

Ladderonderzoek nieuw bedrijventerrein Hulsbeek

Gemeente Berg en Dal

Concept



Ladderonderzoek nieuw bedrijventerrein Hulsbeek

Gemeente Berg en Dal

Concept

Rapportnummer: P00331_1

IMRO-identificatienummer:

Datum: 14 maart 2019

Contactpersoon opdrachtgever: De heer T. Onderstal

Projectteam BRO: Geri Wijnen, Elisa Hoogland

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte 2

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. VRAAGSTELLING	2
1.1 Aanleiding	2
2. BEHOEFTE-ONDERZOEK	4
2.1 Beleidskaders	4
2.2 Marktregio	7
2.3 Vraag en aanbod	8
3. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJ KING	18

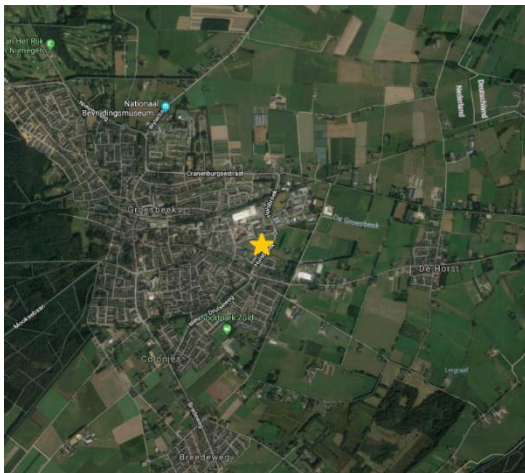
1. VRAAGSTELLING

1.1 Aanleiding

In 2013 zijn in opdracht van de gemeente Groesbeek door BRO voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd voor de realisatie van bedrijventerrein Hulsbeek. De gemeente Berg en Dal heeft een vervolg gegeven aan de voorbereiding van de bestemmingsplanprocedure, en verzoekt BRO om offerte uit te brengen voor een ladderonderzoek- en onderbouwing.

De projectlocatie ligt in de oksel van de Mies en de Hulsbroek, direct ten zuiden van de (deels verouderde) bedrijventerreinen I/II en Mies. Het gebied wordt in het noorden ruimtelijk gezien begrenst door de Mies (diverse bedrijfspanden, waaronder bebouwing van Van Kesteren) en in het zuiden door Sporthal Heuvelland, nieuwbouwwoningen aan de Klompenmaker en in het westen door ontsluitingsweg de Hulsbroek met aan de overzijde agrarische gronden. Ten oosten van het plangebied is aan de Ambachtsweg woonwinkel Wennekers gelegen. Gezien de aard van de omgeving zal de Hulsbroek een soort 'overgangsgebied' worden, waarbij lichtere bedrijvigheid zich kan vestigen nabij de woonwijk in het zuiden. Het betreft de Groesbeekse bedrijven Fysio024/Gezondheidscentrum en Active Studio (beide verplaatsters) en Van Kesteren, die naar het zuiden wenst uit te breiden.

In het in 2013 opgestelde stedenbouwkundig plan bedraagt het totaal uitgeefbare oppervlak circa 1,85 hectare. Uitgangspunt is een kleinschalige basisverkaveling, met kavels die in omvang variëren tussen ca. 1.800 en 5.000 m² (maximale kavelomvang). De locatie maakt deel uit van het buitengebied en kent de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden' in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek'.



Laddertoets benodigd: initiatief betreft nieuwe stedelijke ontwikkeling

De ontwikkeling van het bedrijventerrein past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Voor de gewenste ontwikkeling dient conform art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' (hierna: Ladder) te worden doorlopen. De Ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art. 1.1.1. Bro) moet worden getoetst. De beoogde ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein in het buitengebied van Groesbeek moet worden opgevat als nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat deze groter is dan 500 m² bvo.

Per 1 juli 2017 is een nieuwe versie van de ladder van kracht. Het tweede lid van art. 3.1.6. luidt als volgt: *de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*

Kortom de behoefte aan en aanvaardbaarheid van de ontwikkeling dienen te worden onderbouwd. In het dit onderzoek zal voor het planinitiatief de Ladder voor Duurzame Verstedelijking worden doorlopen. Verder wordt aangesloten bij de jurisprudentie omtrent de Ladder.

Ligging buiten bestaand stedelijk gebied

Omdat de locatie is gelegen in het buitengebied met bestemming 'Agrarisch' wordt in het onderzoek ook gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen. Daarbij wordt ook gekeken naar (relevant) bestaand aanbod in omliggende gemeenten.

Vraagstelling

De centrale onderzoeksvraag luidt:

Kan de behoefte aan en de aanvaardbaarheid van de realisatie van bedrijventerrein Hulsbeek worden aangetoond, en kan deze worden onderbouwd in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking?

2. BEHOEFTE-ONDERZOEK

2.1 Beleidskaders

Provinciaal

Omgevingsvisie en Verordening Ruimte (versie 1 januari 2018)

De provincie en haar partners streven samen naar aantrekkelijke werklocaties die bijdragen aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en een goed vestigingsklimaat in Gelderland. Om regionale economische ontwikkelingen te faciliteren zijn voldoende voorraden werklocaties van de juiste kwaliteiten op de juiste locatie gewenst. Een belangrijk instrument om dit doel te bereiken is regionale programmering, waarbij men terughoudend is met het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen.

Specifiek is ten aanzien van nieuwvestiging en uitbreiding van bedrijventerreinen bepaald dat dit alleen mogelijk is indien dit past binnen een door de regio en Gedeputeerde Staten overeengekomen Regionaal Programma Werklocaties (RPW). Om flexibiliteit in te bouwen is een uitzondering onder de volgende voorwaarden echter mogelijk:

- er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden; en
- Gedeputeerde Staten stemmen in met de ontwikkeling.

Beleid Economie

Aantrekkelijke werklocaties is een van de actielijnen van het provinciaal economisch beleid. Programmering via het Regionaal Programma Werklocaties staat centraal. Wat betreft doelgroepen richt het economisch beleid zich met name op het MKB.

Regionaal

Regionaal Programma Werklocaties, 2017 (regio Arnhem-Nijmegen), vastgesteld door GS op 6 februari 2018

- In het Regionaal Programma Werklocaties (hierna: RPW) wordt de regio Arnhem-Nijmegen¹ op zowel Gelderse als nationale schaal als een kansrijke regio voor economische groei en de daarmee gemoeide werkgelegenheid gezien. Concrete doelstellingen van het RPW zijn:
 - Zorgen voor nieuwe economische ontwikkeling op de juiste locatie in de regio met maximaal rendement voor de werkgelegenheid;
 - Ruimte geven aan uitbreiding van lokale bedrijvigheid;
 - In een realistisch tijdspad toewerken naar een economisch evenwicht in vraag en aanbod;

¹ De regio bestaat uit de volgende 19 gemeentes: Arnhem, Berg en Dal, Beuningen, Doesburg, Druten, Duiven, Heumen, Lingewaard, Montferland, Mook en Middelaar, Nijmegen, Overbetuwe, Renkum, Rheden, Rijnwaarden, Rozendaal, Westervoort, Wijchen en Zevenaar.

- De economische marktontwikkelingen nauwlettend volgen en optimaal benutten. Er is een reële kans dat de komende drie jaren (2017, 2018 en 2019) de huidige marktontwikkelingen doorzetten en de uitgifte/verkoop van gronden boven verwachting uitpakt.
- Wat bedrijventerreinen betreft is er over de linie genomen sprake van een overschot van ca. 148 ha in de 19 gemeentes. Aan de andere kant bestaat er ook een mismatch tussen kwalitatieve vraag en aanbod en nieuwe gewenste ontwikkelingen blijven uit als gevolg van onderlinge concurrentie en duurzaamheidsladders. De regio wil daarom graag sturen op een evenwichtige marktsituatie en economische profiel, waarbij verouderde aanbod moet worden opgeschoond zodat er een nieuw, passend aanbod gerealiseerd kan worden.
- Specifiek zijn voor lokale terrein een aantal uitgangspunten opgenomen. Een 'lokaal terrein' is een terrein met een overwegende kavelgrootte welke kleiner is dan 5.000 m² (0,5 ha).
 - Voor de lokale terreinen houden alle gemeenten met een bestaand aanbod ruimte om de voorspelde vraag t/m 2025 te kunnen laten landen. Het is belangrijk dat lokaal gebonden bedrijvigheid een plek kan hebben en houden in een gemeente. Gemeenten die de komende jaren (dus tot 2020) meer uitgeven dan er op grond van de vraagberekeningen t/m 2025 is berekend, mogen nieuw terrein ontwikkelen. Gemeenten die teveel aanbod hebben wordt gevraagd om de hoeveelheid lokale terreinen te verminderen. Voor de gemeente Berg en Dal geldt dat vermindering niet aan de orde is, aangezien de lokale vraag op basis van het aantal banen (3,6 ha) grofweg overeenkomt met de plancapaciteit (3,8 ha).
 - Indien er geen lokaal terrein meer is om uit te geven vinden de regiogemeenten het gewenst dat gemeenten nieuwe, lokale terreinen kunnen ontwikkelen of bestaande bedrijventerreinen uit kunnen bereiden. Voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:
 - Regionale instemming, waarbij van belang is de beoordeling die het terrein heeft gekregen in het Bouwstenenrapport (in het geval van overige plannen) en als die beoordeling daar niet is gemaakt (in geval van een geheel nieuw plan) moet die beoordeling alsnog worden opgesteld om het initiatief door de andere gemeenten in de regio te kunnen laten beoordelen;
 - De marktvraag moeten worden aangetoond;
 - De 'ladderonderbouwing' moet gemaakt kunnen worden.
 - De gemeente zal per geval de inschatting moeten maken hoe risicovol dat pad is;
 - Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de ruimtelijk-economische kaart (voor zover relevant, bijvoorbeeld niet van toepassing op lokale bedrijventerrein);
 - Er moeten uiteraard ruimtelijk geen belemmeringen zijn.

Lokaal

Economische visie Gemeente Berg en Dal 2017-2021

- De gemeente Berg en Dal ambieert een vitalere economie met dynamische buitengebieden en met voldoende flexibiliteit om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen.
- Concrete doelen die genoemd worden om in deze behoefte te voorzien zijn het stimuleren van werkgelegenheid en het vergoten van de concurrentiekracht van (lokale) bedrijven.

- Ten aanzien van bedrijfsomgevingen wordt gesignaleerd dat de gemeente over een zeer beperkt aanbod aan direct uitgifbare terreinen beschikt en weinig bedrijfsruimte heeft voor (door) starters. Door een tekort aan uitgifbaar terrein (geringe uitbreidingmogelijkheden) in combinatie met matige vestigingskwaliteit vertrekken bedrijven zelfs uit gemeente. Concreet beschikt de gemeente anno 2015 over 57 hectaren (netto) bedrijventerrein, verdeeld over 6 terreinen in Millingen, Ooij, Leuth en Groesbeek. Hiervan is nog 1,7 hectare direct uitgifbaar.
- Onder de noemer “Verbeteren vestigingsklimaat en concurrentiekracht” wordt daarom expliciet onder bedrijventerreinen de ontwikkeling van Hulsbeek (fase 1) benoemd. Daarnaast worden ook de verdere ontwikkeling van bedrijventerrein De Mies en de revitalisering van Bedrijventerrein I en II (beide in Groesbeek) benoemd.

Structuurvisie Groesbeek 2025 (2013)

Ten aanzien van werkklimaat is in de Structuurvisie de ambitie geformuleerd om ruimte voor ondernemers te bieden en het bedrijventerrein te revitalisering en uit te breiden. Als bedrijventerrein wordt gezien het gebied ten oosten van het centrum met de nagenoeg aaneengesloten bedrijventerreinen I, II en Mies (circa 25 hectare), globaal begrensd door de spoorlijn, de Spoorlaan, Kloosterstraat, Mies en de Koningin Wilhelminaweg. Uitbreiding van het bedrijventerrein is voorzien op terrein de Hulsbeek, vooralsnog de eerste fase, mogelijk op termijn de tweede fase. De eerste fase voorziet in de behoefte tot minimaal 2020. Fase 2 wordt een reservelocatie die mogelijk een andere invulling zal krijgen.

Conclusie

De ontwikkeling Hulsbeek fase 1 is in gemeentelijk beleid al lange tijd voorzien als toekomstig bedrijventerrein. Zo is het plan expliciet opgenomen in de Structuurvisie Groesbeek (Uitbreiding Hulsbeek fase 1) en in de gemeentelijke economische visie. Vanuit de economische visie houdt de ontwikkeling verband met het speerpunt ‘Verbeteren vestigingsklimaat en concurrentiekracht’ en het zeer beperkte aanbod aan direct uitgifbare bedrijventerreinen binnen de gemeente.

De ontwikkeling past ook binnen de provinciale en regionale beleidskaders. Hoewel de plannen voor Hulsbeek fase 1 niet expliciet zijn opgenomen in het Regionaal Programma Werklocaties, past de ontwikkeling in het regionale streven naar een evenwichtige marktsituatie met kwalitatief aanbod en het geven van ruimte aan uitbreiding van lokale bedrijvigheid. Het te realiseren bedrijventerrein moet worden aangemerkt als een lokaal terrein, aangezien de kavelgrootte onder de 5.000 m² blijft. Ten aanzien van dit type terreinen is in het RPW opgenomen dat gemeenten nieuwe, lokale terreinen kunnen ontwikkelen of bestaande bedrijventerreinen uit kunnen breiden, indien er geen lokaal terrein meer is om uit te geven. Daarbij gelden er een aantal voorwaarden:

- Regionale instemming: hieraan voldoet bedrijventerrein Hulsbeek fase 1, aangezien het als geschikt is aangemerkt het Bouwstenenrapport. Geschikt wil zeggen dat het terrein als kansrijk wordt gezien voor het faciliteren van de toekomstige vraag.
- De marktvraag moeten worden aangetoond: zie paragrafen hierna.
- De ‘ladderonderbouwing’ moet gemaakt kunnen worden: zie hoofdstuk 3.
- De gemeente zal per geval de inschatting moeten maken hoe risicovol dat pad is.
- Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de ruimtelijk-economische kaart: voorwaarde is niet relevant voor lokale bedrijventerreinen.

- Er moeten uiteraard ruimtelijk geen belemmeringen zijn.

2.2 Marktregio

In het onderzoek naar de behoefte aan het planinitiatief te onderzoeken wordt gekeken naar de voor bedrijventerreinen relevante regio. Voor bedrijventerreinen wordt doorgaans aangesloten op het betreffende COROP-gebied. Voor het planinitiatief is dat de regio Arnhem-Nijmegen. Beleidsmatig behoort de gemeente Berg en Dal ook tot dit gebied. Uit cijfers van het CBS2 (2013) blijkt echter dat het merendeel van de bedrijfsverhuizingen plaatsvindt binnen de eigen gemeente, over een afstand van ca. 7,5 km. Slechts een derde van de verhuizingen gaat over de gemeentegrenzen heen. De gemiddelde afstand is ca. 19 km, maar de helft van de intergemeentelijke verhuizingen beperkt zich tot een afstand van 10 km. In het COROP-gebied Arnhem-Nijmegen is de gemiddelde verhuisafstand 7-8 km.

Omdat de markt voor bedrijfsruimten in Berg en Dal kleinschalig en lokaal gericht is (MKB) wordt als primaire marktregio in dit onderzoek uitgegaan van het grondgebied binnen een straal van 8 km rondom Groesbeek (zie figuur 2.1), oftewel de **gemeenten Berg en Dal (specifiek de kern Groesbeek) en deels de gemeenten Heumen, Mook en Middelaar, Nijmegen, Gennep en Cuijk**. Duitsland is niet tot het marktbereik gerekend, omdat internationale bedrijfsverplaatsingen binnen het MKB vrijwel niet voorkomen.

Figuur 2.1: Primaire marktregio voor bedrijfsruimte in Groesbeek (straal 8 km)



² <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2013/33/bedrijven-verhuizen-vooral-binnen-eigen-gemeente>

Dit uitgangspunt wordt onderstreept door de feitelijke bedrijfsverplaatsingen binnen het onderzoeksgebied in de jaren 2011 - eind 2018³, waarbij de positie van Berg en Dal (ca. een derde van alle verhuizingen binnen, vanuit of naar de marktregio) en de verhuisrelatie met Nijmegen opvalt. Jaarlijks zijn er ca. 125 bedrijfsverhuizingen in de marktregio, waarvan een derde binnen de marktregio blijft. Ook ca. een derde vertrekt uit de regio en een derde verhuist naar de regio. Ongeveer de helft van de bedrijven die naar de gemeente Berg en Dal en de plaats Groesbeek verhuizen zijn afkomstig uit Nijmegen.

Hierbij moet worden opgemerkt dat de beschikbaarheid van vestigingslocaties en met name bedrijven-terreinen sturen de oriëntering van de verplaatsende ondernemer. Het grote aantal kernen waarnaar toe of vanuit Berg en Dal/Groesbeek is verplaatst duidt op een tekort aan vestigingsruimte of op andere dan locationele motieven voor de verhuizing (afzetmarkt, toeleveringen, sociaal).

2.3 Vraag en aanbod

Perspectief economie en bedrijventerreinen

Landelijk

- Sinds 2009 is de economie en daarmee de behoefte aan bedrijfsruimte structureel gewijzigd. De gemiddelde levensduur van producten neemt af en daarmee ook de gemiddelde levensduur van bedrijven. Bedrijven moeten meer innoveren en zichzelf als het ware steeds opnieuw uitvinden. De oplossing wordt onder meer gezocht in meer samenwerking en het creëren van productieketens. Dat leidt er toe dat er economische kansen ontstaan voor kleine hoogwaardige bedrijven, maar ook dat bedrijven, die centraal in de productie- en distributieketen staan, steeds groter worden.
- Door trends zoals groei van 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. Het aantal middelgrote bedrijven neemt verhoudingsgewijs af. De opdeling in groot en klein is in de vastgoedmarkt terug te zien. Kleinschalige bedrijvigheid betreft een keur aan type bedrijven, waartoe ook ZZP-ers gerekend kunnen worden. Hun ruimtebehoefte is gering en kan variëren van een kleine hal tot een bedrijfsverzamelgebouw of bedrijf-aan-huis. In algemene zin wordt verwacht dat in de markt voor bedrijfsvastgoed het accent komt te liggen op enerzijds kleine en anderzijds zeer grote kavels (verdwijnen van behoefte aan middelgroot vastgoed) en dat het accent steeds meer komt te liggen op goede kwaliteit van het vastgoed.
- De recessie leidde er toe, dat de behoefte aan bedrijfsruimte afnam, vastgoedwaarden werden afgewaardeerd, het aanbod toenam en het minst courante vastgoed leeg kwam te staan. Sinds 2015 is de markt voor bedrijfsruimten zich weer langzaam aan het herstellen.
- In eerste instantie werd veelal een ontstane onderbezetting opgevuld. Onder invloed van de positieve groei van de economie lopen bedrijven nu echter steeds vaker tegen de grenzen van hun

³ Er is gebruik gemaakt van informatie van Vastgoeddata, peildatum februari 2019. Er is geen boven of ondergrens in m2 gehanteerd. Verhuizingen van ondernemingen met 0 werkzame personen zijn niet meegeteld.

huidige vastgoed aan. Volgens Dynamis (Sprekende Cijfers 2018) komt de uitbreidingsbehoefte van bedrijven voort uit meer ruimtegebruik, maar toekomstige uitbreidingen zullen voor een belangrijk deel ook voorzien in de kwalitatieve behoefte (zoals grote aaneengesloten oppervlakten).

- Het huidige groeitempo van de economie en de verwachtingen voor de komende jaren geven geeft in ieder geval aanleiding tot een positief beeld voor de bedrijfsruimtemarkt in de komende jaren, die naast toenemende druk op de bestaande voorraad ook een hoger nieuwbouwwolume in de komende jaren betekent. Volgens Rabobank⁴ is de verwachting wel dat de nieuwbouwproductie van bedrijfsgebouwen en logistieke complexen na 2019 (middellange termijn) afvlakt, omdat de economische groei ook minder wordt.
- Hoewel er een sterke focus is op de logistieke sector is ook de vraag naar reguliere bedrijfsruimte met circa 10% gestegen ten opzichte van 2016 (Rabobank, 2018). De hoge opname weerspiegelt de hogere vitaliteit onder gebruikers van bedrijfsmatig vastgoed. Landelijk gezien is er verhoudingsgewijs veel opname aan bedrijfsruimte tot 500 m² (overstijgt het aanbod). Ook is er een behoorlijke druk op de bedrijfsruimtemarkt tussen 500 en 1000 m² (Dynamis, Sprekende Cijfers 2018).

Lokaal

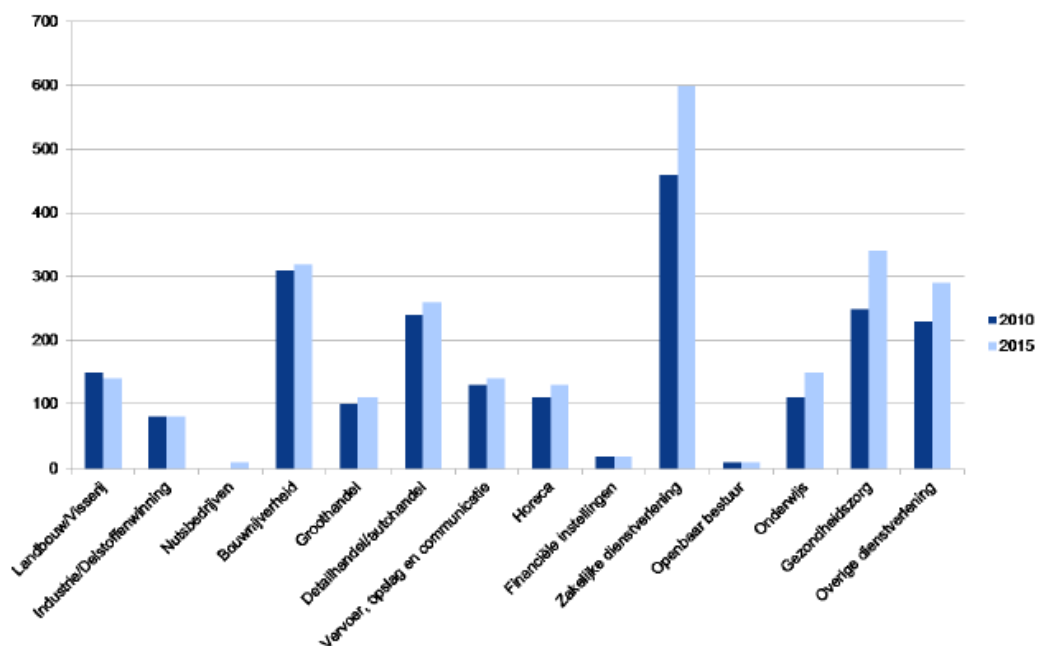
- Voor het onderzoeksgebied is vooral de lokale bedrijvenmarkt van betekenis. De bedrijvigheid in de marktregio is voornamelijk kleinschalig van aard (MKB). De meeste bedrijven hebben minder dan 100 werknemers. Het aantal grootbedrijven (>100 werknemers) is zeer beperkt (<1%). Ruim 85% van de bedrijven heeft minder dan 5 werknemers en nog eens 6% van de bedrijven heeft tussen 5 en 10 werknemers⁵.
- Kleine en middelgrote bedrijven hebben een bovengemiddelde vestigingsvoorkeur voor terreinen in of nabij het stedelijk weefsel, zodat zij dichtbij hun markt- en afzetgebied zitten. Veel lokale bedrijven hebben behoefte aan ruimte in of nabij de kern waarmee zij economisch of sociaal verbonden zijn.
- Volgens de Economische Visie Gemeente Berg en Dal (2017) omvat de lokale economie van de gemeente Berg en Dal zo'n 2.600 vestigingen met 13.350 werkzame personen. De gemeente kent een relatief stabiel werkgelegenheidsgemiddelde gemeente ten opzichte van Gelderland.
- In de sectorale opbouw in de gemeente zijn van oudsher sterke sectoren nog steeds zichtbaar, maar de accenten verschuiven. De bouw is ten opzichte van het Gelders gemiddelde nog steeds oververtegenwoordigd, maar is in termen van werkgelegenheid de afgelopen jaren gekrompen (zowel door economische crisis als vertrek van diverse bedrijven). Naast de bouw zijn ook de zorg en de vrijetijdssector oververtegenwoordigd. De gezondheidszorg wordt gedomineerd door een aantal grote instellingen, zoals de Sint Maartenskliniek, Kalorama, ZZG Zorggroep en stichting Pluryn. Verder zijn de detailhandel (9%) en de zakelijke dienstverlening (10%) omvangrijke sectoren. Ten opzichte van het Gelderse gemiddelde zijn deze sectoren echter ondervertegenwoordigd. Industrie en vervoer zijn beperkt aanwezig.

⁴ <https://www.rabobank.nl/bedrijven/cijfers-en-trends/vastgoed/vastgoedbericht-2018/deelmarkten-bedrijfsruimte/>

⁵ Vastgoeddata, 2019.

- Het aantal bedrijfsvestigingen in Berg en Dal is in de crisisperiode (2010-2015) fors gegroeid (zie figuur 2.2). Deze groei is met name toe te schrijven aan de sectoren zakelijke en overige dienstverlening en gezondheidszorg. Het aantal startende bedrijven schommelde jaarlijks tussen 40 en 70 per jaar, wat relatief vergelijkbaar is met het Gelders gemiddelde.

Figuur 2.2: Ontwikkeling aantal bedrijfsvestigingen Berg en Dal 2010-2015 (2015 = 2.600). Bron: Economische Visie Gemeente Berg en Dal (2017)



- In termen van economische betekenis is de rol van bedrijventerreinen in Berg en Dal beperkt⁶. Zo'n 7,5% van de vestigingen en 10% van werkgelegenheid is te vinden op bedrijventerreinen. De overige vestigingen en werkgelegenheid bevinden zich op zorglocaties, in kernen en in het buitengebied. Berg en Dal beschikt over zes bedrijventerreinen, waarvan de naast elkaar gelegen Bedrijventerrein I/II (19 hectaren) en Mies (17 hectaren) in Groesbeek de grootste zijn. In de andere kernen zijn enkele kleinere terreinen gelegen, namelijk De Bouwkamp in Ooij (5 hectaren), Lieskes Wengs in Leuth (3 hectaren), Molenveld (10 hectaren) en het natte bedrijventerrein Rijndijk (11 hectaren) in Millingen aan de Rijn.
- De terreinen hebben veelal een gemengd karakter met een sterke lokale oriëntatie. De terreinen zijn door de sterke lokale binding en samenwerkingsverbanden van het bedrijfsleven. Een deel van het de bedrijventerreinen is verouderd (Bedrijventerrein I/II in Groesbeek) en een deel is slecht ingepast (Bouwkamp, Lieskes Wengs en Molenveld).

⁶ Economische Visie Gemeente Berg en Dal (2017)

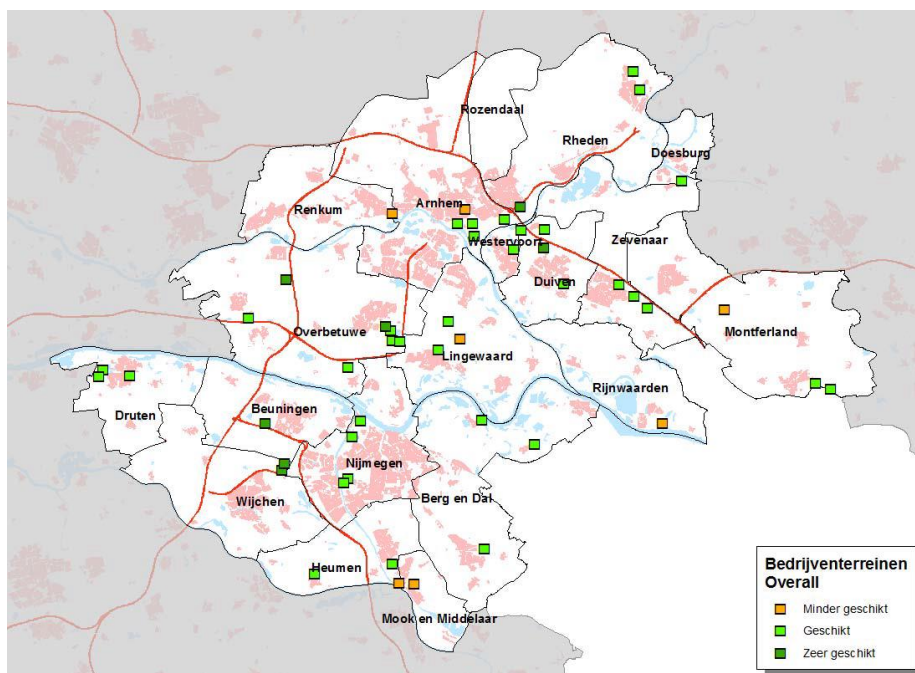
Aanbod

- In de Economische Visie Gemeente Berg en Dal 2017-2021 werd al gesignaleerd dat de gemeente een beperkt aanbod aan direct uitgeefbaar bedrijventerrein heeft. Volgens de toen beschikbare cijfers (2015) beschikte de gemeente over 57 hectaren (netto) bedrijventerrein, waarvan nog 1,7 hectare terstond uitgeefbaar. Door de combinatie van geringe uitbreidingmogelijkheden in combinatie met een magere kwaliteit van een aantal werklocaties en de matige bereikbaarheid (via hoofdwegen en spoor) vertrekken er bovendien bedrijven.
- In het Bouwstenenrapport Bedrijfsruimten (Ecorys, 2016), dat de basis vormt voor het Regionaal Programma Werklocaties (2017), was er op dat moment in totaal 3,8 hectare beschikbaar in de gemeente Berg en Dal (zie figuur 2.3). Het grootste deel (2,76 ha) bevond zich op de Mies, maar hiervan was 1,4 ha in optie (3 kavels) en slechts 0,6 ha terstond uitgeefbaar. Een deel van de Mies was on hold, vanwege de situatie van de gronden en afspraken met huidige eigenaar. Het beschikbare aanbod op de Bouwkamp (0,3 ha) was in optie. Daarnaast was er nog 0,76 ha beschikbaar op de uitbreiding Lieskes Wengs. Er was geen aanbod op de andere terreinen. Qua profiel is het beschikbare aanbod in Berg en Dal volledig gericht op lokale (gemengde) bedrijven.
- Volgens een actuele opgave van de gemeente is er inmiddels echter nog slechts één perceel (0,19 ha) terstond uitgeefbaar in de gehele gemeente, namelijk op Lieskes Wengs in Leuth. Er worden momenteel gesprekken gevoerd met een bedrijf dat mogelijk een optie wil. Alle andere beschikbare kavels (7 stuks, allen op De Mies) zijn in optie en één is gereserveerd voor een parkeerplek. Naast deze opties is er een wachtlijst bestaande uit vier partijen. Dit betekent dat er in Berg en Dal geen terstond beschikbaar aanbod aan bedrijventerreinen voorhanden is. Het eerder beschikbare aanbod op de Bouwkamp in Ooij is vorig jaar verkocht aan twee partijen.

Figuur 2.3: Aanbod bedrijventerreinen gemeente Berg en Dal (Bron: Regionaal Programma Werklocaties, 2017)

	AANBOD GEMEENTE	AANBOD PRIVATE PARTIJEN	TOTAAL AANBOD	WENSELIJKE ONTWIKKELING	VOORZIENBAAR
LOKAAL BEDRIJVENTERREIN			3,8	3,8	
DE BOUWKAMP	0,3				
UITBREIDING LIESKES WENGs		0,76			
MIES	2,8				

Figuur 2.4: Relatieve waardering geschiktheid bedrijventerreinen met uitgeefbaar aanbod: overall oordeel, regio Arnhem-Nijmegen (bron: Bijlagenrapport Bouwstenen bedrijventerreinen, Ecorys 2016)



In rest van de marktregio (straal van 8 km rondom Groesbeek) is het terstond uitgeefbare aanbod ook zeer beperkt⁷, zeker voor lokaal georiënteerde bedrijven:

- *Heumen* (terreinen Sluisweg/Sluispoort, Taaiendijk/Maldensbroek en De Hoge Brug): geen aanbod.
- *Mook en Middelaar* (terreinen Korendal, Hoeveveld en Spijkerweg): Enkel 0,5 ha op Spijkerweg. Dit terrein is in het Bouwstenenrapport Bedrijfsruimten (Ecorys, 2016) echter als minder geschikt aangemerkt, wat betekent dat zowel de bestemming als de locatiekwaliteiten ontoereikend zijn. Op Korendal ligt daarnaast nog 4,31 ha restcapaciteit, deze is echter niet terstond uitgeefbaar omdat het gebied is aangemerkt als 'te herstructureren' (Regionale visie bedrijventerreinen Noord-Limburg, 2017).
- *Nijmegen*: In Nijmegen zijn ten zuiden van de N326 en ten oosten van de A73 de terreinen Winkelsteeg (voormalig Compaq / NXP / Novio Tech Campus) gelegen. In totaal is daar nog 8,2 ha uitgeefbaar. Deze terreinen zijn in het Regionaal Programma Werklocaties (2017) specifiek aangewezen als (boven)regionale terreinen, en hebben daarmee een heel ander profiel. Specifiek is de Novio Tech Campus gericht op high tech & life sciences.
- *Gennep, Limburg* (terreinen Ovenberg, I.T. Milsbeek en Drie Kronen): geen aanbod.
- *Cuijk (Noord-Brabant)*: Er is nog 1,2 ha op Haven Cuijk beschikbaar, 0,95 ha op Heeswijkse Kampen Fase III, 4,4 ha op Groot Heiligenberg en 13,4 ha op Beijerd en 't Riet. Er is geen aanbod op Maasboulevard en Brakels Eng.

⁷ Bronnen: IBIS, 2019 & Werklocaties Limburg 2017 (Rebis)

Er zijn ook geen andere ontwikkelingen binnen de marktregio die op korte termijn voorzien in de uitgifte van nieuwe kavels.

Aanbod bedrijfsruimte

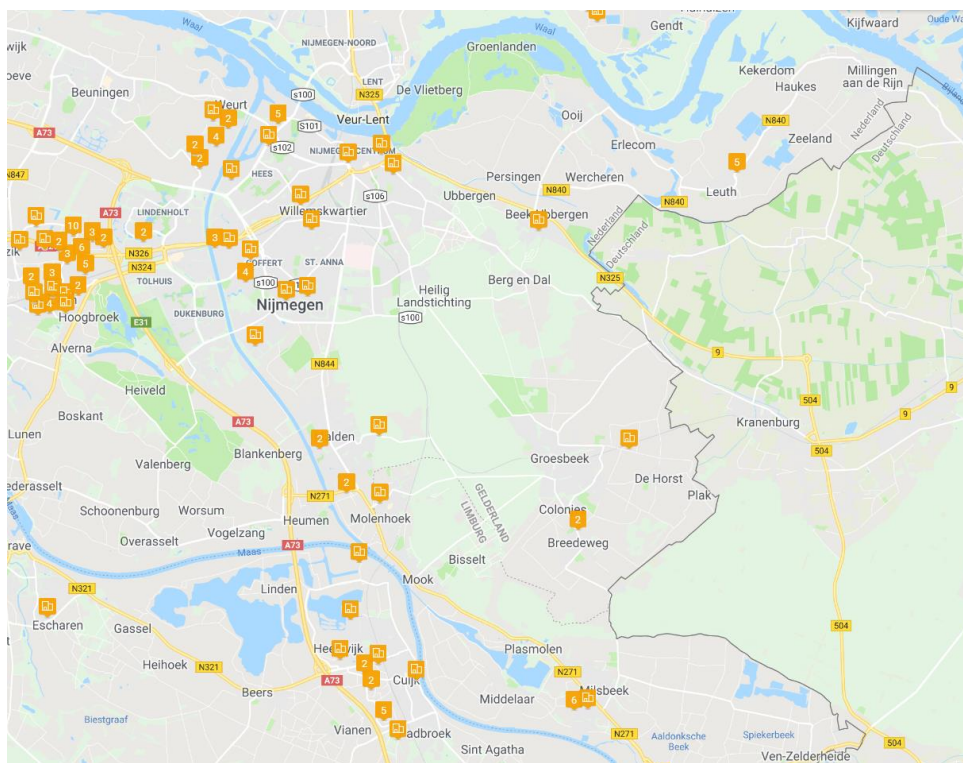
- Het actuele concurrerende aanbod aan bedrijfshallen binnen de marktregio op Fundainbusiness bedraagt 46 panden⁸ (zie tabel 2.1) met een totale oppervlakte van ca. 123.950 m² (gemiddelde oppervlakte 1.768 / mediaan 471 m²). Dit beeld wordt overigens erg vertekend door een groot-schalig kavel in Katwijk (gemeente Cuijk) van 55.750 m².
- In Berg en Dal omvat het aanbod volgens Fundainbusiness 9 panden, dat allemaal (zeer) kleinschalig van omvang is (<300 m² bvo). Het gaat om vier verspreid gelegen bedrijfsruimten en aanbod in Leuth, namelijk verschillende units in een pand op bedrijventerrein Lieskes Wengs in Leuth (3 units, samen 1.341 m² verdeeld over kantoor en bedrijfshallen) en vijf nog te realiseren units van ca. 190 m². Locaties met een groter vloeroppervlak ontbreken binnen het aanbod.
- Ook binnen andere categorieën van bedrijfsmatig vastgoed is slechts aanbod van beperkte omvang beschikbaar (bron: Fundainbusiness). In de kern Groesbeek zijn er enkel winkelruimten groter dan 300 m² omvang beschikbaar en één bouwkaavel aan de Cranenburgsestraat. In het buitengebied van Groesbeek wordt daarnaast nog een voormalig revalidatiecentrum aangeboden (ca. 2.888 m² aan kantoorruimte, maatschappelijke functies, sportzaal, praktijkruimtes en bedrijfsruimten).
- In de rest van de marktregio is er meer aanbod aan bedrijfsruimten, maar de ligging, uitstraling en kwaliteit van het aanbod varieert sterk. Er zijn slechts weinig moderne panden (bouwjaar na 2001) beschikbaar van wat grotere omvang (tussen 300 en 1.000 m²). Enkel één bedrijfspand in Heumen, vier in Nijmegen en vier in Cuijk.

Tabel 2.1: Actueel aanbod bedrijfsruimte marktregio (bron: Fundainbusiness, februari 2019, bewerking BRO)

	m ²	k.k.	k.k. / m ²	Huur / m ² / jaar
Totaal	123.938	16 panden		23 panden
Minimum	100	€ 275.000	€158	€30
Gemiddelde	1.768	€624.660	€862	€53
Mediaan	471	€ 445.000	€784	€49
Maximum	55.750	€ 1.450.000	€ 1.779	€178

⁸ Sommige panden worden zonder vraagprijs aangeboden en sommigen met zowel met een huur- als koopvraagprijs.

Figuur 2.5: Aanbod bedrijfsruimte Fundainbusiness (bron: Fundainbusiness, februari 2019)



Leegstand

- Naast het beperkte aanbod op bedrijventerreinen is ook de leegstand aan bedrijfsruimte op bedrijventerreinen erg beperkt. Volgens het Bouwstenenrapport Bedrijfsruimten (Ecorys, 2016) bedroeg de leegstand op de bedrijventerreinen in Berg en Dal minder dan 5% en bestond de leegstand waarschijnlijk korter dan 3 jaar. Uitzondering was de failliete scheepswerf Rijndijk (nat bedrijventerrein) met incurante bebouwing. Volgens Fundainbusiness⁹ zou deze locatie echter inmiddels zijn verhuurd.
- De leegstand op andere bedrijventerreinen binnen de relevante regio is ook erg beperkt en meest kortdurend (korter dan 3 jaar).
 - *Heumen*: Sluisweg nihil, Sluispoort <5%, Taaiendijk <5%, Maldensbroek >5% (betreft incurante leegstand, klein terrein met een groot gebouw) en De Hoge Brug >5% (leegstand is grotendeels een incurant, zwaar verouderde gebouwen).
 - *Mook en Middelaar*: Korendal: 1.600 m² bvo, Hoeveveld <5% en Spijkerweg <5%.
 - *Cuijk*¹⁰: Beijerd en 't Riet <5% en Heeswijkse Kamp 24% (2.260 m² bvo)
 - *Nijmegen*: Winkelsteeg 18.507 m² bvo (<5%)

⁹ Peildatum januari 2019

¹⁰ Landelijke Monitor Leegstand - Bedrijventerreinen in Noord-Brabant (juni 2018)

Opname en dynamiek

- Uit een overzicht van de historische uitgifte in de periode 2003-2017 (IBIS, 2018) blijkt dat in Berg en Dal gemiddeld jaarlijks 0,7 hectare bedrijventerrein is uitgegeven, waarvan in het laatste decennium 1,6 tot 2,5 ha per vijf jaar (zie tabel hierna). De meeste kavels werden uitgegeven in Groesbeek, waar ook het grootste aandeel aan bedrijventerreinen en aanbod beschikbaar was.

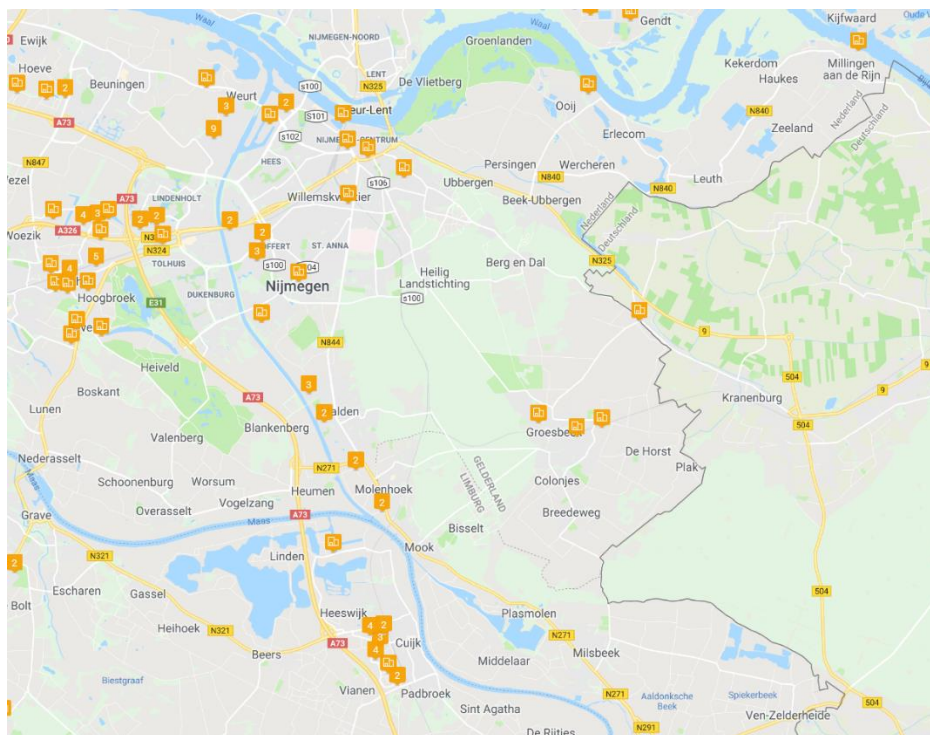
	Berg en Dal	Groesbeek
2003 – 2007	7,0	5,8
2008 – 2012	2,5	1,7
2013 – 2017	1,6	0,4
Totaal	11,1	8,0

- Volgens een actuele opgave van de gemeente is er daarbovenop in 2018 in totaal het 0,9 hectare aan kavels verkocht. Het betrof vier kavels op De Mies en twee op de Bouwkamp, waarmee de gemiddelde omvang van de verkochte kavels 0,16 ha bedroeg.
- Daarnaast waren er volgens Fundainbusiness binnen Berg en Dal in het afgelopen jaar volgens de volgende transacties: een pand op de Mies (De Ren 9, 1.931 m² vvo), een pand op de Bouwkamp (Bouwkamp 15, 920 m² vvo) en een pand op Bedrijventerrein I/II (Industrieweg 21, 342 m² vvo).
- Volgens Fundainbusiness (zie tabel hierna) waren er in de totale marktregio in het afgelopen jaar in totaal 38 transacties van bedrijfshallen met een totale omvang van 34.321 m² (koop en huur samen), waarbij de gemiddelde omvang 1.133 m² en de mediaan 482 m² bedroeg.
- In de database van Vastgoeddata zijn binnen de totale marktregio in het afgelopen jaar 16 kooptransacties geregistreerd met gebruiksdoel industrie of kantoor (gemiddelde omvang 970 m², mediaan 496 m²). Hoewel de geregistreerde (koop)transacties uit beide databases niet helemaal overeenkomen, laten ze qua vloeroppervlak (mediaan) wel grofweg een vergelijkbaar beeld zien.

Tabel 2.2: Transacties bedrijfsruimten marktregio afgelopen 12 maanden (bron: Fundainbusiness, februari 2019, bewerking BRO)

	m ²	k.k.	k.k. / m ²	Huur / m ² / jaar
Totaal of aantal	34.321			
Minimum	37	€ 95.500	€195	€29
Gemiddelde	1.133	€ 585.375	€557	€51
Mediaan	482	€ 349.750	€526	€47
Maximum	6.900	€ 1.950.000	€939	€95

Figuur 2.6: Transacties bedrijfsruimten afgelopen 12 maanden (bron: Fundainbusiness, februari 2019)



Conclusie

Lokale, kleinschalige marktpraak

Binnen de marktregio en specifiek de gemeente Berg en Dal is er duidelijk sprake van een lokale bedrijvenmarkt (MKB). Kleine en middelgrote bedrijven hebben een bovengemiddelde vestigingsvoorkeur voor terreinen in of nabij het stedelijk weefsel, zodat zij dichtbij hun markt- en afzetgebied zitten en in of nabij de kern waarmee zij economisch of sociaal verbonden zijn. Door trends als de groei van 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. Landelijk is het beeld ook dat er verhoudingsgewijs veel opname is aan bedrijfsruimte tot 500 m² maar ook in het segment tussen 500 en 1000 m².

Binnen de gemeente Berg en Dal concentreert de bedrijfsruimtemarkt zich in Groesbeek, waar de aaneengesloten terreinen Bedrijventerrein I/II en De Mies gelegen zijn (samen 36 ha). Deze terreinen hebben beide een gemengd karakter met een sterke lokale oriëntatie. Het Bedrijventerrein I/II is verouderd. Andere terreinen in Berg en Dal zijn zeer landelijk gelegen en deels slecht ingepast (Bouwkamp, Lieskes Wengs en Molenveld). Vanuit de groei van het aantal bedrijfsvestigingen en het landelijke trendbeeld is er binnen de gemeente met name vraag in de sector dienstverlening en vanuit bedrijvigheid met een lagere milieucategorie te verwachten. De bestaande terreinen zijn met hun gemengde profiel, ligging en uitstraling daardoor minder geschikt voor dit type bedrijven.

Nauwelijks uitgeefbaar terrein beschikbaar

Volgens een actuele opgave van de gemeente is er inmiddels nog slechts één perceel (0,19 ha) terstond uitgeefbaar in de gehele gemeente, namelijk op Lieskes Wengs in Leuth. Er worden momenteel gesprekken gevoerd met een bedrijf dat mogelijk een optie wil. Alle andere beschikbare kavels (7 stuks, allen op De Mies) zijn in optie en één is gereserveerd voor een parkeerplek. Naast deze opties is er een wachtlijst bestaande uit vier partijen. Dit betekent dat er binnen de gemeente Berg en Dal, en specifiek ook Groesbeek als belangrijkste vestigingsplaats voor bedrijven binnen de gemeente, geen terstond beschikbaar aanbod aan bedrijventerreinen voorhanden is. Daarmee is de gemeente niet in staat om in te spelen op vragen voor uitbreiding of verplaatsing van lokale bedrijven, terwijl op grond van de historische uitgifte in de periode 2003-2017 verwacht mag worden dat de behoefte aan uitgeefbare kavels in Berg en Dal tot en met 2025 indicatief 2 - 3 hectare bedraagt.

In de rest van de marktregio (straal van 8 km rondom Groesbeek) is het terstond uitgeefbare aanbod ook zeer beperkt of afwezig, zeker voor lokaal georiënteerde bedrijven. Het aanbod in Nijmegen (8 ha) betreft een (boven)regionaal bedrijventerrein. Enkel in Cuijk is nog meer ruimte beschikbaar (20 ha), maar door ligging aan de overzijde van de Maas betreft het toch duidelijk een ander (lokaal) marktgebied.

Beperkt aanbod kwalitatieve bedrijfsruimten

Wanneer daarnaast gekeken wordt naar de markt voor bestaande bedrijfsruimten, dan blijkt dat het bestaande aanbod voor een groot deel (zeer) kleinschalig van omvang is (<300 m² bvo) en verspreid gelegen, zeker in de gemeente Berg en Dal. In de rest van de marktregio is er meer aanbod, maar varieert de ligging, uitstraling en kwaliteit ervan sterk. Er zijn slechts weinig moderne panden (bouwjaar na 2001) beschikbaar van wat grotere omvang (tussen 300 en 1.000 m²). Enkel één bedrijfspand in Heumen, vier in Nijmegen en vier in Cuijk. Ook de leegstand aan bedrijfsruimte op bedrijventerreinen binnen Berg en Dal en de marktregio is erg beperkt en meest kortdurend (korter dan 3 jaar).

Wanneer aanbod en opname van bedrijfstvastgoed in de marktregio als geheel¹¹ met elkaar vergeleken worden blijkt wel dat er sprake is van een overaanbod (een transactievoëfficiënt¹² van ca. 0,5). Het feit dat de gemiddelde omvang van aanbod en transacties in vierkante meters wel overeenkomen, betekent dat er waarschijnlijk sprake is van een kwalitatieve mismatch. Bijvoorbeeld in ligging, uitstraling, omvang van units binnen panden, prijs-kwaliteitverhouding of anderszins incourantheid van het vastgoed. Op lokaal niveau (gemeente Berg en Dal en Groesbeek) is er wel duidelijk sprake van een marktspanning (transactievoëfficiënt >1 oftewel meer transacties in 12 maanden dan actueel aanbod). Dit duidt op een tekort aan bedrijfsruimten op de lokale markt.

¹¹ Exclusief grootschalig kavel in Katwijk (gemeente Cuijk) van 55.750 m².

¹² De transactievoëfficiënt geeft de verhouding weer tussen het actuele aanbod en de transacties in de afgelopen 12 maanden in aantallen. Een transactievoëfficiënt > 1 duidt op een acuut tekort aan aanbod. De transactievoëfficiënt is ontwikkeld door BRO. Vuistregel voor marktevenwicht met frictie leegstand: T-coëfficiënt van ca 0,8.

3. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

In dit hoofdstuk wordt de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen voor de beoogde ontwikkeling van bedrijventerrein Hulsbeek Fase 1.

Behoefte

Uit het vorige hoofdstuk blijkt duidelijk dat er zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin sprake van een marktbehoefte vanuit de lokale bedrijvenmarkt in de marktregio en specifiek Berg en Dal en Groesbeek, waardoor de realisatie van het bedrijventerrein Hulsbeek Fase 1 wenselijk is:

- Er is geen sprake meer van terstond uitgeefbaar terrein binnen de gemeente Berg en Dal en specifiek ook Groesbeek als belangrijkste vestigingsplaats voor bedrijven binnen de gemeente. Daarmee is de gemeente niet in staat om in te spelen op vragen voor uitbreiding of verplaatsing van lokale bedrijven, terwijl op grond van de historische uitgifte in de periode 2003-2017 verwacht mag worden dat de behoefte aan uitgeefbare kavels in Berg en Dal tot en met 2025 indicatief 2 - 3 hectare bedraagt.
- In de rest van de marktregio (straal van 8 km rondom Groesbeek) is het terstond uitgeefbare aanbod ook zeer beperkt of afwezig, zeker voor lokaal georiënteerde bedrijven. Er zijn ook geen andere ontwikkelingen binnen de marktregio die op korte termijn voorzien in de uitgifte van nieuwe kavels.
- Op lokaal niveau (gemeente Berg en Dal en Groesbeek) is er daarnaast duidelijk sprake van een marktspanning binnen de bestaande bedrijfsruimtemarkt. Er is in vierkante meters sprake van een tekort en ook kwalitatief is er sprake van een mismatch. Het bestaande aanbod is voor een groot deel (zeer) kleinschalig van omvang is (<300 m² bvo) en verspreid gelegen, zeker in de gemeente Berg en Dal. In de rest van de marktregio is er meer aanbod, maar varieert de ligging, uitstraling en kwaliteit ervan sterk. Er zijn slechts weinig moderne panden (bouwjaar na 2001) beschikbaar van wat grotere omvang (tussen 300 en 1.000 m²), terwijl passende en representatieve kwaliteit steeds belangrijker worden in de markt voor bedrijfsruimten.
- Vanuit de groei van het aantal bedrijfsvestigingen en het landelijke trendbeeld is er binnen de gemeente ook met name vraag in de sector dienstverlening en vanuit bedrijvigheid met een lagere milieucategorie te verwachten. Het bedrijventerrein Hulsbeek dat een profiel als overgangsgebied heeft kan in die behoefte voorzien.
- Voor bedrijventerrein Hulsbeek fase 1 is bovendien al concrete interesse vanuit bedrijven. Specifiek zijn dit de Groesbeekse bedrijven Active Studio, Fysio024 en Van Kesteren. Active Studio en Fysio024 krijgen een plek tegen de woonwijk aan. Deze bedrijven, in een lichte milieucategorie, functioneren als overgangsgebied¹³. Ook Van Kesteren zal een bedrijfsactiviteit in de lagere milieucategorie gaan voeren. Daarnaast is er het plan is om een gedeelte van de Hulsbeek in te richten als parkeerplek voor vrachtwagens en touringcars. De vrije rijders die nu hun vrachtwagens vaak langs de Mies parkeren kunnen hier bijvoorbeeld een vaste plek krijgen, maar ook andere bedrijven zouden een parkeerplek kunnen realiseren hier

¹³ <http://www.regio024.nl/nieuws/berg-en-dal/107-redactie/32571-start-ontwikkeling-bedrijventerrein-hulsbeek-in-groesbeek>

De ontwikkeling van het terrein is ook beleidsmatig passend. De realisatie van het bedrijventerrein is al lange tijd voorzien in het gemeentelijk beleid (Structuurvisie Groesbeek en Economische Visie 2017-2023), met het oog op het verbeteren van het lokale vestigingsklimaat en het tegengaan van vertrek van bedrijven (als gevolg van het zeer beperkte aanbod aan direct uitgeefbare kavels). De ontwikkeling past ook binnen de provinciale en regionale afspraken en beleidskaders. Aangezien er in Berg en Dal geen lokaal terrein meer is om uit te geven, is het de gemeente toegestaan ten behoeve van ruimte voor lokale bedrijvigheid een nieuw lokaal terrein te ontwikkelen of een bestaand terrein uit te breiden¹⁴. Daarbij voldoet de ontwikkeling aan de gestelde voorwaarden:

- Regionale instemming: hieraan voldoet bedrijventerrein Hulsbeek fase 1, aangezien het als geschikt is aangemerkt het Bouwstenenrapport. Geschikt wil zeggen dat het terrein als kansrijk wordt gezien voor het faciliteren van de toekomstige vraag.
- De markt vraag is aangetoond: in onderhavige rapportage.
- De 'ladderonderbouwing' is gemaakt: in onderhavige rapportage.
- Door dit traject in gang te zetten heeft de gemeente een risico-inschatting gemaakt.
- De voorwaarde t.a.v. ruimtelijk-economische kaart is niet van toepassing voor lokale bedrijventerreinen.
- Er zijn geen ruimtelijke belemmeringen.

Aanvaardbaarheid effecten

Gezien de hierboven aangetoonde behoefte leidt de ontwikkeling van Hulsbeek Fase 1 niet tot verstoring van de bedrijfstvastgoedmarkt in Berg en Dal of de marktregio of tot onaanvaardbare leegstandseffecten. De totale toevoeging (1,85ha) is daarbij zeer beperkt in relatie tot de totale omvang van de markt. Uitgaande van verplaatsing in combinatie met uitbreiding van bestaande lokale bedrijfsvestigingen binnen de kern / gemeente zal er wel sprake zijn van een leegstandseffect. Verplaatsende bedrijven laten immers een bedrijfsruimte achter. In welke mate deze panden heringevuld worden is echter sterk afhankelijk van de courantheid van het desbetreffende vastgoed.

Van deze drie bedrijven die zich momenteel concreet zouden willen vestigen op Hulsbeek fase 1 laten alleen Fysio24 en Active Studio bestaande bedrijfsruimte achter (Van Kesteren betreft een uitbreiding):

- Fysio24 (Ambachtsweg) huurt nu een kleinschalige ruimte in het winkelpand van Wennekers slapen. Deze leegstand zal niet leiden tot onaanvaardbare effecten.
- Active Studio is momenteel gevestigd aan de Margrietstraat in Groesbeek. Een buurtwinkelstrip waar al meerdere panden leegstaan (Margrietstraat 1b, 115 m² en Margrietstraat 9, 244 m², voormalige Zeeman). De uitstraling van deze panden is matig, waardoor herinvulling op korte termijn niet direct te verwachten is. Herontwikkeling van deze locatie naar een andere functie (bijv. wonen) is wenselijk om verpaupering tegen te gaan.

Ligging buiten bestaand stedelijk gebied

De huidige bestemming van de ontwikkellocatie is 'Agrarisch' is, waardoor de locatie in beginsel niet als bestaand stedelijk gebied kan worden aangemerkt. De locatie wordt echter niet overeenkomstig

¹⁴ Hulsbeek fase 1 is een nieuw bedrijventerrein, maar kan feitelijk gezien worden als een uitbreiding van de bestaande, aaneengesloten terreinen De Mies en Bedrijventerrein I/II.

die bestemming gebruikt (ligt braak) en zou daardoor, in combinatie met zijn ligging te midden van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing (bedrijventerrein, woningen, sporthal en hoofdontsluitingsweg Hulsbroek), toch redelijkerwijs tot het bestaand stedelijk gebied gerekend kunnen worden. Daarbij is de ontwikkeling feitelijk een uitbreiding van het belangrijkste en grootste bedrijventerrein in de gemeente (aaneengesloten terreinen De Mies en Bedrijventerreinen I/II), waardoor de locatie zeer passend is, met name voor bedrijven in een lagere milieucategorie. Andere locaties elders binnen het bestaand stedelijk gebied waar een nieuw lokaal bedrijventerrein gerealiseerd zou kunnen worden zijn in Groesbeek en de gemeente Berg en Dal niet voorhanden of zijn niet vergelijkbaar qua kenmerken en kwaliteiten. Hiervoor is al aangegeven dat ook binnen de bestaande bedrijfsruimtemarkt duidelijk sprake is van een marktspanning, zowel kwantitatief (tekort aan vierkante meters) als kwalitatief (mismatch qua omvang, ligging, uitstraling en kwaliteit). Specifiek geldt voor Van Kesteren dat uitbreiding op een andere locatie ook niet wenselijk is (ruimtelijk en financieel) gezien de huidige vestiging direct ten noorden van de planlocatie.

