in de Drechtsteden vormt ook hier de basis. Voor de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden worden IBIS en andere onderzoeken geraadpleegd.

De conclusie van dit onderzoek wordt gevormd door een match tussen vraag en aanbod binnen het marktgebied en werkmilieus. De conclusie vormt daarmee tegelijkertijd het advies over het wel dan niet ontwikkelen van de eerste fase van bedrijventerrein 't Oog.

¹ Ecorys gebruikt werkmilieus om de kwantitatieve ruimtevraag die modelmatig wordt geraamd te vertalen naar een kwalitatieve ruimtevraag. Werkmilieus bestaan uit bedrijvigheid die vergelijkbare vestigingseisen hebben.

2 Marktbehoefte

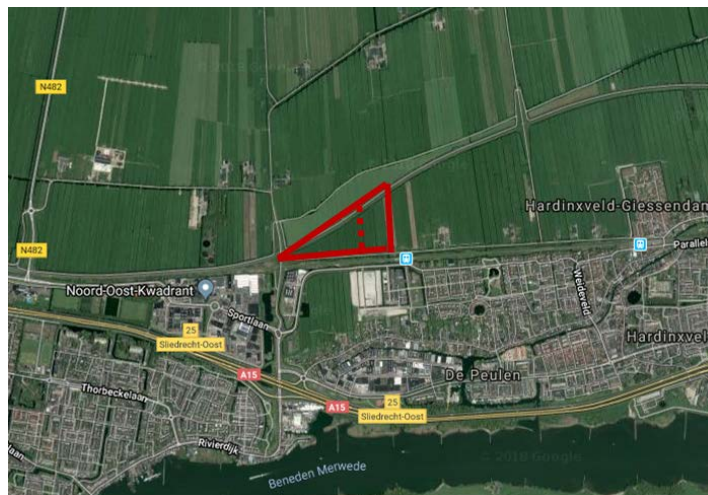
2.1 Profielschets

Geen uitgeefbaar aanbod meer in de gemeente

Bedrijventerrein 't Oog is een nieuw te ontwikkelen locatie ten noorden van de bebouwde kom van Hardinxveld-Giessendam. Het bedrijventerrein is gelegen tussen de sporen van de treinverbinding Dordrecht-Geldermalsen en de Betuwelijn. Het station Hardinxveld Blauwe Zoom ligt nabij de locatie. Ten zuiden van het spoor liggen het nieuwe bedrijventerrein Blauwe Zoom en het al langer bestaande bedrijventerrein de Peulen. Allen binnen 1 kilometer van een toe- en afrit van de A15.

Bedrijventerrein Blauwe Zoom is de meest recente ontwikkeling binnen de gemeente Hardinxveld-Giessendam. Deze locatie is reeds gevuld, waardoor er geen nieuwe locaties meer beschikbaar zijn. Ook op andere bedrijventerreinen in de gemeente is geen uitgeefbaar aanbod en geen uitbreidingsmogelijkheden. Daarnaast is er sprake van weinig leegstand en een hoog bebouwingspercentage, waardoor er nog slechts beperkte ruimte is voor bedrijvigheid om zich hier te vestigen.

Figuur 2 Beoogde locatie bedrijventerrein 't Oog



De doelgroep is voornamelijk het klassiek, kleinschalig werkmilieu

Het gros van de bedrijvigheid in Hardinxveld-Giessendam is lokale en/of regionale bedrijvigheid met een lokale tot internationale oriëntatie. 't Oog dient vooral om deze bedrijvigheid blijvend van ruimte te kunnen voorzien. De doelgroep sluit daarom aan op de huidige gevestigde bedrijvigheid in de gemeente en bestaat voornamelijk uit klassiek, kleinschalig bedrijvigheid². Deze doelgroep bestaat voornamelijk uit lokale, gemengde bedrijvigheid. Over het algemeen heeft deze doelgroep behoefte aan kavels tot 0,5 hectare, met enkele uitzonderingen van circa 0,6 hectare. Deze bedrijvigheid is grotendeels afhankelijk van de lokale arbeidsmarkt en heeft daarom baat bij een goede lokale bereikbaarheid. Een maximale milieucategorie van 3.2 is vaak voldoende, maar in enkele gevallen is sprake van een hogere milieucategorie. Dit terrein biedt hiervoor ook mogelijkheden langs de Betuweroute. De (lage) prijs wordt vaak genoemd als een belangrijke vestigingsfactor, maar de kwaliteit en uitstraling van de openbare ruimte worden ook in dit werkmilieu steeds meer van belang. Een opkomende trend in dit segment is de behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimten van 60-100 m² in bedrijfsverzamelgebouwen voor bijvoorbeeld opslag, maar ook kleinschalige (creatieve) (maak)industrie.

Naast het klassiek, kleinschalig werkmilieu, dat de hoofdmoot van de doelgroep uitmaakt, maakt het bedrijven ecosysteem maritiem ook een belangrijk deel uit van de bedrijvigheid in Hardinxveld-

² Het klassiek, kleinschalig werkmilieu wordt in andere studies ook wel aangeduid als traditioneel gemengde bedrijvigheid. Het betreft dus een traditioneel werkmilieu met diversiteit aan veelal lokale bedrijven op overwegend kleine(re) kavels, zoals elektriciens en schoonmaakbedrijven.

Giessendam. Kleinschalige toeleveranciers van de maritieme maakindustrie behoren ook tot de doelgroep van 't Oog. Tot slot is er eveneens ruimte voor relatief kleinschalige logistieke bedrijvigheid, met een kavelgrootte tot maximaal 1,5 hectare. Deze laatste categorie valt in de prognose van de ruimtevraag onder het klassiek, kleinschalig werkmilieu en levert derhalve geen extra ruimtevraag op.

De plannen voor 't Oog beslaan een oppervlakte van 10 hectare, waarvan in de eerste fase 5 hectare ontwikkeld wordt. Om de ontsluiting op de meeste praktische manier in te richten, wordt vanuit de westelijke hoek gestart met de uitgifte.

2.2 Afbakening van het marktgebied

Het is belangrijk dat een vraag-aanbod analyse op het juiste schaalniveau uitgevoerd wordt. Alleen op die manier kan een goede prognose opgesteld worden van de te verwachten ruimtevraag. Om die reden wordt in deze paragraaf eerst het marktgebied afgebakend.

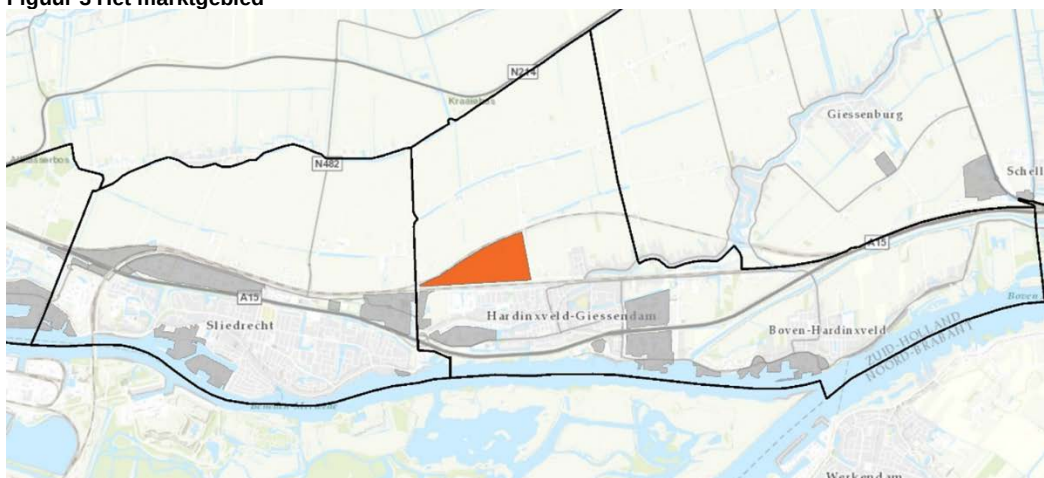
Het marktgebied bestaat uit omliggende gemeenten

Omdat de doelgroep van bedrijventerrein 't Oog vooral het klassiek, kleinschalig werkmilieu betreft, met daarnaast lokaal gewortelde maritieme en kleinschalige logistieke bedrijvigheid, wordt uitgegaan van een relatief beperkt marktgebied. Klassiek, kleinschalige bedrijvigheid is over het algemeen niet bereid zich over grote afstanden te verplaatsen. Dit voornamelijk vanwege de binding met de lokale arbeidsmarkt. Ook de lokale binding van het bedrijven ecosysteem maritiem en logistiek binnen de gemeente Hardinxveld-Giessendam maakt dat er sprake is van een relatief klein marktgebied.

De reden dat bedrijventerrein Groote Haar niet meegenomen is in dit onderzoek is dat dit terrein voornamelijk gericht is op lokale vraag vanuit Gorinchem en bovenregionale vraag vanuit Alblasserwaard-Vijfheerenlanden.

Het marktgebied van de bedrijventerreinen in de gemeente Hardinxveld-Giessendam bestaat naast de gemeente zelf uit de omliggende gemeenten Sliedrecht en een gedeelte van de gemeenten Giessenlanden en Papendrecht. Deze zijn allen gelegen aan de A15-corridor.

Figuur 3 Het marktgebied



2.3 Ruimtevrage

De ligging van de gemeente Hardinxveld-Giessendam op de grens tussen de (markt)regio's Drechtsteden en Alblasserwaard-Vijfheerenlanden zorgt ervoor dat beide regio's van belang zijn in het bepalen van de ruimtevrage voor 't Oog. In de kwalitatieve verdieping voor de regio Alblasserwaard Vijfheerenlanden constateert Stec vooral een functionele samenhang op het niveau van de gemeente. Tussen gemeenten onderling is de interactie beperkt tot het oostelijk gedeelte van Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Er wordt echter wel enige interactie tussen AV en de oostelijke gedeelten van de Drechtsteden geïdentificeerd, waarvan de gemeente Hardinxveld Giessendam de overgang vormt³. Dientengevolge kan er ruimtevrage verwacht worden vanuit beide regio's. De ruimtevrage voor het marktgebied waarbinnen bedrijventerrein 't Oog wordt opgebouwd vanuit beide regio's naar de gemeenten die behoren tot het marktgebied en bestaat uit een aantal onderdelen:

- de geraamde autonome ruimtevrage;
- vervangingsvrage als gevolg van transformatie van andere bedrijventerreinen in het marktgebied;
- eventuele verplaatsingsvrage vanuit bedrijven die verplaatst (moeten) worden in het kader van 'het juiste bedrijf op de juiste plek', omdat zij bijvoorbeeld teveel overlast veroorzaken op hun huidige locatie.

De autonome uitbreidingsvrage bedraagt 7 á 8 hectare

Omdat de doelgroep van 't Oog geen bovenregionale vrage betreft, wordt enkel de autonome ruimtevrage vanuit de bestaande bedrijvigheid meegenomen. Deze ruimtevrage wordt onder andere geprognoseerd op basis van de verwachte werkgelegenheidsgroei verdeeld over sectoren. Ecorys heeft de kwantitatieve ruimtevrage voor de Drechtsteden voor de periode 2016-2035 voorzien van een kwalitatieve verdieping door deze in te delen in werkmilieus. Voor het klassiek, kleinschalige werkmilieu wordt in de periode 2016-2035 14 hectare uitbreidingsvrage verwacht voor de Drechtsteden⁴. Op basis van de verdeling van de werkgelegenheid over de gemeenten wordt hiervan circa 1 hectare in Hardinxveld-Giessendam verwacht en respectievelijk 1 en 2 hectare in de gemeente Sliedrecht en Papendrecht. Daarnaast wordt van uit de (lokale) maritieme (maak)industrie nog 2-3 hectare uitbreidingsvrage verwacht.

Op basis van de kwalitatieve verdieping die Stec heeft uitgevoerd in Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is de verwachte ruimtevrage van de gemeente Giessenlanden beperkt. De totale uitbreidingsvrage tot en met 2035 vanuit het klassiek, kleinschalig werkmilieu wordt geraamd op circa 21-27 hectare. Veruit het grootste gedeelte hiervan komt voor rekening van bedrijventerreinen in de gemeenten Gorinchem, Leerdam en Zederik. De verwachte ruimtevrage in de gemeente Giessenlanden bedraagt voor de periode tot en met 2035 circa 1-2 hectare.

Voor de periode 2016-2035 wordt vanuit het marktgebied en de doelgroepen van bedrijventerrein 't Oog ongeveer 7 á 8 hectare uitbreidingsvrage verwacht.

³ Stec (2018) CONCEPT: kwalitatieve verdieping ruimtevrage bedrijventerreinen Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

⁴ Ecorys (2018) Bouwsteen actualisatie bedrijventerreinenstrategie Drechtsteden.

Tabel 1 Prognose autonome uitbreidingsvraag in het marktgebied in 2016-2035

Regio	Gemeente	Werkmilieu	Uitbreidingsvraag (ha)
Drechtsteden ⁵	Hardinxveld-Giessendam	Klassiek, kleinschalig	1
	Sliedrecht	Klassiek, kleinschalig	2
	Papendrecht	Klassiek, kleinschalig	1
	Hardinxveld-Giessendam	Maritiem	2-3
	Sliedrecht		
Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	Giessenlanden	Klassiek, kleinschalig	1
Totaal			7-8

Veel potentiële vervangingsvraag als gevolg van transformatie

Naast de autonome uitbreidingsvraag, maakt ook de verplaatsings- en vervangingsvraag als gevolg van respectievelijk herprofilering en transformatie onderdeel uit van de totale ruimtevraag. In de 'Bouwsteen actualisatie bedrijventerreinenstrategie Drechtsteden' heeft Ecorys een aanzienlijke vervangingsvraag geïdentificeerd voor het klassiek, kleinschalig werkmilieu en bedrijven ecosysteem maritiem. Ook in de gemeenten Hardinxveld-Giessendam en Sliedrecht is hierbij een aantal (potentiele) transformatielocaties aan het licht gekomen. Hiermee dragen de gemeenten bij aan de groeiagenda van de Drechtsteden, waarin een aantal oeverlocaties getransformeerd wordt naar wonen. In de gemeente Hardinxveld-Giessendam betreft dit geen watergebonden locaties, maar wel locaties die kwalitatief bijdragen aan de woonwensen in de Drechtsteden. De verwachte verplaatsings- en/of vervangingsvraag die hieruit voortkomt bedraagt circa 12-15 hectare.

Tabel 2 Vervangings- en verplaatsingsvraag in het marktgebied

Bedrijventerrein	Vervangingsvraag (ha)
Den Dikken (Hardinxveld-Giessendam)	1
IJzergieterij (Hardinxveld-Giessendam)	2
Overige locaties	9-12
Totaal	12-15

In Alblasserwaard Vijfheerenlanden wordt voor de periode tot en met 2035 slechts een beperkte vervangings- en/of verplaatsingsvraag verwacht. In totaal bedraagt de potentiële vervangingsvraag circa 7 hectare voor de gehele regio. Na 2035 ligt er in potentie een grote vervangingsopgave voor Gorinchem. Een aantal mogelijke transformatielocaties telt op tot een potentiële vervangingsvraag van circa 35 hectare. Het effect hiervan op de ruimtevraag in Hardinxveld-Giessendam is echter nihil. Vanuit Alblasserwaard Vijfheerenlanden wordt kortom geen additionele vervangings- en/of verplaatsingsvraag verwacht.

Inclusief de potentiële vervangings- en verplaatsingsvraag bedraagt de totale ruimtevraag vanuit het marktgebied en de doelgroepen van bedrijventerrein 't Oog circa 19-23 hectare.

Tabel 3 Prognose totale ruimtevraag in het marktgebied in 2016-2035

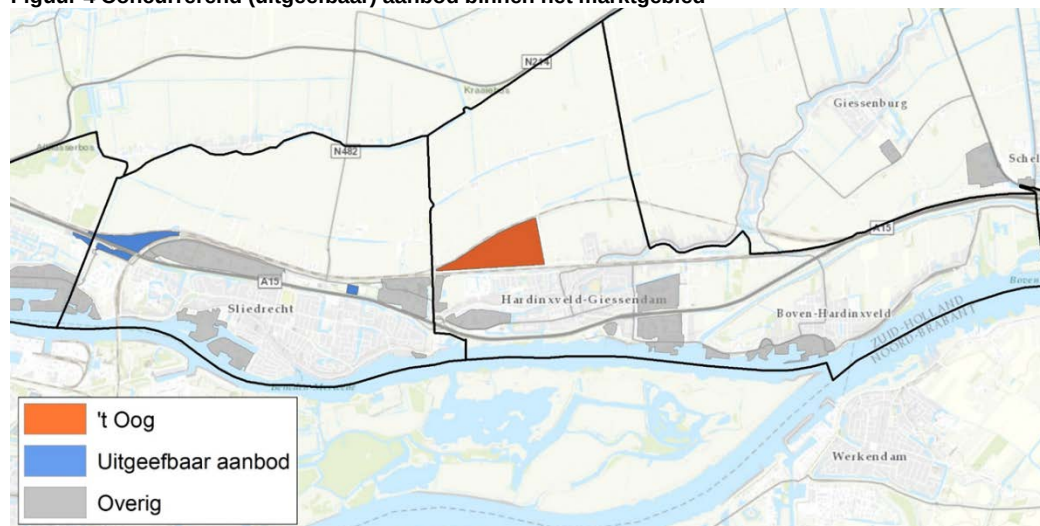
Type vraag	Ruimte vraag (ha)
Totale uitbreidingsvraag	7-8
Vervangings- en verplaatsingsvraag	12-15
Totale ruimtevraag	19-23

⁵ De prognose van de ruimtevraag is gevalideerd o.b.v. het aandeel per werkmilieu in de werkgelegenheid in de Drechtsteden.

3 Concurrerend aanbod

Net als de ruimtevraag richten we ons bij het inventariseren van concurrerend aanbod op het afgebakende marktgebied. Op verschillende bedrijventerreinen in de regio is nog uitgifbaar aanbod te vinden. In de gemeente Hardinxveld-Giessendam zelf is na uitgifte van de meest recente bedrijventerreinenontwikkeling Blauwe Zoom geen uitgifbaar aanbod meer te vinden. In de omliggende gemeenten is daarentegen nog wel aanbod te vinden, zij het redelijk beperkt.

Figuur 4 Concurrerend (uitgifbaar) aanbod binnen het marktgebied



Beperkt direct uitgifbaar aanbod

In de gemeente Giessenlanden is op bedrijventerrein Schelluinen-West nog circa 4,5 hectare aanbod beschikbaar. Dit aanbod is echter specifiek gericht op logistieke bedrijven, waardoor het niet gezien wordt als concurrerend aanbod. Daarnaast zijn de nog uitgifbare kavels op dit bedrijventerrein reeds onder optie⁶. In de gemeente Sliedrecht is op verschillende bedrijventerreinen nog planaanbod (zachte plannen) te vinden. Bedrijventerreinen de Driehoek en Stationspark III zijn beide goed voor ongeveer 6 hectare en op Baanhoek-West komt nog 3 hectare beschikbaar voor het klassiek, kleinschalig werkmilieu. Tot slot kent Papendrecht minder dan 1 hectare direct uitgifbaar aanbod op het Land van Matena. In totaal houdt dit in dat er ruim 16 hectare uitgifbaar aanbod is in de marktregio, waarvan er minder dan 1 direct uitgifbaar is.

Tabel 4 Plan- en direct uitgifbaar aanbod op bedrijventerreinen binnen het marktgebied van 't Oog

Gemeente	Bedrijventerrein	Oppervlakte totaal netto (ha)	Planaanbod (ha)	Direct uitgifbaar (ha)
Giessenlanden	-	-	0	0
Sliedrecht	De Driehoek	6,6	6,6	0
	Baanhoek-West	3,0	3,0	0
	Stationspark III	6,0	6,0	0
Papendrecht	Land van Matena	0,9	0,8	0,8
Hardinxveld-Giessendam	('t Oog)	(5,0)	(5,0)	0
Totaal			16,4 (21,4)	0,8

⁶ Stec (2018) CONCEPT: kwalitatieve verdieping ruimtevraag bedrijventerreinen Albasserwaard-Vijfheerenlanden

Ook de ruimte in bestaande panden is beperkt

Naast uitgeefbaar aanbod en nog te ontwikkelen planaanbod kunnen bedrijven zich ook vestigen in leegstaande panden. In zowel de door Stec uitgevoerde kwalitatieve verdieping van bedrijven-terreinen in Alblasserwaard-Vijfheerenlanden als de door Ecorys uitgevoerde kwalitatieve verdieping van bedrijventerreinen in de Drechtsteden is de leegstand in bestaande bedrijfspanden in kaart gebracht. In beide onderzoeken is geconcludeerd dat de leegstand in bestaande bedrijfspanden rond of zelfs onder het frictieniveau ligt. Hiermee is sprake van een gezonde, maar gespannen marktsituatie. Een klein gedeelte van de ruimtevraag kan daarmee in bestaande bedrijfspanden worden opgevangen, voor veel bedrijven geldt echter evenwel dat ze steeds vaker een pand op maat willen en bij voorkeur zelf (laten) nieuwbouwen.

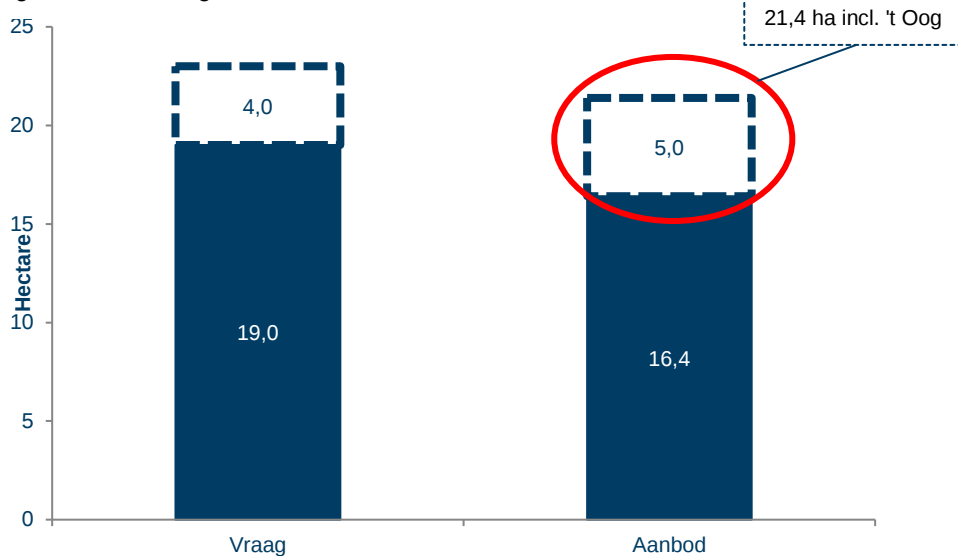
4 Conclusie

Ontwikkeling van 't Oog is noodzakelijk om voldoende ruimte te bieden aan bedrijvigheid

De totale ruimtevrage voor de periode tot en met 2035 bedraagt circa 19-24 hectare. Het aanbod voor de doelgroep in het marktgebied bedraagt exclusief de ontwikkeling van 't Oog ruim 16 hectare. Deze hoeveelheid uitgeefbaar aanbod wordt enkel gehaald als het volledige planaanbod voor het klassiek, kleinschalig werkmilieu in het marktgebied wordt gerealiseerd. Het direct uitgeefbaar aanbod in het marktgebied bedraagt namelijk slechts een hectare. Dit betekent dat wanneer bedrijventerrein 't Oog niet ontwikkeld wordt er in het marktgebied een tekort aan ruimte voor lokale bedrijvigheid dreigt te ontstaan. Wanneer daarnaast de specifieke lokale binding van veel ondernemers in de gemeente Hardinxveld-Giessendam in ogenschouw genomen wordt, wordt duidelijk dat de ontwikkeling van 't Oog noodzakelijk is om lokale bedrijvigheid van voldoende (uitbreidings-)ruimte te kunnen blijven voorzien.

Gebaseerd op de huidige behoefteraming en aanbodcijfers, luidt de conclusie dat gezien de verwachte ruimtevrage in de periode tot en met 2035, de ontwikkeling van 't Oog nodig is om voldoende ruimte te bieden aan de bedrijvigheid in Hardinxveld-Giessendam. Hierbij adviseren wij niet te plannen voor een perfect evenwicht tussen vraag en aanbod, maar altijd een bepaalde schuifruimte aan te houden zodat (relatieve) flexibiliteit in gronduitgifte behouden blijft.

Figuur 5 Match vraag en aanbod.



Over Ecorys

Ecorys is een toonaangevend internationaal onderzoeks- en adviesbureau dat zich richt op de belangrijkste maatschappelijke uitdagingen. Door middel van uitmuntend, op onderzoek gebaseerd advies, helpen wij publieke en private klanten bij het maken en uitvoeren van gefundeerde beslissingen die leiden tot een betere samenleving. Wij helpen opdrachtgevers met grondige analyses, inspirerende ideeën en praktische oplossingen voor complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken.

Onze bedrijfsgeschiedenis begon in 1929, toen een aantal Nederlandse zakenlieden van wat nu beter bekend is als de Erasmus Universiteit, het Nederlands Economisch Instituut (NEI) oprichtten. Het doel van dit gerenommeerde instituut was om een brug te slaan tussen het bedrijfsleven en de wereld van economisch onderzoek. Het NEI is in 2000 uitgegroeid tot Ecorys.

Door de jaren heen heeft Ecorys zich verspreid over de wereld met kantoren in Europa, Afrika, het Midden-Oosten en Azië. Wij werven personeel met verschillende culturele achtergronden en expertises, omdat wij ervan overtuigd zijn dat mensen met uiteenlopende eigenschappen een meerwaarde kunnen bieden voor ons bedrijf en onze klanten.

Ecorys excelleert in zeven werkgebieden:

- Economic growth;
- Social policy;
- Natural resources;
- Regions & Cities;
- Transport & Infrastructure;
- Public sector reform;
- Security & Justice.

Ecorys biedt een duidelijk aanbod aan producten en diensten:

- voorbereiding en formulering van beleid;
- programmanagement;
- communicatie;
- capaciteitsopbouw (overheden);
- monitoring en evaluatie.

Wij hechten waarde aan onze onafhankelijkheid, onze integriteit en onze partners. Ecorys geeft om het milieu en heeft een actief maatschappelijk verantwoord ondernemingsbeleid, gericht op meerwaarde voor de samenleving en de markt. Ecorys is in het bezit van een ISO14001-certificaat dat wordt ondersteund door al onze medewerkers.



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
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas