

Ontwikkeling van het bedrijventerrein Het Ambacht fase V

'Een uitbreiding van het werkmilieu aan de rand van de gemeente Westervoort'

Deelrapport 3 - Marktverkenning

Raimond Ubing, juni 2005

Ontwikkeling van het bedrijventerrein Het Ambacht fase V

‘Een uitbreiding van het werkmilieu aan de rand van de gemeente Westervoort’

Deelrapport 3 – Marktverkenning

Raimond Ubing:	1143474
Datum:	juni 2005
Opleiding:	Bouwtechnische Bedrijfskunde Nijenoord 1 3552 AS Utrecht
Faculteit:	Natuur en Techniek
Instelling:	Hogeschool van Utrecht
Begeleiders opleiding:	Dhr. P. Vaandering Mevr. E. van Keeken
Begeleider BCW Vastgoed:	Dhr. J.H.W.M van Diek

Samenvatting

Het marktverkenningrapport dient als ondersteuning voor het ontwikkelen van het bedrijventerrein 'Het Ambacht fase V'. Allereerst worden diverse typen bedrijvigheid naar activiteit geïnventariseerd welke mogelijk op Het Ambacht fase V gevestigd kunnen worden, dit volgens de Standaard Bedrijfsindeling (SBI '93). Deze inventarisatie is in drie onderzoeksgebieden opgedeeld, namelijk: de lokale markt, de Arnhemse markt en de regionale markt. In eerste instantie worden er voor vestigers op Het Ambacht fase V gezocht naar lokale bedrijven. Kansen hiervoor liggen in de activiteiten welke groeiende zijn, dit zijn:

- handel en reparatie van motorvoertuigen;
- verhuur en zakelijke dienstverlening;
- cultuur, recreatie en overige dienstverlening.

Grotendeels komen de drie onderzochte gebieden (Westervoort, de regio en Arnhem) qua aandeel activiteiten overeen. Het verschil tussen de gebieden zit voornamelijk in de afname/ toename van het aantal vestigingen per activiteit. Waar het aantal vestigingen in de lokale markt afnemen of gelijk blijven, nemen het aantal vestigingen in de regionale markt (inclusief Arnhem) toe en andersom. De markten vertonen hierin dus grotendeels een tegenovergesteld karakter. Een grote overeenkomst tussen de verschillende gebieden is de toename van het aantal vestigingen van de activiteit 'verhuur en zakelijke dienstverlening'. Hier liggen daarom reële kansen voor aantrekken van bedrijven welke in deze activiteit vallen. De kansen regionaal bekeken liggen grotendeels in andere typen activiteiten dan op lokaal niveau, te weten:

- bouwnijverheid;
- verhuur en zakelijke dienstverlening;
- groothandel en handelsonderneming;
- detailhandel (incl. reparatie);
- horeca;
- financiële instellingen;
- gezondheids- en welzijnszorg;
- cultuur, recreatie en overige dienstverlening.

Het Ambacht fase V valt qua type bedrijfsterrein onder 'gemengd'. De vraag naar gemengde bedrijventerreinen is tot 2010 gematigd maar dit kan erg fluctueren wanneer de economische conjunctuur verandert. Er wordt verwacht dat er na 2010 een vraagoverschot zal zijn. Door de gematigde uitgifte van bedrijventerreinen biedt Het Ambacht fase V uitkomst. Het totale terrein is uitgeefbaar en bedrijven kunnen zich zonder meer vestigen.

Grote concurrent voor Het Ambacht fase V wat betreft de lokale markt is Het Ambacht fase I t/m IV. Het Ambacht fase V biedt uiteindelijk meer kwaliteit dan fase I t/m IV maar dit zal ook gepaard gaan met een hogere huurprijs/ verkoopwaardes van vergelijkbare panden in fase I t/m IV. Een kans ligt hier voor het ontwikkelen van bedrijfsverzamelgebouwen zodat er diverse schaalvoordelen te behalen zijn in de zin van geld en tijd. Op deze wijze kan fase V dit voor de lokale markt compenseren.

Voor de regionale markt is het nieuw te ontwikkelen Graafstaete de grootste concurrent. Ook hier wordt een duurzaam bedrijventerrein gecreëerd zoals Het Ambacht fase V. Nu de vestiging van Intratuin op Graafstaete bekend is zal dit een bezoekersverhogende factor zijn voor Graafstaete. Bedrijven zullen zich hier daardoor gemakkelijker gaan vestigen wetende dat hun locatie wordt gezien en bezoekers zal aantrekken. Het Ambacht fase V blijft hierbij niet achter. Door de vestiging van Van Essen BV - Banden en Sierbestrating is een bezoekerstrekkend bedrijventerrein gewaarborgd. Hier houden beide bedrijventerreinen elkaar in evenwicht.

Het aantrekken van de kantorenmarkt is een positieve stimulans voor de ontwikkeling van Het Ambacht 2005. Voor het ontwikkelen van (kleinschalige) kantoorgebouwen zal er weinig vraag vanuit de lokale markt zijn. Er zal hierbij vooral naar de regionale markt worden gekeken. Grote kantoren zullen niet ontwikkeld kunnen worden op Het Ambacht fase V.

Het aantrekken van de bedrijfsruimtemarkt een positieve stimulans voor de ontwikkeling van Het Ambacht 2005. Het ontwikkelen van kleinschalige bedrijfsruimten zal daarom een goede insteek zijn voor de ontwikkeling van Het Ambacht fase V, temeer omdat een groot aantal transacties hiermee gemoeid zijn. In eerste instantie zal er naar de lokale markt worden gekeken, hierbij moet natuurlijk niet de vraag vanuit de regionale markt worden vergeten.

Ten aanzien van prijzen voor bedrijfsruimten is vooral de autobereikbaarheid, afstand tot huidige vestiging, uitbreidingsmogelijkheden en parkeergelegenheid een belangrijke factor voor het kiezen van een bedrijfsruimte. Wanneer een locatie voldoet zal weinig moeite nodig zijn om die locatie voor een aanzienlijk bedrag te verhuren/ te verkopen. Het Ambacht fase V kan veel eisen van vestigende bedrijven vervullen, zowel kwantitatief als kwalitatief. Hier liggen dus kansen voor Het Ambacht fase V.

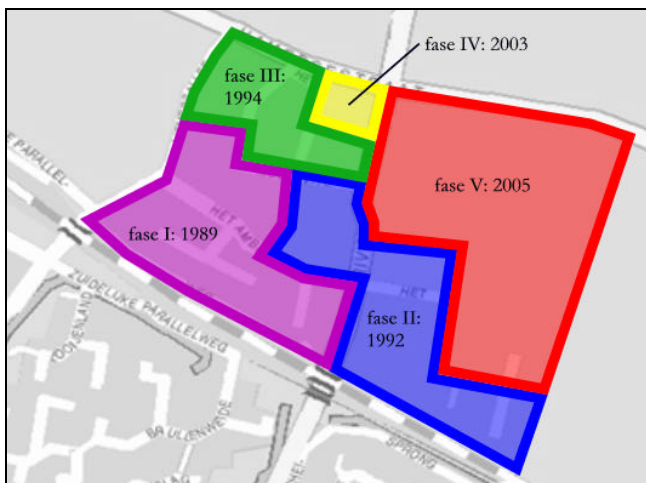
Inhoudsopgave

Samenvatting.....	1
1. Inleiding.....	5
1.1 Context	5
1.2 Afbakening	5
2. Bedrijvigheid in Westervoort en de regio.....	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Inventarisatie bedrijvigheid Westervoort.....	8
2.2.1 Inventarisatie lokale markt.....	8
2.2.2 Conclusie	8
2.3 Inventarisatie bedrijvigheid in de regio	8
2.3.1 Regionale en Arnhemse markt.....	8
2.3.2 Conclusie	9
2.4 Conclusie	9
3. Marktsituatie en concurrerende bedrijventerreinen	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Marktsituatie bedrijventerreinen	11
3.3 Concurrerende bedrijventerreinen	11
3.3.1 Inleiding	11
3.3.2 De concurrentie	12
3.4 Conclusie	14
4. Marktsituatie bedrijfsgebouwen	17
4.1 Inleiding	17
4.2 Regionale kantorenmarkt	17
4.2.1 Aanbod en opname	17
4.2.2 Prijsontwikkelingen	17
4.2.3 Conclusie	18
4.3 Regionale bedrijfsruimtemarkt	18
4.3.1 Aanbod en opname	18
4.3.2 Detailhandel.....	19
4.3.3 Prijsontwikkelingen	19
4.3.4 Conclusie	19
5. Conclusie	21
Bronvermelding.....	23
Bijlage 1 – Rubricering lokale bedrijven volgens SBI '93.....	27
Bijlage 2 – Verkoopprijzen per m² voor bedrijfsgebouwen	29

1. Inleiding

1.1 Context

Dit marktverkenningrapport is geschreven ten behoeve van de ontwikkeling van: 'Bedrijventerrein Het Ambacht fase V'. De marktverkenning dient als ondersteuning voor de uiteindelijke ontwikkelingsrichting van Het Ambacht fase V.



afbeelding 1: Fasering van bedrijventerrein Het Ambacht

In het beleid omtrent de ontwikkeling van Het Ambacht fase V wordt dit bedrijventerrein gekenmerkt als een duurzaam, kleinschalig en ambachtelijk bedrijventerrein. Ten aanzien van milieuhinder zijn de milieuklassen 1 t/m 3 toegestaan.

In eerste instantie zal het bedrijventerrein voorrang verlenen aan lokale bedrijven, blijkt hier niet voldoende markt voor te zijn komen regionale bedrijven in aanmerking voor vestiging op Het Ambacht fase V.

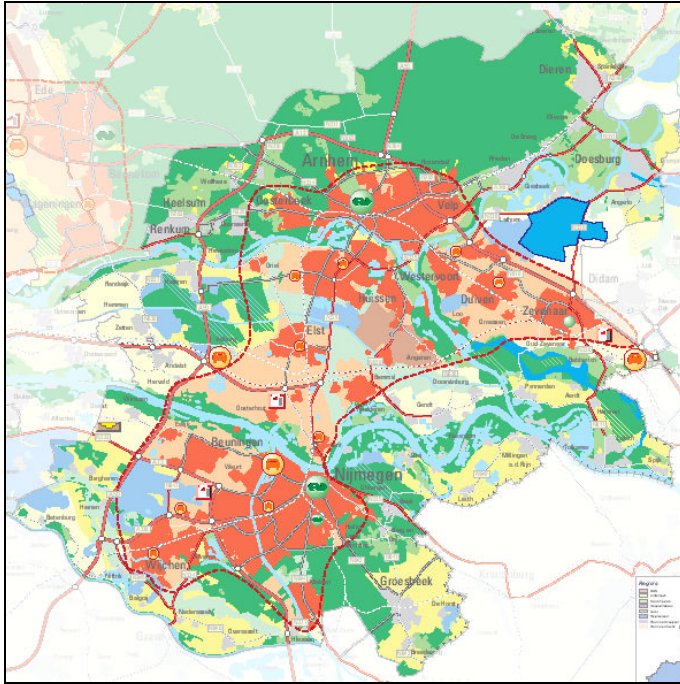
1.2 Afbakening

Ten behoeve van hoofdstuk 2: 'Bedrijvigheid in Westervoort en de regio' is een onderzoeksgebied afgebakend. Voor de lokale markt is dit vanzelfsprekend de gemeente Westervoort. Voor de inventarisatie van de aanwezige bedrijvigheid in de regionale markt is het gebied opgenomen zoals in de onderstaande afbeelding te zien is, de gemeente Westervoort is hierin centraal gelegen. Voor dit hoofdstuk zijn gegevens gebruikt van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).



afbeelding 2: Afbakening regio t.b.v. hoofdstuk 2

Nadat in hoofdstuk 3 concurrerende bedrijventerreinen in de regio zijn geïnventariseerd wordt ten behoeve van hoofdstuk 4: 'Marktsituatie bedrijfsgebouwen' een groter gebied gekozen, namelijk het KAN-gebied (Knooppunt Arnhem – Nijmegen). Het KAN is het overkoepelende orgaan voor 20 gemeenten in dit KAN-gebied, samen werken zij aan een regionaal beleid. De keuze voor een groter gebied is vooral om een breder en beter perspectief van verschillende cijfers te krijgen ten opzichte van het afgebakende gebied zoals in hoofdstuk 1. In de onderstaande afbeelding is het KAN-gebied te zien. In hoofdstuk 3 is daarom gebruik gemaakt van cijfers welke door het KAN zijn gepubliceerd.



afbeelding 3: Afbakening KAN-gebied t.b.v. hoofdstuk 4

2. Bedrijvigheid in Westervoort en de regio

2.1 Inleiding

Om enig inzicht te krijgen in de aanwezige bedrijvigheid van de gemeente Westervoort zal deze naar verschillende typen bedrijfsactiviteiten worden geïnventariseerd. Er zal over een tijdspanne van vier jaar worden onderzocht of er groei of stagnatie in een bepaalde activiteit zit. Deze inventarisatie heeft als doel om kansen op het gebied van eventuele vestigers op het Ambacht fase V te onderkennen. Ook zal er regionaal worden gekeken waar kansen liggen.

De bedrijfsactiviteiten zijn gerubriceerd volgens de Standaard Bedrijfsindeling (SBI), zie tabel 1. De SBI is een systematische hiërarchische indeling van economische activiteiten. Thans geldend is de SBI '93 die in 1993 is vastgesteld. De SBI '93 wordt door het CBS onder andere gebruikt om bedrijfseenheden te rubriceren naar hun hoofdactiviteit.

De nummers en daarmee typen vestigingen naar activiteit, zie tabel 1, komen overeen met de nummers in de grafieken van dit hoofdstuk.

Nr.	Standaard bedrijfsindeling naar activiteit
1	A/B: Landbouw, jacht, bosbouw, visserij
2	C/D/E: Nijverheid (excl. Bouw)
3	F: Bouwnijverheid
4	50: Handel en rep. van motorvoertuigen
5	51: Groothandel en handelsonderneming
6	52: Detailhandel (incl. reparatie)
7	H: Horeca
8	I: Vervoer, opslag en communicatie
9	J: Financiële instellingen
10	K: Verhuur en zakelijke dienstverlening
11	L/M: Openbaar bestuur, onderwijs
12	N: Gezondheids- en welzijnszorg
13	O: Cultuur, recreatie en overige dienstverlening

tabel 1: Standaard bedrijfsindeling naar activiteit

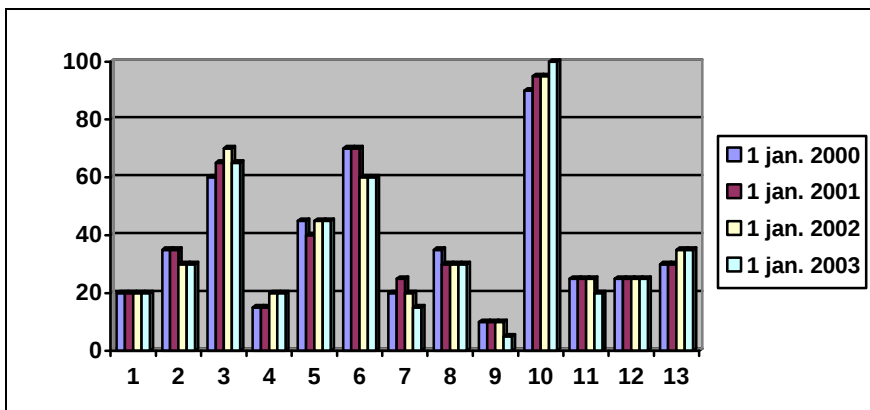
Niet alle type activiteiten zoals in tabel 1 zijn te zien zullen gevestigd kunnen worden op Het Ambacht fase V. Bijvoorbeeld bij 'A/B Landbouw, jacht, bosbouw en visserij' moet vooral worden gedacht aan dienstverlening in deze sector, niet de daadwerkelijke uitvoering hiervan. Dit geldt ook voor de volgende type activiteiten:

- **H: Horeca;**
- **L/M: Openbaar bestuur en onderwijs;**
- **N: Gezondheids- en welzijnszorg;**

2.2 Inventarisatie bedrijvigheid Westervoort

2.2.1 Inventarisatie lokale markt

In de onderstaande grafiek wordt het aantal vestigingen naar (economische) activiteit aangegeven over een periode van 4 jaar voor de gemeente Westervoort, de lokale markt.



grafiek 1: aantal vestigingen Westervoort naar activiteit

2.2.2 Conclusie

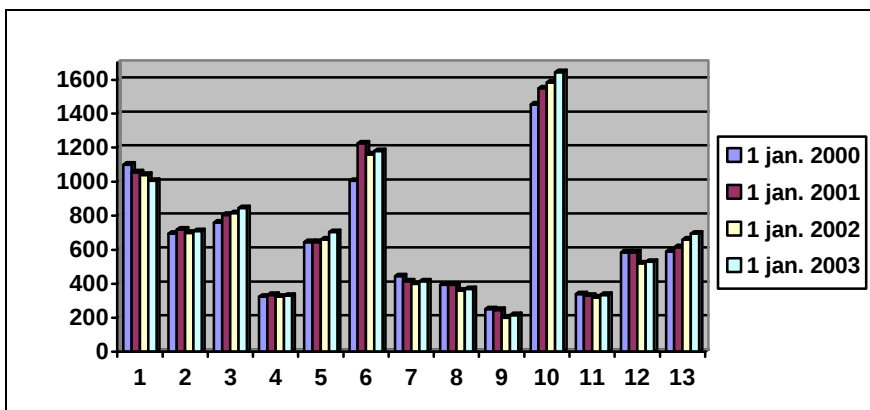
De bedrijvigheid in Westervoort kent voornamelijk een dalende lijn. Van veel activiteiten nam het aantal vestigingen af. De grootste daler is de activiteit '52: Detailhandel (incl. reparatie)', deze is met 10 vestigingen over 4 jaar afgenomen. Voor de lokale markt liggen er kansen in een drietal activiteiten, het aantal vestigingen van dit drietal is lichtelijk gestegen. Vooral de activiteit 'K: Verhuur en zakelijke dienstverlening' is met 10 vestigingen over 4 jaar het meest gestegen. Verder zijn er nog een aantal constanten aanwezig.

2.3 Inventarisatie bedrijvigheid in de regio

2.3.1 Regionale en Arnhemse markt

Regionale markt

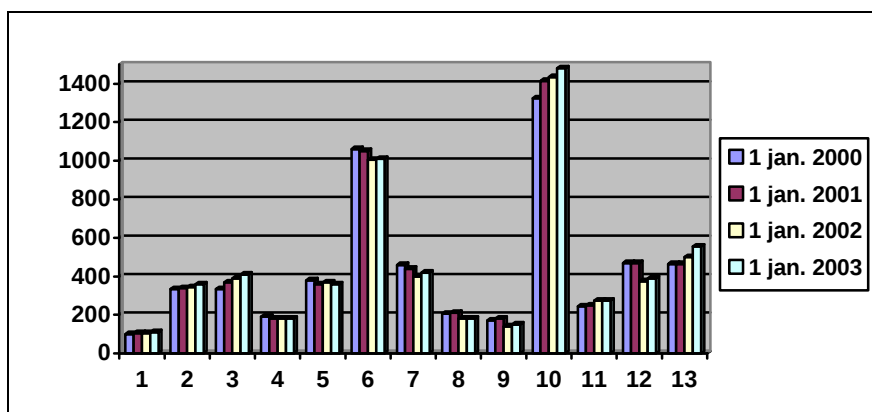
In de onderstaande grafiek wordt het aantal vestigingen naar (economische) activiteit aangegeven over een periode van 4 jaar voor de regionale markt. De markt in Arnhem is niet in grafiek 2 opgenomen. Dit door het feit dat Arnhem een stedelijk karakter heeft.



grafiek 2: vestigingen Regio naar activiteit, exclusief Arnhem

Arnhemse markt

In de onderstaande grafiek wordt het aantal vestigingen naar (economische) activiteit aangegeven over een periode van 4 jaar voor de Arnhemse markt.



grafiek 3: vestigingen Arnhem naar activiteit

2.3.2 Conclusie

De bedrijvigheid in de regio kent voornamelijk een stijgende lijn. In een aantal activiteiten nam het aantal vestigingen in het jaar 2000 t/m 2002 eerst af waarna het aantal weer toenam in 2003. Aangenomen mag worden dat deze tendens zich zal voortzetten nu de conjunctuur geleidelijk aan weer toeneemt. Evenals in de lokale inventarisatie stijgt de activiteit 'K Verhuur en zakelijke dienstverlening' met 155 vestigingen over vier jaar. Hier liggen mogelijke kansen voor vestigers op Het Ambacht fase V. Ook zijn er een groot aantal constanten aanwezig. Hier liggen eveneens mogelijke kansen zij het in mindere mate dan het aantal stijgende activiteiten. Het aantal afgenomen vestigingen in de regio is beperkt, namelijk één activiteit Deze activiteit is: 'A/B Landbouw, jacht, bosbouw, visserij'. Deze is in vier jaar tijd met 95 vestigingen afgenomen. Vooral schaalvergroting en intensivering zijn hier verantwoordelijk voor.

De bedrijvigheid in de gemeente Arnhem kent een overwegend stijgende lijn. In een aantal activiteiten nam het aantal vestigingen in het jaar 2000 t/m 2002 eerst af waarna het aantal weer toenam in 2003. gezegd kan worden dat de regionale en Arnhemse markt grotendeels overeen komen.

De activiteit 'K Verhuur en zakelijke dienstverlening' is ook hier toegenomen met 65 vestigingen. Afwijkingen zijn te vinden in de activiteit 'A/B Landbouw, jacht, bosbouw, visserij'. Op zich logisch, Arnhem heeft een stedelijk karakter en kent daarom minder boerenbedrijven.

2.4 Conclusie

In eerste instantie worden er voor vestigers op Het Ambacht fase V gezocht naar lokale bedrijven. Kansen hiervoor liggen in de activiteiten welke groeiende zijn, dit zijn:

- **50: Handel en rep. van motorvoertuigen;**
- **K: Verhuur en zakelijke dienstverlening;**
- **O: Cultuur, recreatie en overige dienstverlening.**

Grotendeels komen de drie onderzochte gebieden (Westervoort, de regio en Arnhem) qua aandeel activiteiten overeen, de grafieken kennen bijna eenzelfde verloop. Het verschil tussen de gebieden zit voornamelijk in de afname/ toename van het aantal vestigingen per activiteit. Waar het aantal vestigingen in de lokale markt afnemen of gelijk blijven, nemen het aantal vestigingen in de regionale markt (inclusief Arnhem) toe en andersom. De markten vertonen hierin dus grotendeels een tegenovergesteld karakter.

Een grote overeenkomst tussen de verschillende gebieden is de toename van het aantal vestigingen van de activiteit 'K Verhuur en zakelijke dienstverlening'. Hier liggen daarom reële kansen voor aantrekken van bedrijven welke in deze activiteit vallen.

De kansen regionaal bekeken liggen grotendeels in andere typen activiteiten dan op lokaal niveau, te weten:

- **F: Bouwnijverheid;**
- **K: Verhuur en zakelijke dienstverlening;**
- **51: Groothandel en handelsonderneming;**
- **52: Detailhandel (incl. reparatie);**
- **H: Horeca;**
- **J: Financiële instellingen;**
- **N: Gezondheids- en welzijnszorg;**
- **O: Cultuur, recreatie en overige dienstverlening.**

Om een beeld te krijgen van mogelijke bedrijven welke zich op Het Ambacht fase V kunnen vestigen is in 'Bijlage 1 – Rubricering lokale bedrijven volgens SBI '93' van deze marktverkenning een lijst volgens de SBI '93 opgesteld waarin deze naar activiteit zijn gerubriceerd.

3. Marktsituatie en concurrerende bedrijventerreinen

3.1 Inleiding

Het Ambacht fase V wordt gekenmerkt als een duurzaam bedrijventerrein. Voor de ontwikkeling van dit bedrijventerrein wordt er geïnventariseerd wat concurrerende bedrijventerreinen in de regio zijn. Gekeken wordt of deze bedrijventerreinen een wezenlijke bedreiging vormen voor Het Ambacht fase V. Voorafgaand aan deze inventarisatie zal de marktsituatie voor bedrijventerreinen in het algemeen worden beschreven. Als laatste volgt een conclusie over de onderzochte onderdelen.

3.2 Marktsituatie bedrijventerreinen

De vraag naar bedrijventerreinen reageert over het algemeen heftig op de economische conjunctuur. Het eind van de jaren negentig werd gekenmerkt door een hoogconjunctuur. In de loop van 2000 en 2001 kwam daarin een kentering. De conjunctuurverslechtering werd op de voet gevolgd door een daling in de verkoop van bedrijventerreinen. De economische vooruitzichten zijn in de komende jaren gematigd. Hieruit volgend is een relatief gematigd uitgiftetempo van bedrijventerreinen geraamd.

In de nota bedrijventerreinen KAN 2002-2005 worden vraag en aanbod met elkaar geconfronteerd van 2001 tot 2010. Op de korte en middellange termijn lijken vraag en aanbod redelijk gelijk. De voorraad bedrijventerreinen voor gemengde bedrijven (waar Het Ambacht fase V onder valt) en distributie laat respectievelijk een tekort van 5 en 15 hectare zien. De voorraad zware bedrijvigheid kent een redelijk groot overschot. Een doorkijk naar 2020 laat zien dat er een fundamenteel tekort gaat ontstaan in alle typen bedrijventerreinen. In principe zullen toekomstige plannen voor bedrijventerreinen wellicht vergoet moeten worden. In de onderstaande tabel is het één en ander te zien betreffende de markt in het KAN-gebied tot 2010.

	Gemengd	Distributie	Zwaar	Totaal
Regionaal aanbod	265,5	0	20	285,5
Lokaal aanbod	125	7	7,5	139,5
Subtotaal	390,5	7	27,5	425
Direct uitgeefbaar	46,7	4,4	3,8	54,9
Totaal aanbod	437,2	11,4	31,3	479,9
Vraag	442,2	25,9	18,0	486,1
Saldo	-5	-14,5	13,3	-6,2
Uitputting voorraad	Eind 2009	Medio 2005	Medio 2017	

tabel 2: Vraag en aanbod in hectare 2001-2010

Voor de ontwikkeling van Het Ambacht fase V welke onder de categorie gemengde bedrijventerrein valt laat de tabel een vraagsaldo zien. Op zich is dit gegeven positief, het geeft aan dat er voldoende vraag is naar dergelijke bedrijventerreinen.

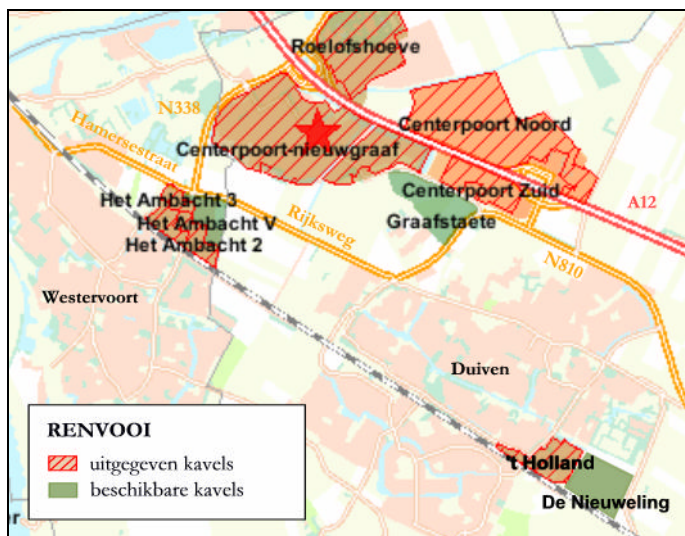
3.3 Concurrerende bedrijventerreinen

3.3.1 Inleiding

De uitgangspunten van Het Ambacht fase V staan ten opzichte van de bedrijventerreinen in de regio op een hoog kwaliteitsniveau.

Dit kwaliteitsniveau wordt bereikt door Het Ambacht fase V als een duurzaam bedrijventerrein te ontwikkelen met (in eerste instantie) een lokaal en kleinschalig karakter. In de regio zijn geen directe concurrerende bedrijventerreinen aanwezig welke eenzelfde opzet hebben als Het Ambacht fase V. Wel zijn er veel lokaal en kleinschalig gerichte bedrijventerreinen, maar dan zonder de kwaliteit die Het Ambacht fase V wel biedt. De bedrijventerreinen welke zijn onderkend als concurrerend hebben op hoofdlijnen eenzelfde karakter als Het Ambacht fase V en liggen in de directe omgeving van Het Ambacht fase V. Dit feit is op zich logisch, de concurrerende bedrijventerreinen liggen in de A12 zone welke de laatste jaren is ontwikkeld en geldt als een economisch groeiend gebied.

In de onderstaande afbeelding zijn de (concurrerende) bedrijventerreinen, uitgegeven en beschikbare kavels in de directe omgeving van Het Ambacht fase V te zien.



afbeelding 4: Bedrijventerreinen, uitgegeven en beschikbare kavels in de directe omgeving van Het Ambacht fase V

3.3.2 De concurrentie

Het Ambacht fase I t/m IV te Westervoort

Het Ambacht fase I t/m IV vormt uiteraard een bedreiging voor Het Ambacht fase V. De uitgangspunten van voorgaande fases zijn in principe hetzelfde als fase V, lokaal en kleinschalig. De totale bruto oppervlakte van het terrein is 14,3 ha. en is dus groter dan Het Ambacht fase V dat een oppervlakte van +/- 7 ha. kent.

De ligging van fase I t/m IV biedt dezelfde kwaliteit als fase V. Alle fases liggen langs regionale verbindingswegen en op korte afstand van de snelweg A12. Een nadeel van fase I t/m IV is de rommelige opzet van het gebied, het wordt gekenmerkt door parkeerproblemen en onsamenhangende bebouwing. Fase V wordt door het duurzame karakter als eenheid ontwikkeld. Hiermee wordt bedoeld dat in vergelijking met Het Ambacht fase I t/m IV de stedenbouwkundige inrichting en architectuur helder, duidelijk en eenduidig van opzet zijn. Een meerwaarde ten opzicht van voorgaande fases.

De concurrentie met Het Ambacht fase I t/m IV zal zich voornamelijk op de lokale markt afspelen. Lokale bedrijven hebben vanzelfsprekend een lokaal karakter en bedienen dus de lokale markt. Hoofdzakelijk willen deze bedrijven binnen de gemeente gevestigd zijn/ blijven. Locatie en uitstraling van de omgeving (het bedrijventerrein) is van minder belang. Voor de regionale markt biedt Het Ambacht fase V meer kwaliteit ten opzichte van de voorgaande fases, dit zal voornamelijk regionale bedrijven meer aanspreken.



afbeelding 5: Impressie Het Ambacht fase I t/m IV

Graafstaete en De Nieuweling te Duiven

Graafstaete is een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein aan de oostzijde van Centerpoort Nieuwgraaf. De Nieuweling is een uitbreiding aan de oostzijde van het bestaande bedrijventerrein 't Holland. 't Holland is een verouderd, traditioneel en lokaal bedrijventerrein en vormt geen concurrentie voor Het Ambacht fase V. Graafstaete en De Nieuweling zijn deels in uitvoering en lopen voor op de ontwikkeling ten opzichte van Het Ambacht fase V. De twee bedrijventerreinen zijn gericht op lokale en in mindere mate regionale bedrijvigheid. In eerste instantie zijn de bedrijventerreinen gericht op bedrijven uit de gemeentes Duiven, Groessen en Loo. De Nieuweling is gericht op ambachtelijke, kleinschalige en hoogwaardige bedrijvigheid en publiekgerichte instellingen. Graafstaete is meer gericht op grootschaliger lokale en regionale bedrijven, getuige de vestiging van tuincentrum Intratuin welke zich als eerste op dit bedrijventerrein gaat vestigen. De totale bruto oppervlakte van Graafstaete is 11 ha. respectievelijk 4,5 ha. voor De Nieuweling. Graafstaete is dus aanzienlijk groter dan Het Ambacht fase V.

De concurrentie zal zich met name op de Graafstaete richten. De ligging van Graafstaete biedt dezelfde kwaliteit als Het Ambacht fase V, zij het dat dit bedrijventerrein nog dichterbij de snelweg A12 is gesitueerd. De Nieuweling is door zijn ligging aan de rand van een woonwijk niet regionaal toegankelijk, hieruit blijkt dat het puur een lokaal bedrijventerrein betreft. De stedenbouwkundige opzet van beide plannen zijn nog niet bekend, wel is bekend dat beide bedrijventerreinen een duurzame inrichting krijgen, de algehele kwaliteit zal dus op een vrij hoog niveau staan. Vooral Graafstaete is door zijn ligging en doelgroep een serieuze concurrent voor Het Ambacht fase V.



afbeelding 6: Impressie Graafstaete



Centerpoort te Duiven

Centerpoort Nieuwgraaf kenmerkt zich voornamelijk door de diversiteit aan lokale, regionale (Makro) en zelfs internationale bedrijven (Ikea), dit komt vooral door het feit dat de gemeente Westervoort en Duiven vrij dicht bij de Duitse grens liggen. Voor lokale bedrijven biedt dit bedrijventerrein diverse bedrijfsverzamelgebouwen en kleinschalige kantoorruimten. Detailhandel is de voornaamste functie van het bedrijventerrein. De totale bruto oppervlakte van het terrein is 86 ha. en is dus aanzienlijk groter dan Het Ambacht fase V.

De ligging van Centerpoort Nieuwgraaf biedt dezelfde kwaliteit als Het Ambacht fase V, zij het dat dit bedrijventerrein nog dicht bij de snelweg A12 is gesitueerd. De stedenbouwkundige opzet van dit bedrijventerrein is vrij ruim, de veranderbaarheid is daarom groot. De grote regionale en internationale bedrijven zijn aan de snelwegzijde gevestigd, deze lintbebouwing loopt langs de randen van het bedrijventerrein. De kleinere regionale en lokale bedrijven zijn in het binnengebied van het bedrijventerrein gevestigd. Het straatprofiel is breed en er zijn grotendeels fietsvoorzieningen aangelegd. De bebouwing kent voornamelijk simpele geometrische vormen en heeft architectonisch weinig kwaliteit. Parkeergelegenheden zijn in alle gevallen op eigen bedrijfslocatie gesitueerd waardoor het bedrijventerrein een cleane uitstraling heeft.

De concurrentie met Centerpoort Nieuwgraaf zal zich voornamelijk op de lokale en regionale markt afspelen. Dit bedrijventerrein is duidelijk grootschaliger dan Het Ambacht fase V en trekt daarom meer bezoekers en heeft betere zichtlocaties. De toepassing duurzaam bedrijventerrein is gematigd toegepast. Op het gebied van inpassing in de omgeving is dit niet toegepast in de stedenbouwkundige opzet. Het Ambacht fase V biedt deze kwaliteit wel in combinatie met architectonisch kwalitatieve bebouwing.

Andere fases van Centerpoort zijn Centerpoort Noord/ Zuid en Roelofshoeve. Deze bedrijventerreinen zijn voor een groot gedeelte duurzaam ingericht en hebben een grootschalig karakter. Deze bedrijventerreinen zijn nog meer regionaal en internationaal gericht dan de hiervoor besproken bedrijventerreinen en vormen daarom geen concurrentie voor Het Ambacht fase V.



afbeelding 7: Impressie Centerpoort Nieuwgraaf

3.4 Conclusie

De markt voor gemengde bedrijventerreinen is tot 2010 gematigd maar dit kan erg fluctueren wanneer de economische conjunctuur verandert. Er wordt verwacht dat er na 2010 een vraagoverschot zal zijn. Door de gematigde uitgifte van bedrijventerreinen biedt Het Ambacht fase V uitkomst. Het totale terrein is uitgeefbaar en bedrijven kunnen zich zonder meer vestigen

Grote concurrent voor Het Ambacht fase V wat betreft de lokale markt is Het Ambacht fase I t/m IV. Het Ambacht fase V biedt uiteindelijk meer kwaliteit dan fase I t/m IV maar dit zal ook gepaard gaan met een hogere huurprijs/ verkoopwaardes van vergelijkbare panden in fase I t/m IV. Een kans ligt hier voor het ontwikkelen van bedrijfsverzamelgebouwen zodat er diverse schaalvoordelen te behalen zijn in de zin van geld en tijd. Op deze wijze kan fase V dit voor de lokale markt compenseren.

Voor de regionale markt is het nieuw te ontwikkelen Graafstaete de grootste concurrent. Ook hier wordt een duurzaam bedrijventerrein gecreëerd zoals Het Ambacht fase V. Nu de vestiging van Intratuin op Graafstaete bekend is zal dit een bezoekersverhogende factor zijn voor Graafstaete. Bedrijven zullen zich hier daardoor gemakkelijker gaan vestigen wetende dat hun locatie wordt gezien en bezoekers zal aantrekken. Het Ambacht fase V blijft hierbij niet achter. Door de vestiging van Van Essen BV - Banden en Sierbestrating is een bezoekerstrekkend bedrijventerrein gewaarborgd. Hier houden beide bedrijventerreinen elkaar in evenwicht.

Het Ambacht fase V heeft enig voordeel in het feit dat dit bedrijventerrein tegen de kern van Westervoort aan ligt. Door het feit dat beide bedrijventerreinen eenzelfde kwaliteit kunnen bieden zal vooral de afname van bedrijfslocaties een punt van goede marketing en scherpe prijsstelling. Een andere minder belangrijke concurrent is Centerpoort Nieuwgraaf. Dit bedrijventerrein biedt minder kwaliteit maar compenseert dit met veel bezoekers en betere zichtlocaties. Op dit moment zijn er weinig tot geen bedrijfs- en kantoorruimtes te huur zodat het bedrijventerrein geen directe concurrentie biedt voor Het Ambacht fase V.

4. Marktsituatie bedrijfsgebouwen

4.1 Inleiding

De marktsituatie is voor het ontwikkelen van Het Ambacht fase V natuurlijk belangrijk. Wat is de markt voor verschillende typen bedrijfsgebouwen. Als eerste wordt er gekeken naar de regionale kantorenmarkt waar vraag en aanbod worden geanalyseerd. Hierna volgt dezelfde opzet voor de regionale markt voor bedrijfsruimten. Als afsluiting van beide marktanalyses volg een conclusie.

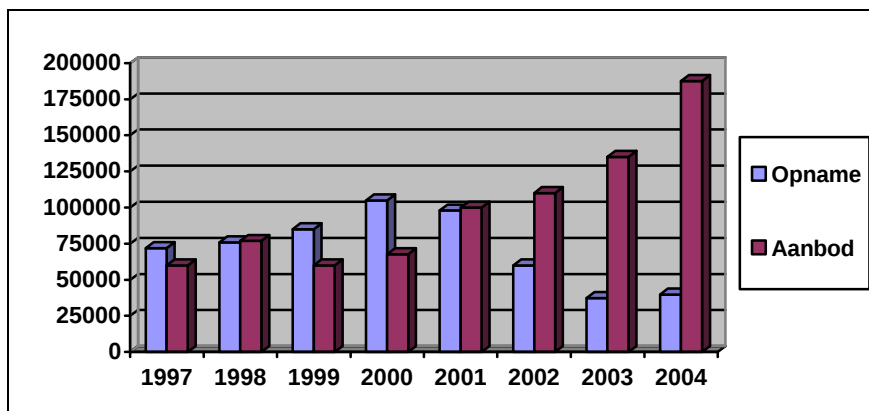
4.2 Regionale kantorenmarkt

4.2.1 Aanbod en opname

Het aanbod in het KAN-gebied steeg in 2004 met 41% naar circa 187.750 m². De gemiddelde kantoor grootte (unitgrootte) was per 1 januari 2004 circa 1.304 m², een stijging met 21% ten opzichte van het voorgaande jaar.

De opname nam met 26% af ten opzichte van het voorgaande jaar. Dit is vergelijkbaar met het landelijke percentage. De gerealiseerde opname komt hiermee op uit op circa 41.640 m². Van de opgenomen vierkante meters was 37% nieuwbouw (23% in het voorgaande jaar). De aantrekkelijke nieuwbouwkantoren met een goede prijs-kwaliteitverhouding zijn voornamelijk in Arnhem te vinden en genieten vaak de voorkeur bij huurders. Het aandeel kooptransacties neemt ondanks de laagconjunctuur weer toe ten opzichte van het aantal huurtransacties. Het aandeel nieuwbouw in het aanbod in 2004 is 42%, een fractie hoger dan in 2003.

In de onderstaande afbeelding is de ontwikkeling aanbod en opname van kantoorruimte in het KAN-gebied weergegeven.



grafiek 1: Ontwikkeling van het aanbod en opname van kantoorruimte in het KAN-gebied in m²

De bovenstaande grafiek laat duidelijk zien dat de economische terugval in 2002 werd ingezet. In voorgaande jaren was er steeds meer opname dan aanbod met in 2001 een bijna gelijk niveau van aanbod en opname. Hierna groeide het verschil aanbod en opname explosief. We kunnen spreken van een enigszins verbeterende marktsituatie. De verwachting is dat in 2005 deze groei zich gestaag zal doorzetten. Het aanbod zal aan de andere kant ook weer toenemen, zij het in mindere mate dan in voorgaande jaren. De verwachting is dat in 2008 de markt enigszins in evenwicht zal zijn.

4.2.2 Prijsontwikkelingen

Door de aanhoudende vraag naar kwalitatief goede kantoorruimte zijn de gemiddelde huurprijzen redelijk stabiel gebleven.

Vastgoedbeleggers zijn eerder geneigd tot het geven van tegemoetkomingen in de vorm van een bijdrage aan verbouwingskosten of het verlagen van de huurprijs. Door de relatief grote vraag naar nieuwbouwkantoren ten opzichte van verouderde bestaande gebouwen neemt differentiatie in huurprijzen per vierkante meter per jaar toe. Voor de KAN-regio werd een tophuur geregistreerd van € 159,- per m² per jaar. Gemiddeld genomen liggen huurprijzen rond de € 100,- per m² per jaar.

Voor kantoorruimtes tot 500 m² is de verkoopwaarde per m² gemiddeld € 1.465,-. Van 500 t/m 1.000 m² bedraagt de verkoopwaarde per m² gemiddeld € 1.450,-. Prijzen zijn exclusief BTW. Wat opvalt is dat de verkoopwaardes van beide intervallen per m² niet veel van elkaar verschillen. Deze cijfers zijn bepaald door onderzoek te doen naar aanleiding van het actuele marktaanbod via de internetsite van Funda in business. In bijlage 2 zijn deze cijfers verder gespecificeerd.

4.2.3 Conclusie

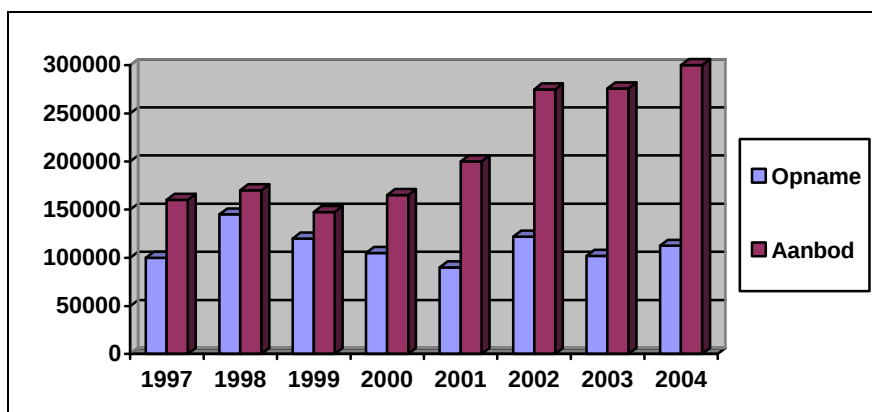
Het aantrekken van de kantorenmarkt is een positieve stimulans voor de ontwikkeling van Het Ambacht 2005. Voor het ontwikkelen van (kleinschalige) kantoorgebouwen zal er weinig vraag vanuit de lokale markt zijn. Er zal hierbij vooral naar de regionale markt worden gekeken. Grote kantoren zullen niet ontwikkeld kunnen worden op Het Ambacht fase V.

4.3 Regionale bedrijfsruimtemarkt

4.3.1 Aanbod en opname

De markt voor bedrijfsruimte vertoont een trend van concentratie en inkrimping. Ook hebben veel bedrijven verouderde en incurante bedrijfsruimten verlaten en zich gevestigd in nieuwbouwobjecten, die efficiencyvoordelen opleveren. Van het totale aanbod is ongeveer 30% verouderd en incurant. Amoveren en herontwikkelen is de enige oplossing om structurele leegstand en verpaupering tegen te gaan. Zo wordt de verhouding tussen nieuwbouw en bestaande bouw verbeterd, er is zes keer zo veel bestaande bouw als nieuwbouw.

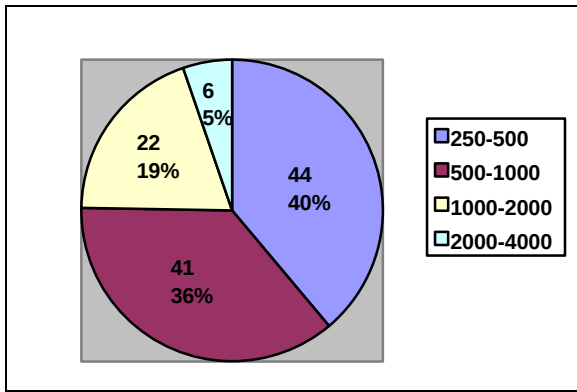
De bedrijfsruimtemarkt in het KAN-gebied kreeg pas in 2003 te maken met de gevolgen van de economische teruggang. In 2002 werd ondanks de verslechterde economie meer bedrijfsruimte verhuurd dan in de drie jaren daarvoor. Maar in 2003 daalde de opname in het KAN-gebied met 14% naar circa 100.000 m². Het aanbod in het KAN-gebied steeg in 2003 met 9,5% tot circa 300.000 m². Dit is een sterkere stijging dan in 2002, toen het aanbod slechts met 1% toenam. Van het aanbod bedrijfsruimten is de gemiddelde unitgrootte circa 1.465 m². Dit is groter dan twee jaar geleden. De gemiddelde unitgrootte was toen circa 1.340 m².



grafiek 2: Ontwikkeling van het aanbod en opname van bedrijfsruimte in het KAN-gebied in m²

In de bovenstaande grafiek is te zien dat zowel het aanbod als de opname stijgen. De verwachting is dat in 2005 de positieve tendens zich zal voortzetten. Vooral van de herstructurering van verouderde en incurante bedrijfsruimte wordt een positieve impuls verwacht voor de huidige marktsituatie, het aanbod zal afzwakken.

Kijken we naar de opname van bedrijfsruimten naar grootte en aantal in het KAN-gebied dan valt op dat vooral bedrijfsruimten onder de 1.000 m² een groot deel van het aantal transacties uitmaken, namelijk 76%. Het aandeel transacties in deze klassen bieden goede kansen voor de ontwikkeling van Het Ambacht fase V. In de volgende grafiek is dit weergegeven.



grafiek 3: Opname van bedrijfsruimte naar grootteklasse in aantallen transacties in het KAN-gebied en in % (2003)

4.3.2 Detailhandel

Detailhandel is in het huidige bestemmingsplan 'Het Ambacht 2005 (maart 2005)' niet mogelijk. Toch liggen er op dit vlak kansen, niet zozeer het creëren van winkels, maar meer op het gebied van onder andere groothandels (zoals: Makro, Sligro, etc.). Wanneer dit type bedrijvigheid zich wil vestigen op Het Ambacht fase V zal hier vrijstelling voor moeten worden aangevraagd.

4.3.3 Prijsontwikkelingen

Ondanks het grote aantal aangeboden bedrijfsruimten kunnen de huurprijzen van courante bedrijfsruimten landelijk gezien worden gehandhaafd. Maar bij incurante bedrijfsruimten is een neerwaartse trend van de huurprijs merkbaar.

Afhankelijk van de ondermeer de ligging, leeftijd en hoogte en opleveringsniveau varieert de huurprijs van kleinschalige en middelgrote bedrijfsruimten van circa € 40,- tot € 60,- per m² per jaar. Voor bedrijfsruimten groter dan 1.000 m² ligt de huurprijs op circa € 40,- per m² per jaar. Sterk verouderde bedrijfsruimten worden voor onder de € 30,- per m² per jaar aangeboden.

De Nederlandse bedrijfsruimtemarkt is voor tweederde in eigendom van eindgebruikers. Maar sinds 2002 komen de sale-lease-back constructies meer in zwang. Vooral grotere ondernemingen willen flexibel over hun kapitaal beschikken en hun bedrijfsmiddelen niet vastleggen in onroerend goed. Er kunnen aan een locatie veel eisen worden gesteld tijdens een laagconjunctuur in een ruime markt.

Voor bedrijfsruimten tot 500 m² is de gemiddelde verkoopwaarde € 980,- per m². Voor bedrijfsruimten van 500 t/m 1.000 m² is deze gemiddeld € 1.206 per m². Prijzen zijn exclusief BTW.

Deze cijfers zijn bepaald door onderzoek te doen naar aanleiding van het actuele marktaanbod via de internetsite van Funda in business. In bijlage 2 zijn deze cijfers verder gespecificeerd.

4.3.4 Conclusie

Het aantrekken van de bedrijfsruimtemarkt een positieve stimulans voor de ontwikkeling van Het Ambacht 2005. De vraag naar relatief grote bedrijfsruimten met een minimaal oppervlak van 2.000 m² is in 2003 toegenomen tot 38 stuks. Veel van deze bedrijfsruimten staan langer dan een jaar in het aanbod. De vraag naar grote bedrijfsunits is relatief gering en een groot deel is gedateerd. Hier bieden herontwikkeling en het opsplitsen in kleinere units wellicht uitkomst. Het ontwikkelen van kleinschalige bedrijfsruimten zal daarom een goede insteek zijn voor de ontwikkeling van Het Ambacht fase V, temeer omdat een groot aantal transacties hiermee gemoeid zijn. In eerste instantie zal er naar de lokale markt worden gekeken, hierbij moet natuurlijk niet de vraag vanuit de regionale markt worden vergeten.

Ten aanzien van prijzen voor bedrijfsruimten is vooral de autobereikbaarheid, afstand tot huidige vestiging, uitbreidingsmogelijkheden en parkeergelegenheid een belangrijke factor voor het kiezen van een bedrijfsruimte. Wanneer een locatie voldoet zal weinig moeite nodig zijn om die locatie voor een aanzienlijk bedrag te verhuren/ te verkopen. Het Ambacht fase V kan veel eisen van vestigende bedrijven vervullen, zowel kwantitatief als kwalitatief. Hier liggen dus kansen voor Het Ambacht fase V.

5. Conclusie

De vraag naar bedrijventerreinen is tot 2010 redelijk stabiel zodat een kwalitatieve en marktconforme invulling hiervan Het Ambacht fase V tot een geslaagde ontwikkeling kan maken. De in te zetten ontwikkelingsrichting, in feite de invulling, van Het Ambacht fase V zal zich voornamelijk richten op het ontwikkelen van een gemengd bedrijventerrein met een 50-50 mix tussen kleinschalige en middelgrote bedrijfsruimten en kleinschalige kantoorruimten. Vormen waarin dit uitgevoerd kan worden zijn onder andere: bedrijfs(verzamel)gebouwen en bedrijfsunits. De markt voor grote bedrijfs- en vooral kantoorruimtes is ruim zodat hier relatief weinig vraag naar is, kansen liggen in het ontwikkelen van de hiervoor beschreven bouwtypen.

Het bedrijventerrein zal duurzaam worden ingericht. Deze inrichting brengt de nodige investeringskosten met zich mee. Naast deze kosten speelt de stedenbouwkundige opzet van het bedrijventerrein hier een grote rol in. Door een scherpe prijsstelling toe te passen voor de verkoop en/of verhuur van gebouwen moet de concurrentie (bedrijventerreinen Graafstaete en Centerpoort Nieuwgraaf te Duiven) worden bestreden. Een positief eindresultaat van de totale ontwikkeling van Het Ambacht fase V moet hierbij niet uit het oog worden verloren.

Wanneer de kantoor- en bedrijfsruimten op de markt worden gezet zal de verkoop (of mogelijke verhuur) in eerste instantie worden gericht op de lokale markt. Wanneer het bedrijventerrein niet door de lokale bedrijvigheid kan worden gevuld komt de regionale markt in aanmerking voor vestiging op Het Ambacht fase V. Overigens moet deze scheiding niet strikt worden genomen, in eerste instantie zal worden gestreefd naar een volledige bezetting. Langdurig afwachten op de lokale markt kan negatieve gevolgen hebben voor geïnteresseerde regionale vestigers.

Bronvermelding

Literatuurlijst

DTZ Zadelhoff. 2005. januari 2005. Arnhem en Nijmegen in perspectief, de regionale markt voor commercieel vastgoed. Arnhem.

KAN e.a.. 2003. KAN-Vastgoedrapportage. mei 2004, jaarlijks onderzoeksrapport voor alle vastgoedsectoren.

Poederooyen Compagnons. maart 2005. Bestemmingsplan Het Ambacht 2005. Nijmegen.

Internet

Centraal Bureau voor de Statistiek. www.cbs.nl. Statistieken aantallen en typen bedrijven volgens de rubricering van de SBI '93.

Funda in Business. www.fundainbusiness.nl. Marktaanbod bedrijfs- en kantoorgebouwen t.b.v. analyse m² prijzen.

Gemeente Duiven. www.duiven.nl. Verkoopinformatie over bedrijventerreinen Graafstaete en De Nieuweling.

Bijlagen

Bijlage 1 – Rubricering lokale bedrijven volgens SBI '93

In de onderstaande tabel zijn mogelijke typen vestigende bedrijven omschreven zoals deze lokaal (en regionaal) zijn onderkent. Dit alles volgens de rubricering in de SBI '93.

50: Handel en rep. van motorvoertuigen
Autoplaatwerkerijen
Autobeklederijen
Autospuitinrichtingen
Autowasserijen
Handel en reparatie in motorvoertuigen en accessoires
Benzineservicestations
K: Verhuur en zakelijke dienstverlening
Projectontwikkeling en handel in onroerend goed
Verhuur van onroerend goed
Verhuur en lease van motor- en agrarische voertuigen
ICT dienstverlening
Rechtskundige dienstverlening
Accountants
Boekhoudbureaus
Belastingconsulenten
Markt- en opinieonderzoekbureaus
Economische adviesbureaus en holdings
Architecten-, ingenieurs- en overige technische ontwerp-, teken- en adviesbureaus
Keurende en controlerende bedrijven en instanties
Reclamebureaus e.d.
Uitzendbureaus, uitleenbedrijven, arbeidsbemiddeling, testen, werven en selecteren van personeel
Beveiliging en opsporing
Reiniging van gebouwen en transportmiddelen e.d.
Fotografie
Pakken en sorteren in loon, secretariaats- en vertaalwerk, zakelijke dienstverlening n.e.g.
O: Cultuur, recreatie en overige dienstverlening
Bedrijfs-, werkgevers- en beroepsorganisaties
Reinigen van kleding en textiel
Wasserijen en linnenverhuur
Chemische wasserijen en ververijen
Wassalons en -verzendinginrichtingen
Kappers en schoonheidsverzorging
Uitvaartverzorging
Fitnesscentra, sauna's, zonnebanken, massagesalons, bronnenbaden e.d.

Bijlage 2 – Verkoopprijzen per m² voor bedrijfsgebouwen

In de onderstaande tabel zijn de gemiddelde verkoopprijzen per m² te zien voor kantoorruimten en bedrijfsruimten volgens de actuele marktsituatie. De inputgegevens zijn van de internetsite van Funda in Business. Er zijn twee grootte-intervallen in de tabellen verwerkt, namelijk: 0-500 m² en 500-1.000 m². Prijzen zijn exclusief BTW.

Prijs per vierkante meter kantoorruimte tot 500 m ² straal 15 km om Westervoort				
aantal m ²	Prijzen k.k.	Prijzen v.o.n.		
490	€ 400.000	€ 440.000		
200	€ 329.000	€ 361.900		
350	€ 239.000	€ 262.900		
285	€ 450.000	€ 495.000		
375	€ 160.000	€ 176.000		
377	€ 486.000	€ 534.600		
443	€ 349.000	€ 383.900		
330	€ 895.000	€ 984.500		
233	€ 395.000	€ 434.500		
235	€ 350.000	€ 385.000		
286	€ 395.000	€ 434.500		
300	€ 575.000	€ 632.500		
390	€ 695.000	€ 764.500		
			gemiddeld per m²	
330	€ 439.846	€ 483.831	€	1.465
Prijs per vierkante meter kantoorruimte van 500-1.000 m ² straal 15 km om Westervoort				
aantal m ²	Prijzen k.k.	Prijzen v.o.n.		
1000	€ 1.595.000	€ 1.754.500		
621	€ 627.000	€ 689.700		
760	€ 525.000	€ 577.500		
625	€ 725.000	€ 797.500		
555	€ 875.000	€ 962.500		
775	€ 1.395.000	€ 1.534.500		
			gemiddeld per m²	
723	€ 957.000	€ 1.052.700	€	1.457

**Prijs per vierkante meter bedrijfsruimte tot 500 m²
straal 15 km om Westervoort**

aantal m²	Prijzen k.k.	Prijzen v.o.n.		
310	€ 346.000	€ 380.600		
385	€ 350.000	€ 385.000		
273	€ 247.500	€ 272.250		
490	€ 365.000	€ 401.500		
490	€ 365.000	€ 401.500		
92	€ 157.500	€ 173.250		
133	€ 149.000	€ 163.900		
424	€ 325.000	€ 357.500		
436	€ 325.000	€ 357.500		
120	€ 129.000	€ 141.900		
120	€ 145.000	€ 159.500		
298	€ 264.000	€ 290.400	gemiddeld per m²	
			€	976

**Prijs per vierkante meter bedrijfsruimte van 500-1.000 m²
straal 15 km om Westervoort**

aantal m²	Prijzen k.k.	Prijzen v.o.n.		
1000	€ 1.595.000	€ 1.754.500		
640	€ 469.500	€ 516.450		
621	€ 627.000	€ 689.700		
760	€ 525.000	€ 577.500		
435	€ 315.000	€ 346.500		
625	€ 725.000	€ 797.500		
625	€ 725.000	€ 797.500		
990	€ 825.000	€ 907.500		
600	€ 435.000	€ 478.500		
600	€ 425.000	€ 467.500		
555	€ 875.000	€ 962.500		
280	€ 400.000	€ 440.000		
775	€ 1.395.000	€ 1.534.500		
505	€ 259.500	€ 285.450		
70	€ 359.000	€ 394.900		
605	€ 663.667	€ 730.033	gemiddeld per m²	
			€	1.206