

Behoefteonderzoek herontwikkeling Meidoornlaan

Agel adviseurs

Eindrapport



Behoefteteonderzoek herontwikkeling Meidoornlaan

Agel Adviseurs

Eindrapport

Rapportnummer:	206x00428.087230_1
Datum:	25 januari 2016
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer M. van Strien
Projectteam BRO:	De heer F. Ripken
Trefwoorden:	-
Bron foto kافت:	Hollandse Hoogte 2
Beknopte inhoud:	-

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

Inhoudsopgave

pagina

1. VRAAGSTELLING EN VERANTWOORDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Vraagstelling	3
1.3 Onderzoeksverantwoording	3
2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	6
2.1 Huidige kwaliteit	6
2.2 Beleidskaders	8
2.2.1 Provincie Noord-Brabant	8
2.2.2 Regio West-Brabant	8
2.2.3 Gemeente Oosterhout	9
2.3 Conclusies huidige situatie	12
3. BESCHRIJVING VAN HET INITIATIEF	13
3.1 Algemeen	13
3.2 Verkaveling	14
3.3 Inpassing en ontsluiting	16
3.4 Conclusies initiatief	18
4. VRAAG NAAR BEDRIJFHUISVESTING	20
4.1 Regio West-Brabant	20
4.2 Lokale economische dynamiek	22
4.3 Transacties	26
4.4 Conclusies vraagzijde	33
5. AANBOD BEDRIJFSHUISVESTING	35
5.1 Actueel aanbod	35
5.2 Bedrijventerreinen	39
5.3 Conclusies aanbodzijde	42
6. CONFRONTATIE EN CONCLUSIES	44
6.1 Confrontatie van vraag en aanbod	44
6.2 Positionering onderzoekslocatie	45
6.3 Conclusies in relatie tot de LvdV	46

1. VRAAGSTELLING EN VERANTWOORDING

1.1 Aanleiding

Het bedrijventerrein aan de Meidoornlaan in Oosterhout vertoont tekenen van veroudering. De eigenaar van het noordoostelijk deel van het terrein heeft het initiatief genomen tot volledige revitalisering, herbestemming, herontwikkeling en verbetering van de inpassing in de omgeving.

Het plan voorziet in een uitbreiding van ruim 4.000 m² BVO, waarbij de initiatiefnemers verwachten dat als gevolg van de verbeterde groene inpassing de totale oppervlakte van de bedrijfsbestemming iets zal afnemen ten opzichte van de huidige oppervlakte.

Aangezien de revitalisering een uitbreiding van het bouwvlak omvat, kan deze niet als een kleinschalige ontwikkeling worden aangemerkt en is een toetsing aan de regionale (kwalitatieve) behoefte gewenst conform de richtlijnen van de Ladder voor duurzame Verstedelijking (LvdV).

Ladder voor duurzame Verstedelijking (LvdV)

De overheid hecht grote waarde aan het zorgvuldig omgaan met het ruimtegebruik. In de doorgevoerde wijziging in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, oktober 2012) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan / projectafwijking welke een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

De LvdV omvat de stappen:

1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Door de stappen te doorlopen wordt de beoogde stedelijke ontwikkeling gemotiveerd en afgewogen tegen de achtergrond van de ontwikkelingsbehoefte van een gebied en de toekomstige ruimtebehoefte. Maar de stappen zijn geen blauwdruk voor een optimale

ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen. Dat zou voorbij gaan aan de specifieke lokale omstandigheden die van invloed zijn op de inpassing van ruimtevragende functies en het regionale maatwerk dat overheden en marktpartijen moeten kunnen leveren.

1.2 Vraagstelling

Om de behoefte aan bedrijfsruimte in Oosterhout in beeld te brengen conform de stappen van de LvdV dient zorgvuldig te werk te worden gegaan met zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve afweging. Dat betekent dat niet alleen cijfermatig berekend wordt in hoeverre er ruimte is voor de uitbreiding aan de Meidoornlaan, maar dat ook aspecten zoals de typering van bedrijven, alternatieve locaties, de toekomstige behoefte, kwaliteit en ligging van beschikbaar aanbod betrokken worden in de afweging.

De vraagstelling van het onderzoek luidde:

Breng de behoefte aan bedrijfsruimte in Oosterhout en omgeving in kaart en zet deze af tegen het voorgenomen initiatief tot revitalisering en herontwikkeling aan de Meidoornlaan.

Voer het onderzoek zo uit, dat aansluitend de afweging in het kader van de Ladder voor duurzame Verstedelijking kan worden opgesteld.

1.3 Onderzoeksverantwoording

Operationalisering

De bedrijfsgoedmarkt is aan de vraagzijde fors in beweging. Dat betekent, dat klassieke behoefteramingen (kwantitatief, scenario-berekeningen, extrapolatie) aan validiteit hebben ingeboet.

Voor het onderzoek hebben we gebruik gemaakt van de gecombineerde kwantitatieve en kwalitatieve raming, waarbij vanuit meerdere invalshoeken de dynamiek van de markt wordt beschreven. Uit de combinatie van metingen is de best-estimate afgeleid.

Onderzoeksstappen

De doorlopen onderzoeksstappen zijn:

1. Inventarisatie uitgangssituatie, bepalen kwantitatief en kwalitatief kader voor de markt beoordeling aan de hand van deskresearch en beschikbare beleidstukken en studies;
2. Analyse van de vraag naar bedrijfsruimte in Oosterhout en omgeving (Oosterhout, Drimmelen en Geertruidenberg, samen de Amerstreek);
3. Match tussen vraag een bestaande aanbod;
4. Conclusies en positionering van het initiatief aan de Meidoornlaan;

Onderzoeksregio

Als onderzoeksregio is gehanteerd de Amerstreek, bestaande uit de gemeenten Oosterhout, Drimmelen en Geertruidenberg. Daarmee wordt aangesloten op de regio-indeling die ook in het beleid van de gemeenten wordt gehanteerd.

Onderzoeksperiode

Het onderzoek is uitgevoerd in december 2015-januari 2016. Peildata voor verzamelde primaire data zijn 10 december 2015 en 5 januari 2016.

Bronnen en data

Er is uitsluitend gebruik gemaakt van erkende bronnen, zoals CBS, de gemeente Oosterhout, Funda in Business en Vastgoedjournaal.

Er is geen eigen data verzameld.

De data van CBS is een landelijke databron. Onderdelen van de CBS-data zijn mogelijk op basis van steekproeven bepaald.

De data van de gemeente Oosterhout is door de gemeente Oosterhout deels samengesteld op basis van CBS-data en deels op basis van eigen dataregistratie (zoals bijvoorbeeld de gemeentelijk verleende bouwvergunningen).

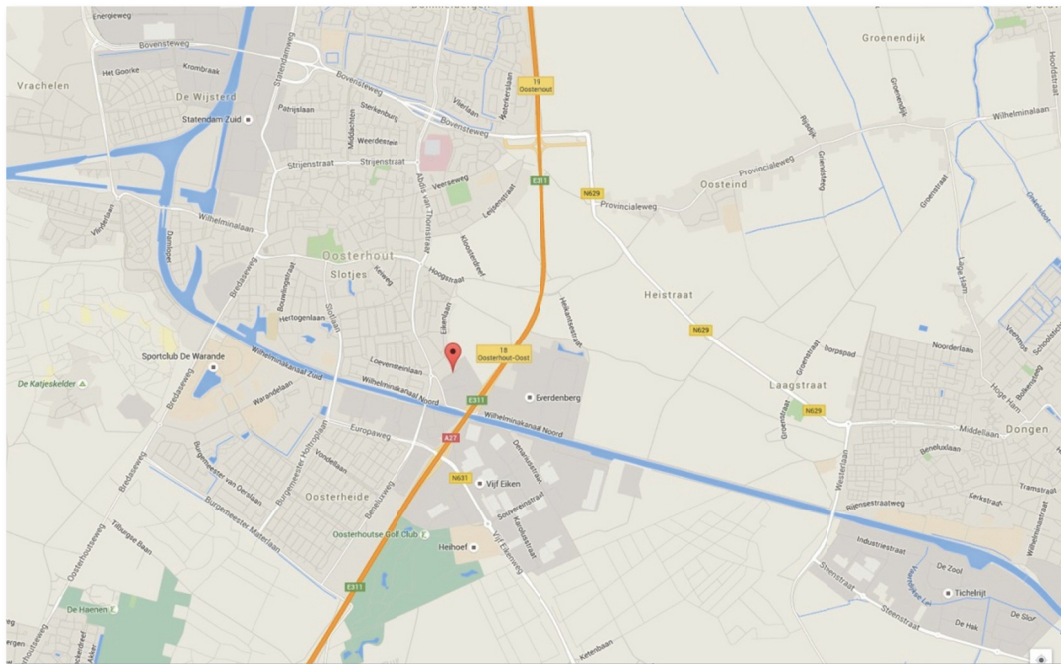
De data van Funda in Business is niet samengesteld ten behoeve van statistische analyse, maar ten behoeve van mogelijke geïnteresseerde kopende en/of hurende partijen. De data is niet voor elk aanbod en transactie op dezelfde wijze beschikbaar, ook is overlap of discontinuïteit mogelijk.

Vastgoedjournaal.nl omvat meerdere websites gericht op het verstrekken van informatie, data en actuele ontwikkelingen in de vastgoedsector, waaronder het monitoren van vastgoedtransacties.

Aan de voor het onderzoek uitgevoerde berekeningen kan geen absolute waarde worden toegekend. De benutte databronnen garanderen geen 100% dekking en de vastgoedmarkt is dagelijks in beweging. Wel mag worden verondersteld dat de gehanteerde onderzoeksdata een voldoende mate van valide en betrouwbaar beeld geven van de stand van de vastgoedmarkt in Oosterhout en de Amerstreek per ultimo 2015 en van de trends en ontwikkelingen om tot conclusies te kunnen komen inzake de onderzoeksvraag.

De berekende kencijfers van bijvoorbeeld oppervlaktes en prijzen zijn in de voorliggende eindrapportage afgerond om schijnnaauwkeurigheid te vermijden.

Fig. 1: Ligging bedrijventerrein Meidoornlaan



bron: Google Maps, 2015

Fig. 2: Ligging bedrijventerrein Meidoornlaan, luchtfoto



bron: Google Maps, 2015

2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1 Huidige kwaliteit

Locatiebeschrijving

Het onderzoeksgebied ligt op het bedrijventerrein Meidoornlaan, aan de rand van Oosterhout, tussen de Rijksweg A27 in het zuidoosten, bedrijfsgebouwen in het zuidwesten, de woonwijk rond de Kastanjelaan in het noordwesten en het beschermde dorpsgezicht de Heilige Driehoek in het noordoosten.

De ontsluiting vindt plaats via de Meidoornlaan aan de noordzijde en de Vuurdoornlaan aan de zuidzijde. In verband met eventuele geluidsoverlast voor de aangrenzende woonwijk, gaat al het zware vrachtverkeer via de Vuurdoornlaan.

Volgens opgave van de gemeente bedraagt de netto oppervlakte van bedrijventerrein Meidoornlaan 9,4 ha. Het oppervlak van de huidige bestaande bouwvlakken op de onderzoekslocatie bedraagt ca. 8.100 m².

Fig. 3: De onderzoekslocatie aan de Meidoornlaan



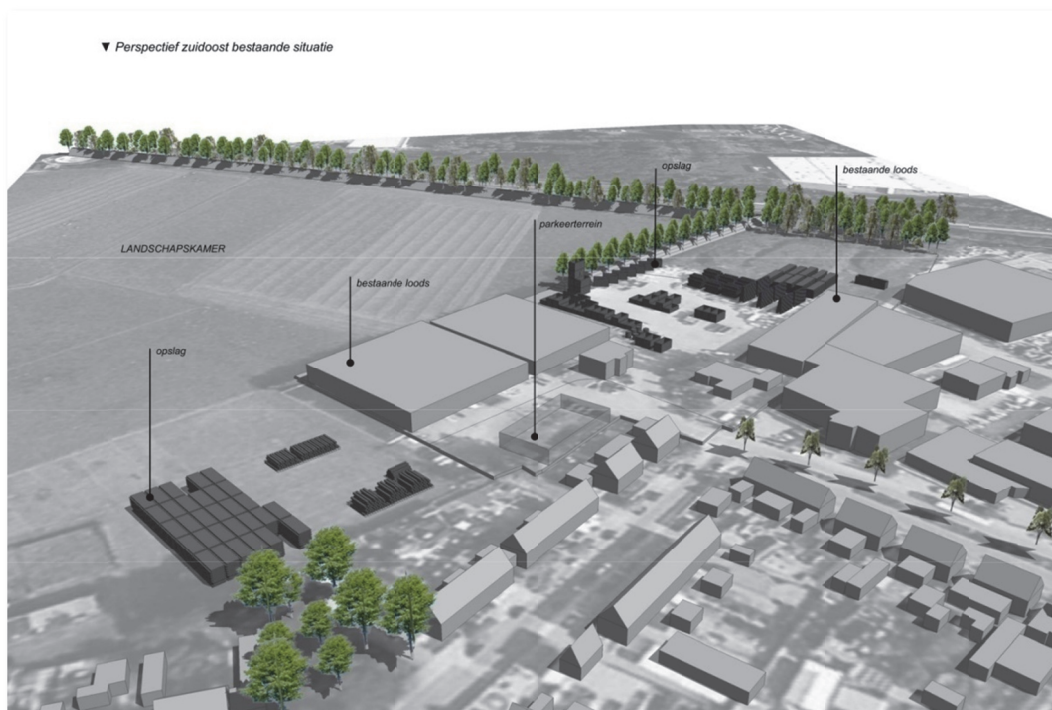
bron: Beeldkwaliteitsplan, 2015

De huidige bebouwing op de onderzoekslocatie bestaat uit een bedrijfswoning, twee bedrijfsgebouwen, twee loodsen en een kantoor in voornamelijk vrijstaande grote bouwblokken van een of twee bouwlagen. Een groot gedeelte van het terrein wordt gebruikt voor open opslag.

De kwaliteit van de inrichting is gedateerd. Er is geen samenhang in situering, bouwmasa, vormgeving, materialisering en kleur van de opstallen. De open opslag geeft een rommelige indruk. Het terrein is afgezet met verschillende uitvoeringen van stalen hekwerken. Langs de snelweg en deels langs De Heilige Driehoek is een hoge houtwal gelegen.

De onderzoekslocatie grenst aan de achterzijde van de woningen aan de Kastanjelaan, waar op verhard en onverhard terrein wordt geparkeerd.

Fig. 4: Impressie huidige bebouwing onderzoeksgebied



bron: Beeldkwaliteitsplan 2014

Huidig gebruik

Volgens opgave van de gemeente zijn er op bedrijventerrein Meidoornlaan 17 bedrijven gevestigd met 140 werknemers. Met ca. 15 werkzame personen per hectare wordt het terrein niet arbeidsintensief gebruikt.

Er werd op de peildatum 10 december geen vastgoed te huur of te koop aangeboden.

Op de onderzoekslocatie zijn thans twee bedrijven gevestigd, er is geen leegstand.

2.2 Beleidskaders

2.2.1 Provincie Noord-Brabant

Het bedrijventerreinenbeleid van de provincie Noord-Brabant is gericht op het aantrekkelijk houden van Brabant voor ondernemers door een goed vestigingsbeleid en het aanbieden van aantrekkelijke ruimte.

De provincie constateert, dat vraag en aanbod op de bedrijventerreinenmarkt onvoldoende op elkaar aansluiten en bovendien de vraag naar ruimte verandert¹. Het provinciale beleid richt zich op de regionale samenwerking om vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen en werklocaties op elkaar af te stemmen en op het investeren in campussen en werklocaties voor economisch sterke clusters

De totale strategische planvoorraad in Noord-Brabant bedraagt zo'n 1.150 hectare. Tot en met 2020 wordt in Noord-Brabant een groei van het totale ruimtebeslag bedrijventerreinen verwacht van ca. 9% (= ca. 940 ha.). Vooral in West-Brabant, waar het accent sterker ligt op logistiek en transport die de komende jaren veel nieuwe ruimte vraagt, zijn volgens de provincie nog nieuwe plannen nodig om te voorzien in de ruimtebehoefte. Na 2020 vlakt de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen af en vanaf 2030 is er geen behoefte meer aan extra ruimte, maar komen er per saldo terreinen en gebouwen vrij. De totale netto ruimtebehoefte aan logistiek en groothandel blijft wel groeien, ook na 2030.

Naast de kwantitatieve afstemming bevordert de provincie ook de kwalitatieve afstemming tussen vraag en aanbod, zoals kavelgrootte, bouwhoogte, milieuruimte, arbeidsmarkt, bereikbaarheid, voorzieningen en nabijheid andere bedrijven.

Om in de ruimtebehoefte te voorzien kiest de provincie er voor, waar mogelijk, gebruik te maken van bestaand aanbod en vrijvallend aanbod en herstructurering of transformatie van bestaande uitgegeven terreinen die verouderen. De provincie ziet echter dat de noodzakelijk geachte herstructurering moeilijk van de grond komt.

Het initiatief op de onderzoekslocatie sluit nauw aan op het provinciaal beleid.

2.2.2 Regio West-Brabant

De Regio West-Brabant is het samenwerkingsverband van de gemeenten in West-Brabant, waaronder de Amerstreek. Doel is de versterking van onder meer de regionale economie en arbeidsmarkt. De gemeenten stemmen in regionaal verband onder meer het bedrijventerreinenbeleid af.

¹ Provincie Noord-Brabant Strategische Visie Werklocaties, 2013

De regio ziet het als een uitdaging om voldoende bedrijventerreinen beschikbaar te hebben. Niet alleen in termen van kwantiteit, maar ook in kwaliteit. Maar merkt ook op, dat veel van de bedrijventerreinen geheel of gedeeltelijk zijn verouderd en kwalitatief niet meer voldoen aan de eisen van de tijd. De regio is er dan ook alles aan gelegen om in nauwe samenwerking met Rijk, Provincie en bedrijfsleven plannen en financiering te organiseren voor herstructurering op maat.

Het beleid van de regio sluit hiermee aan op dat van de provincie.

2.2.3 Gemeente Oosterhout

De gemeente Oosterhout constateert, dat om in de behoefte aan bedrijfslocaties te kunnen voorzien, uitbreiding van het areaal voor bedrijvigheid noodzakelijk is. Deels kan die worden gevonden door transformatie van bestaande grote bedrijfsvestigingen. Het merendeel is echter aangewezen op nieuwe locaties. Daarbij wordt ernaar gestreefd de kwaliteit van activiteiten en uitstraling te verbeteren door innovatie, zorgvuldige ruimtelijke inpassing en profilering van het terrein. Het beleid is er op gericht voor zowel hoogwaardige als reguliere bedrijven ruimte te bieden.

Structuurvisie

In de structuurvisie is voor bedrijfsterreinen opgenomen, dat de aanvullende behoefte aan terrein in beginsel binnen bestaand stedelijk gebied moet worden gevonden en dat er nog verschillende mogelijkheden aanwezig zijn (o.a. aan de Statendamweg en aan de Energieweg), maar dat deze gronden geen eigendom van de gemeente zijn.

Om als gemeente in de positie te blijven dat zij regie kan blijven voeren over de verdere economische ontwikkeling van Oosterhout is in de structuurvisie in eerste aanleg de locaties Heihoef en Everdenberg en voor de langere termijn de locatie Ter Horst als toekomstig bedrijventerrein opgenomen. Deze aanwijzing past in de afspraken, die in provinciaal en regionaal verband over de ontwikkeling van bedrijventerreinen zijn gemaakt.

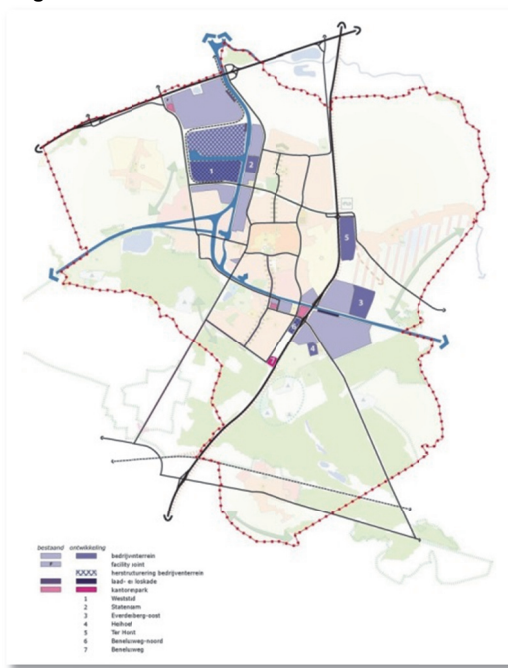
Op de projectenkaart van de structuurvisie is de onderzoekslocatie als project 22 opgenomen met de toevoeging: "(herontwikkeling locatie Vissers)". Het project is in de tekst van de structuurvisie niet toegelicht.

Fig. 5: Structuurvisiekaart



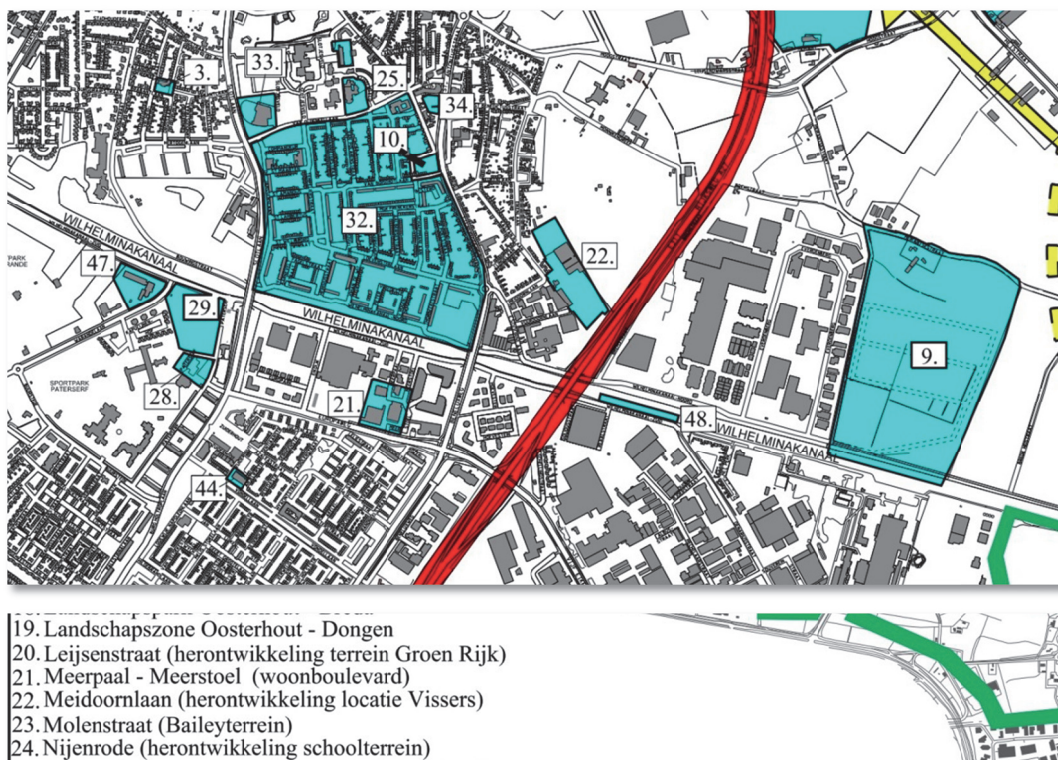
bron: Oosterhout, 2013

Fig. 6: Structuurvisiekaart: werken



bron: Oosterhout, 2013

Fig. 7: Structuurvisie: detail projectenkaart



bron: Gemeente Oosterhout 2014, bewerking BRO

Bestemmingsplan Leijssenakkers

De onderzoekslocatie ligt binnen het vigerende bestemmingsplan Leijssenakkers² en heeft de bestemming 'Bedrijf-1'.

De tot 'Bedrijf-1' bestemde gronden zijn onder meer bedoeld voor bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder de milieucategorie 1 en 2. Bedrijven in milieucategorie 3 zijn toelaatbaar na ontheffing, mits de bedrijven naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de categorie 1 en 2. Risicovolle inrichtingen, geluid-zoneringsplichtige inrichtingen, zelfstandige kantoren en detailhandelsbedrijven zijn uitgesloten.

Voor de bouwvlakken, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd, gelden een goot- en nokhoogte van respectievelijk 3,0 en 6,0 meter. Deze bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. De bouwvlakken zijn gelegen ter plaatse van de bestaande bebouwing.

Van invloed op het plangebied zijn tevens de 50 en 100 meter lijn tot aan de Rijksweg A27 en de 50dB(A) contour industrielawaai. Deze laatste wordt overigens mede bepaald door de huidige invulling van het plangebied.

Fig. 8: Zonering



Stippellijn: begrenzing van De Heilige Driehoek
bron: Beeldkwaliteitsplan, 2014

² Vastgesteld 14 juli 2009.

Ontwikkelings- en beheervisie Heilige Driehoek

De bestemming 'Bedrijf-1' van het vigerende bestemmingsplan ligt deels over de Heilige Driehoek. Het overlappende deel ligt binnen het stedelijk gebied, maar er is geen bouwvlak aangegeven.

Het beeldkwaliteitsplan van de initiatiefnemer spreekt voor het gedeelte van de Heilige Driehoek binnen de onderzoekslocatie van een afgelegen en stille hoek. De Heilige Driehoek heeft aan de zijde van de onderzoekslocatie geen toegang.

De huidige groene erfafscheiding bestaat deels uit een slecht onderhouden vrij uitgroeiende houtwal tegen de snelweg. De minder fraaie achterzijde van de bedrijfsgebouwen zijn een storend zicht vanuit de landschapskamer.

De kwaliteiten van de Heilige Driehoek zijn de aanleiding geweest voor de aanwijzing tot Rijksbeschermd dorpsgezicht (april 2006).

Volgens de Ontwikkelings- en beheervisie Heilige Driehoek is het onderzoeksgebied geschikt voor veldjes met patiowoningen en woonwerkbebouwing. Deze visie past echter niet binnen de gestelde woningcontingenten van de gemeente Oosterhout.

2.3 Conclusies huidige situatie

1. De geraadpleegde stukken spreken van een verouderingssituatie op de onderzoekslocatie, zowel naar de bedrijfsbebouwing, de inrichting en de ontsluiting, naar de aansluiting op het naast gelegen woongebied als in de aansluiting op de Heilige Driehoek.
2. Revitalisering, herstructurering en herontwikkeling van de onderzoekslocatie past in het beleid van de provincie Noord-Brabant, de Regio West-Brabant en de gemeente Oosterhout ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik voor bedrijfsfuncties.
3. De onderzoekslocatie ligt deels in de Heilige Driehoek, maar heeft in het vigerende bestemmingsplan Leijssenakkers een bedrijfsbestemming. Er is geen bouwvlak aangegeven, maar het overlappende deel behoort wel tot het stedelijk gebied van Oosterhout.

3. BESCHRIJVING VAN HET INITIATIEF

3.1 Algemeen

Uitgangspunt voor het marktonderzoek is het planinitiatief, zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan en het concept voorontwerp bestemmingsbestemmingsplan, dat door de initiatiefnemer is opgesteld.

Het initiatief voor de onderzoekslocatie betreft de volledige revitalisering, herontwikkeling en herbestemming van de onderzoekslocatie.

De verwachting van de initiatiefnemer is dat als gevolg van de verbeterde inpassing met een groene zoom de oppervlakte van de bedrijfsbestemming iets zal zijn afgenomen en de oppervlakte van de bouwvlakken 12.278 m² zal bedragen (toename van ruim 4.178 m² ten opzichte van de huidige situatie).

Fig. 9: Impressie eindbeeld



bron: Beeldkwaliteitsplan 2014

3.2 Verkaveling

Korrelgrootte

Het onderzoeksgebied wordt herverkaveld in vijf bouwblokken, die zijn afgestemd op de nabijgelegen bedrijven, woningen en de Heilige Driehoek, zodat een kwalitatief goede inpassing wordt gerealiseerd.

De bouwmassa's sluiten aan op het naastgelegen bedrijventerrein van grote bouwblokken met één of twee bouwlagen met plat dak.

De positionering van de gebouwen is afgestemd op het handhaven van de oost-west verbindingen vanuit de Vuurdoornlaan en de Meidoornlaan, zodat eventuele fysieke of visuele verbindingen tussen de Heilige Driehoek en de kern Oosterhout in de toekomst gerealiseerd kunnen worden.

Materialisering en terreininrichting

Voor de gevelbekleding van de noord-, oost- en zuidgevel wordt uitgegaan van gesloten geveldelen (niet zijnde ramen en (garage)deuren) en boven de 3,0 meter voor 100% uit natuurlijke materialen of materialen die een natuurlijke uitstraling hebben, zoals hout, natuursteen, baksteen, begroeide gevel, beplating met houtprint.

De buitenopslag wordt gesaneerd en er wordt een passende bodembedekking aangebracht. De wegen, parkeerplaatsen en gebieden rondom bedrijfsgebouwen die benodigd zijn voor transport worden ingericht met klinkerbestrating, passend bij de Meidoornlaan en Vuurdoornlaan. De restruimte wordt ingezaaid met gras.

Langs de perceelgrens met de woningen aan de Kastanjelaan komt een groene afscheiding in de vorm van een haag of begroeid hekwerk. De grens van de interne zonering wordt geaccentueerd met meidoornbomen, die als lijnvormige groenstructuur het plangebied verbinden met de Meidoornlaan.

Interne zonering en bouwblokken

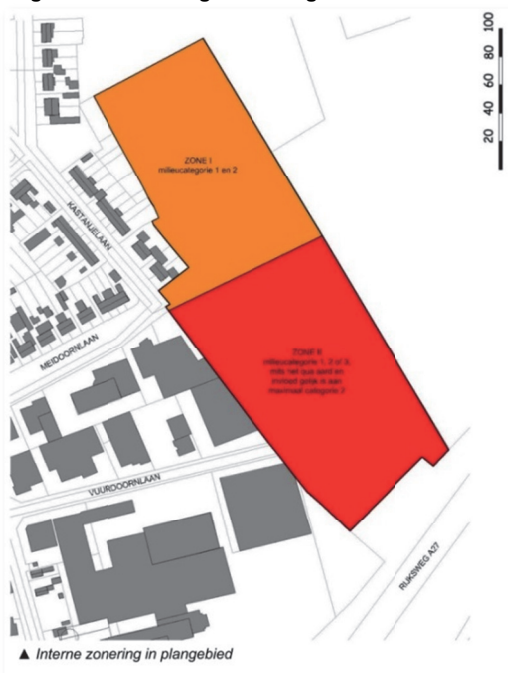
De interne zonering sluit aan bij het gebiedskarakter van de aangrenzende zone. Hiermee moet overlast naar de naastgelegen woningen aan de Kastanjelaan worden vermeden:

- Zone I: bestemming bedrijf (B), milieucategorie 1 of 2;
noordelijke deel van het plangebied (dubbelbestemming);
bedrijfsactiviteiten zodanig, dat overlast naar de woningen wordt voorkomen;
schaal en geleding van de gebouwen sluiten aan bij de kleinschaligheid van de woningen en het kleinschalige karakter van de bebouwing in de Heilige Driehoek;
gevelindeling kleinschaliger dan in zone II.

- Zone II: bestemming bedrijf-1 (B-1), milieucategorie 1, 2 of 3, mits het qua aard en invloed gelijk is aan maximaal categorie 2; zuidelijke deel, te typeren als 'bedrijvigheid op een bedrijventerrein'; ruimer pakket aan bedrijfsactiviteiten; minder directe relatie met de woningen; schaal en geleding van de gebouwen corresponderen met de grootschalige bebouwing op het aangrenzende bedrijventerrein.

Voor beide zones geldt dat met de materialisering van de gebouwen rekening gehouden dient te worden met de zichtbaarheid vanuit de Heilige Driehoek.

Fig. 10: Toekomstige zonering



bron: Beeldkwaliteitsplan, 2014

Fig. 11: Bouwblokken en groene inpassing



bron: Beeldkwaliteitsplan, 2014

Per bouwblok worden in het nieuwe bestemmingsplan de volgende bedrijfsactiviteiten worden toegestaan:

- Gebouw A: milieucategorie 1 of 2
- Gebouw B: milieucategorie 1, 2 of 3, mits het qua aard en invloed gelijk is aan maximaal categorie 2
- Gebouw C: milieucategorie 1 of 2
- Gebouw D: milieucategorie 1, 2 of 3, mits het qua aard en invloed gelijk is aan maximaal categorie 2
- Gebouw E: milieucategorie 1, 2 of 3, mits het qua aard en invloed gelijk is aan maximaal categorie 2

Voor het evenwicht met de woningen aan de Kastanjelaan krijgen de bouwvlakken voor de gebouwen A en C krijgen een maximale nokhoogte van 6,0 meter.

Voor gebouw E wordt een maximale nokhoogte van 6,0 meter gehanteerd, aangezien dit blok aangrenzend is gelegen aan de reeds bestaande bedrijfsgebouwen.

Voor de bouwvlakken B en D wordt een nokhoogte van maximaal 8,0 meter toegestaan. Deze bouwvlakken grenzen niet aan een woonwijk of ander bedrijfsgebouw en vormen een geluidsbuffer tussen de Rijksweg A27 en de kern van Oosterhout. De maximale goothoogte is gelijk aan de nokhoogte, waarmee de bebouwingsstructuur met plat dak wordt gecontinueerd.

Bouwdelen B en D zijn zodanig gepositioneerd dat ze geschikt zijn voor logistieke dienstverlening. Pleinvormige ruimtes geven mogelijkheden tot het stallen en manoeuvreren van vrachtwagens en opleggers.

De zonering en toegestane bedrijfsactiviteiten maken het mogelijk een groot deel van de bedrijvensvastgoedmarkt te bedienen.

3.3 Inpassing en ontsluiting

Er wordt een groene erfafscheiding gerealiseerd met de Heilige Driehoek door aan noordoostzijde de bestaande houtwal te verlengen. De huidige hoogte van 4 meter wordt over de volledige lengte afgebouwd tot het maaiveldniveau van het bedrijventerrein, de breedte van 10 meter blijft gehandhaafd, waardoor het noordelijk deel in gebruik kan worden genomen als werklocatie.

Aan de noordwestzijde gaat de houtwal over in een houtsingel en wordt aangesloten op de beplanting aan de Eikenlaan / Kastanjelaan. De onderhoudsstrook tegen de houtwal van minimaal 2,5 hoeft niet verhard te zijn, maar wel vrij van obstakels.

De functie van de houtwal is het geheel ontnemen van het zicht op bedrijfsbebouwing vanuit de Heilige Driehoek.

Ontsluiting en parkeren

Voor een efficiënte verkeersafwikkeling worden de twee toegangen aan elkaar gekoppeld door de huidige doodlopende Vuurdoornlaan op te heffen en op de onderzoekslocatie een ontsluitingslus te realiseren. Het type klinkerverharding van de Vuurdoornlaan en Meidoornlaan wordt gebruikt voor de wegenstructuur en parkeerplaatsen binnen het plangebied.

Het parkeren voor het plangebied vindt plaats op eigen terrein. Indien wordt uitgegaan van deels arbeidsintensieve bedrijvigheid in zone I en arbeidsextensieve bedrijvigheid in zone II zijn er 195 parkeerplaatsen benodigd. In het beeldkwaliteitsplan zijn 204 parkeerplaatsen opgenomen. Ze liggen verspreid over het plangebied, zodat alle bedrijven be-

schikken over parkeergelegenheid in de nabijheid. De bouwblokken in zone I worden rondom ontsloten en van parkeervoorzieningen voorzien.

Fig. 12: Ontsluiting en wegenstructuur



bron: Beeldkwaliteitsplan, 2014

Fig. 13: Toekomstige bebouwing



bron: Beeldkwaliteitsplan, 2014

De inpassing en ontsluiting zorgen voor een sterk verbeterd werkklimaat ten opzichte van de huidige situatie en een sterk verbeterde aansluiting op de omliggende functie, waaronder verhoogde (vracht-)verkeersveiligheid.

Met de herontwikkeling wordt ook een indirecte voorbeeld-impuls gegeven aan de verbetering van het gehele bedrijventerrein Meidoornlaan, met de kans dat het terrein ook (arbeids-)intensiever gebruikt zal gaan worden dan thans.

Fasering van de revitalisering/herontwikkeling

De initiatiefnemers gaan uit van een realisering in twee fasen:

- Fase 1:
 - ontwikkelen nieuw bedrijfsgebouw in het noordelijk deel, waarbij een deel van het opslagterrein verdwijnt en de bufferzone tussen de bedrijfsbebouwing en de achterzijde van de woningen ingericht wordt met groen en parkeervoorzieningen;
 - ontwikkelen nieuw bedrijfsgebouw in het zuiden, waarmee een geluidsbuffer tussen de Rijksweg A27 en de rest van het plangebied wordt verkregen.

- Fase 2:
 - realisering resterende infrastructuur en parkeerplaatsen, zodat in willekeurige volgorde de overige gebouwen kunnen worden gerealiseerd;
 - voltooiing houtwal;
 - bereiken beoogde eindbeeld.

De gefaseerde ontwikkeling heeft als effect niet in eenmaal het gehele terrein op de markt wordt gebracht.

Fig. 14: Concept voorontwerp Bestemmingsplankaart onderzoekslocatie Meidoornlaan



Bron: Agel Adviseurs, 2015

3.4 Conclusies initiatief

1. De toekomstige kwaliteit van de onderzoekslocatie als onderlegger voor het behoefteonderzoek is afgeleid uit het beeldkwaliteitsplan en concept-voorontwerp bestemmingsplan, opgesteld door (dan wel onder verantwoording van) de initiatiefnemer. De exacte bouwplannen zijn nog niet bepaald.
2. Met de realisering wordt de onderzoekslocatie geheel vernieuwd en wordt een moderne bedrijvenlocatie gerealiseerd en mogelijk een indirecte impuls gegeven aan de kwaliteitsverbetering van het gehele bedrijventerrein Meidoornlaan.

3. De herontwikkeling leidt tot een sterk verbeterde inpassing van de onderzoekslocatie in de directe omgeving, waaronder verhoogde (vracht-)verkeersveiligheid.
4. Het terrein biedt ruimte aan een breed spectrum van type industriële, handels en logistiek gerichte bedrijven en van klein tot een maximale kavelomvang van ca. 5.000 m². Zelfstandige detailhandels-, horeca- en kantoorfuncties worden niet toegestaan.
5. De bouw in twee fasen garandeert flexibiliteit binnen de kaders van het nieuwe bestemmingsplan om aan specifieke wensen van geïnteresseerde bedrijven te kunnen voldoen. De ontwikkeltijd is meerjarig, maar naar verachting aanzienlijk korter dan 10 jaar.
6. Er worden op dit moment geen speciale (duurzame) voorzieningen of uitstralingselementen voorzien, die leiden tot het aanspreken van specifieke doelgroepen, behoudens de mogelijkheid tot het creëren van een bedrijfsverzamelgebouw.

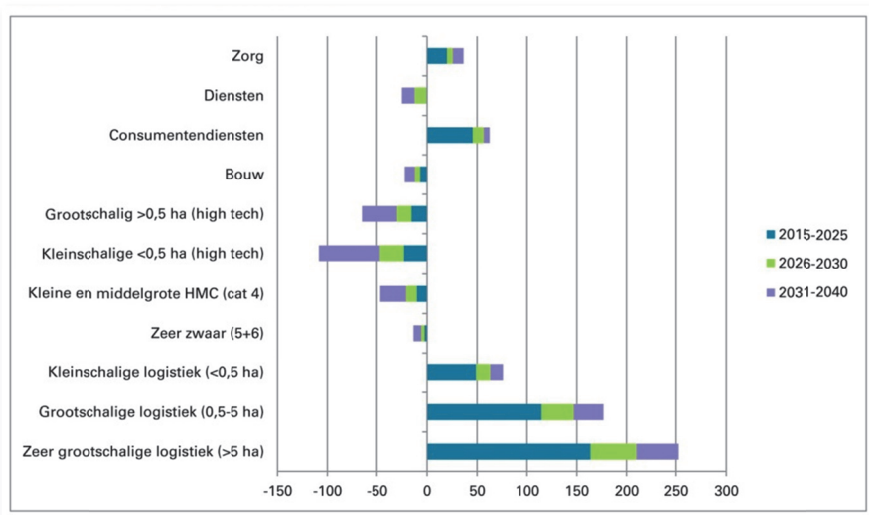
4. VRAAG NAAR BEDRIJFHUISVESTING

4.1 Regio West-Brabant

In de kwantitatieve prognose³ voor West-Brabant is berekend dat er tot 2025 behoefte is aan 334 ha. bedrijventerrein, waarna deze in de periode 2025-2040 krimpt met 9 ha.

De vraag naar bedrijfsruimte verandert en kwaliteit krijgt een centralere rol in de locatie-beslissing. Doordat de vraag verandert, is er naast een kwantitatieve ook sprake van een kwalitatieve mismatch in West-Brabant. Er is ruim voldoende aanbod beschikbaar, maar de locaties passen niet altijd bij wat de markt zoekt.

Fig. 15: Ruimtevrage West-Brabant t.m. 2040.



Bron: STEC 2014

De kwalitatieve trends in West-Brabant zijn⁴:

- Het onderscheid tussen grootchalig en kleinschalig wordt steeds groter. De vraag vanuit het middelgrote segment holt uit; de markt wordt tweekoppiger. Voor het onderzoeksgebied is vooral het kleinschalig segment van betekenis. De locatie biedt geen mogelijkheid voor de vestiging van bedrijven met een oppervlakte van 10.000m² of meer.
- Het onderscheid tussen passende en niet-passende locaties wordt meer zichtbaar en groter.
- Er is meer behoefte aan flexibele huisvesting in de huursfeer. Als gevolg van lage rentestanden en perspectief op waardegroei/rendement willen sommige ondernemers ook weer investeren in vastgoed.

³ STEC groep, 2014

⁴ STEC Groep, 2014

In het onderzoeksgebied worden vestigingsmogelijkheden voor beide segmenten gecreëerd.

- Pand en locatie moeten verzorgd zijn en voldoen aan de primaire vereisten van bedrijven, zoals een goede bereikbaarheid.
- Nieuwe sectoren vragen ruimte op terreinen, zoals bioscopen, onderwijsinstellingen, fitness energie, zorg en agribusiness.
Een deel van deze bedrijvigheid wordt in het nieuwe bestemmingsplan voor de onderzoekslocatie uitgesloten.
- De verdienstelijking van de economie zet minder sterk door dan verwacht. De vraag naar reguliere bedrijventerreinen voor handel, logistiek en industrie blijft ook in de toekomst bestaan.
- Het markt-/groeiperspectief voor de logistieke sector is goed op zowel korte als middellange termijn.
- Themaparken en campussen zijn een unieke ontwikkeling. Vereist voor een campus zijn een focus op R&D en/of technologie gedreven activiteiten, een hoogwaardige bedrijfsomgeving, een manifeste kennisdrager en actieve open innovatie. West-Brabant heeft, volgens rijksdefinitie één campus: de Green Chemistry Campus in Bergen op Zoom.
De ontwikkeling van een themapark of campus is voor de onderzoekslocatie niet aan de orde

De verwachting is dat ook in toekomst in West-Brabant een kleinere, lokale vraag naar MKB-lokaties blijft bestaan.

Het MKB heeft een bovengemiddelde vestigingsvoorkeur voor terreinen in of nabij het stedelijk weefsel, zodat zij dichtbij hun markt- en afzetgebied zitten. Veel lokale (MKB-)bedrijven hebben juist behoefte aan ruimte in of nabij de kern waarmee zij economisch of sociaal verbonden zijn.

Stec constateert daarbij: *“Voor dit soort kleinschalige bedrijvigheid betekent dat dan ook dat bedrijfsruimte in bijvoorbeeld Bergen op Zoom en Oosterhout niet zonder meer uitwisselbaar is.”*

De categorie MKB-bedrijvigheid bestaat hoofdzakelijk uit kleinschalige logistiek, kleinschalige industrie en bouwbedrijven. Deze bedrijven kunnen markttechnisch op veel plekken terecht in West-Brabant. Vrijwel al het beschikbare aanbod (bouwrijp/niet bouwrijp), biedt markttechnisch goede mogelijkheden om deze doelgroepen te faciliteren. Maar kijkende naar het aangeboden product op deze plekken is er hoofdzakelijk sprake van een kwantitatieve match. Terreinen die een specifiek grootschalig of zwaar profiel hebben gekregen zijn voor MKB bedrijven met een ruimtebehoefte tot 5.000 m² minder geschikt.

Met de herontwikkeling van de onderzoekslocatie wordt op de regionale trends in de bedrijfstvastgoed nauw aangesloten. Ook de ligging van de onderzoekslocatie in het stedelijk weefsel draagt hier aan bij.

4.2 Lokale economische dynamiek

Werkgelegenheid

De werkgelegenheid in de gemeente Oosterhout nam tussen 2000⁵ en 2011 met 4.620 banen toe tot 28.450 arbeidsplaatsen (toename van bijna 2% per jaar). Door de economische crisis daalde vervolgens de werkgelegenheid in 2012 met 900 arbeidsplaatsen en bedroeg in 2014 de werkgelegenheid ruim 26.000 arbeidsplaatsen. Dat is een afname van 9%⁶.

De verwachting is dat de komende jaren de groei in bruto regionaal product niet zal leiden tot een grote extra arbeidsvraag.

De verwachte beperkte werkgelegenheidsontwikkeling kan leiden tot een beperkte vraag naar bedrijfsruime. Maar landelijk onderzoek van het PBL⁷ laat zien dat er geen eenduidige relatie is aan te tonen tussen de ontwikkeling van de werkgelegenheid en de ruimtebehoefte van bedrijven. Bedrijven beschikken mogelijk nog over groei ruimte binnen hun huidige pand (nasleep van de recessie), in sommige branches neemt de ruimte- en kapitaalsintensiteit per arbeidsplaats toe, kleinere bedrijven vragen in een aantal situaties meer ruimte dan één groter bedrijf met het zelfde totaal aantal werknemers etc.

Aantal bedrijven

In de gemeente Oosterhout zijn ca. 4.300 bedrijven gevestigd. De commerciële en zakelijke dienstensector is in aantal bedrijven de grootste sector, op afstand gevolgd door handel.

In aantal arbeidsplaatsen zijn de handel en repartie en de industrie en nutsbedrijven de grootste sectoren.

⁵ Structuurvisie Oosterhout

⁶ 5% onder verwachting van de structuurvisie: 27.500 banen in 2014.

⁷ PBL: Bedrijven en terreinen: de voorspelling van het werkgelegenheidsaandeel op bedrijventerreinen, Den Haag, 2012

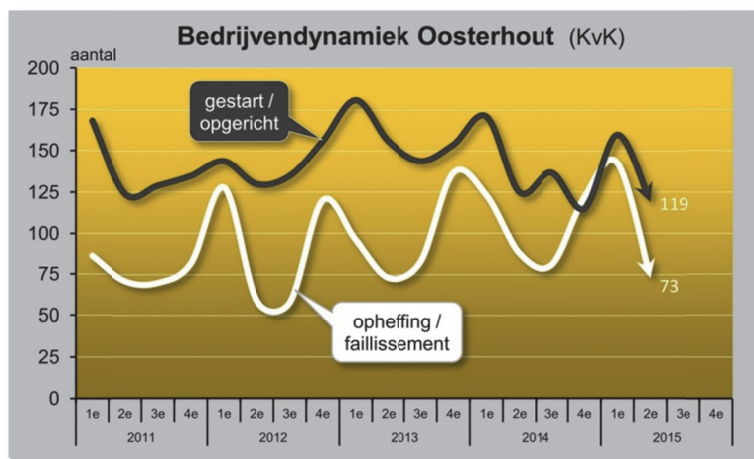
Fig. 16: Bedrijven en werkzame personen in Oosterhout

Bedrijven	4.307	Werkzame personen	26.616
Grootteklasse		Arbeidsduur	
<5 arbeidsplaatsen	3.631	Voltijds (>12 u/wk)	21.639
5-19 arbeidsplaatsen	468	Deeltijd	4.145
20-99 arbeidsplaatsen	176	Uitzendbasis	832
>99 arbeidsplaatsen	32		
Branche			
Zakelijke diensten	1.248		4.443
Handel en reparatie	919		5.991
Overige diensten	468		1.014
Gezondheid en welzijn	397		3.099
Bouwnijverheid	396		1.085
Industrie en nutsbedrijven	247		5.013
Onderwijs	223		1.133
Horeca	124		1.156
Land- en tuinbouw	119		346
Vervoer en opslag	113		1.916
Financiële diensten	48		673
Openbaar Bestuur	5		747
Sector			
Commerciële diensten	2.452		14.779
Niet-commerciële diensten	1.093		5.993
Industrie en bouw	643		6.096
Land- en tuinbouw	119		346

Bron: Facts & Figures, 2015, gemeente Oosterhout

De bedrijvendynamiek laat sinds 2011 een wisselend beeld zien. In het tweede kwartaal van 2015 bedroeg het aantal oprichtingen in Oosterhout 119 bedrijven en het aantal faillissementen 73. Daarmee is in 2015 het aantal bedrijven per saldo minder gegroeid dan in de jaren ervoor.

Fig. 17: Bedrijvendynamiek in Oosterhout, september 2015



bron: gemeente Oosterhout

Potentiële doelgroepen

Functies zoals detailhandel, horeca en zelfstandige kantoren zijn op de onderzoekslocatie niet toegestaan.

In het onderzoek is er van uitgegaan, dat niet-commerciële voorzieningen zich niet op de locatie zullen (mogen) vestigen.

In het onderzoek is er van uitgegaan dat de korrelstructuur van de onderzoekslocatie te klein is voor de vestiging van zeer grote bedrijven.

De gemeente Oosterhout geeft aan dat er 32 bedrijven, organisaties en instellingen in de gemeente zijn gevestigd met meer dan 100 werknemers⁸. Alle grote bedrijven zijn op een bedrijventerrein gevestigd. Grote organisaties en instellingen komen meer voor in of nabij het woongebied.

Op basis van de hoofd-SBI indeling zijn voor het onderzoek de volgende MKB-bedrijfstypen geselecteerd als meest voor de hand liggende doelgroep voor de onderzoekslocatie:

- industrie en nutsbedrijven;
- bouwnijverheid;
- handel en reparatie;
- transport en logistiek;
- informatie en communicatie;
- advisering en onderzoek;
- overige zakelijke dienstverlening;
- overige dienstverlening.

Het onderscheid tussen productie- en bureauwerkzaamheden is in de moderne economie niet meer strikt te maken.

Zo bestaan de sectoren informatie en communicatie, advisering en onderzoek, overige zakelijke dienstverlening en overige dienstverlening uit een brede waaier aan bedrijfsactiviteiten, waarvan voor een deel kunnen de activiteiten plaats kunnen vinden in een kantooromgeving, maar voor een deel heeft huisvesting in een bedrijfspand en/of in een bedrijfsomgeving de voorkeur.

⁸ Uitgesplitst in een kaartbeeld van de gemeente is sprake van 42 vestigingslocaties van grote bedrijven. Mogelijk dat grote bedrijven met meer vestigingen in Oosterhout in de statistiek als één zijn geteld.

Fig. 18: Aantal MKB bedrijven in Oosterhout

	<5 personen	5-19 personen	20-99 personen	totaal
Industrie en nutsbedrijven	161	47	27	235
bouwnijverheid	370	18	7	395
handel en reparatie	685	182	49	916
transport en logistiek	77	16	18	111
informatie en communicatie	187	14	10	211
advies en onderzoek	753	37	13	803
overige zakelijke dienstverlening	159	23	10	192
overige dienstverlening	284	18	-	302
	2.676	355	134	3.165

Bron: gemeente Oosterhout, 2014, bewerking BRO

Daarmee bestaat de markt in Oosterhout voor de onderzoekslocatie uit ruim 3.100 bedrijven⁹.

Betekenis ZZP-ers

De meeste mutaties in aantal bedrijven worden veroorzaakt door het grote aantal ZZP-ers. Het aantal ZZP-ers is landelijk de laatste jaren fors toegenomen tot inmiddels circa 76% van alle bedrijven. Ongeveer 31%-punt hiervan betreft parttime ZZP-ers of ZZP-ers ouder dan 65 jaar¹⁰.

De effecten van het groeiend aantal ZZP-ers en de steeds snellere ontwikkeling in de economie leidt tot een forse daling in Nederland van de gemiddelde bedrijfsgrootte in aantal werkzame personen en een kortere levensduur van de bedrijven.

Voor de vastgoedmarkt betekent dit meer vraag naar vooral kleinere, flexibele bedrijfsruimte en flexibele en kortere leases.

De meeste van de ZZP-ers werken vanuit huis. Gelijktijdig is onder ZZP-ers er een trend naar meer vraag naar huisvesting van hoge kwaliteit en uitstraling.

In het Handelsregister van de Kamer van Koophandel stonden in Oosterhout per ultimo 2015 circa 1.470 bedrijven ingeschreven met 1 werkzame persoon. Over het algemeen betreft het bedrijfjes in de zakelijke diensten, (groot-, internet- of detail-)handel of in de bouw. Uitgaande dat ca. 30% parttime of ouder dan 65 jaar is, berekent dit voor de onderzoekslocatie een potentiële doelgroep van ca. 1.000 bedrijven.

Het kleinschalige karakter en de daarmee overeenstemmende ruimtebehoefte leidt ertoe dat de ruimtevraag vaak niet bij de makelaar kenbaar wordt gemaakt en door vastgoedeigenaren (met uitzondering van de aanbidding van units) niet via de makelaar wordt aangeboden.

⁹ De feitelijke doelgroep voor de onderzoekslocatie kan in potentie ook bestaan uit de ondernemers van buiten de gemeente Oosterhout of de Amerstreek

¹⁰ Handelsregister Kamer van Koophandel ultimo 2015

Bedrijvenenquête

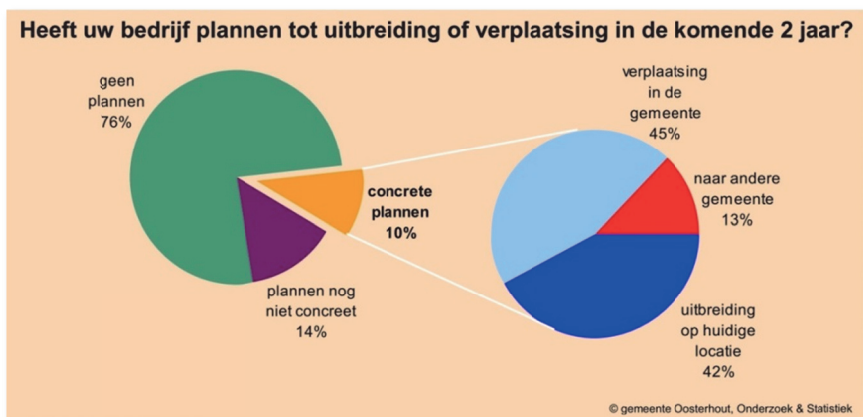
Uit de bedrijvenenquête van de gemeente Oosterhout in 2013 bleek, dat circa 24 % van de responderende bedrijven plannen had voor uitbreiding of verplaatsing. Dat is iets lager dan in 2010, toen 29% van de response aangaf plannen te hebben.

Hoewel veel plannen nog niet als erg concreet door de respondenten was aangegeven, gaf 45% aan plannen te hebben voor verplaatsing binnen de gemeente en 42% voor uitbreiding op de huidige locatie. Bijna 13% gaf aan naar een andere gemeente te willen verhuizen.

Geëxtrapoleerd naar de berekende doelgroep van de onderzoekslocatie betekent dit $3.165 \cdot 0,24 \cdot 0,45 = \text{ca. } 340$ bedrijven met verplaatsings- of uitbreidingsplannen. Zoals uit de volgende paragraaf blijkt is het werkelijke jaarlijkse aantal uitbreidingen en verhuizingen veel lager dan uit de enquête verwacht zou mogen worden. Het meetmoment (2013 en midden in de recessie) is hier mogelijk mede debet aan.

De response geeft in ieder geval wel aan, dat een aanzienlijk deel van de ondernemers over het algemeen de mogelijkheid van uitbreiden of verhuizen continu op hun netvlies houden.

Fig. 19: Bedrijvenenquête 2013



bron: Bedrijven enquête 2013, gemeente Oosterhout

4.3 Transacties

Historische uitgifte bedrijventerrein door de gemeente

Er is van de gemeente Oosterhout geen informatie verkregen over de uitgifte van bedrijventerrein.

Wachlijst potentiële (nieuw-)vestigings bij de gemeente Oosterhout

Er is van de gemeente Oosterhout geen informatie verkregen over potentiële (nieuw-)vestigende bedrijven.

Verleende bouwvergunningen

De dynamiek in de markt, dan wel de investeringsbereidheid van bedrijven in hun vestigingslocatie of vastgoed wordt zichtbaar in de aangevraagde bouwvergunningen.

Jaarlijks vragen circa 50 bedrijven in Oosterhout een of meerdere bouwvergunningen aan. De bedrijfsmatige (inclusief non-profit en overheid) initiatieven zijn sinds het dieptepunt van de economische recessie in 2011 opgelopen tot 58 in 2013, waarna een lichte afname plaatsvond. Mogelijk dat in 2013 sprake is geweest van een inhaalslag.

Fig. 20: Oosterhout: Bedrijfsmatige aanvragen bouwvergunning

	2011	2012	2013	2014	2015
Aantal aanvragen	19	40	58	54	51

Bron: gemeente Oosterhout, bewerking BRO

Excl. natuurlijke personen, aanvragen betreffende woningen, dubbeltellingen (per initiatief kunnen meerdere bouwvergunningen aangevraagd zijn).

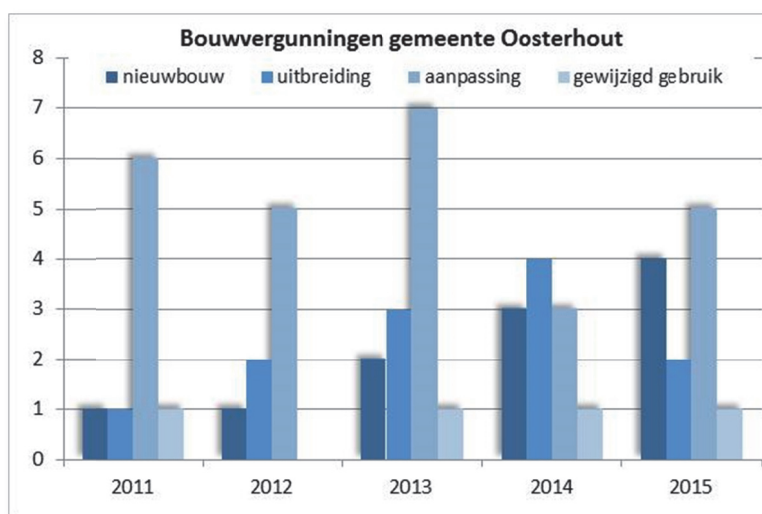
Specifiek voor bedrijfsnieuwbouw, uitbreiding van bedrijfsruimte, aanpassingen aan installaties en bouwkundige voorzieningen en wijziging van het functioneel gebruik zijn in de periode 2011-2015 in totaal 53 initiatieven ingediend, met de meeste initiatieven in 2013 en nagenoeg een stabilisatie nadien.

Het aantal nieuwbouwinitiatieven is na 2012 stijgend, evenals het aantal uitbreidingen. De aantallen zijn echter beperkt. De aanpassingen aan installaties en voorzieningen, voor zover bouwvergunning-plichtig toont een wisselend beeld. De aanvragen in het kader van gewijzigd gebruik beperkt zich tot een enkel maal per jaar.

Fig. 21: Gemeente Oosterhout: aantal aangevraagde bouwvergunningen bedrijfsinitiatieven naar reden

	2011	2012	2013	2014	2015	
nieuwbouw	1	1	2	3	4	11
uitbreiding	1	2	3	4	2	12
aanpassing	6	5	7	3	5	26
gewijzigd gebruik	1	0	1	1	1	4
	9	8	13	11	12	53

Fig. 22: Aantal aangevraagde bouwvergunningen bedrijfsinitiatieven naar reden (grafisch)



Bron: gemeente Oosterhout, bewerking BRO

Transacties in bestaand vastgoed

Uit de opgaven van Funda In Business en Vastgoed Journaal is een beeld verkregen van de transacties in bedrijfstvastgoed in 2015¹¹ in de Amerstreek.

Over 2015 melden beide bronnen gezamenlijk 28 transacties, (exclusief dubbelregistratie), waarvan 16 in Oosterhout. De enige andere locatie buiten Oosterhout is Raamsdonksveer (bedrijventerrein Dombosch).

De transacties betroffen in 2015 is in totaal voor:

- Terrein Bedrijfshal Kantoor
37.800 m² 15.300 m² 3.480 m²

De registratie door beide bronnen verschilt, zodat beide bronnen apart zijn geanalyseerd.

Vastgoed Journaal

De gemelde transacties in Vastgoed Journaal over 2011-2015 betreffen, met uitzondering van 1 transactie, bestaand vastgoed. Tweemaal betrof het de transactie van een hal van circa 6.600m².

Het aantal kooptransacties betrof:

- 2011: 2012: 2013: 2014: 2015:
4 3 4 6 1

Het aantal kooptransacties lag in de jaren 2011-2015 op ongeveer 4 per jaar. Het aantal transacties was beperkt en er is geen duidelijke groeitrend in waar te nemen.

¹¹ Peildatum 10 december 2015. Er is uitgegaan van transacties in verhuur of verkoop in de Amerregio op bedrijventerrein en met een maximale kavelmaat van 5.000m².

Fig. 23: Verkooptransacties Amerstreek

	Oppervlakte hal in m ²			Oppervlakte kantoor in m ²		
	Max	Gem.	Min.	Max	Gem.	Min.
2011	900	580	360	300	170	110
2012	2.860	1.030	70	70	70	70
2013	6.650	3.570	450	520	320	100
2014	2.430	1.220	450	680	310	50
2015	1 transactie	1.770	1 transactie	1 transactie	490	1 transactie

Bron: Vastgoed Journaal, bewerking BRO

De oppervlakte van de bedrijfshal varieerde tussen 2011 en 2015 tussen de 360 m² en 6.650 m² met een gemiddelde rond de 1.400 m². Het gemiddelde sluit aan op de pandafmetingen, die ook op de onderzoekslocatie aangeboden kunnen worden.

De maximale meterprijs is in de laatste vijf jaar afgenomen van € 820 naar € 620, evenals de minimum meterprijs van € 480 naar € 210. Er derhalve sprake van een daling van de prijs per m² van gekocht bedrijfstvastgoed.

Fig. 24: Verkooptransacties Amerstreek

	Prijs/mtr/hal k.k.			Totaal prijs k.k.		
	Max	Gem.	Min.	Max	Gem.	Min.
2011	€ 820	€ 660	€ 480	€ 708.000	€ 493.000	€ 298.000
2012	€ 740	€ 720	€ 680	€ 2.110.000	€ 788.000	€ 95.000
2013	€ 640	€ 510	€ 270	€ 3.750.000	€ 1.625.000	€ 320.000
2014	€ 630	€ 440	€ 210	€ 1.335.000	€ 639.000	€ 270.000
2015	1 transactie	€ 620	1 transactie	1 transactie	€ 1.400.000	1 transactie

Bron: Vastgoed Journaal, bewerking BRO

Het aantal door Vastgoed Journaal geregistreerde verhuurtransacties betrof:

- | | | | | |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <u>2011:</u> | <u>2012:</u> | <u>2013:</u> | <u>2014:</u> | <u>2015:</u> |
| 5 | 6 | 10 | 11 | 7 |

In tegenstelling tot de verkooptransacties is sinds 2011 sprake van een voorzichtige stijging. Mogelijk waren per peildatum alle verkooptransacties in 2015 in Oosterhout nog niet geregistreerd.

Fig. 25: Verhuurtransacties Amerstreek

	Oppervlakte hal in m ²			Oppervlakte kantoor in m ²		
	Max	Gem.	Min.	Max	Gem.	Min.
2011	2.500	840	240	190	130	20
2012	860	420	170	380	170	70
2013	3.600	1.200	140	760	300	40
2014	2.350	540	70	470	170	40
2015	600	320	100	90	70	40

Bron: Vastgoed Journaal, bewerking BRO

De mutaties in oppervlakte vertonen sinds 2011 geen eenduidig beeld, omdat de maximale oppervlakte van de kavel en daarmee ook het gemiddelde sterk fluctueerde.

De minimale omvang is sinds 2011 wel gedaald. Met name de laatste jaren is grootschalig leegstaand vastgoed in kleinere units opgedeeld en op de markt gebracht. De meterprijzen vertoonden weinig fluctuatie¹².

Fig. 26: Verhuurtransacties Amerstreek

	Prijs/mtr/hal k.k.			Totaal prijs k.k.		
	Max	Gem.	Min.	Max	Gem.	Min.
2011	€ 60	€ 50	€ 30	€ 70.000	€ 38.000	€ 12.000
2012	€ 80	€ 60	€ 30	€ 88.000	€ 38.000	€ 21.000
2013	€ 70	€ 50	€ 40	€ 235.000	€ 72.000	€ 10.000
2014	€ 70	€ 50	€ 30	€ 138.000	€ 31.000	€ 8.000
2015	€ 70	€ 50	€ 40	€ 34.000	€ 20.000	€ 11.000

Bron: Vastgoed Journaal, bewerking BRO

Funda in Business

Op Funda in Business¹³ zijn over 2015 in de Amerstreek in totaal zijn 23 transacties geregistreerd van bedrijfshallen tot 5.000m².

Het aantal geregistreerde transacties is aanzienlijk hoger dan door Vastgoed Journaal. Verondersteld mag worden, dat de aantallen transacties ook in de jaren 2011-2014 hoger liggen dan door Vastgoed Journaal is geregistreerd.

Er vonden 11 transacties in Oosterhout plaats en 12 in Raamsdonksveer. Er zijn in dezelfde categorie geen transacties geregistreerd in Drimmelen. De vestiging betrof de bedrijventerreinen:

- Dombosch¹⁴: 12
- De Wijsterd: 2
- Statendam/Havenweg/Beemdenbuurt: 6
- Weststad: 2
- Meidoornlaan: 1

De transacties vonden plaats in¹⁵:

- jan feb mrt apr mei jun jul aug sep okt nov dec
 3 1 1 2 - 2 - 5 4 2 2 1

Van de verhuurde of verkochte vastgoed stond 13 panden meer dan 6 maanden te koop¹⁶. De leeftijd van de panden en duur van de leegstand tot aan transactie demonstren de druk die in de recessie op de bedrijfstvastgoedmarkt is ontstaan.

¹² Voor mutaties in het aanbod en met name in de kwaliteit, in combinatie met het opknippen van grotere panden en herinrichten van panden voor andere doelgroepen of bedrijfsfuncties is niet altijd een bestemmingswijziging of bouwvergunning nodig, zodat deze ook niet in de geraadpleegde bouwvergunningen tot uiting komt.

¹³ Funda in Business geeft de transacties van eerder aanbod van de afgelopen 12 maanden weer. De peildatum van het onderzoek was 10 december, zodat nagenoeg het gehele jaar in de data kon worden opgenomen. Onbekend is of met name aan het einde van het kalender- (en boekjaar) het aantal notarieel gepasseerde akten hoger is dan in andere maanden.

¹⁴ Dombosch I en II ligt in Raamsdonksveer, de andere terreinen liggen in Oosterhout.

¹⁵ Peildatum: 10 december 2015, Bron: Funda in Business

Het aantal transacties in 2015 laat zien, dat sprake is van een duidelijke dynamiek op de bedrijfstvastgoedmarkt, zeker in het licht van de conjunctuur van de afgelopen jaren.

De geregistreerde transacties op Funda in Business betrof 7 kooptransacties met een gemiddelde prijs van € 668.000¹⁷. De koopprijs varieerde van € 400 - € 920 p/m²/terrein. Het gemiddelde bedroeg € 720. De koopprijs van een hal varieerde van € 1.520- € 400 met een gemiddelde van € 1.040 p/m².

De totale koopsombedragen corresponderen met de bedragen die ook uit de data van Vastgoed Journaal zijn afgeleid¹⁸. De bedragen per meter terrein en per hal liggen hoger dan in Vastgoed Journaal zijn geregistreerd. Op basis van de beschikbare data is geen verklaring te geven voor de gevonden verschillen.

De geregistreerde transacties op Funda in Business betrof 15 huurtransacties met een gemiddelde huurprijs per maand van € 1.500¹⁹. Deze bedragen corresponderen met de bedragen die ook uit de data van Vastgoed Journaal zijn afgeleid.

De huurprijs per jaar varieerde van € 13 - € 80 p/m²/terrein met een gemiddelde van € 50 en € 110 - € 20 met een gemiddelde van € 70 p/m²/hal.

De minimale huurprijs per meter ligt lager en de gemiddelde en maximale bedragen per meter terrein en per hal liggen hoger dan in Vastgoed Journaal zijn geregistreerd. Op basis van de beschikbare data is geen verklaring te geven voor de gevonden verschillen.

De prijzen variëren niet mee met de leeftijd van de gebouwen. Alle panden uit de transactie dateren van vóór 2000:

- | | | | |
|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <u>1971-1980</u> | <u>1981-1990</u> | <u>1991-1995</u> | <u>1996-1999</u> |
| 3 | 5 | 10 | 5 |

¹⁶ Waarvan een aantal meer dan 12 maanden.

¹⁷ K.k.

¹⁸ Voor het gemiddelde koopbedrag is daarbij gekeken naar 2014, voor 2015 heeft Vastgoed Journaal 1 transactie geregistreerd.

¹⁹ Excl. service kosten en BTW.

Fig. 27: Transacties 2015 Funda in Business



bron: Funda in Business, 2015

Fig. 28: Transacties 2015 VastgoedJournaal



Bron: Vastgoed Journaal

Ondernemersoriëntering

De gemeentelijke Bedrijvenenquête 2013²⁰ geeft inzicht in de waardering van ondernemers voor de kwalitatieve kenmerken van hun huidige vestigingslocatie in Oosterhout. Er zijn geen vragen gesteld over de panden. Er zijn aan de ondernemers dertien verschillende omgevingsaspecten voorgelegd. Per aspect is gevraagd om zowel het belang als de waardering daarvan aan te geven.

Onderhoud verhardingen, opruimen zwerfafval, parkeermogelijkheden, bereikbaarheid, openbare verlichting en veiligheid worden als belangrijkste gezien.

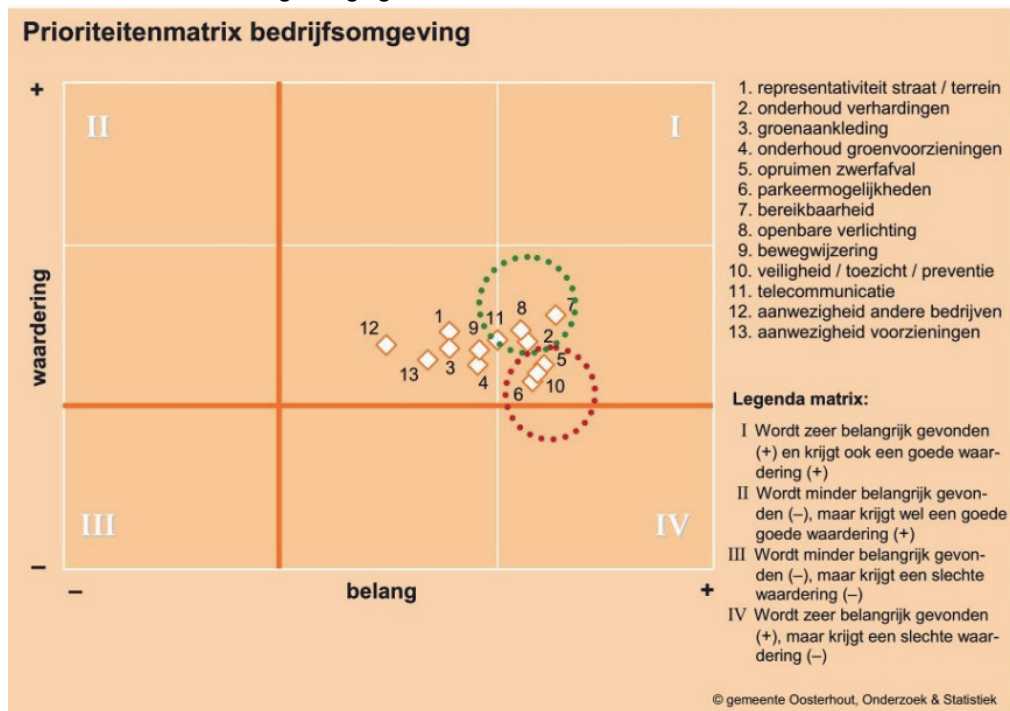
De parkeermogelijkheden en veiligheid van de vestigingslocaties in Oosterhout worden het minst goed gewaardeerd.

De grotere Oosterhoutse bedrijventerreinen scoren in de Bedrijvenenquête 2013 redelijk tot goed. Geen enkel terrein krijgt een onvoldoende. De hoogste cijfers krijgen Everdenberg (7,3), Hoevestein (7,2) en het onlangs gerevitaliseerde bedrijventerrein Vijf Eiken (7,1).

Voor de sociale veiligheid op de bedrijventerreinen haalt Weststad-Zuid een krappe voldoende (5,8), terwijl het bedrijvenpark De Wijterd de hoogste score haalt (7,0). De bedrijven in de Oosterhoutse stadskern geven de veiligheid een duidelijke voldoende (6,5), hoewel dit wel iets lager is dan het Oosterhoutse gemiddelde (6,8).

²⁰ Gemeente Oosterhout, 2013

Fig. 29: Ondernemerswaardering vestigingsfactoren



bron: Bedrijvenenquête 2013, gemeente Oosterhout

4.4 Conclusies vraagzijde

1. Op basis van de geraamde werkgelegenheidsgroei wordt verwacht dat de behoefte aan bedrijfshuisvesting in kwantitatieve zin de komende jaren niet sterk zal toenemen.
2. In Oosterhout en de Amerstreek is, ondanks de afgelopen recessie jaren, sprake van een dynamische vastgoedmarkt, met circa 25 transacties op jaarbasis.
3. Door trends zoals groei aantal kleine bedrijven, flexwerk en technologische ontwikkeling verandert de vraag naar bedrijfshuisvesting in kwalitatieve zin naar meer en kleinere eenheden met een passende en representatieve kwaliteit.
4. De markt voor bedrijfstvastgoed tot 5.000m² in Oosterhout en de Amerstreek heeft een regulier karakter met een brede spreiding aan kwalitatieve vraag kenmerken. Er zijn geen grotere clusters van vraag naar gespecialiseerd aanbod aangetroffen.

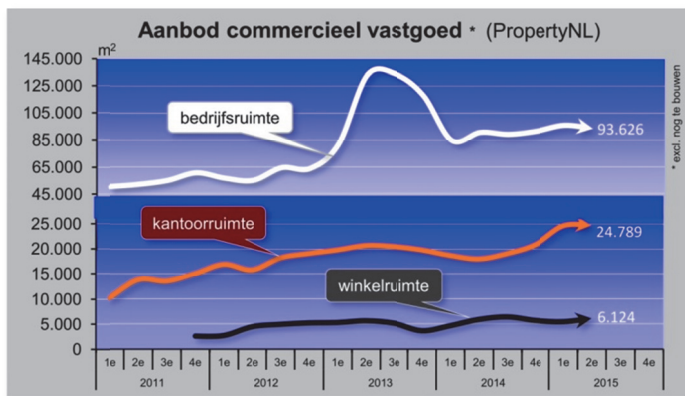
5. AANBOD BEDRIJFSHUISVESTING

5.1 Actueel aanbod

Totaal aanbod

Medio 2015 werd in de gemeente Oosterhout ruim 93.000 m² bedrijfsruimte aangeboden. Deze omvang is sinds het eerste kwartaal van 2014 nauwelijks gewijzigd.

Fig. 30: Aanbod commercieel vastgoed



bron: gemeente Oosterhout

Aanbod bedrijfsruimte tot 5.000m²

Per 10 december 2015 werd op Funda in Business 49 bedrijfsruimten aangeboden op bedrijventerreinen in de Amerstreek²¹ < 5.000m² en in totaal:

- | | | | |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <u>Terrein:</u> | <u>Bebouwing:</u> | <u>Bedrijfshal:</u> | <u>Kantoor:</u> |
| 156.000 m ² | 58.000 m ² | 45.000 m ² | 13.000 m ² |

De meeste panden zijn gebouwd tussen 1981 en 2000.

Er worden geen panden aangeboden die na 2000 zijn gerealiseerd:

- | | | | | |
|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <u>Vóór 1971</u> | <u>1971-1980</u> | <u>1981-1990</u> | <u>1991-1995</u> | <u>1996-2000</u> |
| 1 | 8 | 13 | 16 | 10 |

²¹ De opgegeven meters zijn minimum aantallen, aangezien niet alle data consistent zijn opgegeven. Ontbrekende gegevens betreffen: terrein: 16 maal, gebouwd oppervlak: 1 maal, bedrijfshal: compleet, kantoor: 14 maal, mogelijk beschikken een aantal panden niet over kantoorruime.

Fig. 31: Totaal aanbodbedrijfshallen Amerstreek

	Beide	Te koop	Te huur				
	103	54	73				
Nevenbestemming				Hoogte hal			
Kantoor	49	27	30	Minder dan 400 cm	6	2	5
Bouwgrond	1	1		400 cm - 600 cm	20	5	18
Winkel	1		1	600 cm - 800 cm	18	7	14
	51	28	31	800+ cm	6	2	6
					50	16	43
Soort bouw				Vrije overspanning			
Bestaande bouw	100	52	70	Minder dan 4 m	1		1
Nieuwbouw	3	2	3	4 - 8 m	5	3	4
	103	54	73	8 - 12 m	2	1	2
				Meer dan 12 m	3		3
					11	4	10
Bouwperiode				Draagvermogen			
1971-1980	8	2	7	Tot 1000 kg	2	1	1
1981-1990	14	7	12	1000+ kg	29	15	21
1991-2000	30	16	21	1500+ kg	28	14	21
2001-2010	41	23	25	2000+ kg	10	2	10
Na 2010	6	4	6				
	99	52	71				
Kantoor oppervlak				Ligging			
Tot 50 m²	19	13	10	Industrieterrein	6	3	4
50+ m²	54	28	37	Woonomgeving	6	3	4
100+ m²	37	23	24	Aan vaarwater	5	2	3
250+ m²	25	18	14	Kantorenpark	5	5	2
500+ m²	14	10	10	Havengebied	1		1
1.000+ m²	4	3	2	Stadskern		1	
2.500+ m²	1	0	1		23	13	14
Terrein oppervlak				Bijzonderheden			
Tot 50 m²	1	1	9	Direct beschikbaar	4	1	4
50+ m²	15	9	9		4	1	4
100+ m²	15	9	7	Aanwezigheid van			
250+ m²	13	9	6	Overheaddeuren	78	40	55
500+ m²	11	8	4	Lichtstraten	26	15	18
1.000+ m²	8	5	4	Open ramen	24	14	15
2.500+ m²	7	4	3	Loadingdocks	4	3	3
5.000+ m²	4	1		Airconditioning	2	2	1
					134	74	92
				Parkeerplaatsen			
				1 t/m 5	17	10	13
				5 t/m 10	6	2	6
				10 t/m 20	4	2	4
				20 t/m 50	8	5	5
				50 en meer	1		1
					36	19	29

Bron: Funda in business, peildatum 10 december 2015, bewerking BRO

De meeste voorkomende kavelmaten liggen tussen de 50 m² en 1.000 m². Doordat 3 kavels groter zijn dan 1 ha ligt de gemiddelde kavelgrootte op ruim 4.800 m² (exc. deze terreinen 2.700 m²). De gemiddelde oppervlakte van de panden bedraagt ca. 1.200 m², en ruim 900 m² bedrijfshal.

De meeste hallen hebben een hoogte tussen 4m - 6m en tussen 6m - 8m. De vrije overspanning is niet vaak opgegeven. Het draagvermogen van de vloer bedraagt over het algemeen maximaal 2 ton-kg. De meeste panden beschikken over overheaddeuren op afstand gevolgd door lichtstraten en open ramen.

De meest voorkomende nevenbestemming is kantoor. Het kantooroppervlak ligt vooral tussen de 50 m² en 500 m² met een gemiddeld oppervlak van ruim 360 m², daarbij dient aangetekend dat van 14 panden geen opgave is gedaan of er mogelijk geen kantoorruimte aanwezig is. Het aantal parkeerplaatsen is meestal niet opgegeven, waar dit wel is gebeurd ligt het zwaartepunt bij maximaal 5 parkeerplaatsen.

Prijs

De meeste panden worden zowel voor verhuur als voor verkoop aangeboden.

Er worden 23 panden langer dan 6 maanden te koop aangeboden.

De vraagprijs-k.k. voor de kavel varieerde van € 340 - € 1.770 p/m². Het gemiddelde bedroeg € 800. De vraagprijs voor een hal varieerde van € 360- € 2.160 p/m² met een gemiddelde van € 1.010 p/m².

De vraaghuurprijs per jaar varieerde voor een kavel van € 13 - € 90 p/m² met een gemiddelde van € 50. Voor een hal was dat € 30 - € 290 met een gemiddelde van € 70 p/m².

De prijzen variëren niet mee met de leeftijd van de gebouwen.

Locatie

Van de 49 panden bevonden zich 24 panden in Oosterhout, 22 in Raamsdonksveer, 1 in Dorst, 1 in Geertruidenberg en 1 in Terheijden.

Het aanbod in Oosterhout bevond zich op De Wijsterd (8 maal), Havenweg 1, 2 (7 maal), Weststad 1,2 (4 maal), Beemdenbuurt (3 maal), Meidoornlaan (1 maal) en Statendam (1 maal). Het aanbod in Raamsdonksveer bevindt zich geheel op Dombosch 1,2.

Fig. 32: Aanbod bedrijfsruimte Amerstreek op bedrijventerreinen



bron: Funda in Business, 2015

Kleinschalig aanbod op bedrijventerreinen

Funda in Business maakt melding van 2 verhuur transacties aan ruimte tot 50 m² op een bedrijventerrein. Mogelijk dat van panden die in kleinere units zijn opgedeeld de verhuur van een unit rechtstreeks met de verhuurder verloopt (zonder tussenkomst makelaar).

Het aanbod bestond uit 11 kleine bedrijfsruimten en 24 kleine kantoorruimten.

De kenmerken van de aangeboden kleine bedrijfsruimten zijn: bestaande bouw, beschikbaar voor huur en koop. De bouwperiode varieert van 1971 tot en met twee panden van na 2010. Hoewel de onderzochte data op bedrijventerrein is geselecteerd wordt 4 maal een woonomgeving of kantorenpark als ligging aangegeven.

Fig. 33: Aanbod bedrijfsruimte Amerstreek < 50m2 op bedrijventerreinen

	Bedrijfsruimte		
	Beide	Te koop	Te huur
Nevenbestemming	11	6	7
Kantoor	5	2	3
Soort bouw			
Bestaande bouw	11	6	7
Bouwperiode			
1971-1980	1		1
1981-1990	3		3
1991-2000	1	1	
2001-2010	4	3	1
Na 2010	2	2	2
	11	6	7
Ligging			
Bedrijventerrein	9	6	5
Woonomgeving	3	1	2
Kantorenpark	1	1	
	14	8	8

bron: Funda in Business, 2015

In Oosterhout zijn meerdere bedrijfsverzamelgebouwen, die kleinschalige ruimte aanbieden, zoals Vaartweg, Kamer52, Bedrijfsverzamelgebouw De Bromtol-Innovatiepark, Tri-corp businesscentre e.a. Het beschikbaar aanbod in bedrijfsverzamelgebouwen is continu aan mutaties onderhevig.

5.2 Bedrijventerreinen

In de gemeente Oosterhout zijn 13 werklocaties (bedrijventerreinen en kantoorlocaties) en 6 overige werkconcentraties.

Dombosch, Raamsdonksveer

Bedrijventerrein Dombosch is een groot regionaal bedrijventerrein en ligt tussen Raamsdonksveer, de Bergsche Maas en de autosnelweg A27. Het bestaat uit twee gedeelten waarvan Dombosch 2 een zichtlocatie heeft vanaf de A27. Dombosch heeft een netto oppervlakte van 164 hectare. Op het terrein zijn geen uitgeefbare gronden beschikbaar. Er zijn 355 bedrijven gevestigd.

Het terrein is in fasen ontwikkeld in de jaren '70 en '80 en heeft een directe ontsluiting met de A27 door de op- en afrit Geertruidenberg. Afgelopen jaren zijn de openbare ruimte en de kruispunten van en naar het bedrijventerrein volledig gereconstrueerd.

Gelet op het regionale profiel van het terrein is er sprake van een afwijkend vestigingsmilieu in vergelijking tot de onderzoekslocatie.

Statendam, Havenweg en Beemdenbuurt

Het bedrijventerrein Statendam is in herontwikkeling van grootschalige bedrijvigheid (vooral betonindustrie) naar kleinschalige milieuvriendelijke vestigingen. De gemeente Oosterhout ziet hier de toevoeging van nieuwe functies zoals leisure, als passend bij de ligging in het stedelijk netwerk. Voor het gebied Zwaaijk bestaan concrete plannen voor transformatie van de bedrijvigheid in het gebied naar een hoogwaardig woongebied. De Beton- en kunststoffabriek Martens wordt gefaseerd verplaatst naar een locatie in Weststad. Deze verplaatsing is al in een gevorderd stadium. Het vrijkomende terrein wordt herontwikkeld en verkaveld ten behoeve van kleinere en milieuvriendelijker bedrijven

Op het terrein zijn geen uitgeefbare gronden beschikbaar.

Gelet op het profiel van het terrein is er ten dele sprake van een concurrerende positie ten opzichte van de onderzoekslocatie.

De Wijsterd

De Wijsterd is een kleinschalig terrein (ca. 25 ha) met een milieuvriendelijk karakter. Het is een kwalitatief hoogwaardig bedrijvenpark, direct grenzend aan de wijk Vrachelen II. Op een deel van het terrein zijn bedrijven met een bedrijfswoning gevestigd. Aan de inrichting van het terrein en aan het bouwplan zijn hoge eisen gesteld. Op het bedrijventerrein zijn meer dan honderd bedrijven van zeer uiteenlopende aard gevestigd.

Op het terrein zijn geen uitgeefbare gronden beschikbaar.

Gelet op het profiel van het terrein is er sprake van een concurrerende positie ten opzichte van de onderzoekslocatie.

Weststad

Weststad is het grootste bedrijventerrein van Oosterhout en gelegen aan de noordwestzijde van de gemeente met aansluitingen naar de A59 en de A27. De gevestigde bedrijven behoren onder meer tot de zwaardere milieucategorieën en logistiek en watergebonden bedrijvigheid en internationaal georiënteerde bedrijven. Weststad is nagenoeg geheel uitgegeven.

Gelet op het grootschalige en regionale profiel van het terrein is er sprake van een afwijkend vestigingsmilieu in vergelijking tot de onderzoekslocatie.

Vijf Eiken

Het bedrijventerrein Vijf Eiken is het oudste bedrijventerrein in Oosterhout. Het terrein is ca. 135 ha groot en ligt ten zuiden van de stad aan de oostzijde van de A27 en de weg naar Rijen. Het terrein is ontsloten via een directe op- en afrit van de A27 en het Wilhelminakanaal. In 2013 is een openbare laad- en loskade gerealiseerd.

Op het terrein zijn geen uitgeefbare gronden beschikbaar.

Gelet op het grootschalige profiel van het terrein is er sprake van een afwijkend vestigingsmilieu in vergelijking tot de onderzoekslocatie.

Heihoef

Bedrijventerrein de Heihoef is in ontwikkeling en heeft een omvang van 6,6 ha bruto en 4,7 ha netto. Het terrein is nabij de A27 gelegen en krijgt een hoogwaardig en groen karakter. Het bedrijventerrein wordt via de Florijnstraat ontsloten. Het terrein is nog volledig uitgeefbaar.

Gelet op het profiel van het terrein is er sprake van een concurrerende positie ten opzichte van de onderzoekslocatie.

Everdenberg

Op het bedrijventerrein Everdenberg zijn voornamelijk bedrijven uit de food-sector gevestigd. Het terrein is 39 ha groot en bereikbaar via de A27. Er is nog een bedrijfskavel²² beschikbaar van 6.600 m².

Naast het bestaande bedrijventerrein Everdenberg is een uitbreiding voorzien in oostelijke richting met een omvang van ca. 20 ha. De locatie grenst aan het Wilhelminakanaal. Aan de overzijde van het kanaal is de aanleg van een loswal gepland. Het terrein ligt aan de oost zijde van de A27 en heeft geen directe aansluiting met het stedelijk gebied van Oosterhout.

Gelet op het profiel van het terrein is er sprake van een beperkte concurrerende positie ten opzichte van de onderzoekslocatie.

Ter Horst

In het structuurplan Oosterhout-Oost is in de oksel van de Bovensteweg en de A27 een nieuw terrein gepland voor bedrijvenclusters van circa 4 ha. Een hoogwaardige landschappelijke inpassing en een innovatief karakter van de bedrijfsfuncties wordt hier vereist. De realisering is afhankelijk gesteld van het verkrijgen van duidelijkheid omtrent de realisering van de spoorlijn Breda-Utrecht.

Gelet op het profiel van het terrein is er sprake van een beperkte concurrerende positie ten opzichte van de onderzoekslocatie.

Binnenstedelijke locaties

De binnenstedelijke locaties zijn de stadskern en overig stadscentrum van Oosterhout, Amphia locatie, Arkendonk, Buurstede, Slotjesveld en Zuiderhout.

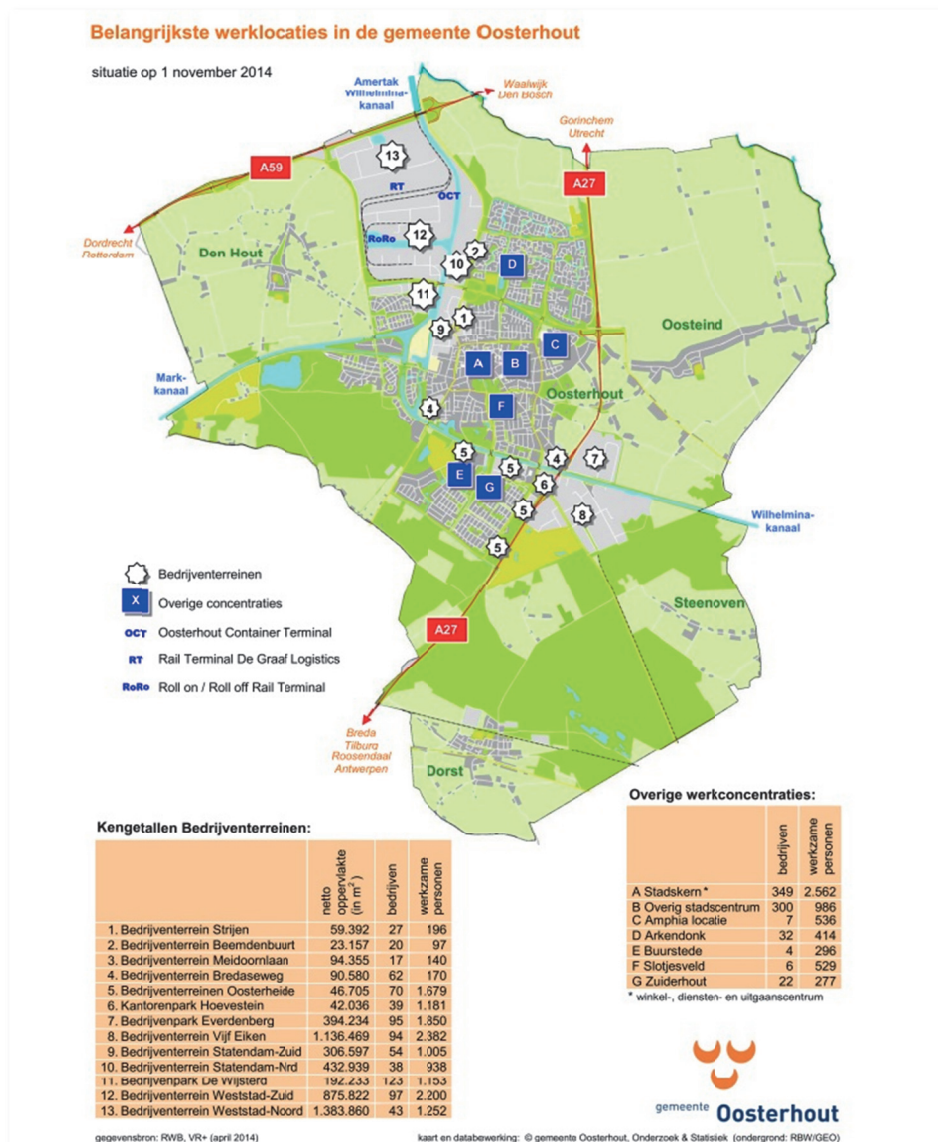
Deze locaties bevinden zich in een andere marktsegment dan de onderzoekslocatie

²² Ultimo 2015.

5.3 Conclusies aanbodzijde

1. Er is ruim aanbod van bedrijfsruimten in de Amerregio en in Oosterhout.
Het aanbod kenmerkt zich door zijn gevarieerde, maar ook grootschalige en industrieel/logistiek karakter
2. Het aanbod buiten Oosterhout in de Amerstreek beperkt zich tot Dombosch in Raamsdonksveer. Gelet op de ligging en het (grootschalige) karakter is Dombosch geen concurrerende locatie voor de onderzoekslocatie.
3. In Oosterhout zijn meerdere locaties die concurrerend zijn aan de onderzoekslocatie, zowel in prijs als in kwaliteit. De onderzoekslocaties onderscheidt zich door het kleinschalig karakter, de gevarieerde deels stedelijke deels groene ligging en de volledige herontwikkeling van de locaties.

Fig. 34: Werklocaties gemeente Oosterhout



bron: gemeente Oosterhout

6. CONFRONTATIE EN CONCLUSIES

6.1 Confrontatie van vraag en aanbod

Het aantal bedrijfsruimten onder de 5.000 m² betreft ongeveer de helft van het aantal jaarlijkse transacties. Daarbij dient rekening te worden gehouden, dat bij verhuizing of nieuwbouw een bedrijf ook bedrijfstvastgoed achter laat.

Bij 28 transacties en een aanbod van 49 panden is de verhouding²³ 0.57 (op basis van alleen transacties Funda in Business: 0.45). Voor geheel Noord-Brabant²⁴ ligt dit verhoudingscijfer op 0.35 en voor Nederland²⁵ op 0.44. De dynamiek in bedrijfstvastgoed in de Amersreek ligt daarmee boven dat van Noord-Brabant en op goed Nederlands niveau. De verhouding tussen aantal transacties en gemeten aanbod is van dien aard, dat van een zeker kwantitatief evenwicht kan worden gesproken.

De koopprijs van een kavel en een hal voor de gemiddelde en maximale prijs ligt lager dan het aanbod, terwijl het minimum juist hoger ligt. Dit kan wijzen op een trendbehoefte aan meer kwaliteit, die zich in de prijs weerspiegelt.

De gerealiseerde huurprijzen liggen aan de minimum zijde laag en zijn aan de maximale zijde lager dan het aanbod. Hier is de druk op de prijzen meer zichtbaar.

Fig. 35: Vergelijking transacties 2015 – aanbod ultimo 2015

		Gerealiseerd	Aanbod
Koop kavel	Min	€ 400	€ 340
	Gemiddeld	€ 720	€ 800
	Max	€ 920	€ 1.770
Koop hal	Min	€ 400	€ 360
	Gemiddeld	€ 1.040	€ 1.010
	Max	€ 1.530	€ 2.160
Huur	Min	€ 13	€ 13
	Gemiddeld	€ 50	€ 50
	Max	€ 80	€ 90
Huur hal	Min	€ 20	€ 30
	Gemiddeld	€ 70	€ 70
	Max	€ 110	€ 290

Bron: Funda in Business, bewerking BRO, 2015

²³ 1 = evenveel transacties als aanbod

²⁴ alleen Funda in Business

²⁵ id.

6.2 Positionering onderzoekslocatie

Kwantitatieve positionering

Het initiatief gaat uit van een te realiseren oppervlakte van de bouwvlakken 12.278 m². Dit impliceert een toename van 4.178 m².

Het huidige bouwvlak van 8.100 m² is in gebruik door actieve bedrijven. Bij volledige revitalisering/herontwikkeling betekent dit ofwel verplaatsing van deze activiteiten naar elders (waarmee concurrerend aanbod uit de markt wordt gehaald) ofwel hervestiging op de huidige locatie in een nieuw pand.

De thans gevestigd bedrijven hebben aangegeven na te willen denken over mogelijke hervestiging en uitbreiding (+1.000 m² tot mogelijk verdubbeling). Daarmee zou in ieder geval het huidige aantal meters niet afnemen en een deel van de voorziene uitbreiding in meters mogelijk al door de huidige gebruikers worden benut.

Uitgaande van de premisse, dat maximaal ca. 4.000 m² BVO aan de markt wordt toegevoegd is de vraag of de markt in Oosterhout of de Amerstreek hierdoor wordt verstoord, dan wel of de kans reëel geacht mag worden, dat deze uitbreiding door de markt binnen 10 jaar kan worden opgenomen.

Bij een jaarlijkse opname van ca. 15.000 m² in de Amerstreek, waarvan ongeveer de helft in Oosterhout en een ontwikkeltijd van de onderzoekslocatie van enkele jaren mag worden verondersteld dat de uitbreiding door de markt binnen 10 jaar kan worden opgenomen, zowel in de vorm van koop als huur, en dat de uitbreiding geen verstoring van de markt tot gevolg zal hebben.

Kwalitatieve positionering

In de huidige stand van de planvorming voor de onderzoekslocatie is uitgegaan van bebouwing en inrichting die voldoet aan de huidige moderne kwaliteitseisen. In het huidige aanbod zijn weinig panden opgenomen van na 2010. Er is uit de data niet af te leiden in hoeverre ouder vastgoed inmiddels is gemoderniseerd, maar zelfs dan zal er altijd een verschil in kwaliteit blijven met voorgenomen nieuwbouw.

Met de nieuwbouw onderscheid de onderzoekslocatie zich van het bestaande aanbod. Wel brengt de gemeente in de toekomst nog terrein op de markt waar dezelfde kwaliteit kan en zal worden gerealiseerd.

Er zijn (mogelijk vooralsnog) geen specifieke voorzieningen opgenomen die bijvoorbeeld de duurzaamheid van de panden extra verhogen. Het aanbrengen van dergelijke voorzieningen zal de markt kansen gunstig beïnvloeden, mits dit niet leidt tot een hogere prijsstelling.

De onderzoekslocatie richt zich op een brede doelgroep van bedrijven, die in principe op veel van de bedrijventerreinen in Oosterhout en op Dombosch zich kunnen vestigen. Het

belangrijkste verschil is de grootschaligheid van een aantal locaties, de ligging 'los' van de woonfuncties in het stedelijk gebied, waarbij de onderzoekslocatie nabij de woonomgeving ligt en grenst aan een waardevol landschappelijk gebied.

Het initiatief biedt ruimte voor het creëren van een bedrijfsverzamelgebouw, gericht op gebruikers met een bescheiden ruimtebehoefte, in de vorm van complexe geschakelde kleine bedrijfsruimten (koop) of een verzamelconcept (huur). De vraag naar kleinschalige ruimte in Oosterhout zal waarschijnlijk de komende periode groeien. Gedetailleerde marktinformatie is niet voorhanden, omdat vraag en aanbod in dit marktsegment zich vaak buiten de makelaar weten te vinden.

Om tot succesvol ontwikkeling te komen is het gewenst bedrijfsruimte in hoge kwaliteit tegen een redelijke prijs te leveren met mogelijke, zich van de concurrentie, onderscheidende elementen.

6.3 Conclusies in relatie tot de LvdV

1. Het behoefteonderzoek laat zien, dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling op de onderzoekslocatie voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. De revitalisering, herontwikkeling en voorgenomen uitbreiding van het aantal m² BVO leidt niet tot verstoring van de bedrijfstgoedmarkt in Oosterhout of de Amerstreek. De onderzoekslocatie betreft bedrijventerrein, die in de provinciale en regionale afstemming reeds is meegewogen in de afstemming van vraag en aanbod. Uitgaande van hervestiging (en uitbreiding) van de huidige gebruikers op de onderzoekslocatie is zeer beperkt sprake van toevoeging van aanbod.
3. Het initiatief wordt geheel binnen het bestaand stedelijk gebied van Oosterhout gerealiseerd door herstructurering en transformatie van bestaand bedrijventerrein. Daarmee sluit het initiatief nauw aan op de LvdV, het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.
4. Herontwikkeling van de onderzoekslocatie leidt tot een aanzienlijke bijdrage van de kwaliteit van de onderzoekslocatie, de inpassing in de omgeving van Heilige Driehoek, bedrijventerrein Meidoornlaan en de woonomgeving.

