



# **Uitkomsten ruimtebehoefteonderzoek gemeente Geertruidenberg**

**September 2008**

# Samenvatting

De gemeente Geertruidenberg is met een groot aantal plannen bezig die direct of indirect betrekking hebben op de toekomst van bedrijventerreinen in de gemeente. Als input voor deze plannen heeft de Kamer van Koophandel Zuidwest-Nederland in samenwerking met de ondernemersvereniging VOG de ruimtebehoefte van de lokale bedrijvigheid in kaart gebracht.

In totaal hebben 35 bedrijven (goed voor 600 arbeidsplaatsen) aangegeven op korte termijn bijna 24 hectare bedrijventerrein nodig te hebben. De ruimtevraag is zeer divers, variërend van kleine tot zeer grote kavels. Ruim 40% van de bedrijven heeft minder dan 1.500 m<sup>2</sup> nodig. Echter zo'n 20% zoekt een kavel van meer dan 1 hectare (> 10.000m<sup>2</sup>). De 4 grootste ruimtevragers nemen 55% van de totale ruimtevraag voor hun rekening.

Voor 23% van de bedrijven is een directe snelwegontsluiting echt noodzakelijk. Deze groep is goed voor 41% (98.000m<sup>2</sup>) van de totale ruimtevraag. Voor 17% van de bedrijven is een locatie direct ontsloten door (vaar)water noodzakelijk. Deze bedrijven nemen bijna 47% (111.000 m<sup>2</sup>) van de totale ruimtebehoefte voor hun rekening.

Ongeveer 37% van de bedrijven zoekt een modern-gemengd bedrijventerrein, zo'n 19% een logistiek/zwaar industrieterrein, 17% een hoogwaardig bedrijvenpark en een zelfde percentage een werkterrein. Het aandeel bedrijven dat een voorkeur heeft voor een woon-werklocatie (7%) of een bedrijfsverzamelgebouw (4%) is beperkt. Er is duidelijk sprake van een sterk gedifferentieerde vraag.

Voor 31% van de bedrijven speelt de ruimtevraag al op korte termijn (2008-2009). Het gaat hierbij om bijna 33.000 m<sup>2</sup> oftewel om 14% van de totale ruimtevraag. Voor 49% van de bedrijven (60% ruimtevraag) heeft de vraag betrekking op de periode 2010-2011 en voor 20% (28% ruimtevraag) ligt de ruimtevraag na 2011.

Ongeveer 46% van de ruimtevragers wenst een locatie op een nieuw bedrijventerrein in Geertruidenberg. Het gaat hier om 55% van de totale ruimtevraag. Vooral de oostkant van de A27, de uitbreiding van Dombosch en Gasthuiswaard worden als potentiële locaties genoemd.

De vraag naar ruimte kost niet alleen ruimte maar levert ook ruimte op. Immers bij 69% van de bedrijven gaat het om een verplaatsing van het bedrijf. Een groot deel van de huidige ruimte zal dan ook vrijkomen voor andere bedrijfsmatige ruimtegebruikers. Om hoeveel ruimte het zal gaan is niet precies bekend. Sommige bedrijven hebben aangegeven de huidige locatie in gebruik te houden. Andere bedrijven weten het nog niet. Het ruimtebeslag van de bedrijven die hun locatie zullen verhuren/verkoopen met een bedrijvenbestemming is op dit moment goed voor 55.000m<sup>2</sup>. Dit zal uiteindelijk hoger uitvallen.

De korte termijn behoefte van de bedrijven in Geertruidenberg is wel van belang maar niet bepalend voor de bedrijventerreinenplanning. Allereerst is de langere termijn behoefte van bedrijven vanwege de onzekerheid niet meegenomen. Bovendien zullen ook bedrijven van buiten Geertruidenberg (net als in het verleden) zich wellicht in deze gemeente willen vestigen.

Op dit moment is er geen uitgeefbaar bedrijventerrein in Geertruidenberg beschikbaar. Voortvarendheid in de planontwikkeling van nieuwe terreinen is dan ook gewenst om aan de ruimtebehoefte van bedrijven tegemoet te komen en om het vertrek van bedrijven naar elders te voorkomen. Bedrijven hebben niet alleen een belangrijke werkgelegenheidsfunctie, maar ook een belangrijke sociaal-maatschappelijke functie (bijv. sponsoring). Gezien de urgentie van veel bedrijven is een voortvarende aanpak van groot belang.

# 1. Inleiding

De gemeente Geertruidenberg is met een groot aantal plannen bezig (economisch beleid, bestemmingsplannen bedrijventerreinen, structuurvisieplus, discussienota bedrijventerreinen, enz.) die relevant zijn voor de toekomstige ontwikkeling van de bedrijvigheid binnen deze gemeente. Het onderwerp 'bedrijventerreinen' is hierbij van groot belang aangezien een groot deel van de economische activiteiten in Geertruidenberg op bedrijventerreinen plaatsvindt (bijna 60% van de werkgelegenheid). Echter onderzoek naar de behoefte van de ondernemers aan bedrijventerrein is niet verricht.

De Kamer van Koophandel en ondernemersvereniging VOG zijn van mening dat bij de planning van nieuw bedrijventerrein uitgegaan moet worden van de ruimtebehoefte van de bedrijven. Om die behoefte in kaart te brengen is een vragenlijst uitgezet om te inventariseren of er de komende jaren plannen zijn om het bedrijf uit te breiden of te verplaatsen. De resultaten van de enquête zijn verwerkt in deze rapportage. Het rapport zal worden aangeboden aan de gemeente Geertruidenberg en de provincie Noord-Brabant. Individuele antwoorden zullen niet naar buiten worden gebracht.

Bijna alle bedrijven in de sectoren industrie, bouw, groothandel en vervoer zijn aangeschreven. Ook meer dienstverlenende bedrijven die op bedrijventerreinen zijn gevestigd zijn benaderd. Alleen de bedrijven die daadwerkelijk ruimte nodig hebben is gevraagd de vragenlijst in te vullen. In totaal hebben 70 bedrijven aan het onderzoek meegedaan. Een deel van deze bedrijven is echter niet relevant voor het onderzoek. Zij hebben aangegeven geen extra ruimtebehoefte te hebben of dat ze op de huidige locatie kunnen uitbreiden. Vier bedrijven zoeken een solitaire locatie buiten bedrijventerreinen en twee bedrijven hebben aangegeven buiten de gemeente Geertruidenberg te zoeken (waarvan één in het buitenland). Ook deze bedrijven zijn buiten beschouwing gelaten.

De onderzoeksresultaten zijn gebaseerd op in totaal 35 bedrijven met een concrete ruimtebehoefte die betrekking heeft op bedrijventerreinen binnen de gemeente Geertruidenberg.

Zoals gezegd heeft het onderzoek alleen betrekking op bedrijven uit Geertruidenberg die vrij concrete plannen hebben om het bedrijf de komende 5 jaar uit te breiden of te verplaatsen. Dit betekent dat langere termijn ontwikkelingen bij bedrijven niet zijn meegenomen. Bij dergelijke lange termijn ontwikkelingen wordt de onzekerheidsfactor steeds groter.

In het verleden is een substantieel deel van de bedrijventerreinen in Geertruidenberg uitgegeven aan bedrijven van buiten de gemeente. Met name Dombosch heeft ook een regionale functie. De vraag van buiten Geertruidenberg is niet in dit onderzoek meegenomen. Ook zullen niet alle ondernemers met een ruimtevraag hebben gereageerd op het onderzoek. Een en ander betekent dat de gemeten lokale ruimtevraag niet gezien mag worden als dé ruimtevraag voor Geertruidenberg voor de komende jaren.

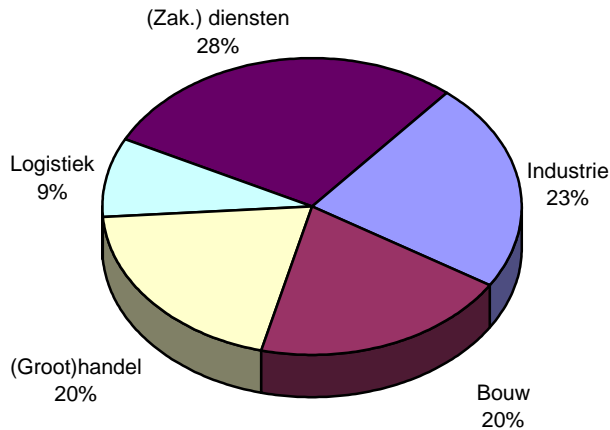
De VOG en de Kamer van Koophandel willen alle ondernemers hartelijk bedanken voor de medewerking.

## 2. Resultaten enquête

### ALGEMENE GEGEVENS

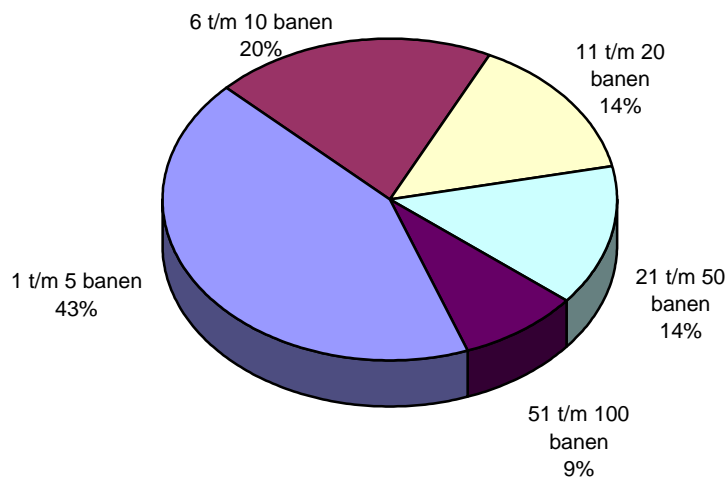
#### *Verdeling bedrijven met ruimtebehoefte naar sector*

In totaal gaat het om 35 bedrijven die hebben aangegeven ruimtebehoefte binnen Geertruidenberg te hebben welke niet op de huidige locatie kan worden ingevuld: 10 bedrijven (28%) zijn afkomstig uit de (zakelijke) dienstverlening, 8 (23%) uit de industrie, 7 (20%) uit de bouw, 7 (20%) uit de (groot)handel en 3 bedrijven (9%) uit de logistieke sector.



#### *Verdeling respons naar grootteklasse*

De bedrijven zijn goed voor ruim 600 arbeidsplaatsen en hebben dus een belangrijke werkgelegenheidsfunctie. Onderstaande figuur laat de verdeling van de bedrijven naar grootteklasse zien. Meer dan 40% heeft minder dan 5 werknemers in dienst.

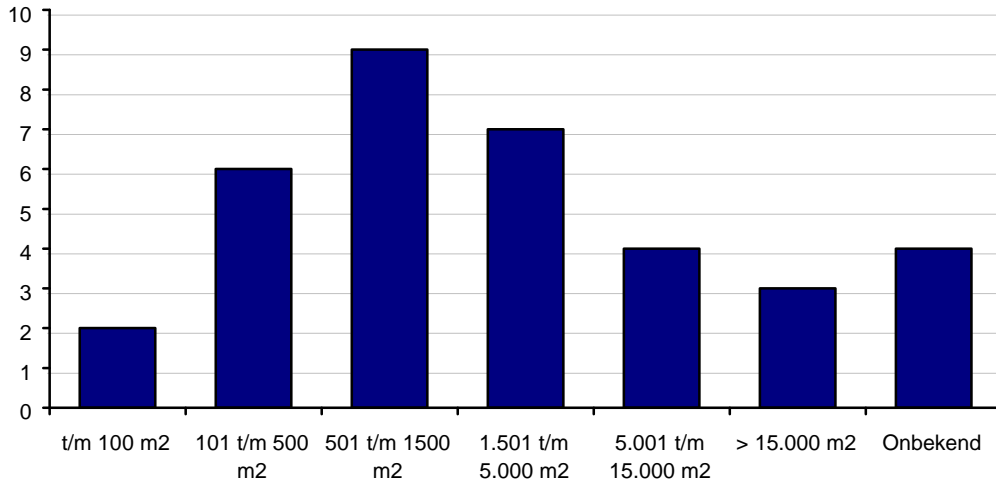


Naar schatting 45% van de werknemers bij de deelnemende bedrijven is afkomstig uit de gemeente Geertruidenberg. Het gaat hierbij om zo'n 270 werknemers. Behalve een belangrijke lokale werkgelegenheidsfunctie hebben de bedrijven dus ook een regionale functie.

## HUIDIGE SITUATIE

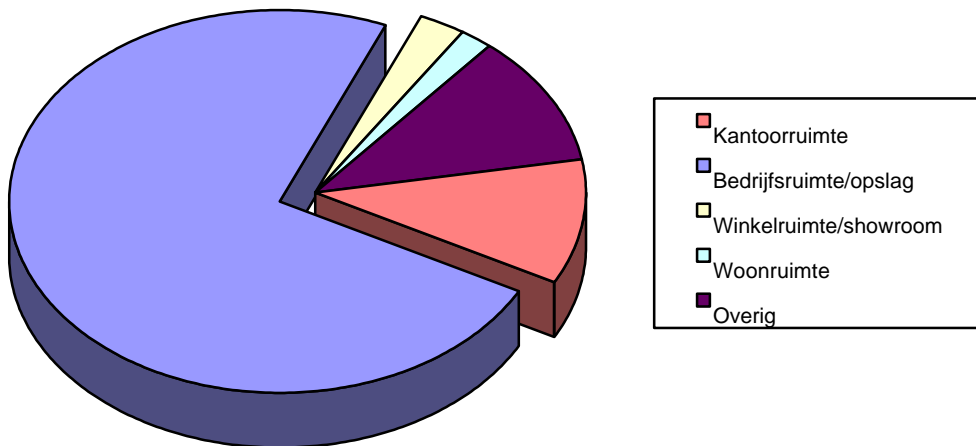
### Aantal bedrijven naar huidige omvang van het terrein

Het huidige ruimtebeslag van de bedrijven varieert sterk. De grootste categorieën zijn '501 t/m 1.500 m<sup>2</sup>' (9 bedrijven) en '1.501 t/m 5.000 m<sup>2</sup>' (7 bedrijven). 3 bedrijven hebben een kavel van meer dan 15.000 m<sup>2</sup>.



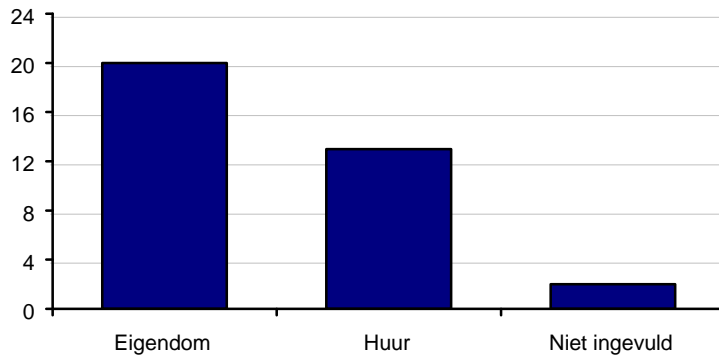
### Verdeling bebouwd oppervlak naar bestemming

Het bebouwde oppervlak bestaat voor 74% uit bedrijfsruimte/opslag, bijna 11% uit kantoorruimte, bijna 3% uit winkelruimte/showroom, 2% uit woonruimte en de resterende 11% behoort tot de categorie 'overig'.



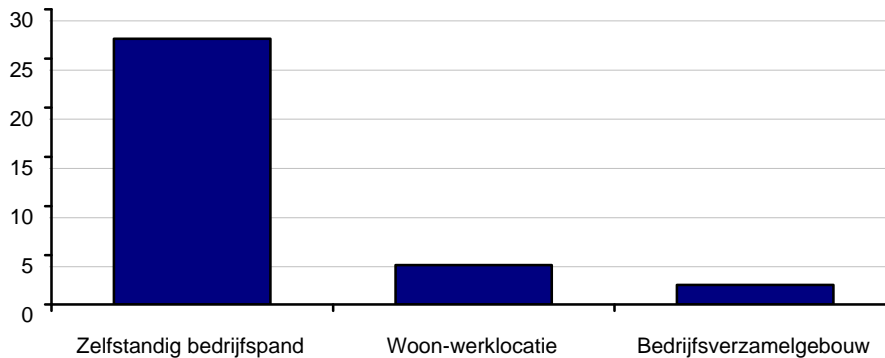
### **Huidige eigendomssituatie**

20 bedrijven (57%) van de bedrijven hebben hun vastgoed in eigendom, bij 13 bedrijven (37%) gaat het om huur en van 2 bedrijven is de eigendomssituatie niet bekend.



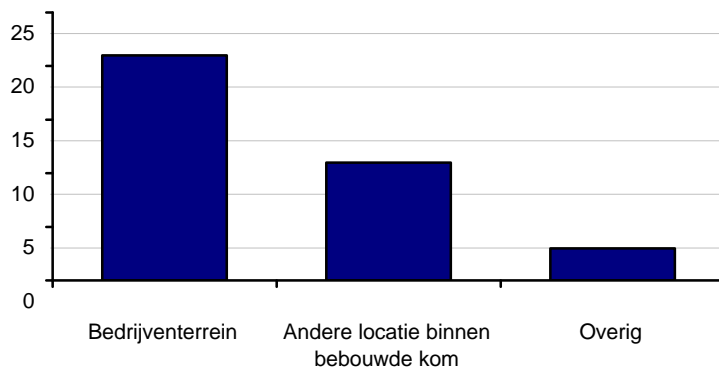
### **Typering huidige huisvesting**

Bij 27 bedrijven (82%) gaat het om een zelfstandig bedrijfspand, 4 bedrijven (12%) hebben een woon-werklocatie en 2 bedrijven (6%) zitten in een bedrijfsverzamelgebouw. Sommige bedrijven hebben meerdere locaties (bijvoorbeeld scheiding kantoor en opslag).



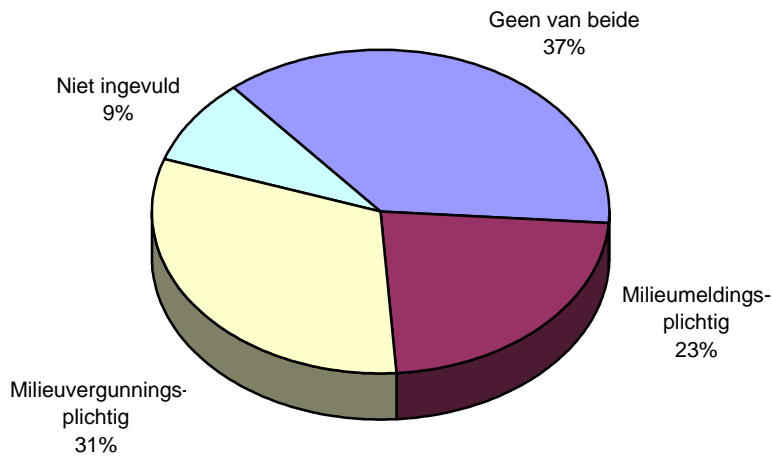
### **Waar is het huidige bedrijf gevestigd**

21 bedrijven (60%) zijn gevestigd op een bedrijventerrein, 11 bedrijven (31%) zitten op een andere locatie binnen de bebouwde kom en 3 bedrijven (9%) zitten op een overige locatie (m.n. buitengebied). Van de bedrijven op een bedrijventerrein is nu ruim 80% gevestigd op Dombosch. De andere bedrijven zijn afkomstig van bedrijventerrein Gasthuiswaard, De Pontonnier en de Dongeover/Amerkant.



### **Milieuvergunningsplichtig**

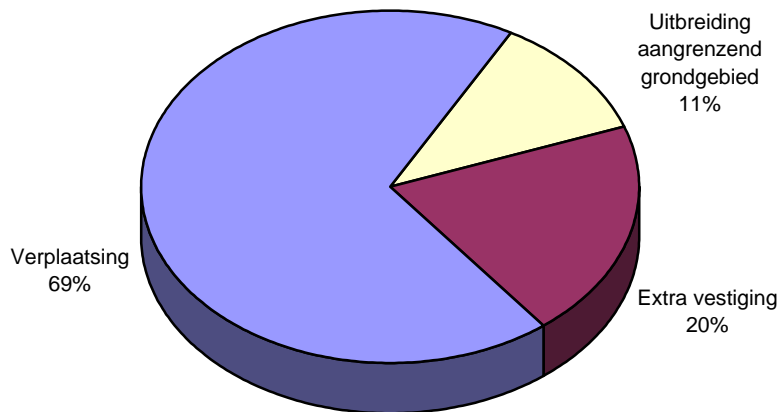
11 bedrijven (31%) zijn milieuvergunningsplichtig, 8 bedrijven (23%) zijn milieumeldingsplichtig en voor 13 bedrijven (37%) geldt geen van beide. Van 3 bedrijven is de 'milieustatus' niet ingevuld.



### **TOEKOMSTIGE SITUATIE**

#### ***Plannen om bedrijf de komende 5 jaar uit te breiden of te verplaatsen***

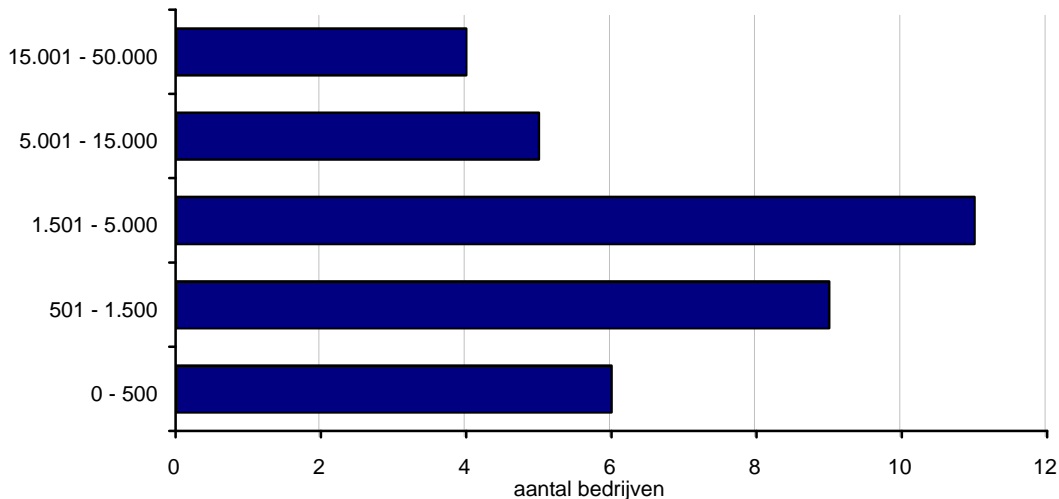
Bij 7 bedrijven (20%) gaat het om een extra vestiging, bij 24 bedrijven (69%) om een verplaatsing van het bedrijf en in 4 geval (11%) gaat het om een uitbreiding op aangrenzend grondgebied (niet de kavel).



### **Gewenst oppervlak (kavel) naar omvang**

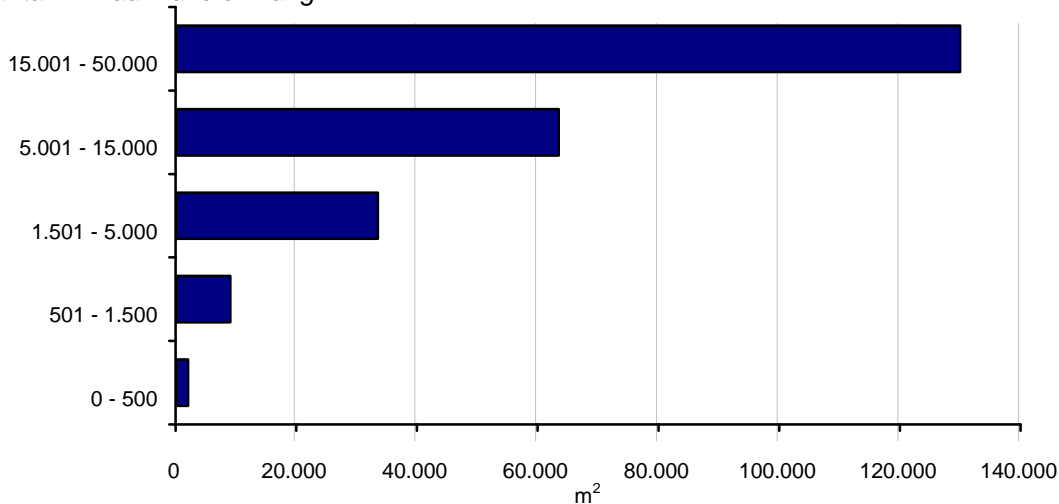
De ruimtevrage is zeer divers van kleine tot zeer grote kavels. De categorieën '1501-5.000 m<sup>2</sup>' (11x) en '501-1.500 m<sup>2</sup>' (9x) worden het meest genoemd. Bij 8 bedrijven heeft de ruimtevrage betrekking op kavels van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> (1 ha), 4 bedrijven hebben zelfs meer dan 15.000 m<sup>2</sup> (1,5 ha) nodig. In totaal zijn de 35 bedrijven goed voor een ruimtebehoefte van 236.000 m<sup>2</sup> (23,6 ha).

*Aantal bedrijven naar kavelomvang*



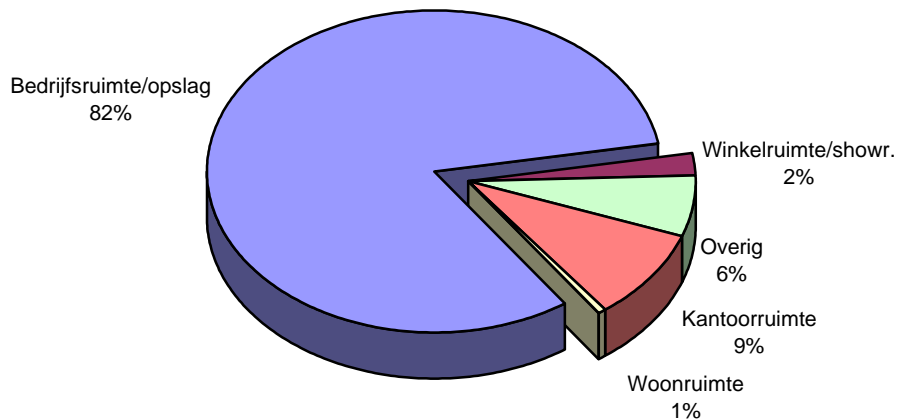
De vier grootste vragers nemen bijna 55% (130.000 m<sup>2</sup>) van de totale ruimtevrage voor hun rekening. De categorie '5.001 – 15.000 m<sup>2</sup>' is goed voor 26,7% en de groep met de meeste bedrijven (1.501 – 5.000 m<sup>2</sup>) komt uit op een aandeel van 14,1%. De kleinere ruimtevragers komen uit op slechts 4,7% (het gaat hier om 43% van de bedrijven).

*Aantal m<sup>2</sup> naar kavelomvang*



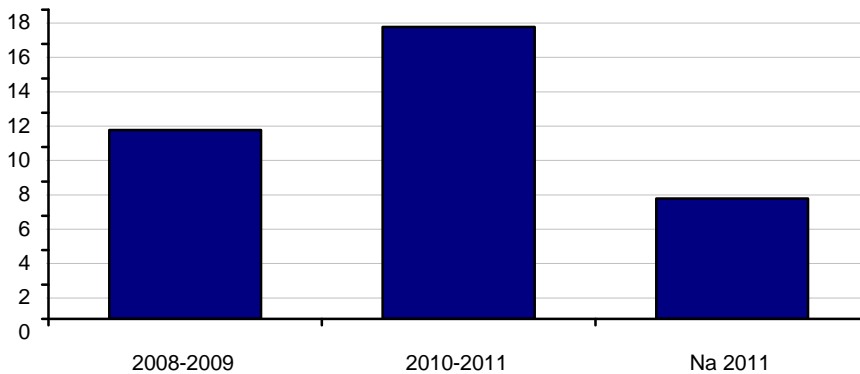
### **Gewenst bebouwd oppervlak naar bestemming**

Ongeveer 82% van het bebouwde oppervlak zal de bestemming bedrijfsruimte/opslag krijgen. Kantoorruimte is goed voor 9%, de overige functies kennen slechts een beperkt ruimtebeslag.



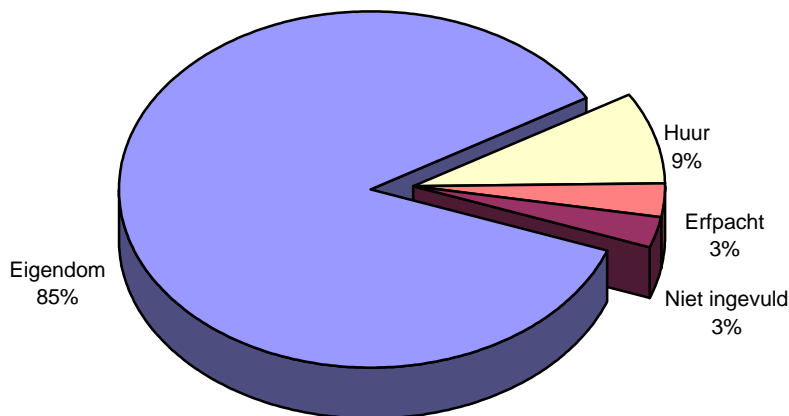
### **Wanneer speelt de ruimtevrage?**

Voor 11 bedrijven (31%) speelt de ruimtevrage al op korte termijn (2008-2009). Het gaat hierbij om bijna 33.000 m<sup>2</sup> oftewel om 13,7% van de totale ruimtevrage. Voor 17 bedrijven (49%) heeft de vraag betrekking op de periode 2010-2011 (60% ruimtevrage) en voor 7 bedrijven (20%) ligt de ruimtevrage na 2011 (28% ruimtevrage).



### **Gewenste eigendomssituatie**

Het merendeel van de bedrijven (86%) wenst de toekomstige locatie in eigendom te krijgen. Voor huur (9%) en erfpacht (3%) is maar weinig animo.

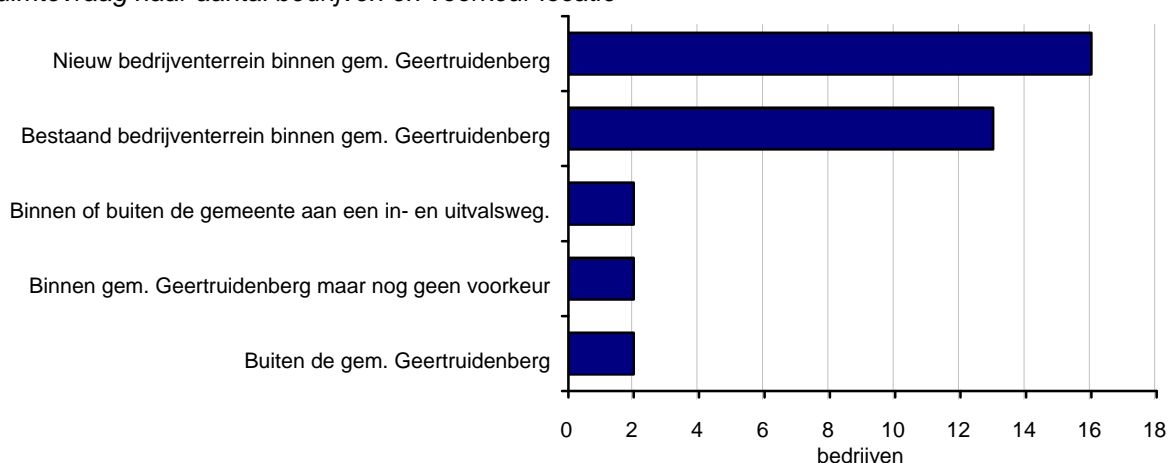


### Voorkeur locaties

16 bedrijven (46%) wensen een locatie op een nieuw bedrijventerrein in Geertruidenberg en 13 bedrijven (37%) zoeken hun heil liever op een reeds bestaand bedrijventerrein. Daarnaast zijn er 2 bedrijven die aangeven een plek te zoeken in Geertruidenberg maar nog geen voorkeur te hebben, 2 bedrijven zoeken vooral een locatie met een goede ligging ten opzichte van de snelweg (eventueel ook buiten Geertruidenberg) en 2 bedrijven zoeken in principe buiten de gemeente maar geven aan dat een goede locatie in Geertruidenberg ook kansen biedt.

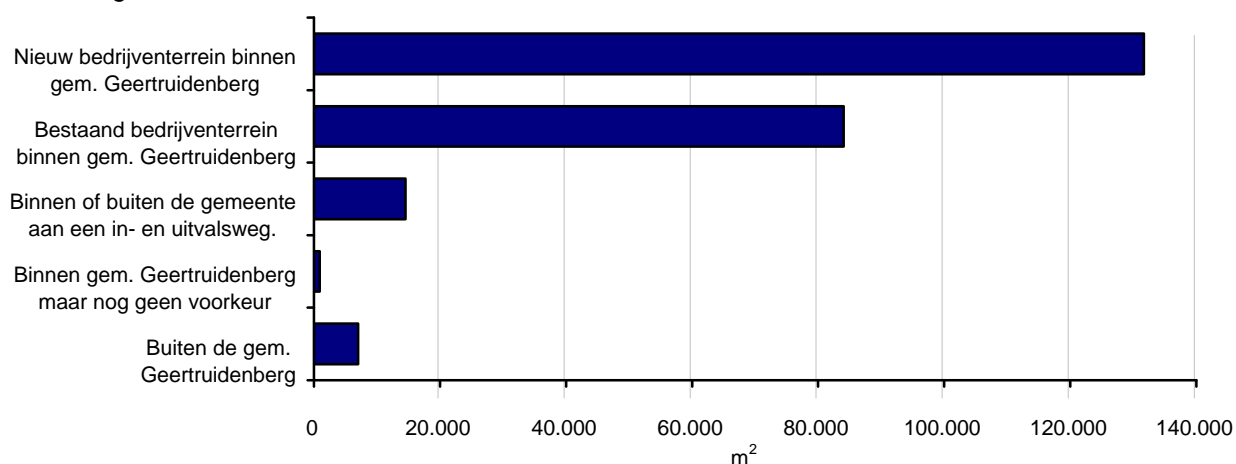
Aan de bedrijven die een nieuw terrein op het oog hebben is gevraagd naar een specifieke locatie. In totaal noemen 9 ondernemers de Oostkant van de A27, 6 de uitbreiding van Dombosch en 4 de uitbreiding van Gasthuiswaard.

### Ruimtevrage naar aantal bedrijven en voorkeur locatie



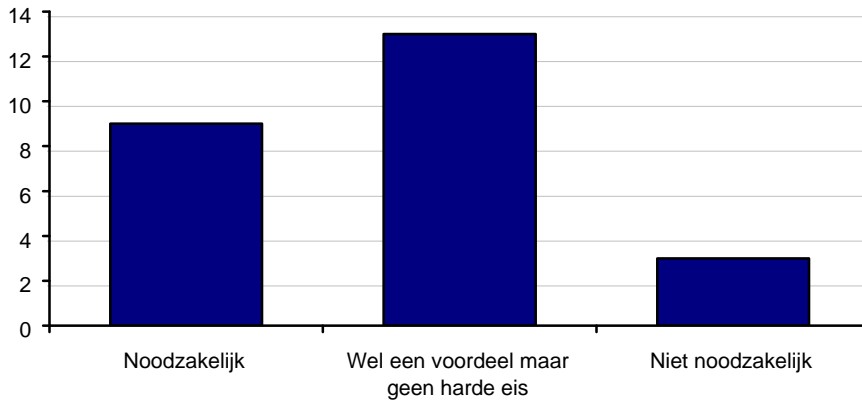
Zoals eerder gemeld kent Geertruidenberg een ruimtebehoefte bij lokale bedrijven van ongeveer 238.000 m<sup>2</sup>. Het aantal bedrijven dat een nieuw bedrijventerrein zoekt is goed voor bijna 132.000 m<sup>2</sup> (55%), de bedrijven die een locatie op bestaand bedrijventerrein zoeken nemen 84.000 m<sup>2</sup> (35%) voor hun rekening. De ruimtevrage voor de overige locaties is relatief beperkt.

### Ruimtevrage naar m<sup>2</sup> en voorkeur locatie



### **Belang van locatie met directe ontsluiting op de snelweg**

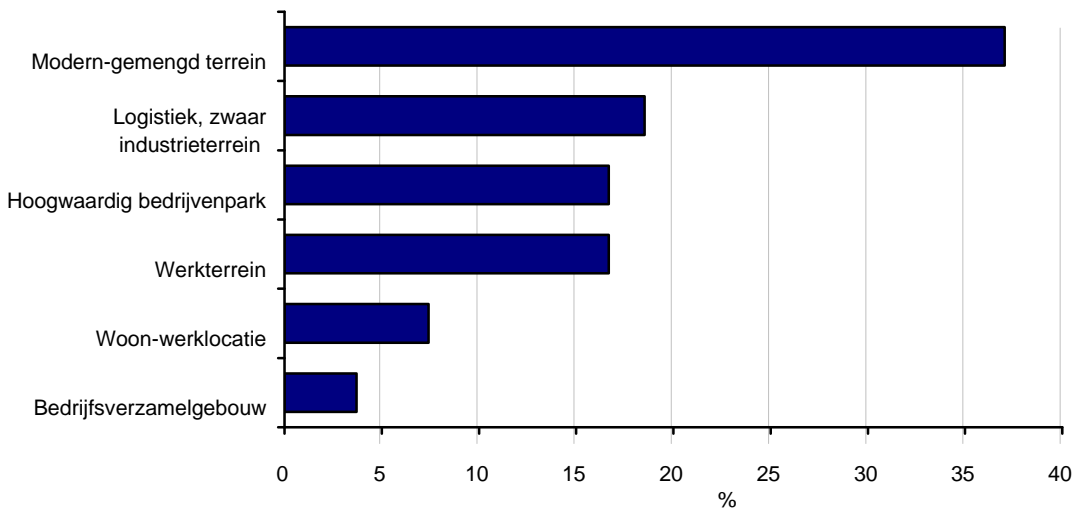
Voor 8 bedrijven (23%) is een directe ontsluiting op de snelweg echt noodzakelijk. Het gaat hier om 41% van de totale ruimtevraag (98.000 m<sup>2</sup>). 17 bedrijven (49%) geven aan zo'n snelwegontsluiting wel als een voordeel te zien, maar niet als een harde eis (74.500 m<sup>2</sup> of 31%). Voor 9 bedrijven (26%) is een snelwegontsluiting niet noodzakelijk (65.000 m<sup>2</sup> of 27%).



Voor 6 bedrijven is een locatie die direct ontsloten is door (vaar)water noodzakelijk. Het gaat hier om een ruimtevraag van zo'n 111.000 m<sup>2</sup>, bijna 47% van totale ruimtebehoefte. Daarnaast zijn er nog 2 ondernemingen die aangeven de ligging aan water wel als een voordeel te zien maar niet als harde eis.

### **Typering nieuwe locatie**

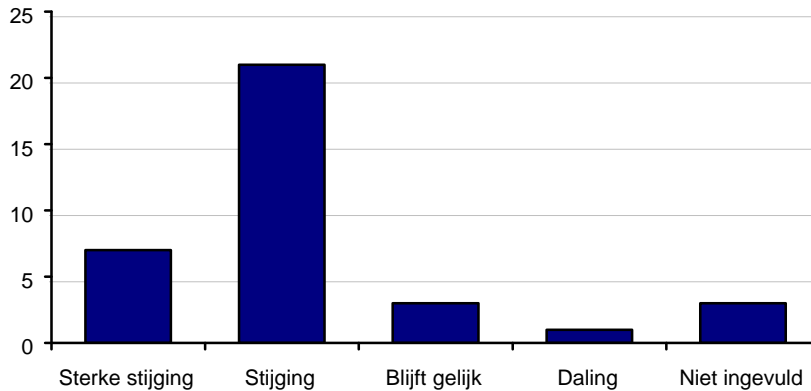
Ongeveer 37% van de bedrijven zoekt een modern-gemengd bedrijventerrein, zo'n 19% een logistiek/zwaar industrieterrein, 17% een hoogwaardig bedrijvenpark en eenzelfde percentage een werkterrein. Het aandeel bedrijven dat een voorkeur heeft voor een woon-werklocatie (7%) of een bedrijfsverzamelgebouw (4%) is beperkt. Bedrijven konden meerdere voorkeuren opgeven.



Doordat ondernemers meerdere locatietyperingen konden aangeven, kan niet precies de ruimtevraag per type locatie berekend worden. Wat wel duidelijk is, is dat de logistiek/zware industrieterreinen duidelijk de meeste ruimte voor hun rekening nemen. Waarschijnlijk gaat het hier om ongeveer tweederde van de totale ruimtevraag. De hoogwaardige/moderne bedrijventerreinen zijn naar schatting goed voor 20% van de vraag. De bedrijven die een hoogwaardige/moderne locatietype prefereren zijn relatief kleinschalig (kleine kavels).

### **Toekomstverwachting personeel**

Niet geheel verwonderlijk gaat het bij de bedrijven vooral om 'groeiers'. 21 bedrijven (60%) verwachten een stijging van het personeelsbestand, nog eens 3 bedrijven (9%) verwachten zelfs een sterke stijging. Met andere woorden, 69% van de bedrijven verwacht een uitbreiding van het personeelsbestand. Bij 7 bedrijven (20%) zal het personeelsbestand de komende jaren op peil blijven, slechts 1 bedrijf voorziet een daling.



### **Toekomst bestaande locatie**

11 bedrijven (31%) weten nog niet wat de toekomstige bestemming zal zijn van de huidige locatie. Het gaat hierbij onder andere om ondernemers die nu in een huurpand zitten en geen invloed hebben op de toekomstige bestemming.

Bij 11 bedrijven blijft de huidige locatie gewoon in gebruik door de huidige eigenaar, nog eens 11 bedrijven zullen hun locatie verkopen/verhuren met een bedrijfsbestemming en bij 2 bedrijven (6%) wordt de locatie verkocht of verhuurd met een overige bestemming (wonen). De bedrijven die hun locatie zullen verhuren/verkopen met een bedrijvenbestemming zijn op dit moment goed voor 55.000 m<sup>2</sup>. De bedrijven die hun huidige locatie in gebruik houden zijn goed voor bijna 74.000 m<sup>2</sup>. Circa 16.000 m<sup>2</sup> zal getransformeerd worden in een andere bestemming.

