

Bijlage bij raadsvoorstel kredietaanvraag De Stegen

Samenvatting

In deze bijlage treft u de vraag- en aanbodanalyse bedrijventerreinen van de gemeenten Asten en Someren. Uit deze analyse blijkt dat er een grote concrete vraag is naar bedrijventerreinen. De gemeenten willen inzetten op herstructurering van bestaande locaties en de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Voor Asten betekent dit de herstructurering van de bedrijventerreinen Molenakkers en 't Hoogveld en de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein rondom De Stegen. Dit document dient als achtergrondinformatie om u inzage te geven in de geprognosticeerde vraag naar bedrijventerreinen in Asten en Someren in relatie tot de beoogde ontwikkeling van bedrijventerrein De Stegen.

Vooraf

De toelichting vormt de motivering voor de cijfers en de gewenste ontwikkelingsrichting van beide gemeenten. Hierin wordt tekstueel inzichtelijk gemaakt hoe de cijfers tot stand zijn gekomen en welke factoren met name in Asten en Someren van belang zijn.

Zo hebben Asten en Someren te kampen met een grote inhaalvraag, omdat er al enkele jaren geen nieuwe bedrijfsruimte tot ontwikkeling is gekomen. Ook is de lokale gebondenheid zeer hoog en dus de verhuisdynamiek zeer laag. Asten en Someren wensen te ontwikkelen voor de eigen bedrijvigheid; er is geen ambitie om diverse bedrijven uit andere gemeenten dan Asten en Someren te huisvesten. Er wordt ingestoken op de samenwerking met het bedrijfsleven en de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij (BOM).

Inleiding

In het laatste kwartaal van 2011 heeft onder ondernemers in de gemeente Asten een behoeftepeiling naar bedrijventerreinen laten plaatsvinden. In de zomer van 2011 heeft de gemeente Someren eenzelfde behoeftepeiling uitgevoerd. In deze behoeftepeilingen zijn ondernemers onder meer gevraagd naar hun minimale en maximale behoefte aan bedrijfsruimte. De opgaven van de ondernemers vormen de input voor de vraaganalyse. Daarnaast zijn de gegevens die in het kader van het opstellen van de Bedrijventerreinvisie Asten Someren in 2008 en 2009 nog eens tegen het licht gehouden en meegewogen.

Op basis van de totaalvraag hebben beide gemeenten hun gewenste aanbodlocaties in beeld gebracht. Dit betreffen zowel herstructureringslocaties als nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen.

De vraag- en aanbodcijfers, voorzien van een gedegen motivering, zijn opgenomen in de bijlage "Vraag-aanbod analyse bedrijventerreinen Gemeenten Asten en Someren". Dit document motiveert de herstructurering van bestaande locaties in Someren (en in mindere mate Asten), alsmede de ontwikkeling van nieuwe terreinen in Asten en Someren. Daarnaast fungeert dit document als grondlegger voor de verplichte subregionale afstemming bedrijventerreinen binnen De Peel.

Informatie

De vraag

Uit de tabellen 1a, 1b en 1c blijkt dat er in Someren tot aan 2030 een totaalbehoefte aan bedrijfsruimte is tussen de 15 en 23 hectare. In Asten ligt deze behoefte tussen de 19 en 29 hectare. De gezamenlijke totaalvraag komt hiermee op 34 tot 52 hectare.

Ondanks dat de behoefte nu is geïnventariseerd, is deze uitgesmeerd in een behoefte op korte, middellange en lange termijn. De verdeelsleutel die hiervoor is gebruikt is 60/20/20. Mede gezien de inhaalvraag in beide gemeenten en de huidige economische omstandigheden lijkt het zeer reëel dit onderscheid te maken.

Tabellen 2a, 2b en 2c geven de vraag per segment weer. Ondernemers hebben in de behoeftepeiling zelf aangegeven binnen welk segment zij bedrijfsruimte zoeken. Het merendeel, i.c. 85%, is op zoek naar ruimte op een regulier bedrijventerrein. Ruimte voor perifere detailhandel wordt ook gevraagd; tussen de 4 en 6 hectare. Ten slotte hebben enkele ondernemers in Someren aangegeven behoefte te hebben aan woon-werkkavels.

Het aanbod

Tabel 3 geeft de gewenste aanbodlocaties, inclusief de uitgeefbare ruimte in hectares, in Asten en Someren weer.

Uit deze cijfers blijkt dat Someren op korte termijn in totaal 8,1 hectare ruimte wil creëren door de herstructurering van bestaande locaties, i.c. locatie Bakker Beton en locatie Lauruscomplex. Asten heeft ingezet op een grootschalige revitalisering van het bedrijventerrein, waarmee 0,2 hectare extra ruimte vrij komt. Dat is beperkt omdat uit eerdere analyse is samenwerking met het lokale bedrijfsleven en de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij is gebleken dat de mogelijkheden voor (en noodzaak tot) herstructurering van de private ruimtes op de bedrijventerreinen in Asten beperkt zijn. De uitdaging zit vooral in de publieke ruimte. Momenteel wordt inrichtingsplan gemaakt voor de herinrichting van bedrijventerreinen Molenakkers en worden infrastructurele aanpassingen voor bedrijventerrein 't Hoogvelt voorbereid. In 2010 en 2011 heeft de gemeenteraad daar financiering voor beschikbaar gesteld.

In Someren wordt nadrukkelijk ook gekeken naar de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Daarnaast in is Asten op korte termijn locatie De Stegen in beeld. Op korte termijn wensen beide gemeenten in totaal 17,6 hectare nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen om in elk geval aan de grote inhaalvraag te kunnen voldoen. Daarna zien beide gemeenten tot 2030 nog voldoende vraag om 11,1 hectare nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen.

Confrontatie vraag/aanbod

In de grafieken 1a, 1b, 1c en 1d worden vraag en aanbod aan elkaar gespiegeld. Hier wordt inzichtelijk gemaakt of de geïnventariseerde totale Astense en Somerense vraag het motiveert de gewenste aanbodlocaties te ontwikkelen. De confrontatie in grafieken 1a laat zien dat bij de minimale vraag een licht overaanbod ontstaat. Bij de maximale vraag overstijgt de vraag het aanbod. Er vanuit gaande dat de waarheid in het midden ligt, komen vraag en aanbod goed met elkaar overeen. Deze match blijkt ook uit de grafieken 1c en 1d. Wordt alleen Asten in ogenschouw genomen dat ligt dat iets anders: tegenover de minimale korte termijn vraag tot 2020 van 11,50 ha staat het geplande aanbod van 8 ha De Stegen en de mogelijk uitbreiding van bedrijventerrein Kanaalweg van 3,5 ha (de door de firma's Raijmakers en Brandenburch gewenste uitbreidingen) tegenover. Inzake de Kanaalweg is het nog de vraag of de gemeente en provincie uitbreiding willen en kunnen faciliteren maar als dat het geval is dan zijn de minimale vraag en het geplande aanbod tot 2020 in evenwicht.

Het evenwicht tussen het geplande aanbod en minimale vraag leidt tot een aantal conclusies:

- Er is markt vanuit het lokale bedrijfsleven naar een bedrijventerrein van de omvang van De Stegen;
- Door de balans tussen minimale vraag en het geplande aanbod kan worden voorkomen dat de bestaande bedrijventerreinen worden leeg getrokken en dus versneld verloederen.
- Bij snel economisch herstel / meevallende vraag is er mogelijk op middellange termijn een tekort aan bedrijventerrein in Asten die niet kan worden opgelost door herstructurering van de bestaande terreinen. Het geplande aanbod in Someren biedt dan uitkomst: de gemeente Someren zal in overleg die vraag opvangen.

Vervolg

De vraag- en aanbodanalyse zijn de plannen en vormen de onderbouwing van de gemeenten Asten en Someren voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Dit verhaal is ingebracht in de (door de provincie) verplicht gestelde subregionale afstemming binnen De Peel. Alle Peelgemeenten – i.c. Someren, Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Laarbeek en Helmond – stellen eenzelfde analyse op. Uiteindelijk zal De Peel één subregionaal document inbrengen in de verdere afstemming met de provincie, met als doel de gewenste ontwikkelingen van de Peelgemeenten voor de lokale bedrijvigheid mogelijk te maken.

De wethouders EZ van de gemeenten Asten en Someren zijn continue met elkaar in gesprek om bedrijventerreinenontwikkeling – en herstructurering met elkaar af te stemmen. In Peel- en SRE-verband en richting de provincie wordt er samen opgetrokken.