

MARKTGERICHTHEID KAN DE MARKT VAN BEDRIJFSTERREINEN WEER IN BALANS BRENGEN

EDDY LOUWMAN EN BERND RIJKS

West-Brabant heeft weliswaar een gunstig toekomstperspectief voor wat betreft de vraag naar bedrijfsterreinen, een groot aantal gemeenten speelt echter niet alert in op hun ontwikkelingsperspectieven. Er worden in West-Brabant te vaak bedrijfsterreinen aangeboden zonder rekening te houden met specifieke behoeften en wensen van de bedrijfspgroepen. De situatie aan de aanbodzijde is verre van optimaal en vormt een bedreiging voor het economisch functioneren van de regio in de nabije toekomst.

Het slechte economische klimaat in Nederland van de jaren '80 toonde de tekortkomingen van de niet-marktgerichte wijze van de bedrijfsterreinenontwikkeling. De traditionele bedrijfsterreinenontwikkeling leidde tot een paradox van overaanbod en tegelijkertijd schaarste. Een situatie van uitersten: bepaalde soor-

ten bedrijven kunnen kiezen uit een te ruim aanbod, terwijl anderen geen geschikte locatie wordt aangeboden. Het aanbod van bedrijfsterreinen sloot kwalitatief onvoldoende aan op de wensen en behoeften van de gedifferentieerde vraagzijde: er was sprake van een ruime voorraad 'grijze gehaktballen'. Dit had een reusachtige gemeentelijke financiële verspilling, een gebrekkige behoeftebevrediging aan de vraagzijde en een te lage ruimtelijke kwaliteit tot gevolg.

KWETSBAAR

Op de huidige markt van bedrijfsterreinen speelt de vraagzijde een dominante rol. De uitsluitend kwantitatieve, aanbodgerichte methoden die gemeenten toepassen voor het ontwikkelen van bedrijfsterreinen, zijn niet langer toereikend. Om een gedifferentieerd vestigingsmilieu aan te kunnen bieden, is het toepassen van een meer kwaliteitsgerichte metho-

diek noodzakelijk. Dit betekent een doelgroepgerichte beleidsstrategie op basis van marktanalyses. Marktgericht denken en doen werkt preventief en is niet minder belangrijk in voorspoedige tijden, omdat het investeringsrisico's reduceert en een gemeente minder kwetsbaar maakt voor marktontwikkelingen. Het is mogelijk een 'quality-gap' tussen aanbod en vraag te voorkomen en versterking van het evenwicht op de markt van bedrijfsterreinen te herstellen. Marktgerichtheid impliceert overigens niet dat gemeenten zondermeer eisen van de vraagzijde moeten inwilligen.

Binnen West-Brabant is onderlinge concurrentie tussen gemeenten en verdringing door gelijksoortig aanbod geen uitzondering. De gemeenten vergeten wel eens dat tegenover een winnende gemeente veelal ook een verliezende gemeente binnen de regio staat. Met name gemeenten binnen het Streekgewest Westelijk Noord-Brabant zijn bevreesd voor een te dominante positie van Breda, terwijl haar status van stedelijk knooppunt juist voordelen heeft voor de gehele regio West-Brabant.

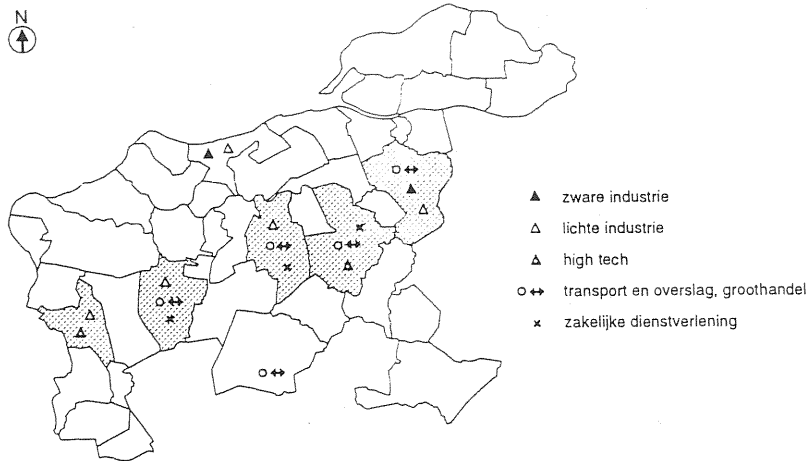
MAGER

Het sterkste punt van de regio is de ligging tussen twee werelddhavens, Rotterdam en Antwerpen, van waaruit een overloop van niet-direct havengebonden bedrijvigheid plaatsvindt. De ligging ten opzichte van Rotterdam en Antwerpen en de ligging aan hoofdverbindingssassen waardoor de vanouds sterke positie van West-Brabant op transportgebied gehandhaafd kan blijven, zijn kansen waar West-Brabant op moet blijven inspelen. Verder kent West-Brabant een prettig woon- en leefklimaat, van groot belang voor de vestigingsplaatskeuze van bedrijven. Een steeds belangrijker wordend punt is de, ten opzichte van de Randstad, geringe congestie en de als gevolg daarvan uitstekend ontsloten bedrijfsterreinen. Van belang voor de vestiging van



Het bedrijfsterrein Moerdijk kan de overloop van de zware industrie herbergen.

Foto: REWIN West-Brabant



Locaties van bedrijfssectoren in West-Brabant.

bepaalde bedrijvigheid is tot slot de aanwezigheid van relatief goedkope arbeid. De zwakke punten van West-Brabant zijn de gemiddeld laag opgeleide beroepsbevolking en een kwalitatief en kwantitatief mager aanbod van bedrijfsterreinen. Uitgaande van het huidige uitgiftepatroon zal binnenkort een tekort optreden op de bedrijfsterreinenmarkt in de regio. Door overloop van met name zware industrie uit het Rijnmondgebied en Antwerpen is er een eenzijdige productiestructuur ontstaan, met als bijkomend gevolg een dreigende aantasting van het woon- en leefmilieu.

De voorspoedige economische ontwikkeling en de vestiging van hinderveroorzakende zware industrie bemoeilijkt de afstemming van de functies wonen, werken en recreëren op elkaar. Er zal een keus gemaakt moeten worden tussen de ontwikkeling van bepaalde hinderveroorzakende bedrijfspgroepen en de handhaving van een goed woon- en leefklimaat. Verdere bedreigingen zijn er bijvoorbeeld vanuit Zeeland (door de lagere grondprijs) en België (waar flexibeler ingespeeld wordt op de vraag naar bedrijfsterreinen door minder tijdrovende procedures).

PERSONEEL

Het verdient aanbeveling om de zware industrie zoveel mogelijk te concentreren op bestaande terreinen om verdere versnippering te voorkomen. Niet elk bedrijfsterrein is geschikt om zware industrie (met een hoge milieubelasting) te herbergen. Grote, goed bereikbare terreinen, in de buurt van een ruim aanbod van laaggeschoold personeel, komen in eerste instantie in aanmerking. Het bedrijfsterrein Moerdijk is bedoeld voor de overloop van zwaardere en/of grootschalige bedrijvigheid uit Westelijk Noord-Brabant, de stadsregio Breda en Europoort (en in mindere mate Antwerpen).

De op voorhand gemaakte reserveringen en het huidige hoge uitgifte tempo zorgt ervoor dat de uiteindelijke beschikbare ruimte voor de zwaardere industrie gering is. Op de markt van terreinen geschikt voor de vestiging van zware industrie zal binnen niet al te lange termijn een tekort optreden. Uitbreidingsmogelijkheden zijn er alleen nog in Oosterhout en zeer beperkt in Oudenbosch en Raamsdonk (Dombosch). Op Dombosch worden uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven gewaarborgd, maar grootschalige uitbreiding van het terrein ligt niet voor de hand. Op korte termijn zijn er nog beperkte mogelijkheden in Bergen op Zoom en op langere termijn in Roosendaal.

KRAPTE

De lichte industrie heeft goede vestigingsmogelijkheden in Etten-Leur en Oosterhout. Ook het (boven)regionale terrein Moerdijk biedt ruimte voor de lichte industrie. Voorts bieden Oudenbosch (beperkt), Bergen op Zoom en met name Roosendaal ontwikkelingsmogelijkheden voor deze bedrijfspgroep. Gezien de ontwikkelingen van de lichte industrie, zal ook op de terreinenmarkt voor deze sector, op korte termijn al, een tekort kunnen ontstaan.

De grotere hoogwaardige bedrijfsterreinen in (middel)grote steden met een goede uitstraling, een hoog opleidingsniveau van de bevolking en de aanwezigheid van toeleverende bedrijvigheid, komen in aanmerking voor vestiging van high-techbedrijven. In de regio West-Brabant biedt allereerst Breda goede mogelijkheden (Hoogeind) voor uitbreiding van deze bedrijfspgroep, als niet teveel ruimte wordt gereserveerd voor de zakelijke dienstverlening. Voorts beschikken Bergen op Zoom en Roosendaal over een zekere hoeveelheid geschikt terrein.

Geconstateerd moet worden, dat ook de high-tech sector in West-Brabant niet voldoende (reële) ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden.

De sectoren transport, overslag en groothandel zijn sterk vertegenwoordigd in West-Brabant. Hier is sprake van een overaanbod.

Het terreinaanbod in West-Brabant is zodanig krap, dat binnen niet al te lange termijn problemen kunnen ontstaan bij de verdeling van de beschikbare grond over met name de zware-, lichte- en high-tech industrie. De dreigende krapte en eenzijdigheid roepen om een onderlinge afstemming op het schaalniveau van geheel West-Brabant.

VERSNIPPERING

Door de marginale marktgerichtheid van de gemeenten bij de ontwikkeling van bedrijfsterreinen wordt het creëren van een kwalitatief hoogwaardig vestigingsmilieu bemoeilijkt. Voorts heeft dit gebrek ertoe geleid dat de markt van bedrijfsterreinen in de regio West-Brabant uit balans is. Uitgaande van het huidige uitgiftepatroon zal binnenkort een tekort optreden in het aanbod voor bepaalde bedrijfspgroepen. Daar een aantal gemeenten niet geschikt is voor de ontwikkeling van bedrijfsterreinen kunnen zij beter inspelen op een andere markt, bijvoorbeeld toerisme en recreatie.

De regio dreigt verder een overloopgebied te worden voor de vestiging van vervuulende, zware industrie, versnipperd over West-Brabant. Door op korte termijn te komen tot segmentering van het aanbod en zware industrie zoveel mogelijk te concentreren op bestaande terreinen kan verdere versnippering over West-Brabant voorkomen worden.

Ondanks diverse bedreigingen heeft West-Brabant als vestigingsgebied voor bedrijvigheid nog steeds een positief-dynamische uitstraling, wat door de snelle uitgifte van bedrijfsterreinen in de laatste jaren onderstreept wordt. De ligging tussen twee werelddhavens en de aanwezige infrastructuur bieden een goed uitgangspunt ten opzichte van andere regio's in de halfwegzone. Onderlinge rivaliteit tussen gemeenten kan zich beter verplaatsen van bedrijfsterrein naar sportterrein.

Dit artikel is gebaseerd op het onderzoeksrapport *Toekomst met kwaliteit, naar een kwalitatief hoogwaardig vestigingsmilieu in de regio West-Brabant door een marktgerichte gemeentelijke bedrijfsterreinenontwikkeling*, in opdracht van de Van Eesteren-Fluck & Van Lohuizen-Stichting. De auteurs zijn hiermee afgestudeerd in de Planologie aan de Universiteit van Amsterdam.