

De ontwikkeling van de vraag naar grote logistieke kavels

Inleiding

De gemeente Tholen is van plan een uitbreiding te realiseren op bedrijventerrein Welgelegen. Het gaat om 15 hectare bedrijventerrein met als beoogde doelgroep de grotere logistieke bedrijvigheid. Ter ondersteuning van deze ambities wil de gemeente Tholen graag de groeiende behoefte aan grote kavels binnen de logistiek onderbouwen. Deze notitie gaat hierop in. Daarbij is gebruik gemaakt van bureau-expertise van ARCUSplus, eerder verricht onderzoek in de logistiek en de regio Zuidwest-Nederland, en recente marktrapporten over de logistiek.

Er is in Nederland een blijvende vraag naar distributiecentra

Diverse onderzoeken onderstrepen de toenemende vraag naar distributiecentra. Zo signaleert DTZ Zadelhoff een hoge totaalopname in 2014 (970.000 m² vastgoed) en een zich doorzettende trend van de hoge marktdynamiek in de eerste helft van 2015. Ook makelaar JLL ziet een stijgende vraag naar logistiek. Men signaleert dat de vraag vanaf 2009 weer jaarlijks groeit. Een andere indicator van de vraag is het feit dat de totale logistieke voorraad in Nederland sinds 2000 is toegenomen met circa 72% (JLL, 2015).

Uit een onderzoek van Stec Groep (2015) onder verladers en logistieke dienstverleners blijkt bovendien dat er ook de komende jaren een grote logistieke verplaatsingsdynamiek zal zijn. De rapportage toont dat 55% van de grote logistieke bedrijven in Nederland de komende jaren wil uitbreiden, groeien of verplaatsen. De aanhoudende vraag naar grote, hoogwaardige distributiecentra wordt verder onderstreept door de bereidheid van vastgoedpartijen als Groep Heylen, Prologis en VDR om grote metrages logistiek vastgoed op risico te ontwikkelen.

Er zijn verschillende verklaringen voor deze dynamiek. Zo zorgen de gunstige ligging van Nederland, de hoogwaardige infrastructuur en de verdere groei van online-verkoop in Europa ('e-commerce') er voor dat Nederland zeer aantrekkelijk blijft voor de vestiging van Europese distributiecentra. Het economisch herstel draagt ook bij. Tevens zorgt consolidatie binnen de sector – het optimaliseren van de supply chain – voor beweging. Verder worden er door trends als e-commerce andere, hogere eisen gesteld aan logistiek vastgoed, waardoor de behoefte aan nieuwbouw groeit. Daar komt bij dat (internationale) beleggers logistiek vastgoed momenteel als een interessante beleggingscategorie beschouwen.

De vraag naar logistiek vastgoed in Nederland concentreert zich al jaren rondom de Mainports, Brabant en Noord-Limburg. DTZ signaleert daarbij een steeds sterkere focus op de as Rotterdam-Venlo, vanwege de aanwezige ruimte, de relatief lage grondprijzen en de gunstige ligging aan doorvoerroutes naar het achterland. Transactiecijfers van JLL onderschrijven dit beeld (zie bijlage I). In het eerder genoemde onderzoek van Stec Groep komt Zuid-Nederland ook als

belangrijkste voorkeursregio van logistieke bedrijven naar voren. De regio's West-Brabant, Tilburg en Venlo-Venray vormen dan ook al jarenlang de top 3 van logistieke hotspots¹. Recent bracht ook JLL een logistieke ranking uit van alle 40 COROP-regio's. De top vijf werd hierbij eveneens gevormd door regio's in Brabant en Limburg.

De schaalvergroting van distributiecentra zet zich door

Een belangrijke trend binnen de logistiek is de schaalvergroting. Onderzoek van JLL toont dat er voor de periode 2008/2009 nauwelijks grootschalige transacties (>40.000 m²) plaatsvonden, maar dat deze inmiddels goed zijn voor circa 25% van de jaarlijkse transactiedynamiek. Ook Stec Groep ziet de binnen de bovenregionale vestigingsdynamiek in Nederland het aandeel van vragers boven de 5 hectare toenemen tot boven de 25%.

Recente aankondigingen van nieuwbouwprojecten onderschrijven dit beeld. Zo omvat het nieuwe distributiecentrum van Michael Kors in Venlo ruim 90.000 m², terwijl Bol.com in Waalwijk streeft naar een nieuw centrum van 200.000 m². Wehkamp bouwt in Zwolle het grootste geautomatiseerde e-commerce distributiecentrum ter wereld van 35.000 m². Ook worden er op meerdere locaties megahallen op risico gebouwd die de 100.000 m² in sommige gevallen makkelijk overstijgen (zie bijlage II). Deze nieuwbouw wordt mede gevoed door de schaarste aan modern, passend logistiek vastgoed.

De behoefte aan schaalvergroting kan worden verklaard uit de sterke groei van de goederenstromen als gevolg van de opkomst van online verkoop (meer omzet, grotere afzetgebieden en retourstromen). Mede door de opkomst van e-commerce vinden er bovendien meer activiteiten plaats in distributiecentra (backoffice, assemblage) en neemt de diversificatie van producten binnen die centra toe. Schaal is daarbij, zeker voor retailers, een belangrijk concurrentievoordeel om effectief en efficiënt te opereren. Maar ook voor logistieke dienstverleners is het realiseren van schaalvoordelen aantrekkelijk om competitief te blijven, metrages optimaal te benutten en een optimale bezorging van goederen te realiseren. Partijen als DHL opteren daarom bij voorkeur voor minder, maar grotere distributiecentra, bij voorkeur gevestigd op logistieke 'hotspots'.

Derhalve wordt de beschikbaarheid van grote tot zeer grote kavels een steeds belangrijkere locatiefactor in de logistiek. Op dit moment kan vooral Venlo hier goed in voorzien. Deze gemeente verkocht in de afgelopen anderhalf jaar reeds 70 hectare bedrijventerrein. Het ging hierbij slechts om een handvol transacties/gebruikers! Niet alleen de omvang van de kavel is overigens van belang, maar ook het juiste formaat kavel. Bij voorkeur zijn deze rechthoekig en hebben ze een diepte van 185 tot 200 meter, onder andere om per 1.000 m² gebouw één loading dock te kunnen realiseren. Daarbij is een bouwhoogte van 15 tot 20 meter tegenwoordig de minimale standaard. Omdat klanten steeds hogere eisen stellen en producten

¹ Logistiek.nl organiseert jaarlijks deze verkiezing van logistieke hotspots.

een kortere life-cycle hebben, staan logistieke partijen daarnaast vaak onder flinke tijdsdruk bij locatiekeuzeprocessen. Het *snel* operationeel kunnen zijn op een bepaalde locatie speelt een steeds grotere rol bij beslissingen; denk daarbij met name aan snelle, soepel procedures met betrekking tot plannen en vergunningen. En om goed in te spelen op de hoge dynamiek is de aanwezigheid van uitbreidingsmogelijkheden eveneens een pré.

Positie en kansen van Tholen binnen deze marktdynamiek

Al meerdere jaren heeft Zuidwest-Nederland en met name West-Brabant een zeer sterke positie en een hoog marktaandeel bij het aantrekken van (internationale) distributiecentra. West-Brabant trok in de periode 2000-2014 liefst 37 bovenregionale distributiecentra aan en is daarmee met afstand de nummer één. Venlo (20) en Tilburg (14) volgen op afstand². De sector logistiek is bovendien goed voor ruim 40% van de door REWIN gecreëerde arbeidsplaatsen in de afgelopen drie jaar.

Mede door deze sterke aantrekkingskracht en de recente komst van grote vestigers zoals Forever21, Primark en American Eagle neemt de beschikbaarheid van grote kavels in West-Brabant evenwel af. Zowel Bergen op Zoom (Noordland) als Roosendaal (Borchwerf II) beschikt over steeds minder ruimte voor nieuwbouw³. En de locatie Nieuw Prinsenland heeft gekozen voor een specifiek *label* in de vorm van agrofood. De komst van Logistiek Park Moerdijk, waar juist de grotere kavels beschikbaar komen, laat nog op zich wachten. Er is dus geen alternatief voor partijen die nu of op korte termijn grote logistieke kavels zoeken in de regio. En, zoals eerder aangegeven, bestaand vastgoed voldoet veelal niet aan de gestelde eisen. Kortom, de concurrentiepositie van West-Brabant als logistieke vestigingsplaats staat onder druk, met name door de beperkte, directe beschikbaarheid van grote kavels. Niet voor niets daalde West-Brabant in de (Logistiek.nl) ranking van *hotspots* naar de derde positie, nadat men jarenlang met Venlo-Venray om de eerste plaats streed. De regio is niet meer de absolute koploper, maar één van de leden van de 'kopgroep' geworden.

Niettemin zal West-Brabant ook de komende jaren aantrekkelijk blijven voor logistiek en distributie. Dit onder meer dankzij de goede infrastructuur, het nog steeds sterke logistieke imago en de aantrekkelijke ligging ten opzichte van Europese afzetmarkten. Wel zal gewerkt moeten worden aan de (snelle) beschikbaarheid van ruimte. Hiermee kan worden ingespeeld op de trend van schaalvergroting en op de steeds kortere doorlooptijden die klanten wensen bij het opstarten van een logistieke operatie.

De te realiseren logistieke kavel op Tholen, met totale omvang van 15 hectare, is vanuit dit perspectief een zeer belangrijke aanvulling. Voor de komende jaren is dit in feite de enige

² Bron: Database Bovenregionale Locatiebeslissingen, Stec Groep

³ Op Noordland zijn geen grote kavels meer beschikbaar en op Borchwerf II beschikt nog over twee grote kavels en een locatie met bouwclaim van ontwikkelaar Groep Heylen (bron: REWIN, Borchwerf II)

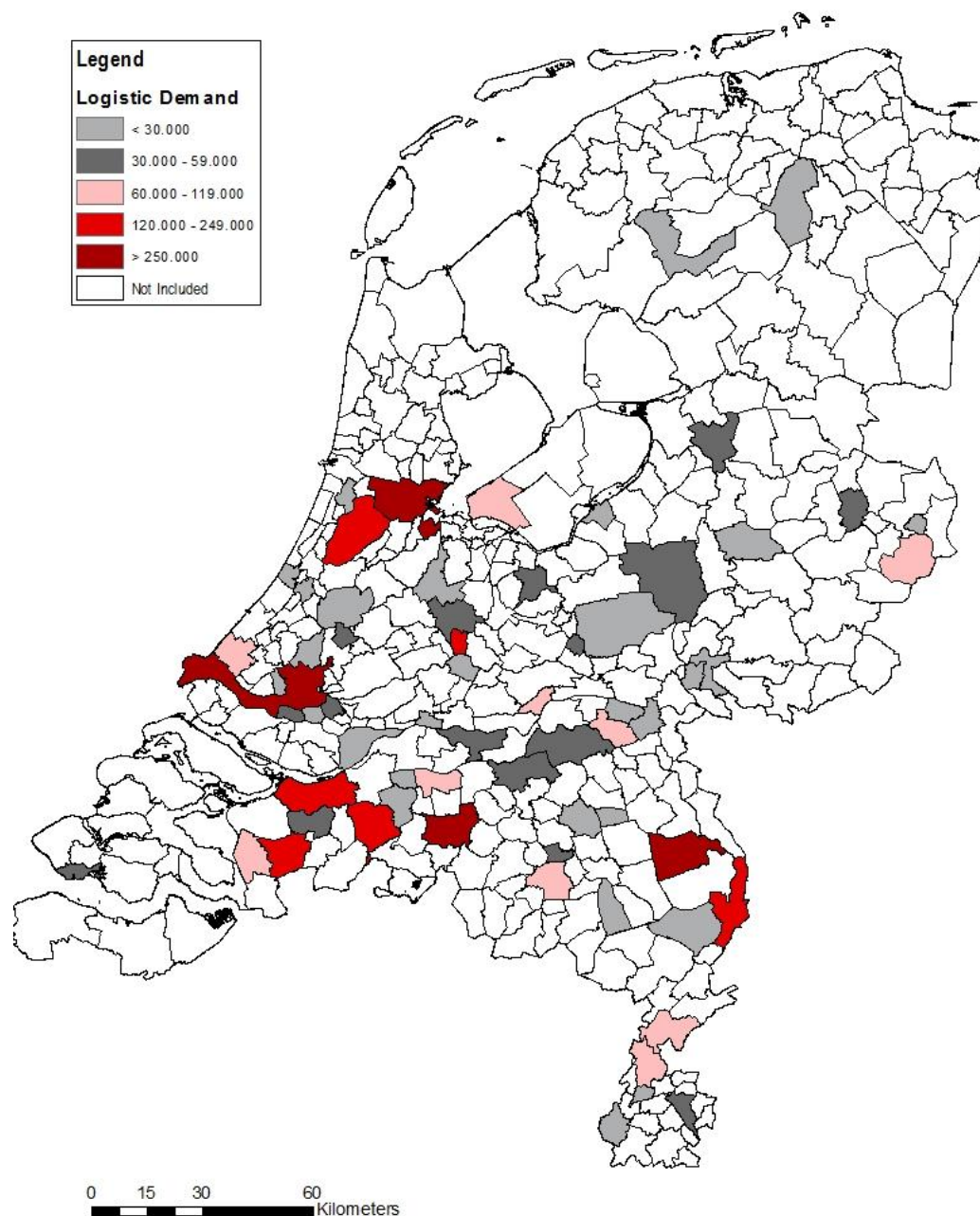
nieuwe bouwlocatie voor grote logistiek in de regio. Het gebied ligt bovendien op zeer korte afstand van West-Brabant en maakt daardoor feitelijk onderdeel uit van het logistieke vestigingsklimaat (infrastructuur, kennis, arbeid) van deze regio. De afstand van de locatie Welgelegen tot de snelweg A4 bedraagt daarbij slechts enkele kilometers. Naast ruimte is dus ook de factor bereikbaarheid goed ingevuld. Tevens zijn de (huidige) grondprijzen op Tholen concurrerend.

Conclusies

De vraag grote logistieke kavels (> 4 hectare) blijft de komende jaren hoog in Nederland, en in het bijzonder in de as Rotterdam-Venlo. West-Brabant kan echter steeds minder goed voorzien in deze kavels. De te realiseren logistieke kavel(s) op Tholen zijn vanuit dit perspectief kansrijk te noemen. De locatie Welgelegen maakt in feite onderdeel uit van het bewezen logistieke vestigingsklimaat van West-Brabant en biedt, mede door de komst van de A4, voldoende kwaliteiten om grotere distributiecentra te huisvesten.

Bijlage I

Heat map of logistic demand in the Netherlands (2010-2015 Q1)



Source: JLL, 2015

Bijlage II

Voorbeelden recente transacties 'megahallen' logistiek in Nederland

Partij	Locatie	Metrage/omvang pand
Bol.com/Docdata	Waalwijk	200.000
Leeyen	Bron	145.000
Groep Heylen	Venlo	140.000
Prologis	Tilburg	100.000 (waarvan 25.000 m2 voor Coolblue)
Michael Kors	Venlo	92.900
Action	Echt	80.000
Wehkamp	Zwolle	35.000
Primark	Roosendaal	160.000 (kavel)
Forever 21	Bergen op Zoom	Tenminste 20.000

Bron: internet, vastgoedpers

**stec
groep**



Ladder Welgelegen II Tholen

Stec Groep aan gemeente Tholen

Evert-Jan de Kort en Jasper Beekmans
18 juli 2016

Inhoudsopgave

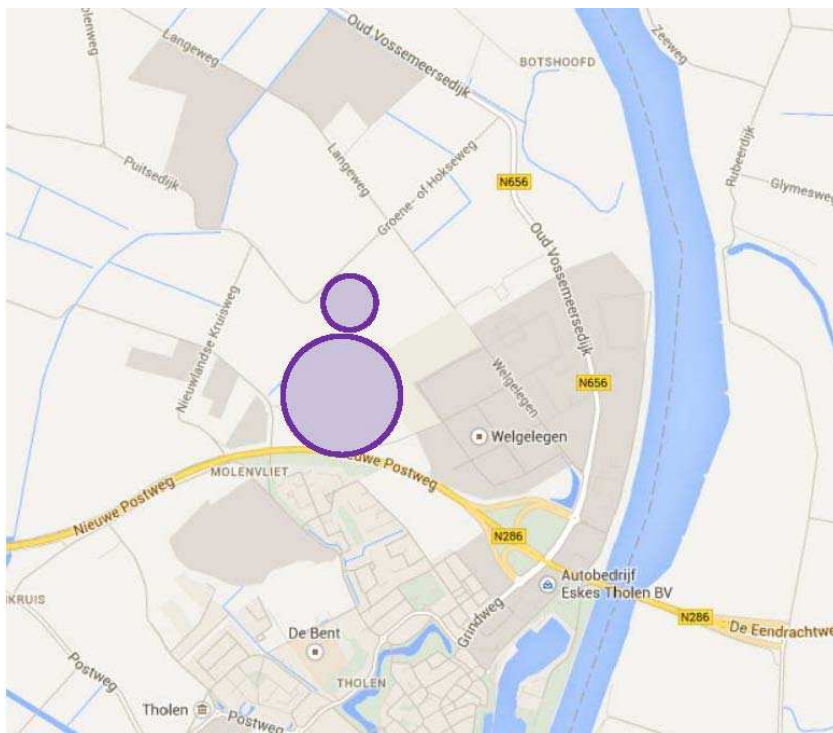
1	Inleiding	3
2	Marktregio Welgelegen III	5
2.1	Profiel Welgelegen III	5
2.2	Marktregio Welgelegen III	6
3	Vraag marktregio	9
3.1	Totale uitbreidingsvraag bedrijventerreinen	9
3.1.1	Uitbreidingsvraag in Tholen	9
3.1.2	Uitbreidingsvraag in De Bevelanden en Schouwen-Duiveland	10
3.1.3	Uitbreidingsvraag in West-Brabant	10
3.1.4	Totale uitbreidingsvraag voor Welgelegen III	12
3.2	Uitbreidingsvraag doelgroep Welgelegen III	12
3.2.1	Tholen	12
3.2.2	De Bevelanden en Schouwen-Duiveland	13
3.2.3	West-Brabant	13
3.3	Conclusie: 193 ha netto uitbreidingsvraag	14
4	Aanbod marktregio	15
4.1	Bestaand (leegstaand) of nog te bouwen logistiek vastgoed	15
4.2	Heruitgeefbare ruimte op bestaande terreinen	16
4.3	Uitgeefbare terreinen met vergelijkbare vestigingscondities	18
4.4	Conclusie: 180 ha netto aanbod	23
5	Conclusies Ladder voor Welgelegen III	24
5.1	Trede 0. Marktregio voor Welgelegen III bestaat uit Tholen inclusief de omringende regio's De Bevelanden, Schouwen- Duiveland en West-Brabant	24
5.2	Trede 1. Er is een actuele regionale behoefte in het segment van Welgelegen III	25
5.3	Trede 2. De behoefte kan deels worden gefaciliteerd in bestaand stedelijk gebied	27
5.4	Trede 3. Welgelegen III is passend ontsloten voor de doelgroep	28
	Bijlage 1	29
	Bijlage 2	31

1 Inleiding

Met Welgelegen III wilt u de (toegenomen) vraag naar grootschalige logistieke kavels faciliteren

U heeft plannen voor uitbreiding van het bedrijventerrein Welgelegen. Het gaat om Welgelegen III. U wilt hier ruimte bieden voor zeer grootschalige logistieke bedrijvigheid en distributie, gedefinieerd als logistiek met een kavelgrootte vanaf 5 hectare (hierna: ha). Er is vestigingsdynamiek en toenemende belangstelling voor vestiging in Tholen vanuit die hoek, zo geeft u aan. De ruimtelijk-economische samenhang van Tholen met de logistieke hotspot West-Brabant en doortrekking van de A4 zijn hier belangrijke redenen voor.

Figuur 1: ligging plangebied



Bron: voorontwerp bestemmingsplan Welgelegen III, RHO.

Het geplande terrein heeft een beoogde oppervlakte van 15 ha netto

Welgelegen III ligt ten westen van het bestaande bedrijventerrein Welgelegen. Het is op dit moment agrarisch gebied. Het heeft een beoogde oppervlakte van 15 ha netto uitgeefbaar terrein. Welgelegen III is in de toekomst rechtstreeks aangesloten op de N286 en daarmee goed bereikbaar vanaf de nieuwe A4.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft tot doel deze uitbreiding (15 ha) planologisch-juridisch mogelijk te maken met als beoogde doelgroep de grotere logistieke bedrijven (5 ha en meer). De planperiode is gelijk aan de bestemmingsplanperiode van 10 jaar: 2016 tot en met 2025.

Behoeft aan uitgebreide onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking

Het voorontwerp bestemmingsplan ligt er. U gaat nu werken aan het ontwerp. Vanuit de provincie en omringende gemeenten bent u gewezen op een Ladderonderbouwing. Deze is nu onvoldoende in uw voorontwerp opgenomen. U heeft wel Arcusplus in het kader van uw nieuwe bedrijventerreinenprogramma een analyse laten uitvoeren naar de vraag naar logistieke kavels en de

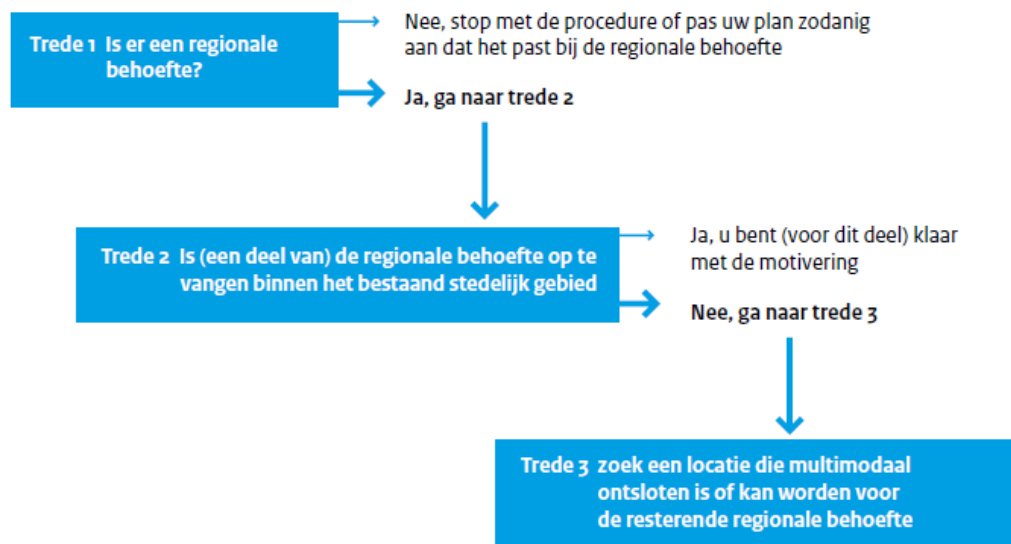
positie en kansen van Tholen hierin. Hieruit blijkt een zekere markttechnische behoefte. Dit is echter nog geen Ladderonderbouwing. Wel kan het als bouwsteen hiertoe dienen.

De aanpak van deze notitie loopt analoog aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (zie figuur 2). Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt immers dat de treden van deze Ladder doorlopen moeten worden als basis voor goede ruimtelijke ordening.

De drie treden zijn als volgt samen te vatten:

- Trede 1. Bepalen van regionale behoefte.
- Trede 2. Is de regionale behoefte (deels) op te vangen in bestaand stedelijk gebied?
- Trede 3. Zoek een locatie buiten bestaand stedelijk gebied die multimodaal ontsloten is of kan worden, om de resterende ruimtevraag te accommoderen.

Figuur 2: schematisch overzicht Ladder voor duurzame verstedelijking



Bron: Ministerie van I&M, 2012.

Leeswijzer

We gaan achtereenvolgens in op de marktregio van Welgelegen III, de vraag naar en het aanbod van (zeer) grootschalige logistiek en distributie binnen deze marktregio in de planperiode (2016 tot 2026). Dit vertalen we aan het eind in de belangrijkste conclusies op de treden van de Ladder.

2 Marktregio Welgelegen III

We bakenen in dit hoofdstuk de marktregio voor de ontwikkeling van Welgelegen III af. Ofwel: het passende schaalniveau waarop de analyse/confrontatie van vraag en aanbod (hoofdstuk 3 en 4) moet worden toegepast. We starten met een kort locatieprofiel van het plangebied.

2.1 Profiel Welgelegen III

Tabel 1: locatieprofiel Welgelegen III

Aspect	Toelichting
Ligging en bereikbaarheid	- De locatie ligt ten noorden van de stad Tholen en ten westen van de Mosterddijk. - Betreft westelijke uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Welgelegen. - Bereikbaarheid per auto: de locatie is goed bereikbaar te maken via het bestaande bedrijventerrein Welgelegen II en in een later stadium ook direct op de provinciale weg. De capaciteit van deze weg is toereikend om het extra verkeer te kunnen verwerken door de verwachte logistieke bedrijvigheid. - De locatie is niet via andere modaliteiten te bereiken.
Doelgroep	- Welgelegen III richt zich primair op grootschalige logistieke bedrijven vanaf 5 ha vanuit Tholen en/of daarbuiten. Voor kleinere bedrijven is op het bestaande bedrijventerrein nog ruimte beschikbaar. En als dat niet meer het geval mocht zijn, dan wordt daarvoor nieuw bedrijventerrein ontwikkeld. - De keuze voor deze doelgroep is ingegeven door de belangstelling die de logistiek heeft voor Tholen als vestigingsplaats. Regelmatig komen leads langs. De strategische ligging tegen West-Brabant is hierbij een asset. In combinatie met afnemend aanbod aan grootschalige kavels in deze regio en het gereedkomen van de A4. Door schaalvergroting in de logistiek komt de belangstelling steeds meer vanuit (heel) grote partijen. - Tholen toont ruimtelijk-economisch veel samenhang met West-Brabant en kan wat dat betreft ook als onderdeel van deze logistieke hotspot worden beschouwd.
Ruimtelijke opzet	- In totaal 15 ha netto uitgeefbare grond voor bedrijven. - Kavels vanaf 5 ha. - Bebouwingspercentage van maximaal 75%, onder andere om zo te borgen dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. - Bouwhoogte 20 meter maximaal. - Opslag et cetera moet zoveel mogelijk uit het zicht en zeker niet voor de voorgevel.
Beeldkwaliteit	Er is extra aandacht voor de landschappelijke inpassing. De Mosterddijk is namelijk een landschappelijk waardevol element en heeft daarom in het provinciaal beleid een beschermde status. Bovendien grenst het plangebied aan de noord- en westzijde aan het open buitengebied. In verband met de hoge bouwhoogten wordt langs de buitenrand van het bedrijventerrein een afschermende groengordel aangelegd met een grondwal van ten minste 3 meter. Om de landschappelijke effecten te verzachten, zullen gebouwen daarnaast met een aangepaste kleurstelling worden gebouwd waardoor het gebouw minder opvalt. Aan onderzijde worden donkere kleuren toegepast; naar boven toe steeds lichtere horizontale streken. Aanvullend op welstandtoetsing wordt dit geregeld bij de verkoop van gronden.

2.2 Marktregio Welgelegen III

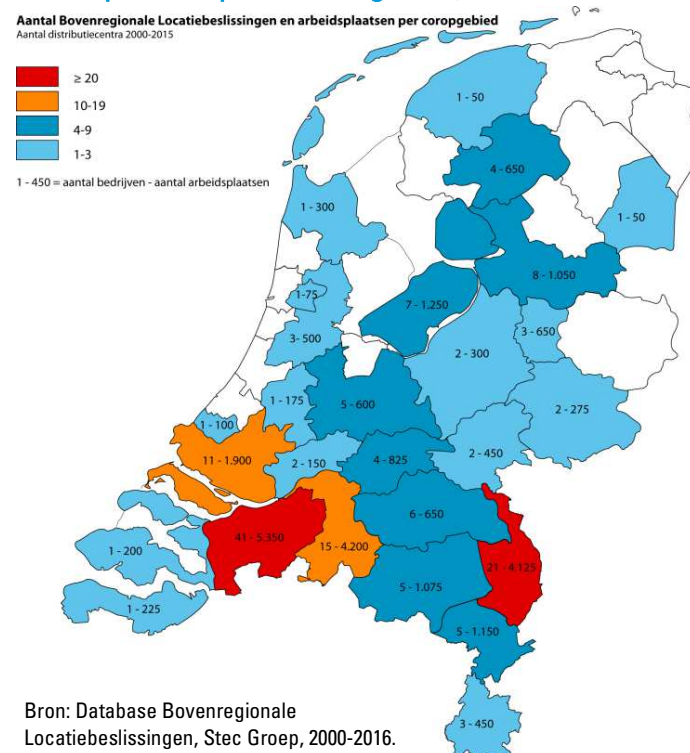
Bij de bepaling van de marktvraag en daarvan afgeleid de behoefte is het noodzakelijk om te kijken welk regionaal schaalniveau past bij de ontwikkeling. Om de marktregio voor Welgelegen III te bepalen kijken we nader naar de verhuisdynamiek van bedrijven en de arbeidsmarkt in Tholen en omgeving. Ook kijken we naar de bestaande regionale afspraken over bedrijventerreinprogrammering.

Verhuisdynamiek

Bedrijfsverplaatsingen in Nederland vinden overwegend over een maximale afstand van 20 kilometer plaats. Circa 90% van de bedrijfsverplaatsingen in Nederland vindt plaats binnen de bestuurlijke regio¹, zo blijkt uit analyses van het PBL (2007)² en recent(er) nog door het CBS (2013)³.

Uit data over verplaatste bedrijven in de afgelopen vijf jaar⁴, kunnen we ook voor Tholen concluderen dat de verhuisdynamiek sterk lokaal/regionaal gebonden is. Het merendeel van de verhuisdynamiek (80%) vindt binnen Tholen plaats. De instroom van bedrijven naar Tholen is beperkt. Bedrijven die van buitenaf Tholen instromen zijn hoofzakelijk kleinschalige (MKB-) bedrijven vanuit overige plaatsen in Zeeland. Daarvan komen de meeste bedrijven uit gemeenten op De Bevelanden (60% van de instroom). Een enkeling komt vanuit Schouwen-Duiveland en Zeeuws-Vlaanderen. We concluderen dan ook dat Tholen slechts een beperkte relatie heeft met de rest van Zeeland qua verhuisdynamiek. En dat deze dynamiek vooral komt vanuit kleinschalige bedrijvigheid.

Figuur 3: bovenregionale locatiebeslissingen en arbeidsplaatsen per COROP-gebied, 2000-2015



Tabel 2: verhuisbewegingen bedrijven Tholen, 2011-april 2016

Beweging	Aantal
Verhuisd binnen Tholen	125 (80%)
Verhuisd naar Tholen	18 (12%), waarvan 60% afkomstig van De Bevelanden
Verhuisd naar buiten Tholen	13 (8%), waarvan 70% naar De Bevelanden
Totaal	156 (100%)

Bron: Vastgoeddata (2016).

Welgelegen III richt zich op zeer grootschalige logistiek, met een ruimtevraag vanaf 5 ha. Voor bedrijven in de (grootschalige) logistieke sector geldt dat zij vaker een locatiekeuze maken op hoger schaalniveau. Dergelijke bedrijven nemen meerdere regio's mee in hun locatie-overweging. We zien dat in Nederland jaarlijks 8 à 11 bovenregionale (> 25 km) locatiebeslissingen plaatsvinden in de logistieke sector⁵. Het gaat dan vaak om grootschalige bedrijven met een substantiële ruimtevraag. De logistiek neemt zelfs 65-70%

¹ Binnen de COROP-gebieden. Een COROP-gebied is een regionaal gebied binnen Nederland dat deel uitmaakt van de COROP-indeling. Deze indeling wordt gebruikt voor analytische doeleinden.

² Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid, Ruimtelijk Planbureau, 2007 (NAi Uitgevers Rotterdam).

³ Bedrijven verhuizen vooral binnen eigen gemeente, CBS, donderdag 15 augustus 2013 (Artikel op de website).

⁴ We analyseerden hiervoor de verhuizingen naar Tholen in de periode 2011-2015 via Vastgoeddata.nl.

⁵ Database Bovenregionale Locatiebeslissingen Nederland (Stec Groep, 2000-heden).

van alle bovenregionale vestigingsdynamiek van bedrijfsruimtegebruikers in Nederland voor zijn rekening, zo blijkt uit onze Database Bovenregionale Locatiebeslissingen Nederland (Stec Groep, 2000-2016).

Als we nader kijken naar de bovenregionale verplaatsingsdynamiek in Nederland, zien we dat Zuid-Nederland hierbinnen als belangrijkste voorkeursregio naar voren komt. De regio's West-Brabant, Tilburg en Venlo-Venray vormen al jarenlang de top 3 van logistieke hotspots.

West-Brabant heeft hierbinnen in het bijzonder een sterke positie en hoog marktaandeel. De regio trok in de periode 2000-2015 liefst 41 bovenregionale distributiecentra aan en is daarmee de nummer één. Daarbij is vooral zichtbaar dat de regio West-Brabant sterk is in het aantrekken van logistieke partijen vanuit de Rotterdamse regio. Dit door ruimtegebrek en congestie in die regio en door de algehele verschuiving van het logistieke zwaartepunt naar het zuiden/zuidoosten. Daarnaast gaat het ook om grote nieuwvestigers van buiten Nederland, zoals het distributiecentrum van Primark op Borchwerf II en doorinvesteringen van partijen op al bestaande vestigingslocaties. Met name Roosendaal (Borchwerf) en Moerdijk zijn belangrijke brandpunten in de logistieke vestigingsdynamiek in West-Brabant. De goede infrastructuur, het sterke logistieke imago en de aantrekkelijke ligging ten opzichte van Europese afzetmarkten maken West-Brabant in het bijzonder interessant.

Tholen-stad ligt op zeer korte afstand van West-Brabant en maakt daardoor feitelijk onderdeel uit van het logistieke vestigingsklimaat (infrastructuur, kennis, arbeid) van deze regio. Bovendien is de bereikbaarheid van Tholen-stad/bedrijventerrein Welgelegen goed. De afstand van de uitbreidingslocatie Welgelegen III tot de rijksweg A4 bedraagt slechts enkele kilometers. Deze rijksweg vormt na de recente openstelling van het tracé bij Steenberg een goede verbindingsweg van en naar de havens van Rotterdam, Antwerpen en Vlissingen. Tegen deze achtergrond ziet de gemeente Tholen de belangstelling vanuit grotere logistieke bedrijven voor vestiging in Tholen dan ook significant toenemen. Meerdere partijen, van geregeld 10 ha of meer, hebben zich de afgelopen tijd bij de gemeente gemeld als belangstellende.

De beoogde uitbreiding Welgelegen III, met totale omvang van 15 ha, en focus op grote logistiek van 5 ha en meer, zal vanuit dit perspectief dus vooral een marktregio hebben die bestaat uit Tholen en West-Brabant en in beperkte mate De Bevelanden en Schouwen-Duiveland.

Arbeidsmarktelaties

Ook als we kijken naar de arbeidsmarktelaties zien we dat Tholen sterk samenhangt met West-Brabant. Dit door zijn ligging tegen West-Brabant en aan de nieuwe, doorgetrokken A4. Hierdoor is Tholen meer gericht op West-Brabant dan op andere delen van Zeeland. Het water tussen de verschillende delen van Zeeland werkt als een natuurlijke barrière en vanuit grote delen van Zeeland zijn A-wegen niet direct bereikbaar. De Bevelanden vormen hierop een uitzondering. Door deze regio loopt de A58, die direct aansluit op de A4. De werkgerelateerde binding van de gemeente Tholen met deze regio is echter ook nog steeds beperkt, zo blijkt uit pendelgegevens van het CBS (december 2014). Slechts 5% van de werkenden in de gemeente Tholen woont in de Bevelanden. Kijken we enkel naar de herkomst van werknemers die woonachtig zijn buiten Tholen maar werken in Tholen, dan hebben de Bevelanden een aandeel van 20%. Dit is nog steeds relatief laag ten opzichte van het aandeel van 67% van West-Brabant.

Regionale afstemming

In maart 2016 heeft de provincie Zeeland het bedrijventerreinprogramma 2016-2025 van de gemeente Tholen zonder wijzigingen vastgesteld. Vraag en aanbod van bedrijventerreinen zijn in Tholen in evenwicht. De ontwikkeling van Welgelegen III wordt daarbij buiten de vraag-aanbodconfrontatie gehouden, omdat de vraag naar deze ontwikkeling buiten de geraamde autonome uitbreidingsvraag valt (zie verder hoofdstuk 3). Dit is conform een bestuurlijke afspraak van de gemeente Tholen met de provincie Zeeland uit begin 2015. Met de vaststelling van het bedrijventerreinprogramma van Tholen is de provincie dus ook akkoord gegaan met de ontwikkeling van Welgelegen III. Wel vraagt de provincie om een goede Ladderonderbouwing bij het bestemmingsplan.

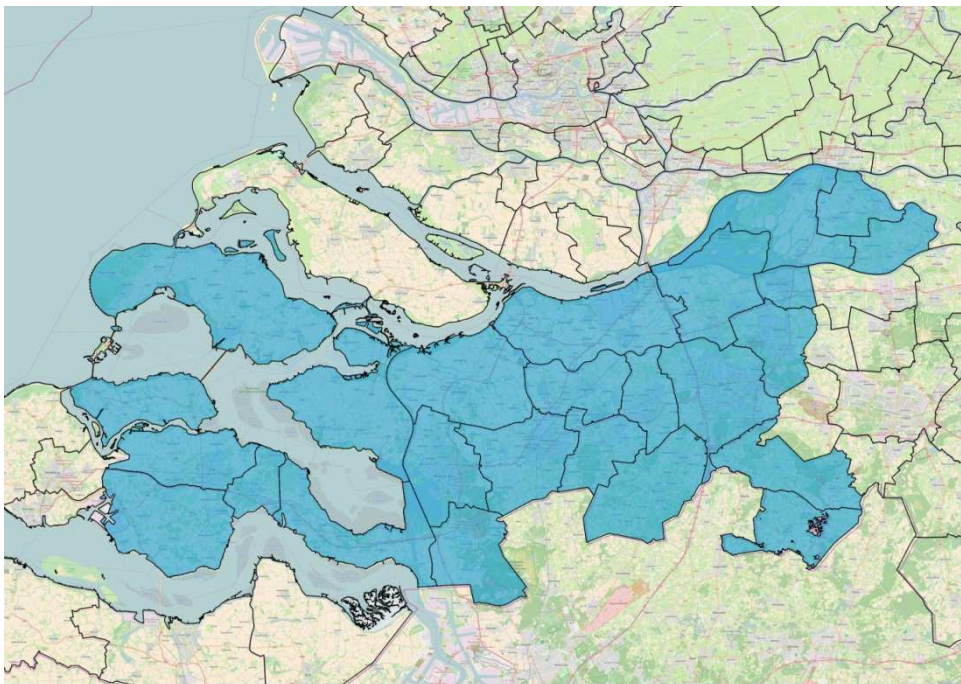
Daarnaast neemt Tholen deel aan het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) van de regio West-Brabant. De aanwezigheid van Tholen in dit bovenregionale overleg laat zien dat er – door de ligging nabij West-Brabant en door de vervolmaking van de A4 – een nauwe ruimtelijk-economische relatie bestaat en wordt onderkend tussen Tholen en de regio West-Brabant. In het RRO vindt in 2016 (boven)regionale afstemming van de bedrijventerreinenprogrammering plaats rondom onder meer de (zeer) grootschalige logistiek, groter dan 5 ha. Tholen maakt formeel geen onderdeel uit van de afspraken met de provincie Noord-Brabant, maar de programmering van Tholen is wel als addendum in het (concept) afsprakenkader van West-Brabant opgenomen en bestuurlijk akkoord bevonden.

In de omringende gebieden De Bevelanden en Schouwen-Duiveland zijn nieuwe bedrijventerreinafspraken (bedrijventerreinenprogramma's) in de maak.

Conclusie marktregio Welgelegen III

Op basis van bovenstaande constatering, concluderen we dat als marktregio voor Welgelegen III primair de regio Tholen plus West-Brabant geldt. We constateren echter ook dynamiek tussen De Bevelanden, Schouwen-Duiveland en Tholen. Kijkend naar de komende jaren, denken we bovendien dat deze dynamiek groter kan worden door de aantrekkingskracht van Welgelegen III/Tholen op logistieke bedrijven uit De Bevelanden en Schouwen-Duiveland. Dit door het gereed komen van de A4. Tegen deze achtergrond is het naar ons oordeel verstandig en opportuun om ook De Bevelanden en Schouwen-Duiveland mee te nemen in de marktregio voor Welgelegen III.

Figuur 4: marktregio Welgelegen III



Bron: Stec Groep, 2016.

3 Vraag marktregio

In dit hoofdstuk bepalen we de vraag naar bedrijventerreinen in de marktregio van Welgelegen III in de bestemmingsplanperiode 2016 tot 2026. We kijken daarbij eerst naar de omvang van de totale vraag. Vervolgens zoomen we specifiek in op de vraag vanuit de doelgroep voor Welgelegen III, de grootschalige logistiek vanaf 5 ha.

3.1 Totale uitbreidingsvraag bedrijventerreinen

Om de uitbreidingsvraag in de marktregio voor Welgelegen III te bepalen kijken we naar de meest recente behoefteprognoses van/voor Tholen, De Bevelanden, Schouwen-Duiveland en West-Brabant. Hieruit kunnen we de uitbreidingsvraag afleiden binnen de marktregio.

3.1.1 Uitbreidingsvraag in Tholen

In het recentelijk vastgestelde bedrijventerreinenprogramma van de gemeente Tholen is een actuele vraagraming opgenomen. Deze gaat uit van een uitbreidingsvraag van 10 ha in Tholen. Zoals in veel regio's en gemeenten geldt dat de bedrijventerreinenmarkt in Tholen een sterke lokale binding heeft. We constateerden in hoofdstuk 2 al dat de toekomstige vraag hoofdzakelijk komt vanuit bedrijven die al in Tholen zitten en doorgroeien, verplaatsen, nieuw starten, et cetera. Het gaat dus veelal om een autonome uitbreidingsvraag.

Provincie Zeeland laat de bedrijventerreinenprognose op dit moment actualiseren. Wij (Stec Groep) helpen hierbij. De prognoses zijn net naar buiten gebracht en aan de gemeenten/regio's aangeboden. Ze laten voor Tholen een vergelijkbaar beeld zien qua uitbreidingsvraag, zoals nu is opgenomen in het nieuwe, vastgestelde bedrijventerreinenprogramma.

Ter illustratie: de gemiddelde jaarlijkse uitgifte in Tholen in de periode 2005-2015 lag op 1,8 ha per jaar. Hierin zaten enkele uitschieters. Laten we deze er uit, dan ligt de uitgifte op zo'n 1 ha per jaar. Naar ons oordeel is de geraamde uitbreidingsvraag van 10 ha netto voor Tholen voor de komende 10 jaar – mede rekening houdend met een afvlakkende bedrijventerreinenvraag op middellange tot lange termijn – dan ook zeker realistisch.

Nu dient zich in Tholen echter een extra vraag/reservering aan van 10 ha voor een logistiek- en productiebedrijf uit Friesland. Deze vestiging is voorzien op het bedrijventerrein Welgelegen II en een gedeeltelijke uitbreiding hiervan. Verder gaat het om webwinkel Alternate uit Ridderkerk dat in Tholen een groot distributiecentrum laat bouwen om zo hun klanten beter te kunnen bedienen en de druk op de huidige twee distributiecentra in Ridderkerk en Aartselaar (België) te verminderen. Het gaat in een eerste fase om een ontwikkeling van 2 ha op het bestaande Welgelegen II. Daarnaast is een optie genomen van 5 ha voor verdere uitbreiding op Welgelegen III.

Beide ontwikkelingen overstijgen de geraamde autonome vraag van 10 ha in Tholen en moeten ook als additionele (grootschalige) bovenregionale instroom worden gezien, zo merkt de gemeente terecht op in het (vastgestelde) bedrijventerreinenprogramma. Immers, het prognosemodel voor de vraag in Tholen gaat uit van de vraag-/aanboddynamic en –verhoudingen uit het verleden. Omdat dergelijke omvangrijke transacties in het (recente) verleden in Tholen niet hebben plaatsgevonden zijn deze dus ook niet/onvoldoende in de vraagraming voor Tholen meegenomen. Kortom: de geprognosticeerde 10 ha uitbreidingsvraag in Tholen betreft de autonome vraag vanuit het al in Tholen gevestigde bedrijvenbestand en vanuit de reguliere in- en uitstroom van bedrijven.

3.1.2 Uitbreidingsvraag in De Bevelanden en Schouwen-Duiveland

De uitbreidingsvraag op De Bevelanden bedraagt tot 2026 circa 39 ha, zo laten de recentelijk gepubliceerde prognoses van de provincie Zeeland zien. Schouwen-Duiveland heeft een uitbreidingsvraag van 7 ha.

Deze vraag is wat lager dan waar de huidige bedrijventerreinenprogrammering in beide regio's van uitgaat. Voor De Bevelanden is in het huidige bedrijventerreinenprogramma 45 ha uitbreidingsvraag opgenomen voor de periode 2013-2023 (exclusief vervangingsvraag). Voor de gemeente Schouwen-Duiveland 7,5 ha uitbreidingsvraag (exclusief ijzeren voorraad en vervangingsvraag).

Beide programma's zijn echter niet meer actueel en worden op dit moment vernieuwd. Daartoe heeft de provincie Zeeland onlangs de nieuwste prognosecijfers aan de regio's aangeboden. Daarom gaan we uit van de nieuwste prognoses, die 'overall' overigens redelijk in lijn liggen met de eerdere ramingen en de langjarige historische uitgifte in beide gemeenten/regio's.

3.1.3 Uitbreidingsvraag in West-Brabant

Uitgangspunt voor de vraagraming in West-Brabant is de meest recente prognose van de behoefte aan bedrijventerreinen van de provincie Noord-Brabant (Bureau Buiten, Behoefteraming bedrijventerreinen Noord-Brabant 2014-2040, d.d. 14 oktober 2014). We vinden deze prognose passen bij dit deel van de gedefinieerde marktregio, omdat hierbij rekening is gehouden met bovenregionale in- en uitstroom van bedrijven uit het verleden. Omdat West-Brabant van oudsher al veel bovenregionale instroom vanuit logistiek heeft, is deze bovenregionale dynamiek in de prognose voor deze regio al voldoende meegenomen. Bovendien wordt de prognose ook gehanteerd in het nieuwe (concept) afsprakenkader bedrijventerreinen voor de regio West-Brabant.

WAT RAAMT PROGNOSE PRECIES?

In de provinciale prognose wordt de **uitbreidingsvraag** naar bedrijventerreinen geraamd. Kortom: welke extra ruimte is nodig voor bedrijventerreinen tussen nu en een moment in de toekomst, bijvoorbeeld 2025? En voor welke sectoren? De prognose gaat er daarbij dus van uit dat de ruimte die nu al als bedrijventerrein is uitgegeven daarvoor ook in de toekomst in gebruik zal blijven.

Dat betekent dat leegstand van bedrijfspanden/-kavels impliciet ook in de prognoses is meegenomen. Tot een frictieleegstand van 5% is dat prima, en zelfs nodig voor een gezonde schuifruimte. Is de leegstand hoger, dan leidt dit tot een hogere prognose van de uitbreidingsvraag. Bij herontwikkeling van lege panden en kavels moet hiervoor dus wel gecorrigeerd worden bij de confrontatie van vraag en aanbod. In het kader van de Ladder speelt dit op trede 2. Op basis van leegstandscijfers van DTZ die als basis gebruikt zijn voor de conclusies in de prognose kan worden gesteld dat de leegstand op de totale Brabantse bedrijfsruimtemarkt rond frictie ligt en er dus geen correcties voor leegstand op de geraamde uitbreidingsvraag hoeven plaats te vinden. De meest recente cijfers (DTZ Nederland Compleet, 2016) tonen aan dat de leegstand nog steeds op/rond frictieniveau zit.

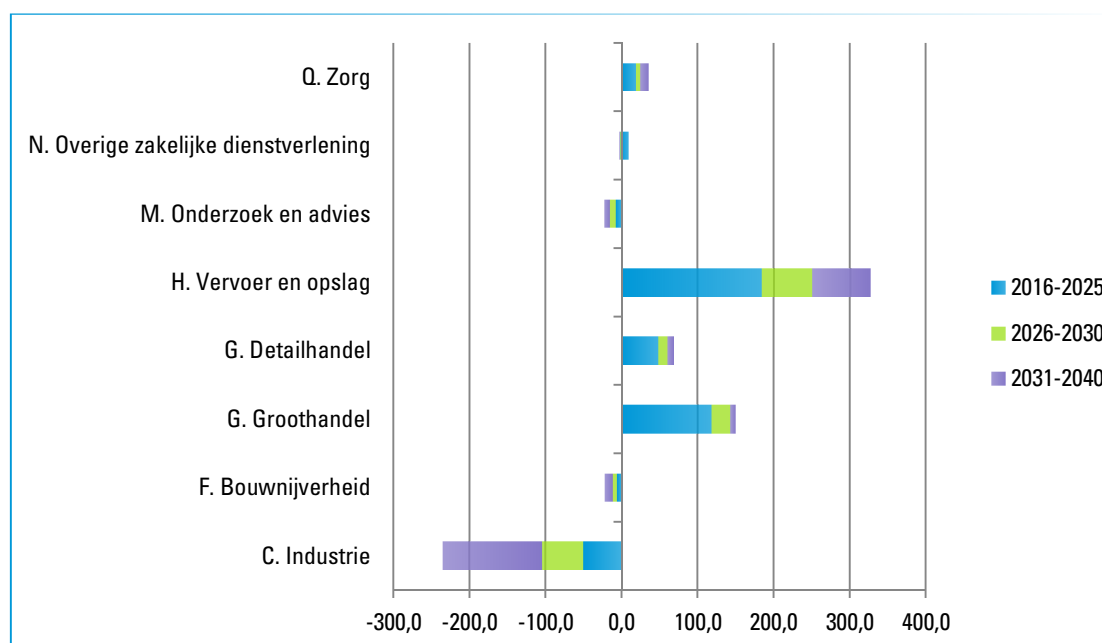
Onderstaande tabel geeft de prognose per regio en per periode weer. De getallen in onderstaande tabel betreffen de ontwikkeling van de ruimtebehoefte ten opzichte van het al uitgegeven areaal bedrijventerrein in het basisjaar van de prognose, zijnde 2014. Het gaat hierbij dus om de zogenaamde **uitbreidingsvraag**.

Tabel 3: prognose ontwikkeling ruimtebehoefte (in netto ha) per regio⁶

	West	Midden	Noordoost	Zuidoost	Provincie Noord-Brabant
2014-2020	+353	+169	+178	+239	+939
2021-2030	+78	+50	+10	-1	+137
2031-2040	-53	-6	-60	-57	-175
Totaal 2014-2040	+377	+213	+128	+182	+901

Bron: Bureau Buiten 2014, Behoefteraming Bedrijventerreinen Noord-Brabant 2014-2040

De cijfers in bovenstaande tabel betreffen een totaalsaldo. Onderlinge verschillen in de ontwikkeling van de ruimtebehoefte tussen sectoren zijn hierin niet verwerkt. Als we kijken naar de sectorale raming verdeeld naar tijdsperiode zien we voor de regio West-Brabant het beeld zoals weergegeven in onderstaande figuur. Deze berekening is gecorrigeerd voor de planperiode van Welgelegen III⁷.

Figuur 5: ontwikkeling ruimtebehoefte (in netto ha) per sector (regio West-Brabant)

Bron: Stec Groep op basis van Bureau Buiten (2014) en diverse bronnen.

Puur kwantitatief blijkt in West-Brabant een ruimtebehoefte van circa 326 ha in de planperiode voor 2016-2025.

Per saldo laat de kwantitatieve ruimtebehoefte een heel verschillend beeld zien. Vooral de sector logistiek (groothandel, vervoer en opslag) laat een forse groei zien in de ruimtebehoefte. De industrie krimpt echter sterk, al vanaf het begin van de planperiode. Dit leidt op termijn (2031-2040) tot een afname op totaalniveau, met grote verschillen tussen sectoren. Hierna (paragraaf 3.2) gaan we in op deze sectorale en kwalitatieve behoefte aan bedrijventerrein.

⁶ Inclusief niet-kadegebonden deel van Zeehaven en Industrierrein Moerdijk, maar exclusief ruimtevrage naar kadegebonden bedrijventerrein op Moerdijk. Zie hiervoor de analyse van Bureau Buiten (2014) voor de provincie Noord-Brabant.

⁷ De provinciale prognose gaat uit van een harde terugval – 'knik' – in de ruimtebehoefte na 2020. Zoals in de betreffende rapportage al geconstateerd, zal deze terugval naar verwachting niet zo abrupt gaan: "In de praktijk zal echter sprake zijn van meer geleidelijke ontwikkeling en kan de ruimtebehoefte uit de eerste periode ook doorschuiven naar de tweede periode". Dit doen we door niet de vraag van 2014 en 2015 eraf te halen, maar tweemaal het jaargemiddelde van de periode 2014-2030. Dit is ook gerechtvaardigd gezien de verwachte ontwikkeling van de (potentiële) beroepsbevolking en omdat uit het kwalitatief verdiepend onderzoek blijkt dat de vrijval en opname van industriële sites naar verwachting minder makkelijk zal gaan dan modelmatig verwacht. Dit betekent dat de opnamecapaciteit van deze voorraad minder hoog zal zijn, zeker in de eerste periode van de prognose (waarin de industrie nog licht groeit), zodat de uitbreidingsvraag naar logistiek wat hoger zal uitvallen. Zie ook voetnoot 13.

3.1.4 Totale uitbreidingsvraag voor Welgelegen III

De totale uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in de marktregio voor Welgelegen III bedraagt kortom bijna 400 (397) ha netto in de periode 2016-2025. Dit is de optelsom van:

- de uitbreidingsvraag in Tholen: 10 ha;
- de extra bovenregionale vraag in Tholen: 15 ha;
- de uitbreidingsvraag op De Bevelanden en Schouwen-Duiveland: 46 ha;
- de uitbreidingsvraag in West-Brabant: 326 ha.

3.2 Uitbreidingsvraag doelgroep Welgelegen III

In deze paragraaf kijken we hoeveel vraag binnen de totale uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen afkomstig is vanuit de Welgelegen III doelgroep: grootschalige logistiek vanaf 5 ha.

3.2.1 Tholen

De geprognosticeerde uitbreidingsvraag in Tholen uit het bedrijventerreinenprogramma is niet nader uitgesplitst naar sectoren. Op basis van LISA (2015) en CBS (2015) kunnen we wel een beeld verkrijgen van de werkgelegenheidsstructuur op de Tholense bedrijventerreinen en daarmee van de aard van de (toekomstige) autonome uitbreidingsvraag. Met een aandeel van circa 35% in de totale werkgelegenheid concluderen we dat vooral de logistiek een belangrijke sector is op de bestaande bedrijventerreinen in Tholen. In ruimtebeslag zal dit aandeel groter zijn, omdat de werkgelegenheidsintensiteit binnen logistieke bedrijven relatief laag is. Ofwel: het ruimtegebruik per werknemer – de terreinquotiënt – is in de logistiek relatief hoog. Nadere analyse van ons toont aan dat de logistiek nu zo'n 40 à 45%⁸ van de ruimte op Tholense bedrijventerreinen in gebruik neemt.

Om de ruimtevraag naar de toekomst te bepalen kijken we daarnaast naar eerdere markt vraaganalyses van ons en het beeld dat uit andere prognoses volgt, onder meer in Zuid-Holland, Brabant en Gelderland. In al deze prognoses en markt vraaganalyses zien we dat het aandeel van de logistiek in de ruimtevraag fors is. Het is vooral deze sector die het gros van de uitbreidingsvraag voor zijn rekening neemt. Het aandeel varieert van zo'n 60% tot 75%. In een gemeente als Tholen, met een substantieel aandeel logistiek in de werkgelegenheid/productiestructuur, ligt het in de lijn der verwachting dat een vergelijkbaar percentage van toepassing is. Bovendien maakt Tholen ruimtelijk-economisch onderdeel uit van de logistieke hotspot West-Brabant en is met de afronding van de A4 de logistieke aantrekkelijkheid van de gemeente alleen maar toegenomen. Al met al vinden we een aandeel van de logistiek in de vraag van 65 tot 70% een realistisch uitgangspunt.

Daarmee bedraagt de logistieke (autonome) uitbreidingsvraag vanuit Tholen dus maximaal (afgerond) zo'n 7 ha. Het gaat daarbij om vraag afkomstig van al gevestigde logistieke bedrijven die willen uitbreiden. Wanneer een lokaal logistiek bedrijf groeit, is Welgelegen III de enige geschikte locatie om in deze vraag te voorzien. In het bedrijventerreinprogramma gemeente Tholen 2016-2025 wordt een duidelijke keuze gemaakt voor de vestiging van regionale bedrijvigheid op bedrijventerrein Welgelegen (en de uitbreiding Welgelegen III). Dit vanwege de goede bereikbaarheid van de locatie ten opzichte van de A4.

Deze autonome logistieke vraag van maximaal 7 ha is nog exclusief de vraag van grote logistiek van buitenaf, zoals Alternate. Dit online elektronicabedrijf – met nu vestigingen in Ridderkerk en het Belgische Aartselaar – vestigt een distributiecentrum van 2 ha op het bestaande bedrijventerrein Welgelegen (op dit moment in aanbouw). Daarnaast heeft het bedrijf een optie genomen op een kavel van 5 ha op het te realiseren Welgelegen III. Deze vestigingsbeslissing geeft aan dat er concrete belangstelling is van grote

⁸ Het areaal netto uitgegeven terrein in Tholen bedraagt 120 ha. Tholen telt circa 700 banen in logistiek. De terreinquotiënt van de logistiek in Tholen ramen we op 700 m². In West-Brabant ligt de terreinquotiënt op 687 m², zo blijkt uit behoefteprognose Bureau Buiten (2014). We vinden het gezien lagere grondprijzen – en daarmee samenhangend het type logistiek dat in Tholen zal zoeken – aannemelijk dat deze in Tholen wat hoger ligt. Ook in Brabant zien we immers dat de quotiënt toeneemt naarmate de grondprijzen toeneemt (en de aard van de logistiek ook verandert). Zo zijn de terreinquotiënten in regio Eindhoven het laagst. Als we met deze cijfers rekenen dan komen we op een ruimtebeslag van de logistiek van zo'n 50 ha. Dit is een aandeel van ruim 40%.

logistieke bedrijven van buiten Tholen (en buiten de marktregio). In lijn met bestuurlijke afspraken met de provincie uit begin 2015 (herbevestigd in het kader van het nieuwe bedrijventerreinenprogramma 2016-2026 Tholen) kan deze vraag als extra worden beschouwd en is Welgelegen III hiervoor de opvanglocatie. Het programma gaat daarbij uit van een extra grootschalige vraag van 15 ha.

De overige autonome uitbreidingsvraag in Tholen bestaat uit vraag naar kleinschalige kavels. Hiervoor zijn de overige terreinen in de gemeente bedoeld. De doelgroep van die terreinen betreft lokale bedrijven die een binding hebben met de kern waar het bedrijventerrein gelegen is⁹. Het provinciale beleid staat ook maar beperkt uitbreiding van lokale bedrijventerreinen toe (maximaal 0,5 ha of 20% van het huidige oppervlak) en alleen ruimtelijke afronding¹⁰.

3.2.2 De Bevelanden en Schouwen-Duiveland

Zoals hiervoor aangegeven kent De Bevelanden een uitbreidingsvraag tot 2026 van circa 40 ha. Om te kunnen bepalen hoeveel hiervan afkomstig is vanuit de logistiek kijken we eerst naar de werkgelegenheidsstructuur op De Bevelanden. Hieruit blijkt dat circa 50% van de werkgelegenheid logistiek is. Daarnaast kijken we naar eerdere marktvraaganalyses van ons en het beeld dat uit andere prognoses volgt, onder meer in Zuid-Holland, Brabant en Gelderland. In al deze prognoses en marktvraaganalyses zien we dat het aandeel van de logistiek in de ruimtevraag fors is. Het is vooral deze sector die de uitbreidingsvraag voor zijn rekening neemt. Het aandeel varieert van zo'n 60% tot 75%. We vinden het kijkende naar het profiel, de ligging/bereikbaarheid en productiestructuur van De Bevelanden aannemelijk dat eenzelfde percentage van toepassing is. We hanteren een aandeel van 65 tot 70% logistiek in de vraag als uitgangspunt.

Op basis van dit percentage beredeneren we dat de logistiek 26 tot 28 ha van de uitbreidingsvraag voor zijn rekening neemt. 50% van de logistiek betreft bedrijven met een kavel groter dan 5 ha, zo concluderen we op basis van onder andere NVM-cijfers. Kortom, op De Bevelanden komt (afgerond) maximaal zo'n 15 ha uitbreidingsvraag tot 2026 vanuit de doelgroep voor Welgelegen III.

De uitbreidingsvraag op Schouwen-Duiveland is beperkt. Op basis van voorgaande methodiek concluderen we dat hier maximaal 1 logistieke ruimtevrager van 5 ha te verwachten is.

3.2.3 West-Brabant

In 2015 heeft Stec Groep voor de provincie Noord-Brabant een kwalitatieve verdieping¹¹ gemaakt op de hierboven gepresenteerde behoefteraming voor Brabant. De behoefte is daartoe vertaald naar ruimtelijk relevante deelsegmenten in de vraag in de Brabantse regio's.

De onderscheiden segmenten en deelsegmenten in de vraag zijn:

1. **Logistiek & groothandel**
 - a. zeer grootschalige logistiek & groothandel (> 5 ha);
 - b. grootschalige logistiek & groothandel (5.000 m² tot 5 ha);
 - c. kleinschalige logistiek & (groot)handel (< 5.000 m²).
2. **Productie & industrie**
 - a. grote en zeer zware industrie (milieucategorie 5 en 6) (> 5.000 m²);
 - b. kleine en (middel)grote zware industrie (milieucategorie 4) (> 5.000 m²);
 - c. kleinschalige (hightech) maakindustrie (< 5.000 m²);
 - d. grootschalige (hightech) maakindustrie (> 5.000 m²).
3. **Bouw** (overwegend < 5.000 m²)

⁹ Uitzondering hierop is mogelijk bedrijventerrein Sint-Philipsland, dat in het bedrijventerreinenprogramma 2016-2025 wordt voorgesteld als mogelijk 'lokaal plus'. Omdat de schaalgrootte van eventuele uitbreiding niet concurrerend is met Welgelegen III beoordelen we dit bedrijventerrein hier toch als lokaal verzorgend.

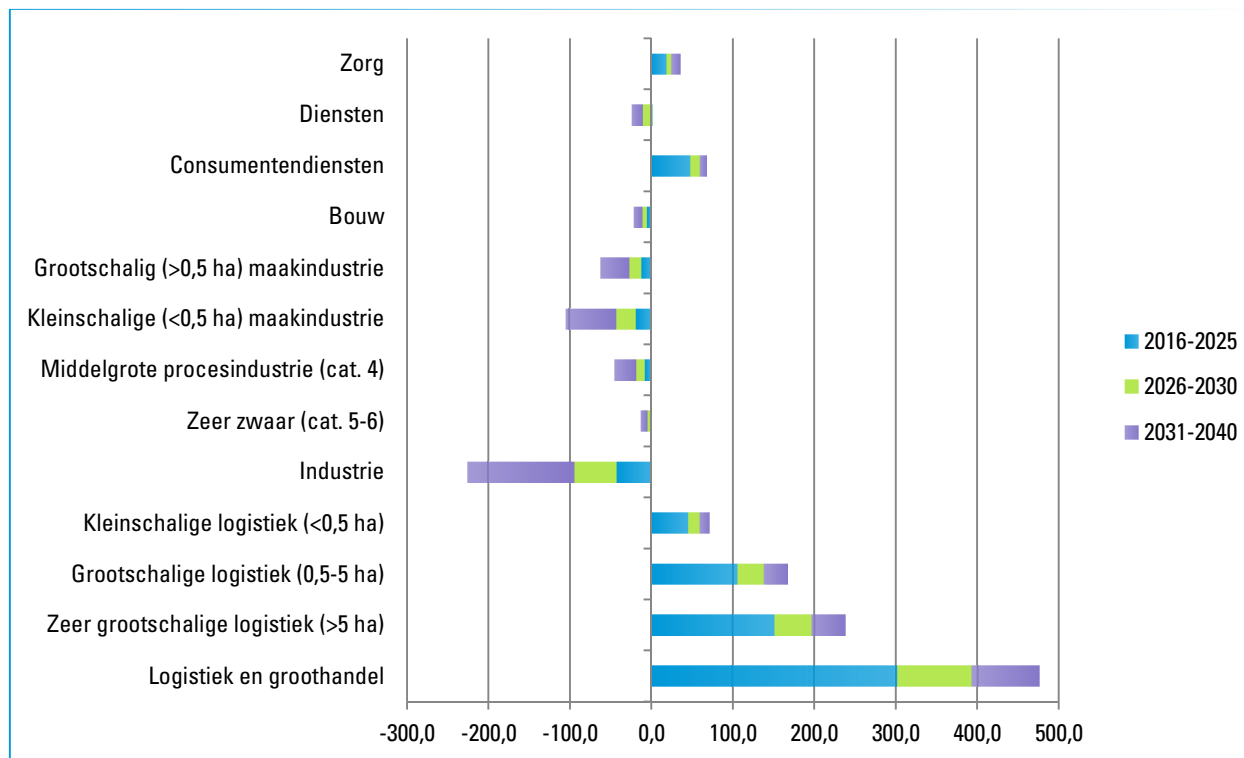
¹⁰ Het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 wordt herzien. In de kadernota wordt een beleidsvoorstel gedaan om een keuze te maken voor maximaal 0,5 ha óf eenmalig 20% uitbreiding.

¹¹ Kwalitatief verdiepingsonderzoek bedrijventerreinen Noord-Brabant d.d. 3 april 2015 (Stec Groep). Onderzoek is – naast de kwantitatieve behoefteprognose – bouwsteen voor de Brabantse regio's om tot nieuwe programmeringsafspraken te komen rondom bedrijventerreinen.

4. Consumentendiensten (ABC, perifere en grootschalige detailhandel)
5. Dienstverlening
6. Zorg

In onderstaande figuur staat de verdeling van de vraag naar deelsegment (in drie tijdsperioden) opgenomen voor de regio West-Brabant. Van de geprognostiseerde uitbreidingsvraag van 326 ha in de planperiode 2016-2026 (eindsaldo) komt het merendeel vanuit de deelsegmenten grootschalige en zeer grootschalige logistiek, namelijk circa 250 ha. Het segment zeer grootschalige logistiek – de doelgroep voor Welgelegen III – kent in de planperiode (2016-2026) een ruimtevraag van circa 151 ha in West-Brabant.¹²

Figuur 6: vraag naar bedrijventerreinen in West-Brabant per deelsegment (en tijdsperiode)



Bron: Stec Groep op basis van Bureau Buiten (2014) en diverse bronnen.

3.3 Conclusie: 193 ha netto uitbreidingsvraag

De totale uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen voor grootschalige logistiek (> 5 ha) in de marktregio voor Welgelegen III bedraagt 193 ha netto in de periode 2016 tot 2026. Dit is de optelsom van:

- 7 ha autonome (grote) logistieke uitbreidingsvraag in Tholen;
- 15 ha grootschalige (logistieke) bovenregionale vraag in Tholen;
- 20 ha grote logistieke uitbreidingsvraag op De Bevelanden en Schouwen-Duiveland;
- 151 ha uitbreidingsvraag in West-Brabant.

¹² Het gaat om logistieke ruimtevraag die zich manifesteert als de mogelijkheden in de bestaande voorraad zijn opgenomen. Daarbij is wel van belang in welke mate de vrijkomende panden/kavels kwalitatief matchen met de vraag. In het prognosemodel wordt bijvoorbeeld aangenomen dat vrijvallende industriële kavels/panden worden ingevuld door vragers uit groeisectoren, zoals logistiek. Wanneer deze ruimte niet past c.q. incourant is, kan dit een extra (uitbreidings)vraag betekenen voor logistiek. Feitelijk gaat het hier natuurlijk deels om een herstructureringsopgave, zodat deze bestaande panden en kavels wel weer ingezet kunnen worden.

4 Aanbod marktregio

Dit hoofdstuk gaat in op het aanbod in de marktregio voor de logistiek en de Welgelegen III-doelgroep in het bijzonder. We kijken bij de analyse van het aanbod naar drie niveaus¹³:

1. bestaand (leegstaand) of nog te bouwen logistiek vastgoed;
2. (her)uitgeefbare ruimte op bestaande bedrijventerreinen geschikt voor logistieke vestigers > 5 ha;
3. uitgeefbare nieuwe terreinen (harde plancapaciteit) met vergelijkbare vestigingscondities voor logistieke vestigers > 5 ha.

4.1 Bestaand (leegstaand) of nog te bouwen logistiek vastgoed

Tholen, Schouwen-Duiveland en De Bevelanden

We analyseerden het beschikbare aanbod van bedrijfspanden in Tholen, Schouwen-Duiveland en De Bevelanden. In totaal wordt er circa 50.000 m² bedrijfsruimte aangeboden. Dit ligt onder frictie. Bovendien bestaat dit aanbod uit kleinschalige tot middelgrote bedrijfspanden die niet geschikt zijn voor vestiging van zeer grootschalige logistieke bedrijven. We constateren dat het bestaande aanbod in Tholen, De Bevelanden en Schouwen-Duiveland dan ook geen concurrentie is voor Welgelegen III.

West-Brabant

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het logistieke aanbod in West-Brabant (peildatum: april 2016). Het gaat om bestaand (leegstaand) of nog te bouwen aanbod met een omvang groter dan 20.000 m². Immers, bij een voor de logistiek gangbare FSI van 0,5 gaat het in dit geval dus om panden/kavels geschikt voor een kavelomvang vanaf circa 5 ha.

Tabel 4: aanbod logistiek vastgoed (>20.000 m²) in West-Brabant, inclusief onbebouwde uitgegeven kavels (april 2016)¹⁴

Gemeente	Metrage	Omvang in ha	Omschrijving	Opmerking
Roosendaal	ca. 70.000 m ²	12,5 ha	Op risico gekocht en gebouwd	In handen van projectontwikkelaar
Roosendaal	In totaal ca. 30.000 m ² , bestaande uit twee units	6 ha	Bestaand vastgoed	Courant vastgoed, bestaande uit twee gelijkwaardige (apart te verhuren) units. Units zijn beide circa 15.000 m ² groot.
Bergen op Zoom	ca. 55.000 m ²	8 ha	Nieuw te ontwikkelen	In handen van projectontwikkelaar.
Oosterhout	34.609 m ²	7 ha	Nieuw te ontwikkelen	In handen van projectontwikkelaar.
Breda	20.586 m ²	5 ha	Bestaand vastgoed	Geen concurrentie ivm vrije hoogte en ligging.
Breda	24.181 m ²	6 ha	Verouderd vastgoed, niet courant voor logistiek	Geen concurrentie, ivm staat pand.
Breda	41.140 m ² in twee units	8 ha	Nieuw te ontwikkelen	In handen van projectontwikkelaar. Twee units van in totaal 41.140 m ² . Onafhankelijk van elkaar te verhuren.

Bron: Realnext.nl april 2016, bewerking Stec Groep.

Uit de tabel/analyse blijkt dat:

- Het aanbod van bestaand logistiek vastgoed groter dan 20.000 m² beperkt is.

¹³ In deze notitie gaan we niet in op beschikbaar aanbod in het buitenland. Immers, de prognose van de vraag naar bedrijventerreinen neemt dit al expliciet mee in de berekening (immers bouwt voort op het verleden). De verwachting is dat de concurrentiepositie van Nederland niet verslechtert ten opzichte van (met name) België.

¹⁴ De Floor Space Index (relatie tussen omvang bedrijfsruimte en kavelomvang) van logistiek dienstverleners is ongeveer 0,5. Dit betekent dat een logistieke hal van circa 20.000 m² staat voor een kavel van circa 4 ha.

- Een deel van dit aanbod bestaat uit nieuw (te realiseren) vastgoed op braakliggende kavels op bedrijventerreinen. Het gaat om strategische posities die enkele projectontwikkelaars en/of beleggers in logistiek vastgoed hebben verworven en waar zij (deels op risico) panden hebben gebouwd voor eindgebruikers. Dit aanbod nemen we mee in niveau 2 en 3 van onze analyse.
- Een deel van het bestaande aanbod niet voldoet aan de eisen van de logistieke sector en dus überhaupt niet meer opgenomen zal worden door een grootschalig logistiek dienstverlener, zo verwachten we (opmerking 'geen concurrentie' in tabel).

Bovendien is het huidige leegstandsniveau van belang voor de mate waarin we leegstand sowieso mee moeten nemen in de vraag-aanbodconfrontatie. Immers, een frictieleegstand van zo'n 5% is aanvaardbaar en zelfs nodig voor een gezond functionerende bedrijfsruimtemarkt (doorstroming, schuifruimte). Daarom keken we naar de actuele leegstandssituatie op de (logistieke) bedrijfsruimtemarkt in West-Brabant. Daarbij baseerden we ons op gegevens van DTZ (Nederland compleet, 2016) en NVM (Logistiek vastgoed in cijfers 2015). Hieruit blijkt dat in West-Brabant in totaal 650.000 m² bedrijfsruimte wordt aangeboden. Als we dit relateren aan het totale aantal vierkante meter bedrijfsvloeroppervlak in West-Brabant, zijnde circa 13 miljoen m², dan concluderen we dat de leegstand op de bedrijfsruimtemarkt in West-Brabant circa 5% bedraagt. Concentreren we ons enkel op het logistieke segment dan zien we – op basis van voorgaande tabel – dat er circa 275.000 m² logistieke bedrijfsruimte wordt aangeboden in West-Brabant. De totale voorraad logistiek vastgoed in deze regio is circa 3 miljoen m² (NVM, 2016). De leegstand in dit segment bedraagt zo gezien dus circa 9%. Echter, een deel van het vastgoed in onderstaande tabel moet nog worden ontwikkeld (Oosterhout, Bergen op Zoom en Breda) en een deel bedraagt niet-courant vastgoed. Houden we rekening met deze twee factoren dan ligt het leegstandsniveau eveneens rond frictie.

Er is zo gezien geen directe noodzaak om het aanbod van leegstaande logistieke panden mee te tellen als potentieel aanbod. Enerzijds is de huidige leegstand op een gezond frictieniveau. Anderzijds lijkt het ons dat de leegstand die mogelijk ontstaat door bedrijfsverplaatsing in de marktregio als gevolg van de ontwikkeling van Welgelegen III aanvaardbaar is en binnen de plantermijn (in ieder geval tot frictieniveau) zal worden ingevuld.

4.2 Heruitgeefbare ruimte op bestaande terreinen

Bij deze aanbodcategorie gaat het om ruimte die beschikbaar is of kan komen op bestaande, uitgegeven terreinen. Bijvoorbeeld door herstructurering, herontwikkeling of transformatie van braakliggende terreinen.

Tholen: geen ruimte beschikbaar

Bestaande bedrijventerreinen in de gemeente Tholen zijn volgens de gemeentelijke website bedoeld voor lokaal gebonden bedrijven die een binding hebben met de kern waarin ze gevestigd zijn. In lijn met het beleid (Omgevingsplan) van de provincie betekent dit dat op deze terreinen enkel nieuwe bedrijven tot 5.000 m² gevestigd mogen worden. De enige uitzondering hierop is Welgelegen. Dit terrein heeft het label 'grootschalig'. Gelet op de beperkte grootte van de bestaande bedrijventerreinen (maximaal 10 ha netto) en het huidige gebruik van de terreinen, is het met de huidige inzichten niet realistisch te verwachten dat hier heruitgeefbare ruimte van minimaal 5 ha beschikbaar komt voor grootschalige logistiek in de planperiode.

Bevelanden en Schouwen-Duiveland: zelfde beeld

Ook op Schouwen-Duiveland en De Bevelanden zien we dat de bedrijventerreinen hoofdzakelijk lokaal gelabeld zijn. In lijn met het beleid (Omgevingsplan) van de provincie betekent dit dat op deze terreinen enkel bedrijven tot 5.000 m² gevestigd mogen worden. Uitzonderingen hierop zijn de terreinen Zuidhoek/Straalweg en Bruinisse op Schouwen-Duiveland en de terreinen De Poel, Smokkelhoek, Nishoek en Olzendepolder op De Bevelanden. Deze terreinen zijn allemaal nog in uitgifte. Op basis van de huidige inzichten is het niet realistisch te verwachten dat op deze terreinen heruitgeefbare ruimte van minimaal 5 ha beschikbaar komt voor grootschalige logistiek in de planperiode. De terreinen die in de bedrijventerreinenprogramma's van De Bevelanden en Schouwen-Duiveland zijn opgenomen voor

herstructurering betreffen zo goed als allemaal transformatielocaties. Daar waar het revitalisering betreft, komt er geen noemenswaardige ruimte voor heruitgifte beschikbaar.

West-Brabant: voormalige Philipslocatie Roosendaal substantiële en kansrijke plek

Ook in West-Brabant zijn de mogelijkheden om via herontwikkeling op bestaande terreinen de Welgelegen III-doelgroep te huisvesten beperkt. Belangrijke reden is dat de doelgroep grootschalige logistiek vaak niet goed past op bestaande, meer binnenstedelijk gelegen terreinen. Dit vanuit oogpunt van bereikbaarheid, maar bijvoorbeeld ook qua ruimtelijke inpassing. Bovendien is het aanbod aan herontwikkelingsplekken beperkt. Hoewel in West-Brabant een vrijval van industriële plekken wordt verwacht (zie hoofdstuk 3), zal deze vrijval echter vooral plaatsvinden na 2025. Ook is de verwachting dat het gaat om een geleidelijke vrijval. Er komen dus niet 'en masse' grote plots beschikbaar waar de (zeer) grootschalige logistiek zich zou kunnen vestigen. Daarnaast is de mate en omvang van deze ruimtevrijval nog onzeker. Zo is er veel discussie over het effect van ontwikkelingen als robotisering, automatisering en reshoring van industriële activiteiten op het toekomstige industriële ruimtegebruik.

In het kader van de nieuwe regionale bedrijventerreinenstrategie die in West-Brabant wordt opgesteld is een analyse gemaakt van de belangrijkste grootschalige herontwikkelingsplekken. Het gaat om (we baseren ons daarbij op informatie van de gemeenten):

- SVZ-locatie (Etten-Leur): betreft voormalige locatie van voedingsmiddelenbedrijf SVZ op bedrijventerrein Vosdonk in Etten-Leur. De locatie heeft een omvang van 11 ha. Het terrein – inclusief bebouwing (productieruimte en kantoorruimte) – staat sinds 2014 leeg. Voor het terrein zijn op dit moment geen plannen voor invulling of herontwikkeling bekend.
- CSM-locatie op Emer-Zuid (Breda): voormalige locatie van de CSM fabriek in Breda. De gebouwen zijn gesloopt en het terrein ligt braak. Oppervlak bedraagt in totaal zo'n 30 ha. Eigenaar Corbion (CSM) en gemeente kijken nu naar herontwikkeling van het terrein in samenhang met de rest van het bedrijventgebied Emer-Zuid. Gezien de ligging tegen de stad en aan het water (Markoevers, Haveneiland) wordt daarbij onder andere gekeken naar invulling met diverse typen op de stad georiënteerde en toeristisch-recreatieve bedrijvigheid.
- Philip Morris (Bergen op Zoom): de voormalige locatie van de gelijknamige sigarettenfabriek. Deze productielocatie staat sinds 1 september 2014 leeg, maar de eerste stap naar herinvulling is gezet met de komst van het bedrijf Cubicco (producent van energieneutrale, prefabwoningen). Verdere invulling met productiebedrijven is de inzet en verwachting voor deze locatie.
- Amercentrale (Raamsdonksveer): eind 2015 sluit RWE/Essent Amer 8 en rond 2025-2030 is Amer 9 technische afgeschreven. De kans bestaat dat de centrale dan uit exploitatie wordt genomen. Herontwikkeling van het gebied kan dan aan de orde zijn. Speelt echter pas na 2025 en nog onzeker.
- Philipsterrein (Roosendaal): betreft de voormalige locatie van Philips op het bedrijventerrein Majoppeveld in Roosendaal. Philips sloot deze fabriek in 2015. De locatie heeft een omvang van circa 20 ha. Recentelijk is bekend geworden dat de locatie wordt herontwikkeld naar een mega distributiecentrum van 115.000 m² (Campus A58, zie kader volgende pagina).

We constateren dat er weinig locaties zijn die (op korte termijn) vrijkomen om in de vraag vanuit zeer grootschalige logistiek te voorzien in West-Brabant. De belangrijkste locatie om in de ontwikkelperiode van Welgelegen III rekening mee te houden is de Philipslocatie in Roosendaal, waar nu concreet herontwikkeling gaat plaatsvinden gericht op dezelfde doelgroep. Dit aanbod tellen we dan ook mee, het overige aanbod niet. Zo zal een deel van dit aanbod namelijk weer met productiebedrijvigheid worden ingevuld (zie Philip Morrislocatie) of zijn er plannen voor een andersoortige invulling (stedelijke functies, waaronder ook toeristisch-recreatief, op een deel van Emer-Zuid). Daarnaast geldt dat herstructurering, waarbij kavels opnieuw beschikbaar komen voor uitgifte, slechts zeer sporadisch succesvol is. Kosten zijn de voornaamste barrière, maar ook uit onderzoek¹⁵ blijkt dat bij herstructurering van bestaande locaties vaak beperkt ruimte beschikbaar komt voor heruitgifte. Ook kost herontwikkeling tijd, waardoor deze plekken vaak pas op langere termijn potentieel vestigingsmogelijkheden bieden. Tot slot constateren we

¹⁵ <https://milieudefensie.nl/publicaties/rapporten/rapport-stogo-remmende-factoren-bij-het-herstructureren-van-bedrijventerreinen>

nogmaals dat het leegstandsniveau in de regio niet dwingt tot een actieve herstructurering om de bedrijfsruimtemarkt gezond te houden.

Logistieke campus op Philipsterrein Roosendaal

Roosendaal krijgt het grootste distributiecentrum van zuidelijk Nederland. Ontwikkelaar/belegger Logistics Capital Partners (LCP) heeft met Philips een deal gesloten voor aankoop van het 21 hectare grote fabrieksterrein op bedrijventerreni Majoppeveld met zichtlocatie langs de A58. Daar verrijst vanaf 2017 distributiereus 'Campus A58'.

De komst van het megadistributiecentrum is economisch van groot belang voor heel West-Brabant, stelt wethouder Economische Zaken Hans Verbraak. Het nieuwe distributiecentrum zal veel nieuwe banen kunnen gaan opleveren. LCP topman Kristof Verstraeten, ook verantwoordelijk voor de bouw van het nieuwe distributiecentrum van Primark op Borchwerf, geeft aan dat het concept vooral aantrekkelijk is omdat er behoefte is aan steeds grotere percelen voor opslag en distributie. Verder noemt hij de ligging bij een kruispunt van snelwegen tussen Rotterdam en Antwerpen en het beschikbare arbeidspotentieel.

REWIN is betrokken bij de ontwikkeling van Campus A58, in het bijzonder voor de acquisitie van potentiële vestigers.

13 apr. 2016

4.3 Uitgeefbare terreinen met vergelijkbare vestigingscondities

Tholen: beperkte ruimte, alleen voor lokale bedrijvigheid

Het bedrijventerreinprogramma gemeente Tholen 2016-2025 bevat een actueel beeld van het aanbod op de bedrijventerreinen in Tholen. Het totale (uitgeefbare, harde) aanbod in de gemeente bedraagt circa 10,5 ha. Daarvan ligt 6 ha op het bestaande bedrijventerrein Welgelegen. Daarvan is circa 3 ha bestemd voor reguliere bedrijvigheid en 3 ha voor grootschalige detailhandel en kantoren. De overige hectares zijn verspreid over de lokaal verzorgende bedrijventerreinen in de andere kernen van de gemeente. De oppervlaktes variëren van enkele duizenden meters tot zo'n 2 ha uitgeefbaar.

Al met al is er op dit moment geen hard uitgeefbaar aanbod beschikbaar voor de doelgroep grootschalige logistiek in Tholen. Kwantitatief is het aanbod in Tholen in balans met de verwachte autonome uitbreidingsvraag (zijnde 8 ha).

Tabel 5: netto uitgeefbaar bedrijventerrein Tholen naar kern

Kern	Totale uitgeefbare (harde) aanbod
Tholen	6,1 (Welgelegen II)
Sint-Maartensdijk	1,35
Sint-Annaland	2,1
Stavenisse	0,43
Oud-Vossemeer	0,25
Sint Philipsland	0,2
Poortvliet	0
Scherpenisse	0
Totaal	10,43

Bron: bedrijventerreinenprogramma Tholen 2016-2025, gemeente Tholen (februari 2016).

De Bevelanden: ruimte, maar kwalitatief niet geschikt voor doelgroep zeer grote logistiek

Op De Bevelanden zijn vier bedrijventerreinen als 'grootschalig' gelabeld. Het gaat om de terreinen De Poel (Goes), Smokkelhoek (Kapelle), Nishoek en Olzendepolder (allebei Reimerswaal). Op deze terreinen is

vestiging van nieuwe bedrijven groter dan 5.000 m² toegestaan. Hier is dus in potentie ook vestiging mogelijk van grote logistiek vanaf 5 ha. Daarnaast zijn nog andere terreinen in uitgifte op De Bevelanden. Deze hebben echter het label 'kleinschalig' en mogen dus enkel nieuwe bedrijven huisvesten tot 5.000 m².

Op basis van de meest recente gegevens over de bedrijventerreinenvoorraad op De Bevelanden (bron: provincie Zeeland) concluderen we dat 33 ha uitgeefbare grond beschikbaar is op de grootschalige terreinen (zie tabel hieronder). Echter, niet al deze hectares zijn in te zetten voor de grote (> 5 ha) logistiek. Het aanbod is vaak versnipperd en er zijn weinig aaneengesloten kavels van 5 ha of meer uitgeefbaar, zo blijkt als we dieper inzoomen op de locaties.

Het beeld per terrein:

- De Poel II in Goes (9,5 ha): hier zijn geen afzonderlijke kavels van 5 ha of groter. Ook zijn er geen mogelijkheden om kavels bij elkaar te voegen naar een courante afmeting.
- Smokkelhoek (13,2 ha): hier zijn geen aaneengesloten kavels van 5 of meer beschikbaar
- Nishoek (0,8 ha): kan gezien de uitgeefbare ruimte de doelgroep grote logistiek > 5 ha niet faciliteren.
- Olzendepolder (0,5 ha): het terrein richt zich op aquabusiness en heeft dus een specifieke doelgroep. Sowieso is er onvoldoende ruimte beschikbaar.
- Olzendepolder uitbreiding (9 ha): betreft een planologisch vastgelegde uitbreiding (in 2^e herziening bestemmingsplan Olzendepolder uit 2009). De gronden zijn bestemd voor (1) bedrijven die nu op het bestaande bedrijventerrein Olzendepolder zitten en willen uitbreiden, (2) aan Yerseke en ruime omgeving (westelijk deel Reimerswaal) gebonden bedrijven en aan aquabusiness gelieerde bedrijven. Onderdeel hiervan zijn volgens de regels en plankaart ook transport- en groothandelsbedrijven. Zo bezien is het planologisch dus mogelijk om logistiek te vestigen. Kijkende naar de plankaart zijn de grootste kavels echter maximaal zo'n 4 tot 4,5 ha. Er zijn dus geen mogelijkheden om de doelgroep voor Welgelegen III van 5 ha of meer te faciliteren op het terrein. Bovendien is de bereikbaarheid van het terrein als minder te kwalificeren (via dijk, wel snel op A58) en ligt de locatie excentrisch ten opzichte van de logistieke noord-zuidcorridors (A4, A16). Voor logistieke spelers die hierop gericht zijn, ligt Olzendepolder zo bezien minder aantrekkelijk en zal deze locatie dus snel afvallen is onze verwachting.
- Daarnaast is op het terrein De Poort in Rilland (Reimerswaal) circa 9 ha ruimte beschikbaar. Volgens het (concept) bedrijventerreinenprogramma van de regio De Bevelanden is dit terrein echter gelabeld als kleinschalig bedrijventerrein en daarmee niet (meer) bedoeld voor vestiging van nieuwe grote logistieke bedrijven. Daarom rekenen we dit aanbod niet mee.

Tabel 6: uitgeefbare grootschalige bedrijventerreinen De Bevelanden en Schouwen-Duiveland (cijfers in netto hectares)

Regio	Gemeente	Terrein	Omvang	Uitgegeven	Uitgeefbaar
De Bevelanden	Reimerswaal	Olzendepolder	20	19,44	0,56
	Reimerswaal	Olzendepolder uitbreiding	9	0	9
	Reimerswaal	Nishoek	57	56,18	0,82
	Kapelle	Smokkelhoek	75,96	62,72	13,24
	Goes	De Poel II en III	123	113,52	9,48
	Goes	De Poel I en IV	44	44	0
Totaal			328,96	295,86	33,1
Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	Businesspark	8	0,62	7,38
		Zuidhoek/Straalweg	47,2	39,28	7,92
		Bruinisse	13	10,7	2,3
Totaal			68,2	50,6	17,6

Bron: IBIS provincie Zeeland, 2016.

Schouwen-Duiveland: ook ruimte, maar kwalitatief weinig kansrijk

Op Schouwen-Duiveland zien we dat nog zo'n 18 ha aanbod beschikbaar is op grootschalig gelabelde terreinen. Het betreft 7,5 ha op het Businesspark (Zierikzee), 8 ha op bedrijventerrein Zuidhoek/Straalweg (Zierikzee) en 2,5 ha op bedrijventerrein Bruinisse (Bruinisse). Als we dieper op de terreinen inzoomen, dan blijkt er uiteindelijk niet veel ruimte beschikbaar voor de doelgroep waar Welgelegen III zich op richt; de grote logistiek (> 5 ha):

- Businesspark Zierikzee: het Businesspark is verdeeld in een drietal deelgebieden. Deelgebied Zuidoost is onder andere bestemd voor het huisvesten van business to business bedrijven, waaronder logistieke bedrijvigheid. In het gebied is nu één bedrijf, Omoda, gevestigd. Het betreft het hoofdkantoor inclusief magazijn/distributiecentrum. In het gebied is onvoldoende ruimte beschikbaar om nog een logistieke vestiger van 5 ha of meer te vestigen. De uitgeefbare ruimte in de overige deelgebieden is bestemd voor kantoorachtige bedrijvigheid en consumentendiensten.
- Bedrijventerrein Bruinisse is vooral gericht op watergerelateerde bedrijvigheid. Bovendien is hier nog maar 2,5 ha voor uitgifte beschikbaar. Op dit terrein zijn kortom geen vestigingsmogelijkheden voor de grote logistiek (> 5 ha).
- Bedrijventerrein Zuidhoek/Straalweg: op dit terrein is nog bijna 8 ha uitgeefbaar, onder andere voor logistieke bedrijvigheid. Kijkende naar de verkaveling/bouwvlakken is er nu echter geen vestiging van (logistieke) bedrijven van 5 ha of groter mogelijk; de vlakken variëren van 0,5 tot 3 ha. In het plan zit een wijzigingsbevoegdheid om – bij voldoende vraag – een deel van de locatie om te zetten van agrarische bestemming naar bedrijvenbestemming. Dit deel heeft een omvang van zo'n 10 ha. Hier zou dus een groter logistiek bedrijf zich kunnen vestigen. Echter, hierbij moet rekening gehouden worden met ruimte voor de benodigde ontsluiting van dit plandeel en de in het bestemmingsplan benoemde harde eisen aan landschappelijke inpassing aan de (zuid)randen van Straalweg II. Al met al schatten we in dat hooguit één kavel van circa 5 ha realistisch is in dit gebied. Daarbij constateren we dat Zuidhoek/Straalweg relatief onaantrekkelijk ligt voor de doelgroep. Het terrein ligt excentrisch ten opzichte van de belangrijke logistieke noord-zuid (A4/A16) en west-oost (A58/A59) corridors. De locatie zal enkel kansrijk zijn voor logistiek die sterk aan Schouwen-Duiveland gebonden en op de as Midden-Zeeland georiënteerd is, zo verwachten wij. Welgelegen III en ander (concurrerend) aanbod in de marktregio heeft een duidelijk betere propositie.

West-Brabant: vooral aanbod op LPM

Voor elk bedrijventerrein met beschikbare kavels in West-Brabant is in april 2015 een kwalitatieve beoordeling uitgevoerd (Stec Groep in opdracht van provincie Brabant). Daarbij is onder andere gekeken naar de geschiktheid van het aanbod aan zeer grootschalige logistieke kavels. We hebben de analyse geüpdatet. Het resultaat staat in onderstaande tabel. Bij de score is rekening gehouden met het al dan niet beschikbaar hebben van kavels groter dan 5 ha (direct beschikbaar of geschikt te maken). Locaties die 'an sich' geschikt zijn voor zeer grootschalige logistiek maar waar geen (aaneengesloten) kavels groter dan 5 ha beschikbaar zijn, scoren we daarom 'rood'.

In bijlage 2 is meer informatie over de scores en de methodiek opgenomen.

Tabel 7: West-Brabant: harde plancapaciteit (bouwrijp en niet-bouwrijp, peildatum 1 januari 2016) > 5 ha

Planvoorraad				Logistiek en groothandel		
Planstatus	Gemeente	Plannaam	Uitgeefbaar	Zeergrootschalig	Grootschalig	Kleinschalig
1. Bouwrijp	Aalburg	Veensesteeg Noord	6,3			
1. Bouwrijp	Bergen op Zoom	Noordland	10,4			
1. Bouwrijp	Breda	Rithmeesterpark	11,8			
1. Bouwrijp	Breda	Hero	5,7			
1. Bouwrijp	Etten-Leur	Vosdonk	4,8			
1. Bouwrijp	Etten-Leur	Vosdonk Munnikenhei	4,9			
1. Bouwrijp	Etten-Leur	Vosdonk West	2,7			
1. Bouwrijp	Halderberge	Borchwerf II A	4,9			
1. Bouwrijp	Halderberge	Borchwerf II D	5,8			
1. Bouwrijp	Halderberge	Borchwerf II F	12,7			
1. Bouwrijp	Moerdijk	Zeehaven Moerdijk Distriboboulevard	5,8			
1. Bouwrijp	Moerdijk	Zeehaven Moerdijk Industrial Park	117	100%	100%	
1. Bouwrijp	Moerdijk	Schansdijk	7,1			
1. Bouwrijp	Roosendaal	Borchwerf II B	8,6	78%		
1. Bouwrijp	Roosendaal	Borchwerf II C	4,6			
1. Bouwrijp	Roosendaal	Majoppeveld	27,6			
1. Bouwrijp	Steenbergen	AFC Nieuw-Prinsenland	46	67%	83%	67%
1. Bouwrijp	Steenbergen	Reinierpolder bestaand	5		50%	
2. Niet-bouwrijp	Breda	Emer Zuid	30			
2. Niet-bouwrijp	Breda	Voet Bavelse Berg	8	78%		
2. Niet-bouwrijp	Moerdijk	Logistiek Park Moerdijk	142		75%	
2. Niet-bouwrijp	Steenbergen	Reinierpolder nieuw	5		50%	
2. Niet-bouwrijp	Werkendam	RBT Land v. Heusden en Altena	33			100%

Bron: kwalitatief onderzoek bedrijventerreinen, Stec Groep in opdracht van provincie Brabant, april 2015; vernieuwd in april 2016.

Binnen West-Brabant kunnen we concluderen dat een aantal locaties kwalitatief aantrekkelijk scoren voor logistiek. Voor de zeer grootschalige logistiek (> 5 ha) gaat het in het bijzonder om Borchwerf (diverse deelfasen), Noordland en LPM. Deze locaties zijn met 'groen' gemarkeerd. Daarnaast zijn er nog drie locaties die markttechnisch goed scoren, maar die beperkingen kennen ten aanzien van het profiel of het bestemmingsplan. Deze locaties zijn met 'geel' gemarkeerd. Het gaat om Zeehaven Moerdijk (Industrial Park), Agro en Food Cluster (AFC) Nieuw Prinsenland en Voet Bavelse Berg (Breda).

Op Borchwerf (diverse deelfasen) en Noordland is maximaal zo'n 47 ha uitgeefbare grond beschikbaar. De effectief beschikbare ruimte op deze terreinen voor grootschalige (> 5 ha) logistieke vestigers is echter beperkt. Het gaat om enkele verspreid gesitueerde kavels, die ieder afzonderlijk te klein zijn voor de zeer grootschalige logistiek, of om invulling van private grondposities. Voornamelijk op Borchwerf zijn enkele private posities waar de doelgroep zich kan vestigen (deze zijn ook al opgenomen in tabel 4 en worden hier

dus niet meer meegenomen om dubbeltelling te voorkomen). Op Noordland wordt volgens informatie van de gemeente nu 2,5 ha afgenomen. Daarnaast is circa 1 ha gereserveerd voor een vrachtwagenparkeerplaats. Er lopen gesprekken over de resterende hectares met een ontwikkelaar/belegger. Per saldo is er aan bedrijfskavels op deze twee locaties kortom zo'n 10 ha effectief beschikbaar voor vestiging van bedrijven groter dan 5 ha. Op Borchwerf gaat het om 1 kavel van 5 ha en op Noordland om circa 5 ha.

Logistiek Park Moerdijk betreft een nieuwe ontwikkeling voor grootschalige logistiek. Kavels hebben een minimale omvang van 5 ha. Het terrein is specifiek bedoeld voor logistieke VAL/VAS (Value Added Logistics/Services) bedrijven. Bij voorkeur gaat het om grote internationale spelers. Het inpassingsplan is op dit moment in procedure. In totaal gaat het om 142 ha aanbod voor zeer grootschalige logistiek.

SITUATIE LPM

De Raad van State (RvS) heeft op 17 februari het beroep van vier bezwaarmakers tegen het – door de provincie Brabant vastgestelde – inpassingsplan Logistiek Park Moerdijk (LPM) afgewezen. Toch kan de aanleg van LPM nog niet van start. Eerst moet een vormfout in de Crisis- en herstelwet door het ministerie van Infrastructuur en Milieu worden hersteld. Een inpassingsplan, zoals dat van LPM, mag voor een periode van 10 jaar worden vastgesteld. In de Crisis- en herstelwet wordt een periode van 20 jaar mogelijk gemaakt. Provinciale Staten van Brabant wilden van die mogelijkheid gebruik maken. Echter, door een vormfout in de Crisis- en herstelwet blijkt dat volgens RvS niet te kunnen. Meerdere investeringsvoorstellen in Nederland ondervinden hiervan nadeel. Na het aanpassen van de vormfout kan het inpassingsplan voor LPM opnieuw worden vastgesteld en wordt de beroepsprocedure opnieuw doorlopen. Planning van de provincie is nog dit jaar de nieuwe besluitvorming door PS en beroepsprocedure te doorlopen en in 2017 te starten met de daadwerkelijke aanleg en uitgifte.

Omdat de provincie voornemens is om het plan met enkele juridische aanpassingen verder ongewijzigd opnieuw in procedure te brengen en zo snel mogelijk met de ontwikkeling van het terrein te starten, is het aannemelijk om LPM als hard plan te zien en dus ook als zodanig mee te nemen in de confrontatie van vraag en aanbod in trede 1. Daarbij baseren we ons ook op de jurisprudentie, waaruit blijkt dat zodra een ontwerpplan naar buiten wordt gebracht, dit wordt aangemerkt als harde plancapaciteit.

Wat betreft het **Zeehaven en Industrierrein**: hier is zo'n 117 ha netto bedrijfsground voor uitgifte beschikbaar. Het gaat hierbij vrijwel geheel om de voormalige strategische grondreserve van Shell. Deze gronden zijn bedoeld voor chemische en (zware) industriële bedrijvigheid. Gezien de specifieke aard van de bedrijven, en de lessen uit de brand bij Chemiepak, gelden er voor het gebied, waaronder de reservegronden van Shell vallen, specifieke veiligheidseisen. Zo zijn kwetsbare objecten uitgesloten, wat betekent dat er geen kantoren groter dan 1.500 m² zijn toegestaan. Ook zogenaamde 'hotspots' (clustering van personen, bijvoorbeeld in de vorm van arbeidsintensieve bedrijven) zijn vanwege externe veiligheid niet toegestaan.

Het gros van de logistiek (met uitzondering van bijvoorbeeld zogenaamde ADR-logistiek; logistiek in gevaarlijke stoffen/producten) valt buiten de doelgroep waar op de reservegronden van Shell ruimte wordt geboden. Daarnaast brengen de veiligheidseisen dusdanige beperkingen met zich mee (uitsluiten kwetsbare objecten en 'hotspots'), dat ook wat dat betreft vele vormen van grootschalige logistiek zijn uitgesloten. Zeker waar het meer arbeidsintensieve VAL/VAS-logistiek betreft of logistiek met gevoelige producten is dit aanbod niet geschikt.

Naast de direct uitgeefbare gronden zijn er nog bedrijven met strategische grondreserves op Zeehaven- en Industrierrein Moerdijk. Hierdoor lijkt het alsof er voldoende inbreidingsruimte beschikbaar is op het bestaande Industrierrein Moerdijk, maar in werkelijkheid heeft het Havenschap hier geen zeggenschap over (immers privaat eigendom). In het bijzonder zijn deze kavels voor de Welgelegen III-doelgroep veelal

niet aantrekkelijk in verband met de beperkte omvang en ongunstige verhoudingen/vorm van deze tussenkavels.

Bovendien komen er nog incidenteel bedrijfskavels op het Industrierrein Moerdijk beschikbaar. Dit door terugkoop van kavels of aflopende erfpachtcontracten. Recent voorbeeld hiervan is Tetrapak. Dergelijke kavels zijn hoofdzakelijk aan vaarwater gelegen en dus nat. De vraag naar dit soort kavels is in de raming van de provincie Brabant (Bureau Buiten, 2014) expliciet separaat geraamd (30-160 ha uitbreidingsvraag voor natte kavels tot en met 2030). Dit aanbod is voor droge (VAL/VAS) logistiek dus geen alternatief.

Voor het **Agro en Food Cluster (AFC) Nieuw Prinsenland** geldt dat deze plek vanuit de locationele, markttechnische aspecten geschikt is voor zeer grootschalige logistiek. Deze doelgroep kan zich nu echter niet op het AFC vestigen, omdat het product (bestemmingsplan, profiel agrofood, regionale afspraken) hiertoe nu niet de mogelijkheden biedt.

Op bedrijventerrein **Voet Bavelse Berg** (Breda) zijn kavels beschikbaar die door ontwikkelaars op risico zijn gekocht en worden ontwikkeld voor logistiek van 5 ha of meer. In totaal gaat het om zo'n 8 ha.

4.4 Conclusie: 180 ha netto aanbod

We keken in de marktregio naar het aanbod voor zeer grootschalige logistiek. Dat deden we op drie niveaus:

- Niveau 1. Bestaand (leegstaand) of nog te bouwen logistiek vastgoed voor zeer grootschalige logistiek: de mogelijkheden hierin zijn zeer beperkt. Enerzijds is de huidige leegstand op de (logistieke) bedrijfsruimtemarkt in de marktregio op een gezond frictieniveau en is er dus geen noodzaak om eventuele lege panden mee te tellen/op te vullen. Anderzijds lijkt het ons dat de leegstand die mogelijk ontstaat door bedrijfsverplaatsing in de marktregio als gevolg van de ontwikkeling van Welgelegen III aanvaardbaar is en binnen de plantermijn (in ieder geval tot frictieniveau) zal worden ingevuld. We tellen daarom geen aanbod mee op dit niveau.
- Niveau 2. Heruitgeefbare ruimte op bestaande terreinen in de marktregio voor zeer grootschalige logistiek: conclusie is dat het op dit moment en in de planperiode gaat om een beperkt aantal plekken en een beperkte hoeveelheid ruimte. De belangrijkste plek is de voormalige Philipslocatie in Roosendaal. Op een locatie van circa 20 ha komt hier op korte termijn (circa 1 jaar) door herontwikkeling een distributiecentrum van 115.000 m² beschikbaar. Deze locatie tellen we dus mee.
- Niveau 3. Uitgeefbare terreinen voor zeer grootschalige logistiek: we concluderen dat circa 160 ha in harde plancapaciteit beschikbaar is voor uitgifte aan de doelgroep zeer grootschalige logistiek in de marktregio. Het gros van dit aanbod ligt op het Logistiek Park Moerdijk (142 ha). Verder gaat het om een aanbod van in totaal 18 ha op de terreinen Noordland (Bergen op Zoom), Borchwerf II (Roosendaal) en Bavelse Berg (Breda). Het aanbod op de terreinen Olzendepolder (Reimerswaal) en Straalweg/Zuidhoek (Zierikzee) beoordelen we kwalitatief gezien als niet aantrekkelijk voor de doelgroep.

Het totale aanbod aan ruimte voor zeer grootschalige logistiek – exclusief Welgelegen III – komt daarmee maximaal op 180 ha (20+160).

5 Conclusies Ladder voor Welgelegen III

5.1 Trede 0. Marktregio voor Welgelegen III bestaat uit Tholen inclusief de omliggende regio's De Bevelanden, Schouwen-Duiveland en West-Brabant

Van belang voor de Laddertoets is als eerste de afbakening van de marktregio voor Welgelegen III. Ofwel het passende regionale schaalniveau waarop vraag en aanbod naar grootschalig logistiek bedrijventerrein (logistieke bedrijven > 5 ha) moeten worden geconfronteerd.

Welgelegen III heeft naar onze verwachting zowel een lokale/regionale als bovenregionale aantrekkingskracht op bedrijven. We baseren ons hierbij op de volgende constatering:

- Bedrijfsverplaatsingen in Nederland vinden overwegend over een maximale afstand van 20 kilometer plaats, zo laat onderzoek zien. Circa 90% van de bedrijfsverplaatsingen in Nederland vinden plaats binnen de bestuurlijke regio¹⁶, zo blijkt uit analyses van het PBL (2007)¹⁷ en recent(er) nog door het CBS (2013)¹⁸. En zelfs 75% van de verplaatsingen vindt plaats binnen de eigen gemeente. We zien dat dit ook voor Tholen op gaat. Uit data over verplaatste bedrijven in de afgelopen vijf jaar¹⁹, leiden we af dat het merendeel van de verhuisdynamiek (80%) binnen Tholen plaatsvindt. De in- en uitstroom van bedrijven tussen Tholen en omliggende gebieden is beperkt. Daarbij is de sterkste relatie aanwezig tussen Tholen en De Bevelanden (60% van de instroom, 70% van de uitstroom) en in mindere mate tussen Tholen en Schouwen-Duiveland. Daarbij gaat het veelal over verplaatsingen van kleine bedrijven.
- In het bijzonder geldt voor bedrijven in de (grootschalige) logistieke sector dat zij regelmatig een locatiekeuze maken op hoger schaalniveau. Dergelijke bedrijven nemen meerdere regio's mee in hun locatieoverweging. We zien dat in Nederland jaarlijks 8 à 11 bovenregionale (> 25 km) locatiebeslissingen plaatsvinden in de logistieke sector²⁰. Het gaat dan vaak om grootschalige bedrijven met een substantiële ruimtevraag. Als we nader kijken naar de bovenregionale verplaatsingsdynamiek in Nederland, zien we dat West-Brabant een gunstige positie heeft, voornamelijk vanwege haar centrale ligging tussen de havens van Rotterdam en Antwerpen, de goede infrastructuur (A16, A4, A58, A59), het sterke logistieke imago en de aantrekkelijke ligging ten opzichte van Europese afzetmarkten. West-Brabant is daarmee een bijzonder goede locatie voor bedrijven met nationale en internationale logistieke oriëntatie. Voorbeelden van bedrijven die zich in West-Brabant gevestigd hebben zijn DHL, Primark, Forever21 en vele anderen.
- Tholen-stad ligt op zeer korte afstand van West-Brabant en maakt daardoor feitelijk onderdeel uit van het logistieke vestigingsklimaat (infrastructuur, kennis, arbeid) van deze regio. Bovendien is de bereikbaarheid van Tholen-stad/bedrijventerrein Welgelegen goed. De afstand van de uitbreidingslocatie Welgelegen III tot de rijksweg A4 bedraagt slechts enkele kilometers. Deze rijksweg vormt na de recente openstelling van het tracé bij Steenberg een goede verbindingsweg van en naar (haven) Rotterdam en naar België (haven Antwerpen). Tegen deze achtergrond ziet de gemeente Tholen de belangstelling vanuit grotere logistieke bedrijven voor vestiging in Tholen dan ook significant toenemen. Meerdere partijen, van geregeld 10 ha of meer, hebben zich de afgelopen tijd bij de gemeente gemeld als belangstellende.

¹⁶ Binnen de COROP-gebieden. Een COROP-gebied is een regionaal gebied binnen Nederland dat deel uitmaakt van de COROP-indeling. Deze indeling wordt gebruikt voor analytische doeleinden.

¹⁷ Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid, Ruimtelijk Planbureau, 2007 (NAi Uitgevers Rotterdam).

¹⁸ Bedrijven verhuizen vooral binnen eigen gemeente, CBS, donderdag 15 augustus 2013 (Artikel op de website).

¹⁹ We analyseerden hiervoor de verhuizingen naar Tholen in de periode 2011-2015 via Vastgoeddata.nl.

²⁰ Database Bovenregionale Locatiebeslissingen Nederland (Stec Groep, 2000-heden).

Op basis van bovenstaande constatering, concluderen we dat als marktregio voor Welgelegen III primair de regio Tholen plus West-Brabant geldt. We constateren echter ook dynamiek tussen De Bevelanden, Schouwen-Duiveland en Tholen. Kijkend naar de komende jaren, denken we bovendien dat deze in het voordeel van Tholen groter kan worden door de aantrekkingskracht van Welgelegen III/Tholen op logistieke bedrijven uit De Bevelanden en Schouwen-Duiveland. Het gereed komen van de A4 speelt hier een belangrijke rol bij. Tegen deze achtergrond hanteren we als totale marktregio voor Welgelegen III de gemeente Tholen, gemeente Schouwen-Duiveland, regio De Bevelanden en regio West-Brabant.

Figuur 7: ligging Tholen en A4



Bron: gemeente Tholen, 2016.

5.2 Trede 1. Er is een actuele regionale behoefte in het segment van Welgelegen III

Uitgangspunt voor de vraagraming betreffen de meest recente prognoses van de provincies Zeeland en West-Brabant en de meest actuele regionale bedrijventerreinafspraken.

Uitbreidingsvraag van 193 ha voor de Welgelegen III-doelgroep

Uit analyse van deze bronnen blijkt een totale ruimtevraag naar bedrijventerreinen in de marktregio van 397 ha netto in periode 2016-2026. Als we dieper inzoomen, dan komen we tot de conclusie dat 193 ha hiervan afkomstig is uit de doelgroep voor Welgelegen III, de zeer grootschalige logistiek (> 5 ha). Trends als schaalvergroting, clustering en outsourcing in de logistiek zorgen ervoor dat een groot deel van de logistieke vraag grootschalig is, veelal kavels groter dan 5 ha, en steeds vaker oplopend tot groter dan 10 ha. Gemeente Tholen ervaart dit zelf ook, kijkende naar de logistieke leads die zich bij de gemeente melden. Hier zitten partijen tussen die soms ruimte zoeken tot 20 ha en meer. Concreet is de vestiging van het bedrijf Alternate, dat op het bestaande Welgelegen II op een kavel van 2 ha een distributiecentrum bouwt en een optie heeft genomen op 5 ha op Welgelegen III voor verdere uitbreiding.

Bestaand aanbod in harde plancapaciteit: 160 ha

Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, dient bij de beoordeling of sprake is van een actuele regionale behoefte niet enkel gekeken te worden naar de vraag, maar dient te vraag te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod. Daarom zetten we de actuele regionale vraag af tegen het beschikbare 'harde' planaanbod binnen de Welgelegen III-doelgroep. Het gaat daarbij om uitgeefbare kavels op locaties met een onherroepelijke of vastgestelde bestemming.

We constateren dat er mede door de specifieke ruimte vraag van de doelgroep (hele grote kavels, ruime bebouwingmogelijkheden, uitstekende bereikbaarheid) maar op enkele plekken in de marktregio kavels beschikbaar zijn. In totaal gaat het om 160 ha:

- 142 ha voor grootschalige logistiek vanaf 5 ha op Logistiek Park Moerdijk (LPM). Hoewel het inpassingsplan voor LPM op 17 februari 2016 onderuit is gegaan bij Raad van State (RvS) door een vormfout in de Crisis- en herstelwet, is de planning van de provincie Brabant om nog dit jaar de nieuwe besluitvorming door PS en beroepsprocedure te doorlopen en in 2017 te starten met de daadwerkelijke aanleg en uitgifte van LPM. Omdat de provincie voornemens is om het plan met enkele juridische aanpassingen verder ongewijzigd opnieuw in procedure te brengen en zo snel mogelijk met de ontwikkeling van het terrein te starten, is het aannemelijk om LPM als hard plan te zien en dus ook als zodanig mee te nemen in de confrontatie van vraag en aanbod in trede 1. Daarbij baseren we ons ook op de jurisprudentie, waaruit blijkt dat zodra een ontwerpplan naar buiten wordt gebracht, dit wordt aangemerkt als harde plancapaciteit.
- In totaal 18 ha op de terreinen Noordland in Bergen op Zoom, Borchwerf II in Roosendaal en Bavelse Berg in Breda.

Overigens merken we hierbij op dat LPM ook ruimte biedt aan logistiek kleiner dan 5 ha mits deze havengerelateerd is of het zogenaamde 'logistiek met synergievoordelen' betreft. Een deel van de 142 ha op LPM wordt dus mogelijk ingevuld met deze bedrijvigheid. Die ruimte is dan niet meer beschikbaar voor de grote logistiek (> 5 ha).

Conclusie: actuele regionale behoefte van circa 33 ha

We constateren een vraag naar bedrijventerrein van circa 397 ha tot 2026 in de marktregio voor Welgelegen III. Circa 193 ha betreft vraag naar grootschalige logistieke kavels (> 5 ha). We constateren daarnaast dat er een plaanbod is van 160 ha in de marktregio dat grootschalige logistieke vestigers kan faciliteren. De actuele regionale behoefte in het segment waarop Welgelegen III zich richt bedraagt zodoende circa 33 ha.

NA 2026 IS ER OOK NOG BEHOEFTE AAN GROOTSCHALIGE KAVELS

Deze marktanalyse heeft betrekking op de periode tot 2026. Dit omdat een tienjaarsperiode aangehouden moet worden bij een bestemmingsplan. Echter, na 2026 staat de wereld niet stil. Ook na 2026 draait de economie door en zullen – met name – logistieke activiteiten zoeken naar vestigingslocaties. Zo verwacht de Rotterdamse Haven tot 2040 nog een significante groei van de goederenvolumes. Daarbij groeit ook het ruimtegebruik binnen/van de distributiecentra. Vooral de groei van de e-commerce is een belangrijke driver. Distributiecentra nemen deels de functie over van winkels en dit betekent dat extra ruimte nodig is voor opslag, orderverwerking en afhandeling van retouren. Het ruimtegebruik groeit daarbij relatief sneller dan de toegevoegde waarde. Dit heeft als gevolg dat in de logistiek de ruimteproductiviteit per ha afneemt (wel meer toegevoegde waarde, maar tegelijkertijd ook meer ruimte nodig) en de ruimte vraag in de toekomst toeneemt. Vooral op langere termijn, na 2026, is dit een belangrijke driver achter de uitbreidingsbehoefte in deze sector.

Daarnaast is Welgelegen III opgenomen in het door de provincie Zeeland vastgestelde regionale bedrijventerreinenprogramma van de gemeente Tholen. Ook neemt Tholen deel aan het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) van de regio West-Brabant. In het RRO vindt in 2016 (boven)regionale afstemming van de bedrijventerreinenprogrammering plaats rondom onder meer de (zeer) grootschalige logistiek groter dan 5 ha. Tholen maakt formeel geen onderdeel uit van de afspraken met de provincie Noord-Brabant, maar de programmering van Tholen is wel als addendum in het (concept) afsprakenkader van West-Brabant opgenomen en bestuurlijk akkoord bevonden.

5.3 Trede 2. De behoefte kan deels worden gefaciliteerd in bestaand stedelijk gebied

Onderdeel van de Ladder is het grondig verkennen van de opties om de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied te realiseren. Eerder brachten we al de uitgeefbare terreinen met vergelijkbare planologische vestigingsmogelijkheden als Welgelegen III in de mark regio in beeld. In deze paragraaf kijken we naar leegstaand vastgoed en (her)uitgeefbare ruimte op bestaande terreinen in de regio

Leegstand rondom gezond frictieniveau in de mark regio

Het totale aantal vierkante meter bedrijfsvloeroppervlak in de mark regio bedraagt circa 18,5 miljoen m². De analyse van het bestaande aanbod in de mark regio laat zien dat er op moment van dataverzameling²¹ ca. 700.000 m² bedrijfsruimte wordt aangeboden (waarvan het overgrote deel, 650.000 m² in West-Brabant). Daaruit maken we op dat de leegstand op de bedrijfsruimtemarkt in de mark regio circa 4 tot 5% bedraagt. Deze constatering komt overeen met eerdere onderzoeken die zijn gedaan naar leegstand in (delen van) de mark regio door onder andere DTZ en andere makelaars.

Concentreren we ons enkel op het logistieke segment dan concluderen we dat er circa 275.000 m² logistieke bedrijfsruimte wordt aangeboden in de mark regio. De totale voorraad logistiek vastgoed in de regio is circa 3 miljoen m² (NVM, 2016). De leegstand in dit segment bedraagt zo gezien dus circa 9%. Bovenop deze kwantitatieve ruimte komt echter nog een kwalitatieve slag: het vastgoed is immers divers qua omvang en functionaliteit en voldoet niet altijd aan de vestigingseisen van de doelgroep van Welgelegen III, zeer grootschalige logistiek (> 5 ha). Hiermee rekening houdend concluderen we ook voor het logistieke segment dat het leegstandsniveau zich rondom frictieniveau begeeft.

Frictieleegstand is aanvaardbaar en van belang voor het borgen van een gezonde verhuis- en investeringsdynamiek in de mark regio. Bij frictieleegstand bestaat er geen noodzaak om actief beleid te voeren richting het bepalen van een lager leegstandspercentage. De leegstand die mogelijk ontstaat door bedrijfsverplaatsing in de mark regio als gevolg van de ontwikkeling van Welgelegen III lijkt ons aanvaardbaar en het is te verwachten dat deze binnen de plantermijn (in ieder geval tot frictieniveau) zal worden ingevuld.

20 ha aanbod vanuit herstructurering bestaand terrein: Campus A58 Roosendaal

Daarnaast bekijken we of in de vraag naar bedrijfsruimte kan worden voorzien door herstructurering, herontwikkeling of transformatie. Daaruit constateren we dat er op korte termijn geen grootschalige locaties vrijkomen om de vraag te faciliteren. De inbreidings- en herontwikkelmogelijkheden op bestaande bedrijventerreinen zijn beperkt. Zeker voor de doelgroep zeer grootschalige logistiek met zijn specifieke huisvestingseisen.

De belangrijkste locatie om in de ontwikkelperiode van Welgelegen III rekening mee te houden is de Philipslocatie in Roosendaal. Deze locatie wordt herontwikkeld naar een mega distributiecentrum (Campus A58) van 115.000 m² (20 ha totaal) en kan dus voorzien in een deel van de actuele regionale behoefte vanuit het segment van Welgelegen III.

Conclusie: deel actuele regionale behoefte faciliteren in bestaand stedelijk gebied

Samengevat zijn de mogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied beperkt voor de Welgelegen III doelgroep in de mark regio. Maximaal 20 ha kan worden gefaciliteerd, in het bijzonder op de voormalige Philipslocatie in Roosendaal.

De actuele regionale behoefte voor Welgelegen III komt zo dus op circa 13 ha. Daarbij merken we op dat:

- Een deel van deze behoefte bestaat uit het recent gevestigde bedrijf (Alternate) dat op Welgelegen III haar distributie-activiteiten concentreert en hier ook wil doorinvesteren. Hiervoor is al een optie-overeenkomst gesloten voor de afname van 5 ha grond op Welgelegen III.

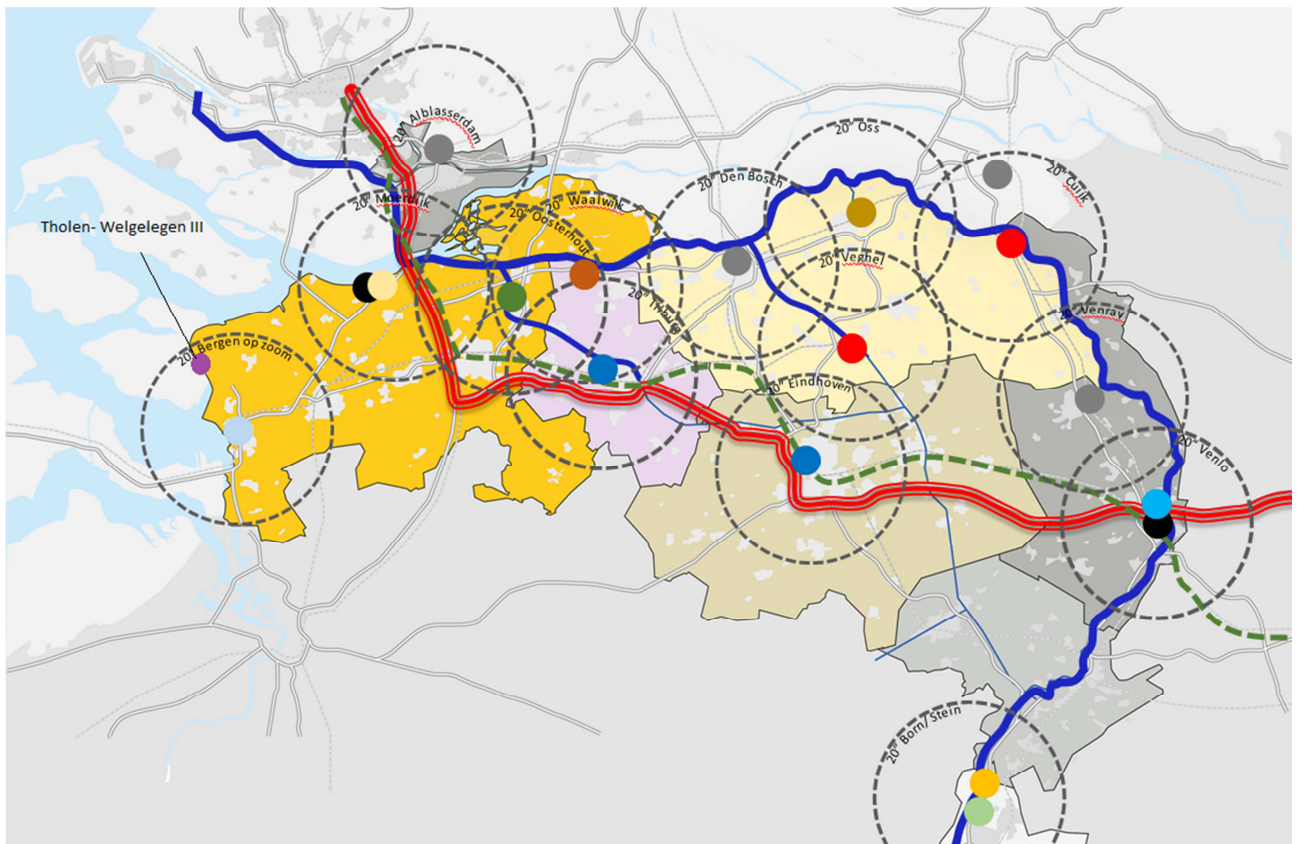
²¹ April 2016, via fundainbusiness.nl.

- Er vanuit de Tholense markt sowieso al sprake is van een autonome logistieke ruimte vraag van 7 ha tot 2026, zo constateren we. Binnen het vastgestelde bedrijventerreinenprogramma van Tholen is Welgelegen III primair bestemd voor opvang van deze grootschalige logistieke vraag.
- Aan aanbodzijde de volle 142 ha op LPM wordt meegeteld. Zoals eerder aangegeven, biedt LPM ook ruimte aan de doelgroep logistiek kleiner dan 5 ha mits deze havengerelateerd is of het zogenaamde 'logistiek met synergievoordelen' betreft. Een deel van de hectares op LPM wordt dus mogelijk hiermee ingevuld, waardoor die ruimte niet meer beschikbaar is voor de grote logistiek.
- Naar verwachting niet het volledige aanbodpotentieel kan worden benut. Onze ervaring is dat vanwege de specifieke locatie-eisen van de grote logistiek (rechthoekige kavel waarop zij efficiënt hun activiteiten kunnen ontplooiën) het volledige harde plaanbod vaak niet 100% uitgegeven kan worden. Er ontstaan bijvoorbeeld kavels met meerdere hoeken en/of incurante restructies.

5.4 Trede 3. Welgelegen III is passend ontsloten voor de doelgroep

Welgelegen III is passend ontsloten via een provinciale weg op de nieuwe snelweg A4. Daarmee is aan de belangrijkste bereikbaarheidseis van logistieke bedrijven voldaan. Het bedrijventerrein zelf is niet multimodaal ontsloten. De Markiezaat containerterminal in Bergen op Zoom is binnen 20 minuten gelegen (zie figuur 8). Dit geldt als een acceptabele afstand voor voor- en natransport vanaf Welgelegen III en biedt bedrijven de mogelijkheid voor multimodaal vervoer.

Figuur 8: multimodale ontsluiting Zuid-Nederland, inclusief ligging Welgelegen III



Bron: provincie Brabant, 2016.

Bijlage 1

Locatiewensen- en eisen binnen de logistieke sector

Voor de logistiek zijn de marktoriëntatie van de vestiging en kosten voor arbeid, bereikbaarheid en transport de belangrijkste aspecten die meespelen bij de locatiekeuze. Als de keuze voor de regio genomen is dan is de benodigde ruimte (in kavelomvang) het belangrijkste criterium waarop logistieke bedrijven zich onderling laten onderscheiden. Immers, of het nu om een transportbedrijf gaat, een verlader of een groothandel, de locatiewensen en -eisen zijn binnen deze groepen redelijk homogeen. Het verschil zit vooral in de omvang van de specifieke bedrijven en de daaraan gerelateerde locatie-eisen. Zeer grote logistieke bedrijven hebben veel meer een voorkeur voor een plek buiten de stad, aan een snelweg met de keuze uit zeer ruime kavels en ruime bouw mogelijkheden, dan kleinere stadsgebonden logistiek.

We onderscheiden 3 doelgroepen:

- Zeer grootschalige logistiek (> 5 ha).
- Middelgrote en grote logistiek (tussen 5.000 m² tot 5 ha).
- Kleinschalige logistiek (groothandel en reparatie) (< 5.000 m²).

Om een inschatting te maken van de verdeling van de ruimtevraag naar kavelomvang kijken we onder andere naar onderzoek van NVM (Logistiek Vastgoed in cijfers, 2014), CBRE (The Netherlands Industrial Marketview, 2014) en Dynamis (Marktscan Logistiek, 2014) en over de logistieke markt en onderzoek van Stec Groep (2002, 2005 en 2012) naar bedrijfsruimtegebruikers en locatiebeslissingen in Nederland. Uit deze rapportages blijkt dat de logistieke transacties in omvang groeien. Had in 2002 nog 47% van de logistiek behoefte aan kavels groter dan 5 ha, in 2012 was dit al gegroeid tot meer dan 50%. Als we kijken naar de opname van logistiek vastgoed dan concluderen we dat 50 tot 60% van het transactievolume sinds 2009 groter was dan 5 ha. Incidenteel gaat het om gebruikers tot 20 ha.

Op basis van een sectoranalyse (door Stec Groep 2015, vernieuwd in april 2016 en terug te lezen in het betreffende onderzoek) geven we hieronder de belangrijkste locatiewensen en -eisen voor de drie onderscheiden segmenten.

Tabel 1: vertaling locatiewensen en -eisen naar de drie doelgroepen binnen het segment logistiek en groothandel

	Zeer grootschalige logistiek en groothandel	Grootschalige logistiek en groothandel	Kleinschalige logistiek en groothandel (incl. autohandel en reparatie)
Ligging	Perifeer, verwijderd van woonwijken, of aan de rand van woonwijken, i.v.m. opslag en vele vervoersbewegingen.	Perifeer, verwijderd van woonwijken, of aan de rand van woonwijken, i.v.m. opslag en vele vervoersbewegingen.	Mogelijk grenzend aan woonwijken, mits overlast of hinder op woonomgeving minimaal/bepikt is (op strategische plekken).
Bereikbaarheid weg	Directe nabijheid snelwegknooppunt/eigen snelwegafslag of een vierbaans N-weg (ongehinderde doorstroming tot snelweg).	Directe nabijheid snelwegknooppunt/eigen snelwegafslag of een vierbaans N-weg (ongehinderde doorstroming tot snelweg).	Aan doorgaande weg/reguliere N-weg. Aan snelweg is pré.
Bereikbaarheid OV	Geen doorslaggevend criterium, wel een pré.	Geen doorslaggevend criterium, wel een pré.	Geen doorslaggevend criterium, wel een pré.
Bereikbaarheid water en spoor	Geen doorslaggevend criterium, nabijheid wel een pré.	Geen doorslaggevend criterium, nabijheid wel een pré.	Geen relevant criterium.
Kavelgrootte	Kavelgrootte minimaal 5 ha.	Minimaal kavels van 5.000 m ² tot 3 ha, bij voorkeur ook groter (3 tot 5 ha).	Kavels overwegend tussen 1.000 m ² tot 5.000 m ² .
Bouwhoogte	14-20 meter; bij uitzondering hoger dan 20 meter.	14-20 meter; bij uitzondering hoger dan 20 meter.	10-14 meter (lager komt ook voor).

Milieucategorie	T/m milieucategorie 3, bij uitzondering 4.	T/m milieucategorie 3, bij uitzondering 4.	T/m milieucategorie 3, bij uitzondering 4.
Arbeidsmarkt	Nabijheid van geschikte arbeidspool (van voldoende omvang) zeer relevant criterium. Toename belang van hoogwaardige arbeidsmarkt.	Nabijheid van geschikte arbeidspool (van voldoende omvang) zeer relevant criterium. Toename belang van hoogwaardige arbeidsmarkt.	Vanwege kleinschaligheid is omvang van arbeidspool minder relevant; kwalitatief en flexibel inzetbaar van groter belang.
Voorzieningen	Huisvesting arbeidsmigranten.	Huisvesting arbeidsmigranten.	Nabijheid bevolkingsconcentratie.

Bijlage 2

In het kwalitatief verdiepingsonderzoek bedrijventerreinen Noord-Brabant zijn bedrijventerreinen beoordeeld op basis van de locatiewensen en –eisen van de markt. De locatiekenmerken, bestemmingsplannen en overige regionale afspraken betreffende het aanbod zijn hierin leidend geweest. Ook is input van de markt gebruikt. Hiertoe is een bustour georganiseerd met eindgebruikers, ontwikkelaars en beleggers langs diverse locaties in de regio's. De kenmerken van iedere locatie zijn vervolgens geconfronteerd met de locatiewensen en -eisen van de diverse doelgroepen in de marktvrage.

Elk terrein krijgt op deze manier per doelgroep een score tussen 0 en 100%. De score van de bedrijventerreinen is ingedeeld in vier categorieën:

Tabel 2: score bedrijventerreinen in vier categorieën

Scoretabel	
Rood (<30%)	Niet geschikt, voldoet niet aan cruciale markttechnische eis(en) die doelgroep stelt aan vestigingslocatie.
Oranje (30-66%)	Markttechnisch ongeschikt. Voldoet niet aan (merendeel van) de markttechnische eis(en) die doelgroep stelt aan vestigingslocatie.
Groen (67 - 90%)	Geschikt, voldoet aan belangrijkste markttechnisch gestelde eisen vanuit de doelgroep/het deelsegment.
Donkergroen (90 - 100%)	Voldoet markttechnisch aan alle eisen (ook soft eisen) die de doelgroep of het deelsegment stelt aan een vestigingslocatie.

Markttechnisch hoge score, beperkingen in bestemmingsplan of profiel = GEEL

Naast de beoordeling op markttechnische aspecten is – voor de locaties die hoog scoren (minimaal groen) vanuit de wensen en eisen van de doelgroep – gekeken naar het aspect 'geschikt te maken'.

Locaties die een hoge markttechnische score laten zien, maar op dit moment vanwege profiel of beleidskader een bepaalde doelgroep niet kunnen faciliteren markeren we met de kleur "geel". Dit betekent dat er beperkingen zijn ten aanzien van deze locatie(s) om een specifiek deelsegment te huisvesten. Het gaat bijvoorbeeld om situaties waarin regionaal is afgesproken dat een bepaald segment zich niet mag vestigen op sommige locaties, er een profilering is afgesproken, dat omvang van kavels (zowel groot als klein) een beperking vormt, dat er (vanuit andere beleidsvelden) afspraken gemaakt zijn over het wel of niet huisvesten van specifieke doelgroepen op bedrijventerreinen of omdat er overige belemmeringen zijn.

Voor locaties die 'oranje' scoren is in een extra analyse gekeken of met eenvoudige ingrepen de locatie wel geschikt te maken is. Dit is relevant voor plekken die locationeel (denk aan ligging) relatief aantrekkelijk zijn, maar qua aangeboden product niet. Bijvoorbeeld omdat het bestemmingsplan niet goed past bij de eisen van de bedrijven. Gekeken is of er met eenvoudige ingrepen een aanpassing kan plaatsvinden in de gebruiksmogelijkheden van de locatie. Het gaat dan vooral om de maximale bouwhoogte op een locatie.

Als aanpassing hiervan leidt tot een 'groene' beoordeling, dan zijn deze terreinen dus ook 'geel' gescoord. Het gaat om locaties die in de gele score minder dan 67% van de punten krijgen.