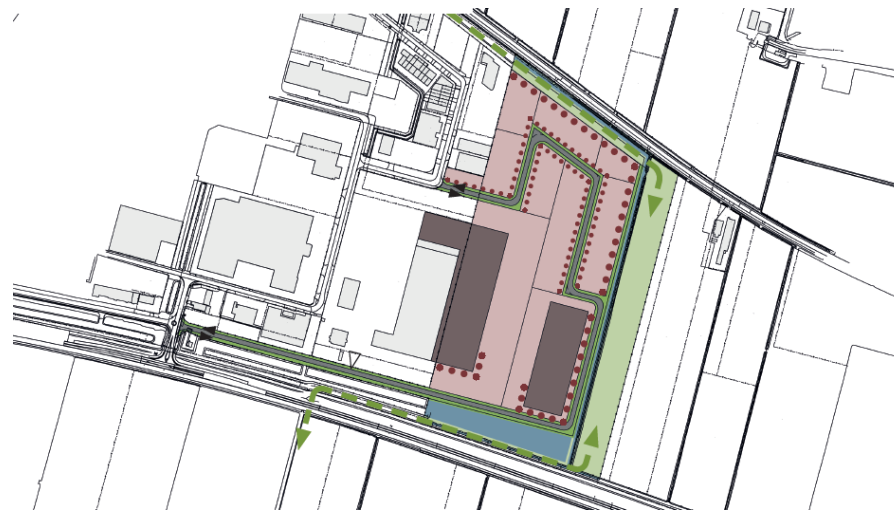


# Ladderonderbouwing SRBT Giessen 2021



Gemeente Altena,  
Almkerk, september 2021

Auteur:  
drs. Henry de Vaan





## **Colofon**

### **Auteur:**

Drs. Henry de Vaan

### **Fotoverantwoording voorzijde:**

Foto Bedrijventerrein De Rietdijk: Henry de Vaan

Impressie SRBT Giessen, SAB

# Inhoud

|                                                  |           |
|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>0. Samenvatting en conclusies .....</b>       | <b>5</b>  |
| <b>1. Inleiding .....</b>                        | <b>6</b>  |
| <b>2. Karakteristieken SRBT Giessen.....</b>     | <b>6</b>  |
| <b>3. Vraag naar bedrijventerreinen .....</b>    | <b>8</b>  |
| 3.1 Kwantitatief .....                           | 8         |
| 3.2 Historische uitgifte.....                    | 9         |
| 3.3 Actuele vraag naar bedrijfskavels .....      | 9         |
| 3.4 Kwalitatieve vraag .....                     | 12        |
| <b>4. Aanbod van bedrijventerreinen .....</b>    | <b>14</b> |
| 4.1 Kwantitatief .....                           | 14        |
| 4.2 Kwalitatief .....                            | 14        |
| 4.3 Concurrerend aanbod .....                    | 15        |
| 4.4 Bestaand vastgoed/leegstand.....             | 17        |
| <b>5. Confrontatie vraag en aanbod .....</b>     | <b>18</b> |
| 5.1 Confrontatie 2018-2030 .....                 | 18        |
| 5.2 Geactualiseerde confrontatie 2021-2030 ..... | 18        |



## 0. Samenvatting en conclusies

De gemeente Altena wil graag aansluitend op bedrijventerrein De Rietdijk in Giessen een nieuw bedrijventerrein ontwikkelen. De locatie is goed bereikbaar via de provinciale wegen N267 en N322 en ligt centraal in de oostkant van de gemeente Altena.

Subregionaal Bedrijventerrein Giessen heeft een omvang van ca. 12,8 ha bruto en 10 ha netto. In deze notitie wordt de nut en noodzaak van deze ontwikkeling onderbouwd volgens de ladder voor duurzame verstedelijking:

- Zowel uit modelramingen als actuele wachtlijsten van bedrijven die op zoek zijn naar bedrijfskavels blijkt dat er tussen 2021-2030 behoefte is aan uitbreidingsruimte voor bedrijventerreinen;
- Voor de komende jaren verwachten DNB, CPB en diverse banken in hun economische vooruitzichten een stevige economische groei van meer dan 3%. Het is dan ook niet de verwachting dat de vraag naar kavels op korte termijn afneemt;
- Deze uitbreidingsruimte wordt modelmatig voor de periode 2021-2030 geraamd op ca. 20 ha netto en aanvullend tot 2035: 14,5 ha netto;
- De gemeente Altena heeft een groot grondoppervlak en kent voor het lokale MKB verschillende markten voor bedrijfsruimten. Grofweg is de uitbreidingsvraag 10 ha in het westen van de gemeente en 10 ha in het oosten van de gemeente;
- In de afgelopen jaren zijn er veel bedrijfskavels uitgegeven. Het uitgiftetempo lag boven het langjarig gemiddelde en ver boven de gemiddelde uitgiftetempi die in de modellen zijn voorspeld.
- Rond Werkendam is er een actuele wachtlijst van bedrijven op zoek naar een kavel van 9 ha. Voor SRBT Giessen hebben zich tot heden 11 bedrijven gemeld met een ruimtevraag van 8,8 ha netto.
- Per 1 januari 2021 resteert in heel Altena nog een aanbod van 3,7 ha netto. Per 1 juli 2021 is hier nog 1,2 ha van over.
- De vraag naar bedrijfskavels betreft vooral in (kleinschalig) klassiek gemengde bedrijventerrein. Daarnaast komt een deel van de vraag voort uit de logistiek en het ecosysteem maritiem. In deze branches worden grotere kavels gevraagd.
- De meeste MKB bedrijven zijn sterk gebonden aan hun vestigingsplaats en zoeken binnen een straal van 10 km naar nieuwe bedrijfshuisvesting. Binnen die straal biedt alleen bedrijventerrein Langerak in Brakel nog 1 ha aanbod.
- Binnen een straal van 10 km rondom SRBT Giessen is daarmee nog nauwelijks aanbod van bedrijventerreinen.
- De gemeente Altena kent niet of nauwelijks leegstand op bedrijfskavels. Per september 2021 worden er 19 bedrijfshallen, met een totale oppervlakte van 1,65 ha aangeboden. Het leegstandpercentage ligt onder de frictieleegstand.
- De confrontatie tussen vraag en aanbod laat zien dat er tot en met 2030 in Altena een tekort aan nieuw bedrijventerrein is van 17,3 ha.
- SRBT Giessen is op dit moment het enige concrete uitbreidingsplan in de gemeente Altena. Er wordt momenteel ook gezocht naar een nieuwe locatie voor een bedrijventerrein nabij Werkendam. Het zal echter nog enige jaren duren voordat daar nieuw aanbod gerealiseerd kan worden.
- SRBT Giessen is nodig om in de vraag voor de korte en middellange termijn te voorzien.
- Het aanbod op SRBT Giessen speelt in op de lokale kwalitatieve behoefte naar bedrijfskavels. Een groter kavel biedt ruimte aan een logistiek bedrijf dat direct naast het plangebied is gevestigd. Daarnaast is een groter kavel bestemd voor een wat groter industrieel bedrijf uit de voedingsmiddelenindustrie. De overige kavels zijn bedoeld voor het klassiek, kleinschalige gemengde segment.
- De regionale afstemming van het bedrijventerrein heeft inmiddels plaatsgevonden. Op 9 juli 2021 hebben de gemeenten in West-Brabant en de provincie aangegeven akkoord te zijn met de ontwikkeling van SRBT Giessen tijdens de West-Brabantse Ontwikkelstag (het Regionaal Ruimtelijk Overleg zoals bedoeld in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant).
- Het plan was ook al opgenomen in de regionale programmering van 2017 als 'te ontwikkelen bij aantoonbare vraag'.

## 1. Inleiding

Na een lange periode van laagconjunctuur, waarin weinig bedrijventerreinen zijn uitgegeven, is vanaf 2015 de vraag naar bedrijfskavels in Altena sterk toegenomen. Vanaf 2017 is het hard gegaan met de uitgifte van bedrijventerreinen en is er veel vraag geweest naar bedrijfskavels. Dit heeft tot gevolg dat de voorraad bedrijventerrein in Altena tussen 2015 en 2021 snel is geslonken en er eind 2021 niet of nauwelijks nog bedrijfskavels beschikbaar zijn.

In de eerdere bedrijventerreinprogrammering van 2017 die regionaal is vastgesteld zou Altena met de huidige voorraad tot en met 2026 vooruit moeten kunnen. Voor de periode daarna zouden mogelijk RBT Kop van Brabant fase 2 en Subregionaal bedrijventerrein Giessen ontwikkeld kunnen worden. Eerder ontwikkelen zou mogelijk zijn bij aantoonbare vraag en een tekort aan aanbod. Op 9 juli 2021 zijn de regionale bedrijventerreinen geactualiseerd aan de hand van nieuwe ramingen. Bedrijventerrein SRBT Giessen is op die datum ook regionaal afgestemd met zowel de regio als de provincie Noord-Brabant.

Inmiddels is duidelijk dat de huidige voorraad naar verwachting eind 2021 al zal zijn uitgeput. Daarnaast is er een streep gegaan door RBT Kop van Brabant fase 2, in verband met de uitverkiezing van de Nieuwe Hollandse Waterlinie tot Unesco Werelderfgoed. Altena is daarom aan de slag gegaan met het onderzoeken van mogelijkheden om te voorzien in de vraag naar bedrijfskavels. Een van die locaties is het Subregionaal Bedrijventerrein Giessen waarvoor de plannen inmiddels vergesloofd zijn. Gewerkt wordt aan een uitbreiding van het bedrijventerreinareaal van 10 ha netto.

In deze notitie wordt deze behoefte onderbouwd.

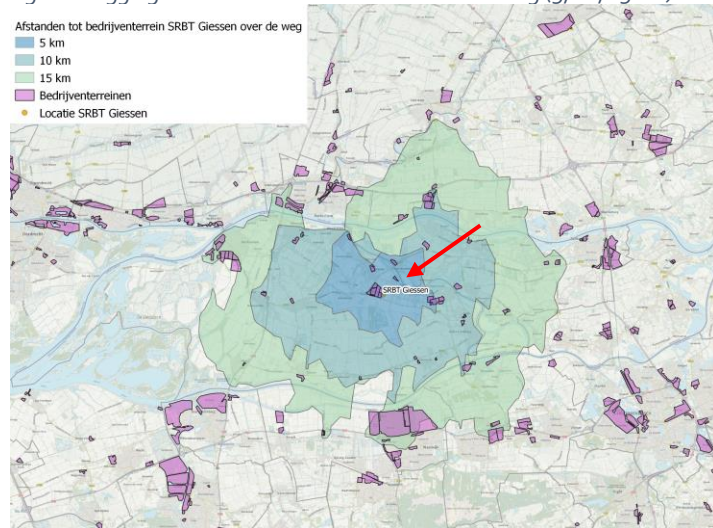
## 2. Karakteristieken SRBT Giessen

SRBT Giessen is in feite een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein De Rietdijk in Giessen. Het bedrijventerrein ligt ingeklemd tussen de Parallelweg die loopt van Giessen naar Andel en de Provincialeweg N267 (zie figuur 2). De locatie is in de Interim Omgevingsverordening (december 2020) van de Provincie Noord-Brabant opgenomen als stedelijk zoekgebied (zie figuur 3). Binnen en straal van 15 km hemelsbreed raakt het plan vooral de gemeenten Waalwijk, Heusden, Zaltbommel en Gorinchem. Vanuit het perspectief van de Regio West-Brabant is de invloedsfeer beperkt en raakt het hemelsbreed binnen een straal van 15 km de gemeente Geertruidenberg. Over de weg is de afstand tot de afstand tot de gemeente Geertruidenberg overigens ca. 20 km. SRBT Giessen wordt een gemengd bedrijventerrein, met een omvang van bruto ca 12 ha en netto uitgeefbaar 10 hectare. De beoogde verkaveling bestaat uit twee grote kavels (> 1 ha) en voor het overige kleinere kavels. De grote kavels zijn bestemd voor 2 concrete ruimtevragers die nu op De Rietdijk gevestigd zijn. Er komen dus geen grote kavels op de 'vrije markt'. De maximale milieucategorie wordt in 3.2, met uitzondering van een bedrijf dat milieucategorie 4.2 nodig heeft. Ook dit betreft een bedrijf dat nu al op De Rietdijk gevestigd is.

Tabel 1: Kenmerken SRBT Giessen

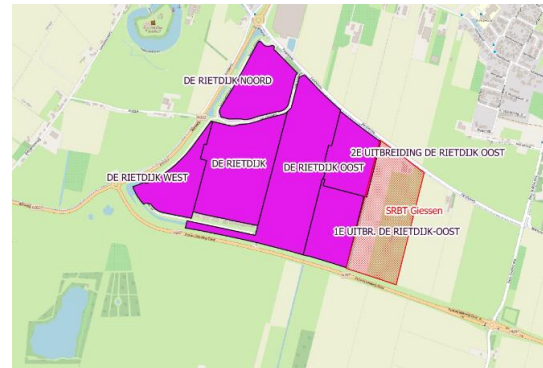
| Kenmerken SRBT Giessen |                                              |
|------------------------|----------------------------------------------|
| Oppervlak bruto        | Ca. 12,8 ha                                  |
| Oppervlak netto        | Ca. 10 ha                                    |
| Type                   | Gemengd                                      |
| Milieucategorie        | Maximaal 3.2, bij uitzondering een kavel 4.2 |
| Verkaveling            | 2 grote kavels en 50% kleine kavels          |
| Ontsluiting            | Provinciale weg, geen spoor en geen water.   |
| Doelgroep              | MKB aan de oostzijde van de gemeente Altena  |

Figuur 1 Ligging SBT Giessen en isochronen over de weg (5, 10, 15 km)



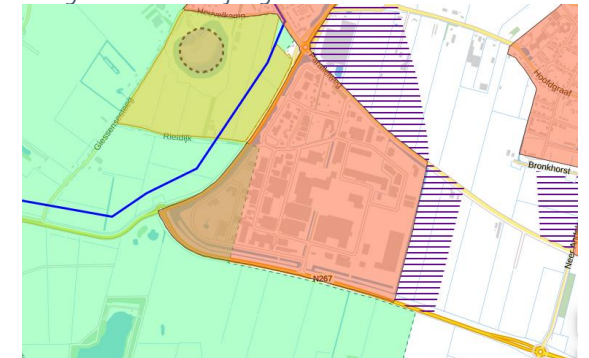
Bron: Gemeente Altena, QGIS ®

Figuur 2 Locatie SRBT Giessen



Bron: Gemeente Altena

Figuur 3 Interim verordening ruimte (Dec. 2020) provincie zoekgebied verstedelijking



Bron: Provincie Noord-Brabant, 2020, Ruimtelijke plannen

### 3. Vraag naar bedrijventerreinen

#### 3.1 Kwantitatief

In de bedrijventerreinafspraken zoals vastgelegd met de regio West-Brabant in 2017 wordt de behoefte aan bedrijventerreinen voor de periode 2016 – 2026 ingeschat op 15,2 ha netto. Dit komt neer op 1,4 ha per jaar. Dit is gebaseerd op de vraagraming van de Bureau Buiten (2014) in opdracht van de provincie Noord-Brabant.

Op 9 juli 2021 zijn de nieuwe regionale bedrijventerreinafspraken tussen regio West-Brabant en de provincie Noord-Brabant vastgelegd. Deze hebben de vraagramingen uit 2018 als uitgangspunt. De provincie Noord-Brabant heeft haar vraagraming laten actualiseren door Stec groep<sup>1</sup>. Dit rapport is eind 2018 vastgesteld. In opdracht van het Regionaal Ontwikkelingsbedrijf Land van Heusden en Altena is eerder in 2018 een vraagraming opgesteld door Ecorys<sup>2</sup>. Beide rapporten werken met een bandbreedte van scenario's van lage en hoge groei.

De STEC Groep raamt voor de periode 2018 – 2030 voor Altena een vraag naar bedrijfskavels die ligt tussen 12 ha (lage groeiscenario) - 19 ha (midden groeiscenario) - 25 ha (hoge groeiscenario). Dit komt neer op gemiddelde uitgaven van 0,9 ha – 1,46 ha – 1,92 ha per jaar.

Na 2030 verwacht STEC groep een afname van het benodigde areaal bedrijventerreinen. Er is dan geen uitbreidingsvraag meer, alleen nog vervangingsvraag. De belangrijkste veronderstelling hierbij is dat door de vergrijzing de beroepsbevolking krimpt. Dit leidt tot tekorten op de arbeidsmarkt en zet een rem op de economische groei en daarmee op de behoefte aan bedrijventerrein.

Ecorys raamt over de periode 2017 -2035 (!) een behoefte van 30 hectare in het lage groeiscenario en 40 hectare in het hoge groeiscenario. Dit komt neer op gemiddelde uitgaven van 1,6 ha tot 2,1 ha per jaar. Teruggerekend naar de periode 2018 – 2030 komt dit neer op een behoefte die ligt tussen 21,6 en 28,9 hectare.

Ecorys raamt voor de periode 2031 -2035 aanvullend nog een vraag tussen 8 en 11 ha netto. De STEC groep raamt voor deze periode geen uitbreidingsvraag meer. Voor de periode 2031 -2035 wordt in deze notitie, conform de raming van Ecorys, uitgegaan van een aanvullende uitbreidingsvraag van 10 ha.

Ten behoeve van een goede vraag en aanbod confrontatie is de vraagraming gecorrigeerd voor de periode 2018-2021. Dit is gedaan door voor 3 ramingsjaren de gemiddelde vraag af te halen van de totale vraag over de periode 2018-2030. Hiermee resteert voor de periode 2021-2030 bedraagt een vraag in Altena die ligt tussen 9,2 ha (STEC Lage groei) en 29,0 ha (Extrapolatie langjarige gemiddelde). De hoogste modelramingen gaan uit van een vraag van 22,2 ha (Ecorys hoog) en 19,2 ha (STEC hoog) voor de periode 2021-2030.

Tabel 2a: Uitbreidingsvraag bedrijventerreinareaal 2018 – 2035, prognoses STEC Groep en Ecorys, 2018

|                                 | Uitbreidingsvraag in hectare netto |             |
|---------------------------------|------------------------------------|-------------|
|                                 | 2018 - 2030                        | 2031 – 2035 |
| Ecorys laag                     | 21,6                               | 8,4         |
| Ecorys hoog                     | 28,9                               | 11,1        |
| STEC groep laag                 | 12                                 | 0           |
| STEC groep midden               | 19                                 | 0           |
| STEC groep hoog                 | 25                                 | 0           |
| 10 jarig gemiddelde 2009 - 2018 | 37,7                               | 14,5        |

Bron: Ecorys, STEC groep, 2018, bewerking gemeente Altena

<sup>1</sup> Stec Groep (2018) Prognose bedrijventerreinen en kantoren Noord-Brabant.

<sup>2</sup> Ecorys (2018) Eindrapportage onderzoek naar Bedrijventerreinen Land van Heusden en Altena Een match tussen vraag en aanbod.

Tabel 2b: Geactualiseerde uitbreidingsvraag bedrijventerreinareaal 2021 – 2035, prognoses STEC Groep en Ecorys, bewerking gemeente Altena

|                                 | Uitbreidingsvraag in hectare netto |             |
|---------------------------------|------------------------------------|-------------|
|                                 | 2021 - 2030                        | 2031 – 2035 |
| Ecorys laag                     | 16,6                               | 8,4         |
| Ecorys hoog                     | 22,2                               | 11,1        |
| STEC groep laag                 | 9,2                                | 0           |
| STEC groep midden               | 14,6                               | 0           |
| STEC groep hoog                 | 19,2                               | 0           |
| 10 jarig gemiddelde 2009 - 2018 | 29,0                               | 14,5        |

Bron: Ecorys, STEC groep, 2018, bewerking gemeente Altena

## 3.2 Historische uitgifte

Om een en ander in perspectief te plaatsen is gekeken naar de langjarig gemiddelde uitgiften. De langjarig gemiddelde uitgifte in Altena over de periode 1997-2020 ligt op 3,4 ha per jaar en de gemiddelde uitgifte over de laatste 10 jaar ligt op 3,1 ha netto. Dit betekent dat alle modelramingen/scenario's uitgaan van een vraag die hier nog (ver) onder ligt (zie figuren 1 en 2). Het hoogste groeiscenario gaat uit van een gemiddelde uitgifte van 2,2 ha per jaar.

Uiteraard zal vanwege het ontbreken van voldoende aanbod de komende periode de uitgifte van kavels teruglopen. Vanuit de economische vooruitzichten is er echter nog geen reden om te verwachten dat een periode van laagconjunctuur aanstaande is. Voor 2021 verwachten Centraal Plan Bureau, De Nederlandse Bank en een aantal systeembanken (Rabobank, ABN-Amro, ING) een sterk herstel van de economie. Alle ramingen gaan uit van een groei van het BNP van meer dan 3,0% in 2021 en 2022. ING en DNB ramen ook voor 2023 een groei van 1,6 tot 1,9%. Ook het aantal gewerkte uren zal weer gaan toenemen. In diverse sectoren is er inmiddels al weer sprake van krapte op de arbeidsmarkt.

Er is daarmee geen reden om aan te nemen dat de vraag naar bedrijfskavels op korte termijn zal inzakken.

## 3.3 Actuele vraag naar bedrijfskavels

### Bruine Kilhaven - Werkendam

Op Bruine Kilhaven is het laatste kavel van 3.600 m<sup>2</sup> verkocht. Per 1 juli 2021 zijn er geen kavels meer beschikbaar.

### RBT Kop van Brabant - Werkendam

Op RBT Kop van Brabant was per 1-1-2021 nog 1,4 ha beschikbaar. Hiervan is medio 2021 inmiddels 12.150 m<sup>2</sup> verkocht. Er resteert momenteel nog 1 kavel van 1.800 m<sup>2</sup>. Hiervoor zijn diverse gegadigden. Voor bedrijfskavels in of nabij Werkendam is er inmiddels een wachtlijst voor kavels met een totale omvang van 9 ha.<sup>3</sup>

Figuur 4 : Actuele situatie Kop van Brabant



Bron: ROB Land van Heusden en Altena, september 2021

<sup>3</sup> bron: Regionaal Ontwikkelingsbedrijven Land van Heusden en Altena 2<sup>e</sup> kwartaalrapportage

### SRBT Giessen

De planvorming op SRBT Giessen is in 2020 opgestart. Inmiddels is er een wachtlijst aangelegd met bedrijven die zich op SRBT Giessen willen vestigen.

In totaal hebben zich 11 bedrijven gemeld met een totale behoefte van 8,15 ha.

Hieronder twee grote ruimtevragers die samen ca. 5-6 ha willen afnemen.

Tabel 3 Gegadigden SRBT Giessen

| Gewenste kavelomvang | Aantal    | oppervlak     | Aandeel aantal | Aandeel omvang |
|----------------------|-----------|---------------|----------------|----------------|
| < 2000               | 5         | 7.500         | 45,5%          | 9,2%           |
| 2000-5000            | 2         | 7.500         | 18,2%          | 9,2%           |
| 5000 – 10.000        | 2         | 10.000        | 18,2%          | 12,3%          |
| > 10.000             | 2         | 56.500        | 18,2%          | 69,3%          |
| <b>Totaal</b>        | <b>11</b> | <b>81.500</b> | <b>100,0%</b>  | <b>100,0%</b>  |

| Sector        | aantal    | oppervlak     | Aandeel aantal | Aandeel omvang |
|---------------|-----------|---------------|----------------|----------------|
| Industrie     | 2         | 20.000        | 18,2%          | 24,5%          |
| Bouw          | 1         | 1.500         | 9,1%           | 1,8%           |
| Handel        | 3         | 8.000         | 27,3%          | 9,8%           |
| Diensten      | 3         | 10.500        | 27,3%          | 12,9%          |
| Logistiek     | 2         | 41.500        | 18,2%          | 50,9%          |
| <b>Totaal</b> | <b>11</b> | <b>81.500</b> | <b>100,0%</b>  | <b>100,0%</b>  |

Bron: ROB Land van Heusden en Altena, bewerking gemeente Altena

### Conclusie

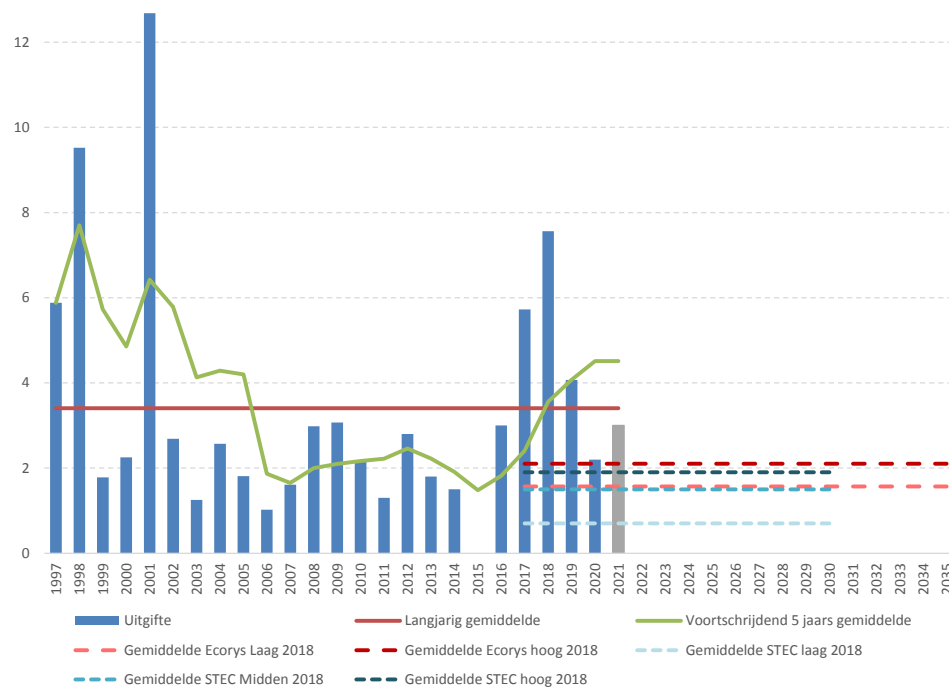
#### Modelraming

Op basis van de analyse van de modelmatige vraagramingen mag worden geconcludeerd dat de hoge groeiscenario's van Ecorys en STEC Groep vrij reëel zijn om als uitgangspunt te nemen voor de uitbreidingsvraag in Altena. In vergelijking met de historische gemiddelde uitgifte zijn deze ramingen zelfs nog aan de lage kant. Dit betekent dat we over de periode 2021-2030 uitgaan van een uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in Altena van 21 ha netto.

#### Actuele vraag

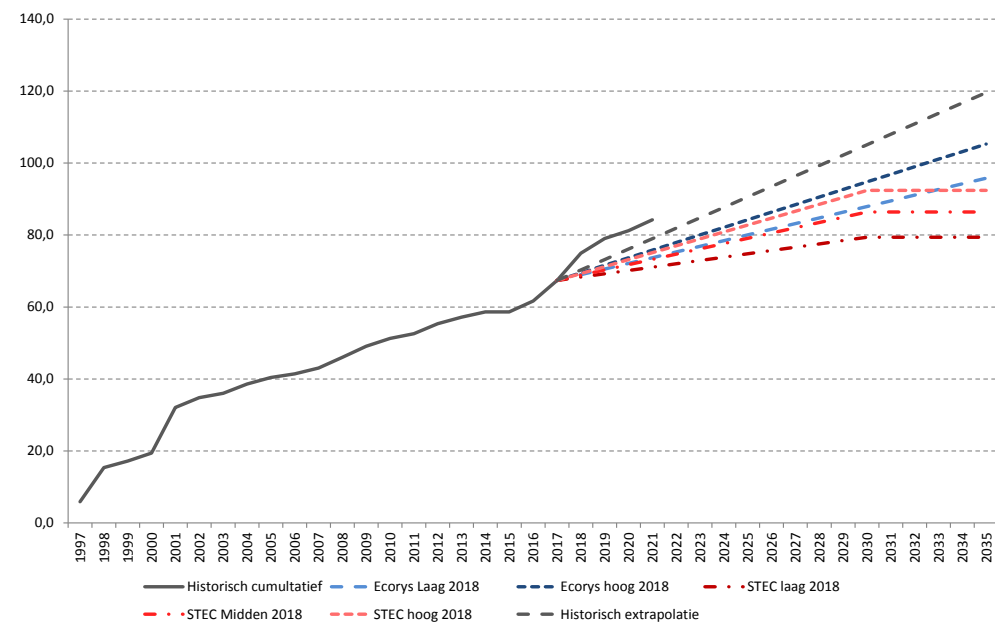
De gemeente Altena heeft eind tweede kwartaal 2021 een wachtlijst met een actuele vraag naar bedrijfskavels van 17,15 ha netto. Hiervan 9 ha naar kavels op het RBT Kop van Brabant in Werkendam en 8,15 ha naar kavels op SRBT Giessen. Dit beeld is in lijn met de uitgiftecijfers van de afgelopen jaren en toont aan dat de vraag naar bedrijfskavels nog altijd onverminderd hoog is.

Figuur 5 Uitgifte bedrijventerreinen, langjarige gemiddelde, voortschrijdend 5 jaars gemiddelde en gemiddelde jaaruitgifte van prognoses



Bron: IBIS 1998-2021, Ecorys, STEC Groep, bewerking gemeente Altena

Figuur 6 Cumulatieve uitgifte 1997 – 2020 en prognoses 2018 – 2035, in netto ha.



### 3.4 Kwalitatieve vraag

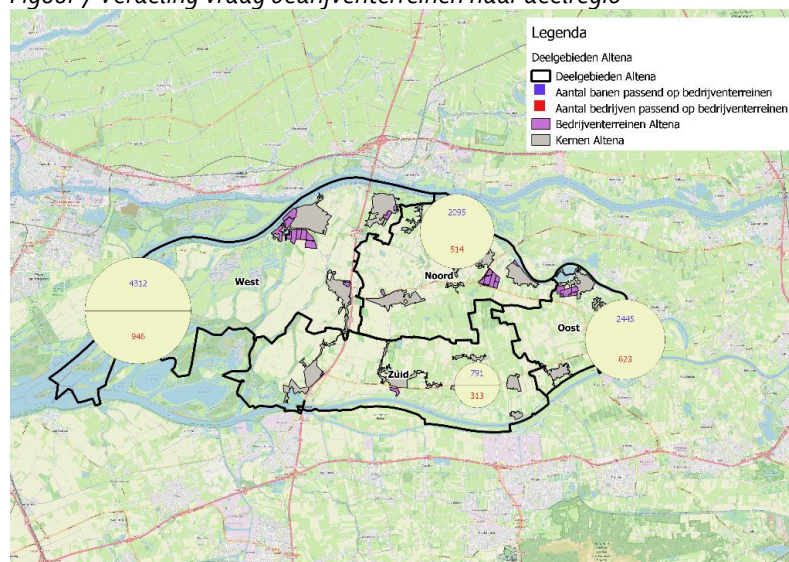
#### Verdeling van de vraag over de hele gemeente

De gemeente Altena beslaat een groot gebied, van de west naar oost is het ruim 30 km (excl. Biesbosch/Noordwaard) en van noord naar zuid bijna 20 km.

De geraamde vraag naar bedrijventerreinen is afkomstig vanuit de hele gemeente. Bekend is dat veel bedrijven niet over grote afstanden verplaatsen. Het gemiddelde zoekgebied voor een bedrijf is ongeveer 5 km. Zo zal een bedrijf uit Wijk en Aalburg niet snel zoeken naar een bedrijfskavel in Werkendam en omgekeerd. De bedrijventerreinen in Altena hebben daarmee dus een eigen verzorgingsgebied.

Om de vraag te verdelen is de gemeente Altena opgedeeld in 4 deelgebieden (west, noord, zuid en oost), waarna aansluitend de vraag naar bedrijventerreinen is verdeeld. Uitgaande van een totale vraag tot en met 2030 is de grootste vraag (8,8 ha) afkomstig vanuit de westen van de gemeente (Werkendam, Nieuwendijk en Sleeuwijk), gevolgd door het oosten (Wijk en Aalburg, Veen en Genderen) 5,5 ha, het noorden (Almkerk, Woudrichem, Giessen, Rijswijk) 4,6 ha. De minste vraag (2,3 ha) komt uit het zuidelijk deel (Hank, Dussen, Meeuwen, Babylonienbroek, Eethen en Drongelen). Goed te zien is dat SRBT Giessen centraal ligt in het oostelijk deel van de gemeente. Daarmee kan het veel van de vraag ten oosten van de A27 bedienen.

Figuur 7 Verdeling vraag bedrijventerreinen naar deelregio



Bron: Vestigingenregister West-Brabant, QGIS, gemeente Altena

Tabel 4 Verdeling vraag naar bedrijventerreinen naar deelregio op basis van aantal bedrijven en banen passend op bedrijventerreinen, 2021-2030

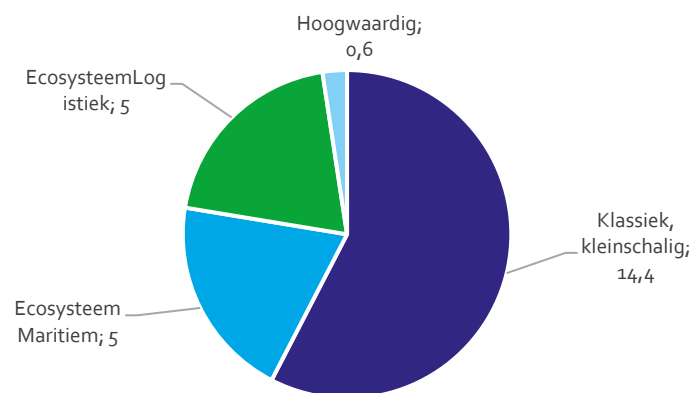
| Deelgebied | Aandeel | Hectaren |
|------------|---------|----------|
| West       | 42%     | 8,8      |
| Noord      | 22%     | 4,6      |
| Zuid       | 11%     | 2,3      |
| Oost       | 26%     | 5,5      |
| Altena     | 100%    | 21,0     |

Bron: Vestigingenregister, STEC, Ecorys

### Karakteristieken van de vraag

Zowel STEC Groep als Ecorys hebben ook een inschatting gemaakt van het type bedrijfskavels dat wordt gevraagd. De inschatting van STEC Groep is echter gericht op heel West-Brabant en wordt sterk gekleurd door de vraag naar kavels voor de grootschalige logistiek. Deze verdeling is daarmee ongeschikt voor de situatie in Altena. Als uitgangspunt wordt daarom de kwalitatieve verdeling die Ecorys heeft opgesteld gehanteerd. Ecorys onderscheidt 4 type ruimtevragers:

*Figuur 8 Verdeling vraag naar type bedrijventerrein 2018 – 2030, in hectare netto*



Bron: Ecorys 2018, bewerking gemeente Altena

klassiek kleinschalig (regulier gemengd), ecosysteem maritiem, ecosysteem logistiek en hoogwaardig.

In de periode 2018 – 2030 bedraagt de vraag naar regulier, kleinschalige bedrijventerreinen 14,4 ha. Voor het ecosysteem Maritiem wordt een ruimtevraag van 5 ha voorzien en voor het Ecosysteem Logistiek eveneens 5 ha. De vraag naar hoogwaardig bedrijventerrein is met 0,6 ha zeer beperkt.

### Actuele vraag

De actuele vraag naar kavels op zowel SRBT Giessen als op de wachtlijst voor Kop van Brabant ondersteunt dit beeld. De vraag is zeer gemengd met bedrijven uit de industrie, groothandel, bouwnijverheid, diensten en logistiek. Er zijn wat ruimtevragers die een kavel vragen van minder dan 2.000 m<sup>2</sup> en enkele die een kavel vragen van meer dan 1 ha. Onder de twee grote ruimtevragers is een logistiek bedrijf, dat direct naast het plangebied is gevestigd en met 3-4 ha wil uitbreiden. De meeste bedrijven vragen een kavel in het bereik 2.000 – 7.000 m<sup>2</sup>. De gemiddelde kavelomvang die wordt gevraagd is 4.000 m<sup>2</sup>.

### Herkomst van de vraag

De bedrijven die een bedrijfskavel zoeken op zowel SRBT Giessen als Kop van Brabant zijn bijna allemaal al gevestigd in de gemeente Altena. Een bedrijf is nu elders gevestigd, maar komt oorspronkelijk uit Altena en wil weer terugkeren naar de gemeente.

## 4. Aanbod van bedrijventerreinen

### 4.1 Kwantitatief

*Stand per 1 januari 2021*

In totaal is er in Altena per 1-1-2021 320 ha bruto en 242 ha netto aan harde bedrijventerreinen. Hiervan was nog 3,7 ha uitgeefbaar, waarvan 1,8 ha gemeentelijk aanbod en 1,9 ha aanbod in handen van particulieren (1,9 ha op De Rietdijk West, eigendom van en uitgifte door Tankens Bouwbedrijf).

*Stand per 1 juli 2021*

Tot en met het tweede kwartaal 2021 is het gemeentelijk aanbod vrijwel volledig uitgegeven. Er resteert nog 0,2 ha op Kop van Brabant. Het Regionaal Ontwikkelingsbedrijf Kop van Brabant verwacht in 2021 de laatste kavel (0,2 ha) op Kop van Brabant te verkopen. Eind 2021 is er daarmee geen gemeentelijk aanbod meer voorhanden.

Bouwbedrijf Tankens heeft in 2021, tot en met het tweede kwartaal 2021, 0,9 ha verkocht, er resteert nog 1 ha. Niet bekend is of daarvan reserveringen al kavels van gereserveerd zijn.

*Tabel 5 Overzicht aanbod van bedrijventerreinen in de gemeente Altena, per 1 januari en 1 juli 2021*

|                                | Bruto oppervlak | Netto oppervlak | Uitgeefbaar 1-1-2021 | Uitgeefbaar 1-7-2021 |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|----------------------|----------------------|
| RBT Kop van Brabant (gemeente) | 20,8            | 14,7            | 1,4                  | 0,2                  |
| Bruine Kilhaven V (gemeente)   | 11,0            | 8,3             | 0,4                  | 0                    |
| De Rietdijk West (particulier) | 6,3             | 5,0             | 1,9                  | 1,0                  |
| Totaal                         | 38,1            | 28,0            | 3,7                  | 1,2                  |

Bron: IBIS 2018 en 2019

### 4.2 Kwalitatief

Per 1 januari 2021 lag het aanbod van bedrijventerrein lag RBT Kop van Brabant. Dit bedrijventerrein is uitsluitend bedoeld voor grotere bedrijven met kavels groter dan 0,5 ha. Ook bedrijven uit zwaardere milieucategorieën kunnen hier gevestigd worden. Op dit terrein kunnen de bedrijven uit het maritieme ecosysteem en het ecosysteem logistiek worden gevestigd. Het RBT Kop van Brabant beschikt overigens niet over natte kavels. Een deel van het Ecosysteem Maritiem is specifiek op zoek naar natte, kade gebonden kades. De bedrijven zijn alleen geholpen met een kavel in de haven van Werkendam.

De overige bedrijventerreinen in Altena zijn allemaal bedoeld voor Klassiek (kleinschalige) MKB bedrijven. De kavelomvang op deze bedrijventerreinen is in beginsel kleiner dan 5.000 m en de maximale milieucategorie 3.2.

*Tabel 6 Aanbod naar type bedrijventerrein Altena*

| Type terrein          | Uitgeefbaar 1-1-2021 | Uitgeefbaar 1-7-2021 |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Klassiek kleinschalig | 2,2                  | 1,2                  |
| Ecosysteem Maritiem   | 1,5                  | 0                    |
| Ecosysteem Logistiek  | 0                    | 0                    |
| Hoogwaardig           | 0                    | 0                    |
| Totaal                | 3,7                  | 1,2                  |

Bron: IBIS 2021, bewerking Gemeente Altena

### 4.3 Concurrerend aanbod

Voor een klassiek kleinschalige, gemengde bedrijventerreinen is een afstand van 10 km een redelijke straal waarbinnen 90-95% van de MKB bedrijven zoeken naar concurrerend aanbod. Bedrijventerrein Giessen ligt nabij de gemeente Zaltbommel. Dit is weliswaar provincie Gelderland, maar ook in die gemeente liggen enkele klassiek, kleinschalige bedrijventerreinen. Het enige bedrijventerrein dat per 1 januari 2021 aanbod had is bedrijventerrein

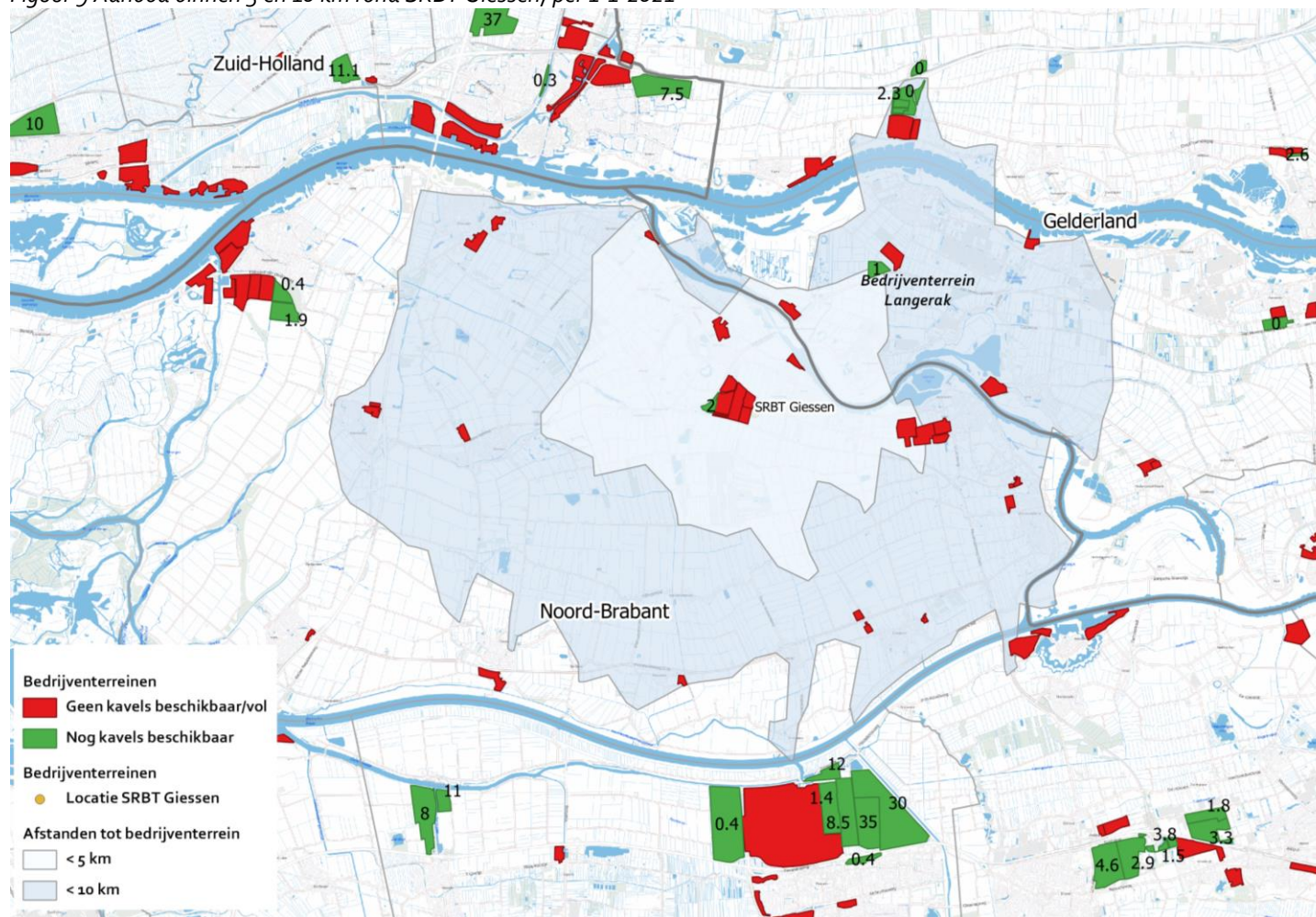
Er is beperkt concurrerend aanbod van het nabij gelegen bedrijventerrein Langerak in Brakel (Gemeente Zaltbommel). Dit terrein heeft een netto oppervlak van 11 ha en is ontwikkeld en wordt uitgegeven door Bax en van Kranenburg Beheer BV. In 2021 is er volgens de ontwikkelaar nog 1 ha vrij uitgeefbaar. Alle andere terreinen met aanbod liggen buiten 10 km van SRBT Giessen.

#### Conclusie

Het aanbod van bedrijventerreinen in de gemeente Altena en binnen een straal van 10 km van SRBT Giessen is zeer beperkt. In Altena is per 1-1-2021 nog 3,7 ha aanbod, medio 2021 is daar nog 1,2 ha van over. Hiervan wordt 1 ha aangeboden op de Rietdijk in Giessen.

In Zaltbommel is op bedrijventerrein Langerak nog 1 ha beschikbaar.

Figuur 9 Aanbod binnen 5 en 10 km rond SRBT Giessen, per 1-1-2021



Bron: IBIS 2020/2021, Bax & van Kranenburg, QGIS, bewerking gemeente Altena

## 4.4 Bestaand vastgoed/leegstand

Bedrijven hoeven zeker niet altijd naar een nieuw bedrijventerrein, maar kunnen vaak ook prima op de bestaande vastgoedmarkt terecht voor een nieuw bedrijfspand. Er is daarom gekeken hoe het staat met de beschikbaarheid van bestaand bedrijfsmatig vastgoed en eventuele leegstand.

### Aanbod van bedrijfsmatig vastgoed

Eind september 2021 staan er volgens Funda in Business in heel Altena 19 bedrijfspanden te huur of te koop, waarvan 12 in Werkendam, 2 in Sleeuwijk en 5 in Giessen.

In totaal wordt 17.080 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak (bvo) aangeboden. Hiervan bevindt zich 83% in Werkendam, 14% in Sleeuwijk en 3% in Giessen.

Het aanbod in Giessen betreft dan ook voornamelijk kleinschalige bedrijfsunits. Het merendeel van het aanbod aan bedrijfshallen zijn de units tot 250 m<sup>2</sup> BVO (8 objecten) en de hallen tussen 1.000- en 2.500 m<sup>2</sup> (6 objecten). In Werkendam staat 1 grotere bedrijfshal te koop/te huur met een omvang van 4.040 m<sup>2</sup> BVO. De leegstand op de bedrijventerreinen in Altena is zeer beperkt. Afgezet tegen het uitgegeven areaal bedrijventerrein staat momenteel minder dan 1% leeg. Dit is ver onder de frictieleegstand.

Tabel 7 Aanbod bedrijfsmatig vastgoed (bedrijfshallen) in de gemeente Altena

| Kern            | Aantal per kern | Aandeel | BVO (m <sup>2</sup> ) | Aandeel |
|-----------------|-----------------|---------|-----------------------|---------|
| Giessen         | 5               | 26,3%   | 420                   | 2,6%    |
| Sleeuwijk       | 2               | 10,5%   | 2.360                 | 14,3%   |
| Werkendam       | 12              | 63,2%   | 13.770                | 83,2%   |
| Gemeente Altena | 19              | 100,0%  | 16.550                | 100,0%  |

Bron: Funda in Business, september 2021

### Leegstand

Eenzelfde beeld komt naar voren uit de leegstandmonitor van het CBS<sup>4</sup>, dat gebruik maakt van de BAG en de OZB aanslagen. De meest recente cijfers in deze monitor dateren van 2020. In dat jaar stonden volgens CBS in Altena 40 bedrijfspanden leeg met een totale oppervlakte van 33.310 m<sup>2</sup>. Dit komt neer op 4% van de bedrijfspanden met 3% van het totale bedrijfsvloeroppervlak. Dit is onder een gezonde frictieleegstand<sup>5</sup> van 5% die vaak gehanteerd wordt.

Dat er veel dynamiek is op de bedrijfsruimtemarkt in Altena blijkt uit de transacties van het afgelopen jaar. Volgens Funda in Business werden in de afgelopen maanden 44 bedrijfspanden verhuurd of verkocht. De totale bedrijfsvloeroppervlakte bedroeg 22.640 m<sup>2</sup>. De grootste dynamiek was er in Werkendam met 16 transacties en 7.160 m<sup>2</sup> BVO, gevolgd door Giessen (9 transacties, 2.570 BVO) en Nieuwendijk (6 transacties, 4.590 m<sup>2</sup>).

Geconcludeerd kan worden dat er niet of nauwelijks leegstand is in Altena en Giessen in het bijzonder. Er is zelfs sprake van krapte op de bedrijfsruimtemarkt.

Tabel 8 Aanbod bedrijfsmatig vastgoed naar omvang bedrijfspand

| Oppervlakte bedrijfspand    | Aantal objecten | Aandeel objecten | BVO (m <sup>2</sup> ) | Aandeel BVO |
|-----------------------------|-----------------|------------------|-----------------------|-------------|
| < 250 m <sup>2</sup>        | 8               | 42,1%            | 850                   | 5,0%        |
| 250 - 500 m <sup>2</sup>    | 1               | 5,3%             | 870                   | 5,1%        |
| 500- 1.000 m <sup>2</sup>   | 3               | 15,8%            | 1.780                 | 10,4%       |
| 1.000 -2.500 m <sup>2</sup> | 6               | 31,6%            | 9.540                 | 55,9%       |
| > 2.500 m <sup>2</sup>      | 1               | 5,3%             | 4.040                 | 23,6%       |
| Totaal                      | 19              | 100,0%           | 17.080                | 100,0%      |

Bron: Funda in Business, september 2021

<sup>4</sup> De nationale leegstandsmonitor (CBS)  
[https://public.tableau.com/app/profile/centraal.bureau.voor.de.statistiek/viz/Dashboard\\_leegstand\\_2020/Welkom](https://public.tableau.com/app/profile/centraal.bureau.voor.de.statistiek/viz/Dashboard_leegstand_2020/Welkom)

<sup>5</sup> De frictieleegstand is leegstand die nodig is om een gezonde doorstroming van bedrijven op de bedrijfsruimtemarkt mogelijk te maken.

## 5. Confrontatie vraag en aanbod

Hieronder zijn twee confrontaties tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen opgesteld. De eerste betreft voor de periode 2018 - 2030, met een doorkijk naar 2035. Omdat de vraagramingen als startdatum 1-1-2018 hebben, is dit de formele confrontatie. In de periode 2018-2020 is het aanbod echter veel sneller uitgegeven dan volgens het model te verwachten is. Om die reden is ook een confrontatie voor de periode 2021 – 2030 gemaakt. Daarbij is de totale vraag met de gemiddelde vraag met 3 jaargangen (uitgiftenjaren 2018, 2019 en 2020) verminderd en geconfronteerd met het aanbod per 1-1-2021.

### 5.1 Confrontatie 2018-2030

De confrontatie 2018 - 2030 laat gemeente breed een tekort zien van 7 ha. Dit tekort loopt op naar 17 ha in 2035. Gezien dat vrijwel de volledige voorraad bedrijventerreinen in het westelijke deelgebied van de gemeente ligt, is hier een modelmatig overschot. Dit is ook zeer verklaarbaar. Het RBT Kop van Brabant is ontwikkeld om te voorzien in grote kavels voor de gehele gemeente Altena. Dit aanbod concentreert zich dan ook in het westelijk deel van de gemeente. De tekorten ontstaan vooral in het noordelijk en oostelijk deel van de gemeente.

Tabel 9a

Confrontatie vraag en aanbod 2018 – 2030 en 2018 - 2035

| Deelge<br>bied | Vraag 2018<br>-2030 | Vraag<br>2031-2035 | Aanbod<br>per 1-1-<br>2018 | Saldo t/m<br>2030 | Saldo t/m<br>2035 |
|----------------|---------------------|--------------------|----------------------------|-------------------|-------------------|
| West           | 10,5                | 4,2                | 14,6                       | 4,1               | -0,1              |
| Noord          | 5,4                 | 2,2                | 2                          | -3,4              | -5,6              |
| Zuid           | 2,7                 | 1,1                | 0                          | -2,7              | -3,8              |
| Oost           | 6,4                 | 2,6                | 1,5                        | -4,9              | -7,5              |
| Altena         | 25,0                | 10,0               | 18,1                       | -6,9              | -16,9             |

Bron: Ecorys, STEC, IBIS 2018, bewerking gemeente Altena

### 5.2 Geactualiseerde confrontatie 2021-2030

Het aanbod van bedrijfskavels is in de periode 2018-2021 zeer sterk gedaald in Altena, door een zeer voorspoedige uitgifte. De vraag naar bedrijfskavels is daarnaast onverminderd hoog. Voor de Kop van Brabant Werkendam is een wachtlijst met een actuele vraag van 9 ha en voor SRBT Giessen is er een actuele vraag van 8,8 ha.

De confrontatie 2021 – 2030 laat zien dat 3 jaar later de situatie er heel anders uit kan zien. Het laat ook zien dat een vraag- en aanbodconfrontatie een momentopname is. Uit de confrontatie 2019-2030 komt een tekort naar voren van 17,3 ha. Dit tekort loopt richting 2035 verder op naar 27,3 hectare.

Tabel 9b

Confrontatie uitbreidingsvraag en aanbod 2021 – 2030 en 2021 - 2035

| Deelgebied | Vraag 2021 –<br>2030 | Vraag 2031-<br>2035 | Aanbod<br>per 1-1-2021 | Saldo<br>t/m 2030 | Saldo<br>t/m 2035 |
|------------|----------------------|---------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| West       | 8,8                  | 4,2                 | 1,8                    | -7,0              | -11,2             |
| Noord      | 4,6                  | 2,2                 | 1,9                    | -2,7              | -4,9              |
| Oost       | 5,5                  | 2,6                 | 0                      | -5,5              | -8,1              |
| Zuid       | 2,3                  | 1,1                 | 0                      | -2,3              | -3,4              |
| Altena     | 21,0                 | 10                  | 3,7                    | -17,3             | -27,3             |

Bron: Ecorys, STEC, IBIS 2019, bewerking gemeente Altena

Bedrijventerrein Giessen is het enige bedrijventerrein in de gemeente Altena waarvoor momenteel een plan gemaakt wordt. Er wordt ook nog gezocht naar een alternatieve locatie voor een nieuwe bedrijventerrein bij Werkendam als vervanging van RBT Kop van Brabant fase 2. De ruimtelijke mogelijkheden bij Werkendam zijn echter beperkt. Het zal nog enkele jaren duren voordat daar een



bedrijventerrein ontwikkeld kan worden. Dat betekent dat SRBT Giessen de komende jaren het enige aanbod is in de gemeente Altena. SRBT Giessen is een interessante vestigingsplaats voor bedrijven uit de noordoost-, oost en zuidoostzijde van de gemeente Altena. De modelmatige uitbreidingsvraag in dit gebied kan tot 2030 worden becijferd op ca 10 ha netto en naar 2035 zelfs op ca. 12-15 ha netto. Actueel is er al een vraag van 8,8 ha aan bedrijfskavels voor SRBT Giessen.

### **Conclusie**

Het aanbod aan bedrijfskavels in Altena is onvoldoende om in de actuele vraag naar bedrijfskavels te kunnen voorzien. Ook voor de lange termijn is er een tekort. Tot 2030 is er een aanvullende behoefte van 17,3 ha en tot 2035 zelf van mogelijk 27,3 ha. Hiervan zal ongeveer de helft gevonden moeten worden aan de oostzijde van de gemeente. De ontwikkeling van SRBT Giessen kan zowel in de actuele als de lange termijnbehoefte aan bedrijfskavels voorzien. Met name omdat elders in Altena, rond Werkendam het nog enige jaren zal duren voordat nieuw aanbod van bedrijfskavels ontwikkeld kan worden.