



Laddertoets uitbreiding Lidl Vosdonk

Stec Groep aan gemeente Aveco de Bondt

Hub Ploem & David van Doesburg
16 december 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Achtergrond.....	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Uitgangspunten Ladder toets	4
2.1	Locatieprofiel.....	4
2.2	Ladder voor Duurzame verstedelijking	5
3	Ruimtelijk verzorgingsgebied	7
3.1	Bedrijvendynamiek bepalend voor verzorgingsgebied	7
3.2	Ruimtelijk verzorgingsgebied: Regio West-Brabant	7
4	Behoefte aan uitbreidingslocatie	10
4.1	Vraag bedrijventerrein voor grootschalige logistiek in West-Brabant.....	10
4.2	Hard planaanbod voor grootschalig bedrijventerrein in West-Brabant niet zonder meer geschikt voor logistiek op korte termijn...	12
4.3	Behoefte kan zeer beperkt worden opgevangen in bestaand aanbod van vastgoed	14
5	Confrontatie vraag-aanbod	15
5.1	In de marktregio is de komende 10 jaar een behoefte aan circa 55 tot 75 hectare voor grootschalige distributie.....	15
5.2	Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten door uitbreiding Lidl op Vosdonk.....	15

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Aan het Zwarthoofd 5 is het regionaal distributiecentrum van Lidl Nederland gevestigd. Vanuit het distributiecentrum worden supermarkten van Lidl in de regio Zeeland, West-Brabant en Zuid-Holland bevoorraadt. Het huidige bedrijfspand heeft een oppervlakte van circa 38.000 m², maar kampt met capaciteitsproblemen.

Lidl wil het bedrijfspand daarom vergroten met circa 15.000 m² tot circa 53.000 m². Daartoe heeft Lidl de agrarische gronden ten noorden van het huidige distributiecentrum tot aan de spoorlijn onder voorbehoud aangekocht. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Herziening 1 Bedrijventerrein Vosdonk' maakt de door Lidl gewenste uitbreiding niet mogelijk. Daarom is een bestemmingsplanherziening nodig.

1.2 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (2) leest u de uitgangspunten voor de Ladder-toets, waaronder een locatieprofiel met de uitgangspunten voor de nieuwe ontwikkeling. In hoofdstuk 3 maken we het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de nieuwe bestemming inzichtelijk. In hoofdstuk 4 analyseren we de behoefte aan de bestemming. In hoofdstuk vijf sluiten we af met de conclusie van de Laddertoets.

2 Uitgangspunten Ladder toets

2.1 Locatieprofiel

In onderstaande tabel hebben we de belangrijkste kenmerken van de beoogde ontwikkeling van de uitbreiding van Lidl op Vosdonk.

Kenmerk	Omschrijving
Ligging en omgeving	- De beoogde bedrijfskavel ligt gelegen tegen het zuidoostelijke deel van het bestaande bedrijventerrein Vosdonk. De kavel sluit aan op het huidige kavel van Lidl, en wordt aan de noordzijde omzoomd door de spoorlijn Roosendaal-Breda. - Bedrijventerrein Vosdonk heeft een netto oppervlak van circa 285 hectare. Het terrein is volledig uitgegeven. - Het totale perceel betreft circa 3,5 hectare. Hierbinnen zal een bedrijfspand van circa 15.000m² worden gerealiseerd. Ook wordt een natte ecologische verbindingszone aangelegd, aansluitend op de Kibbelvaart.
Bereikbaarheid (vracht)auto / water/ spoor	- Via knooppunten St. Willebrord en Etten-Leur-West is de locatie op circa 2 autominuten rijden te ontsluiten op de A58. - De bushalte aan de Nijverheidsweg ligt op circa 20 minuten loopafstand. - Het terrein beschikt niet over de mogelijkheid om te ontsluiten via het spoor. - Het terrein beschikt niet over de mogelijkheid om te ontsluiten via het water.
Type bedrijvigheid	- De gronden zullen in gebruik worden genomen door Lidl Nederland als uitbreiding van het naastgelegen bestaande pand van Lidl. Hiermee is de eindgebruiker al bekend. In totaal zal (na ontwikkeling van het beoogde kavel) de totale vastgoedvoorraad van Lidl op bedrijventerrein Vosdonk aan Zwarthoofd circa 53.000m² bedragen. - De ontwikkelingen op de gronde bedragen als volgt: - uitbreiding distributiecentrum (15.297m²); - Asfalt t.b.v. rijroute (9.350m²); - Betonverharding docks (4.710m²); - Nieuwe portiersloge; - Ophoging van bestaand maaiveld met circa 2-3m. als overgang naar ecologische verbindingszone, met begroeiing; - Gedempte oude loop Kibbelvaart (458m). De inrichting van de ecologische verbindingszone bestaat uit de volgende elementen: - Nieuwe loop Kibbelvaart met begroeide oevers (460m); - Poelen (ovale blauwe vlakken); - Boschages en struweel; - Watercompensatie-vlakken (bij berging van 1.475m³, 60mm berging vereist bij toename per m² verhard oppervlak). Watercompensatievlakken stromen vol met regenwater in tijden van hoge regenval. Tijdens droge tijden zijn de vlakken droog.
Vigerend bestemmingsplan	De gronden hebben in het vigerende bestemmingsplan 'Herziening 1 Bedrijventerrein Vosdonk' waar de uitbreiding van Lidl en de verlegde Kibbelvaart zijn voorzien deels de bestemmingen 'Groen', 'Water' en 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4'.
Gemeentelijke omgevingsvisie	In de gemeentelijke (ontwerp)omgevingsvisie is de beoogde uitbreidingslocatie bestempeld als 'Strategische ontwikkelzone werklocaties' met de bijbehorende tekst ten aanzien van bedrijventerreinen: 'het provinciaal beleid voor bedrijventerreinen is gericht op balans tussen vraag en aanbod op regionaal niveau. Op regionaal niveau zijn afspraken gemaakt over hergebruik van bestaande bedrijventerreinen en de noodzaak voor nieuwe terreinen. Het accent ligt op het benutten van kansen op bestaand bedrijventerrein. Toch is uitbreiding niet helemaal uitgesloten. Onder voorwaarden kan het perceel gelegen tussen het distributiecentrum aan het Zwarthoofd, de gemeentegrens en spoorlijn een bedrijfsbestemming krijgen'.

2.2 Ladder voor Duurzame verstedelijking

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.’

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Is dit het geval dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Om de vereisten van de Ladder te bepalen gaan we hierna achtereenvolgens in op de vraag (1) of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en (2) of de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgesteld; jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Voor bedrijventerreinen is de ondergrens veelal afhankelijk van de locatie en van de aard van het plan. De beoogde kavel is in het huidige bestemmingsplan ‘Herziening 1 Bedrijventerrein Vosdonk’ als ‘Agrarisch’ bestemd.

Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt of een functiewijziging van zodanige aard en omvang dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Omdat in het huidige bestemmingsplan geen bebouwing mogelijk is zonder een in werking getreden uitwerkingsplan, wordt aan de eerste voorwaarden voldaan. Ofwel: het nieuwe bestemmingsplan maakt meer bebouwing mogelijk dan in het huidige bestemmingsplan mogelijk is en daarom is het nieuwe bestemmingsplan Ladderplichtig. Dit betekent dat een beschrijving van de behoefte in ieder geval nodig is.

Bestaand stedelijk gebied

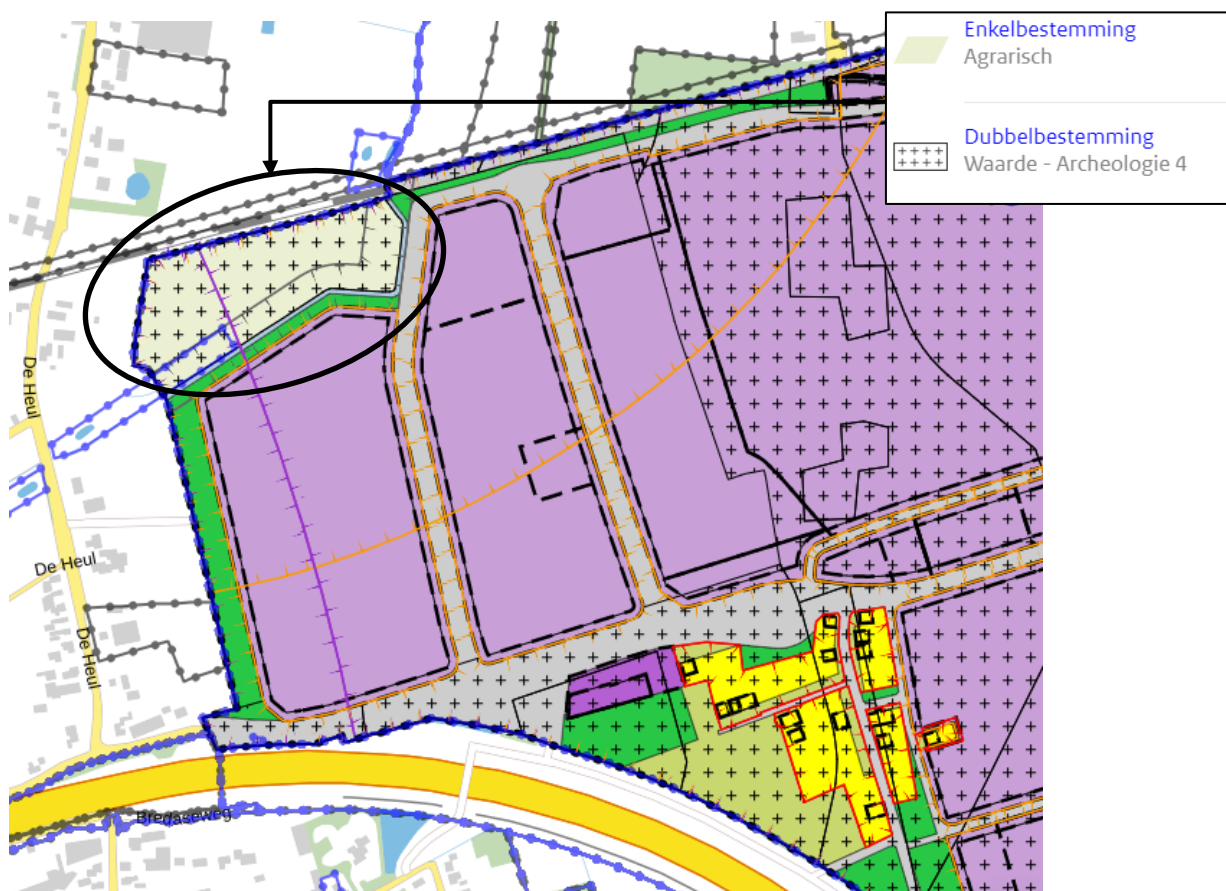
Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijke gebied (BSG) is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of het nieuwe bestemmingsplan een ontwikkeling binnen BSG betreft. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

‘Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

Naast de hiervoor genoemde definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant kan zijn. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is veelal geen sprake van BSG¹.

In figuur 1 is de locatie van de beoogde kavel weergegeven. De gronden hebben in het vigerende bestemmingsplan 'Herziening 1 Bedrijventerrein Vosdonk' waar de uitbreiding van Lidl en de verlegde Kibbelvaart zijn voorzien deels de bestemmingen 'Groen', 'Water' en 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4'. We concluderen daarom dat er sprake is van een ontwikkeling buiten BSG.

Figuur 1: ligging plangebied (omcirkeld) en vigerend bestemmingsplan



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl (2022)

¹ zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340.

3 Ruimtelijk verzorgingsgebied

3.1 Bedrijvendynamiek bepalend voor verzorgingsgebied

Bij de bepaling van de bedrijventerreinvraag en de daarvan afgeleide behoefte, is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van het ruimtelijke verzorgingsgebied van de beoogde kavel van Lidl. Het gaat bij de Ladder vervolgens om het voorkomen onnodig ruimtebeslag en het voorkomen van planoverschotten op de (regionale) bedrijventerreinenmarkt. Een bedrijfsruimtegebruiker is niet gebonden aan gemeentegrenzen, maar de praktijk wijst uit dat het gros van de verhuizingen binnen de gemeente plaatsvindt.

3.2 Ruimtelijk verzorgingsgebied: Regio West-Brabant

Als ruimtelijke verzorgingsgebied voor de beoogde bedrijfskavel van Lidl hanteren we in deze Laddertoets primair de regio West-Brabant. Hierbij baseren we ons op:

- De beoogde ontwikkeling en uitbreiding van het distributiecentrum van Lidl
- De aard en omvang van het bedrijventerrein Vosdonk
- De verhuisdynamiek van bedrijven in het bijzonder van en naar bedrijventerrein Vosdonk.

Beoogde ontwikkeling huisvest grootschalige logistieke bedrijvigheid

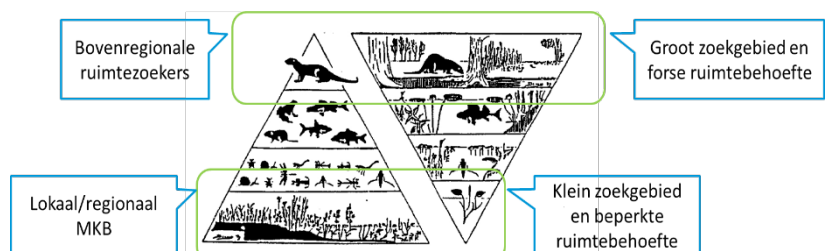
De beoogde kavel kan zo worden ingericht dat het voornamelijk zal voorzien in een vraag vanuit grootschalige logistiek (> 3ha):

- De kavel heeft een totale oppervlakte van circa 3,5 hectare waarop een pand van circa 15.000 m² zal worden gerealiseerd.
- Hiermee wordt het bestaande kavel en pand van Lidl uitgebreid naar circa 10 hectare kavel en circa 53.000m² pand. Hiermee is de ontwikkeling te categoriseren als een XXL-logistiek kavel.
- De kavel betreft een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Vosdonk. Dit terrein is in de regionale afspraken bedrijventerreinen van de regio West-Brabant opgenomen als een 'functioneel grootschalig' bedrijventerrein.

Toenemende tweekoppigheid op bedrijventerreinenmarkt zichtbaar

Er is sprake van een toenemende tweekoppigheid op de bedrijventerreinenmarkt. In hoofdzaak zijn er twee groepen bedrijven: die met een lokale marktregio en die met een ruimere regionale marktregio.

Figuur 2: tweekoppigheid bedrijfsruimtemarkt



Tot de eerste groep, met een lokale marktregio, behoort het gros van de bedrijvigheid in Nederland: met name het MKB. Denk aan loodgietersbedrijven, aannemers, metaalbewerkers en transportbedrijven. Deze groep is doorgaans lokaal geworteld, doordat bijvoorbeeld de eigenaar in de buurt woont, leveranciers in de directe omgeving zijn gevestigd en personeel in de omgeving woont. De groep met een groot ruimtelijk zoekgebied en dus een (boven)regionale oriëntatie (bredere regionale marktregio) is klein in aantal maar fors in ruimtebehoefte. Denk aan grootschalige industrie of logistieke partijen. Deze bedrijven hebben

veelal – in tegenstelling tot het MKB – een zeer grote ruimtevraag of hebben zeer specifieke/bijzondere vestigingseisen.

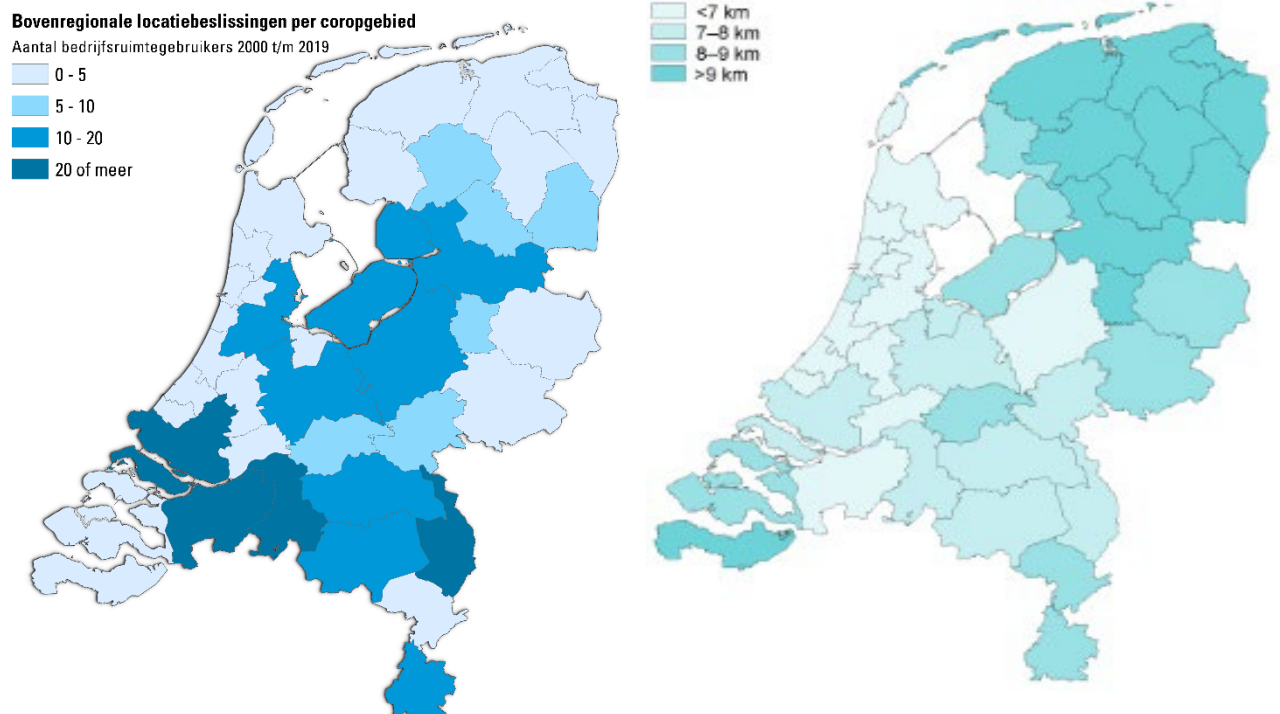
De bedrijventerreinenmarkt kan daarbij als ecosysteem gezien worden. De grootste bedrijven (veelal grootschalige logistiek of industrie) en de meest bijzondere bedrijven met zeer specifieke locatie-eisen (bijvoorbeeld sterke koppeling met een specifieke sector of hoge milieucategorie) zijn bereid om over een grotere afstand te verhuizen voor een geschikte vestigingslocatie. Een bedrijventerrein zoals Vosdonk zal voornamelijk bedrijfsruimtegebruikers trekken uit een regionaal verzorgingsgebied.

Driekwart van bedrijven verhuist binnen een straal van 5 kilometer

De bedrijfsruimtemarkt is grotendeels een lokale markt. Onderzoek (PBL, 2007 & CBS, 2013) wijst uit dat circa 90 tot 95% van de bedrijfsverplaatsingen binnen de COROP-regio² plaatsvindt. Uit hetzelfde onderzoek blijkt bovendien dat een groot deel (ruim 2/3^e deel) daarbij ook binnen de gemeentegrenzen blijft. Onderzoek naar verhuisdynamiek binnen de gemeentegrenzen is beperkt. Uit diverse onderzoeken komt naar voren dat:

- Slechts 5% van alle bedrijven over de gemeentegrenzen wil verhuizen (en dus een sterke voorkeur heeft voor de eigen gemeente);
- Circa 75% van de bedrijven verhuist binnen een straal van 5 kilometer rondom de bestaande vestiging;
- Circa 40% van alle bedrijven verhuist binnen een straal van 1 kilometer rondom de bestaande vestiging.

Figuur 3: Bovenregionale locatiebeslissingen logistiek per COROP (links) & gemiddelde verhuisafstand bedrijven per COROP (aantal bedrijfsruimtegebruikers) (rechts)



Bron: Stec Groep, 2020 en CBS, 2013

Bedrijven op Vosdonk komen hoofdzakelijk uit de regio West-Brabant

Aanvullend op de landelijke onderzoeken naar bedrijfsdynamiek hebben we een extra analyse uitgevoerd Vosdonk, waarbij verhuisbewegingen van bedrijven zijn geanalyseerd. Dit is een betrouwbare manier om het verzorgingsgebied voor een bedrijventerrein en bedrijfskavel te bepalen. Het geeft inzicht in de

verplaatsingen van bedrijven (de daadwerkelijke vraag) en waar deze 'vraag' vandaan komt. Zo maken we inzichtelijk waar potentiële eindgebruikers van Vosdonk vandaan komen. Daarmee is het verzorgingsgebied niet vanzelfsprekend gelijk aan de bestuurlijke regio of de COROP-regio.

Uit een analyse van verhuisbewegingen van bedrijven naar Vosdonk (bron: Vastgoeddata, peildatum december 2022) blijkt het volgende:

- Vanaf 2011 verhuisde er 39 bedrijven naar Vosdonk. 18 bedrijven zijn binnen de gemeentegrenzen van Etten-Leur verhuisd (55%).
- 21 bedrijven kwamen van buiten Etten-Leur. Hiervan kwamen 17 bedrijven uit de Omliggende gemeenten zoals Breda (7), Roosendaal (4) en Bergen op Zoom (3). Ook vanuit de gemeenten Moerdijk, Oudenbosch en Zundert zijn enkele inkomende bewegingen.

Wanneer we uitsluitend kijken naar verhuizingen van grote bedrijven (>3ha) zien we nieuw opgerichte bedrijven. Dit zijn in dit geval al in Nederland aanwezige bedrijven, die een nieuwe vestiging op Vosdonk hebben geopend, zonder dat hier een bedrijfsverplaatsing vooraf ging. Dit betreft de komst van ID Logistics en Raben.

REGIO WEST-BRABANT ALS VERZORGINGSGEBIED BEGOOGDE ONTWIKKELING

Op basis van het bovenstaande concluderen we dat de reikwijdte van bedrijven met verhuisplannen grotendeels de regio West-Brabant betreft. Veel bedrijven verhuizen over het algemeen over een korte afstand en zijn vanwege uiteenlopende redenen gebonden aan de regio. Hierbij valt te denken aan het personeel, de historische verbinding en specifieke locatietekenen. Tegelijkertijd zijn de ruimtelijke effecten ook afgebakend tot dezelfde regio. Als er ontwikkeling op bedrijventerrein Vosdonk mogelijk wordt gemaakt zijn de eventuele ruimtelijke effecten hiervan hoofdzakelijk in West-Brabant merkbaar en niet (of beperkt) daarbuiten. Daarom concluderen we dat het verzorgingsgebied voor de beoogde kavel primair de regio West-Brabant is.

4 Behoefte aan uitbreidingslocatie

De Ladder vraagt om een beschrijving van de behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Hiervoor moet (in beginsel) binnen de bestemmingsplanperiode (10 jaar) voldoende behoefte zijn voor de uitbreidingslocatie. Behoefte wordt bepaald door de vraag naar bedrijventerrein te verminderen met het harde planaanbod binnen het verzorgingsgebied.

We baseren ons voor het bepalen van de (Ladder)behoefte hoofdzakelijk op de prognose bedrijventerreinen en kantoren van de provincie Noord-Brabant (Stec Groep, september 2022) en input over de markt vanuit de gemeente, de regio en omliggende regio's.

4.1 Vraag bedrijventerrein voor grootschalige logistiek in West-Brabant

De modelmatige prognose voor bedrijventerreinen berekent de toename van het netto ruimtebeslag van bedrijventerreinen. Kortom: hoeveel extra bedrijventerrein is er nodig ten opzichte van de huidige voorraad aan bedrijventerreinen?

Totale uitbreidingsvraag regio West-Brabant periode 2022 t/m 2040: 318 tot 502 hectare

Zoals tabel 1 laat zien is de totale uitbreidingsvraag in West-Brabant voor de tijdsperiode van 2022 t/m 2030: **282 tot 380 hectare**. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 31 tot 42 hectare per jaar.

In de periode 2031 t/m 2040 is er een uitbreidingsvraag van circa **35 tot 122 hectare**. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 3,5 tot 12 hectare.

Tabel 1: Uitbreidingsvraag in West-Brabant in netto hectare

Tijdsperiode ▼ Scenario ►	EIB Laag	EIB Hoog
2022 tot en met 2030	282	380
2031 tot en met 2040	35	122
2022 tot en met 2040	318	502

Bron: bedrijventerreinenprognose Noord-Brabant (2022)

PROGNOSE RUIMTEVRAAG VOOR PLANPERIODE VAN 10 JAAR

Voor een gedegen onderbouwing van de te verwachten ruimtevraag in de Ladder is een periode van 10 jaar benodigd. Dit volgt uit jurisprudentie. Een prognose t/m 2030 sluit niet aan op de planperiode die nodig is voor de onderbouwing. Voor de beoogde planontwikkeling dienen we uit te gaan van een prognose van de ruimtevraag in de periode 2023 t/m 2032. Hierdoor maken we gebruik van beide tijdsperiodes zoals opgenomen in de provinciale behoefteraming.

Op basis van tabel 2 komen we in de gehele regio West-Brabant tot een totale uitbreidingsvraag naar bedrijventerrein in de periode 2022 t/m 2040 van circa 318 tot 502 hectare. Hierbij baseren we ons op de volgende jaarlijkse uitbreidingsvraag (uitgaande van een gelijke verdeling van de ruimtevrage per jaar):

- Periode 2022 t/m 2030: 31 tot 42 hectare per jaar
- Periode 2031 t/m 2040: circa 3,5 tot 12 hectare per jaar

Om tot een bestemmingsplanperiode te komen van 10 jaar, hanteren wij 8 jaar (2023 t/m 2030) uit periode 2022 t/m 2030 en 2 jaar (2031 t/m 2032) uit de periode 2031 t/m 2040. Hiermee komen we uit op de volgende ruimtevrage in de periode 2023 t/m 2032: 360 hectare (EIB-laag) tot 410 hectare (EIB-hoog) in de regio West-Brabant.

Ruimtevrage naar 'grootschalige distributie' werkmilieu: circa 220 tot 240 hectare

Vervolgens berekenen het aandeel grootschalige logistiek ten opzichte van de totale uitbreidingsvraag. Uit de provinciale prognose voor bedrijventerreinen (Stec Groep, 2022), blijkt dat de specifieke vraag vanuit het logistieke segment circa 175 tot 221 hectare bedraagt (2022-2030) in de regio West-Brabant. Uit deze verdeling naar werkmilieus blijkt dat grootschalige distributie een aandeel heeft van circa 62% (EIB-laag) tot 58% (EIB-hoog) binnen de totale ruimtevrage binnen de regio West-Brabant.

Tabel 2: Uitbreidingsvraag naar werkmilieu in West-Brabant in netto hectare 2022 t/m 2030

Werkmilieu ▼ Scenario ►	EIB Laag	EIB Hoog
Campus/innovatiedistrict	6	9
Gemengd stedelijk	9	18
Regulier	57	82
Grootschalige productie	36	50
Grootschalige distributie	175	221
Totaal	282	380

Bron: Stec Groep, 2022. Behoeftesraming Bedrijventerrein Noord-Brabant.

De indicatieve vertaling van de uitbreidingsvraag naar werkmilieus in de provinciale prognose is opgesteld voor de periode t/m 2030. We gaan er in deze Laddertoets van uit dat de procentuele verdeling naar de diverse werkmilieus in 2022 t/m 2030 ook representatief is voor vraagruiming in de periode 2031 t/m 2040. Uit deze laatste periode wordt immers ook maar twee jaar gebruikt.

Het aandeel van het werkmilieu grootschalige distributie binnen West-Brabant is 62% (EIB-laag) tot 58% (EIB-hoog). Vertalen we deze percentages door naar de totale ruimtevrage in de marktregio, komen we uit op een totale uitbreidingsvraag naar 'grootschalige distributie' binnen het West-Brabant van: circa 223 tot 238 hectare voor de periode 2023 t/m 2032.

4.2 Hard planaanbod voor grootschalig bedrijventerrein in West-Brabant niet zonder meer geschikt voor logistiek op korte termijn

Om vast te stellen of de beoogde uitbreidingslocatie voor Lidl op Vosdonk voorziet in een behoefte, verminderen we de geraamde vraag met het (plan)aanbod in de regio West-Brabant. Voor het huidige aanbod kijken we naar het huidige planaanbod en naar restkavels. We beoordelen de uitbreiding en het bestaande pand als geheel. De behoefte vanuit Lidl is dan groter dan 10 hectare (gelet op de omvang van het distributiecentrum in het eindbeeld gaat het om een omvang oplopend tot circa 16 hectare).

Om als relevant aanbod in aanmerking te komen moet het bestaan uit 3 hectare aaneengesloten kavel, waarbij we dus weten dat Lidl eigenlijk een behoefte heeft die groter is dan 10 hectare als dit op een andere plek gefaciliteerd wordt dan direct aangrenzend aan het bestaande pand in Etten-Leur. Het planaanbod (harde plancapaciteit) is bepaald op basis van IBIS Noord-Brabant en de programmeringsafspraken in de regio West-Brabant.

Tabel 3: Relevante plancapaciteit functioneel grootschalige bedrijventerreinen in West-Brabant

Gemeente	Plannaam	Harde plancapaciteit (in hectare)	Waarvan geschikt voor doelgroep (in hectare)	Opmerking
Oosterhout	Everdenberg Oost	18,6	18,6	De ontwikkeling van het terrein loopt vertraging op vanwege flora- en fauna gerelateerde problemen. Desondanks nemen we het terrein wel mee als relevant planaanbod.
Halderberge	Borchwerf II D	5,3	0,0	Resterend planaanbod te gefragmenteerd voor beoogde ontwikkeling (minimale kavelomvang 3 hectare)
Halderberge	Borchwerf II F	6,0	0,0	Resterend planaanbod te gefragmenteerd voor beoogde ontwikkeling (minimale kavelomvang 3 hectare)
Moerdijk	Logistiek Park Moerdijk	120,0 (circa)	120,0	Het eerste van de vier ontwikkelzones op LPM is reeds in ontwikkeling voor DSV. Ook de tweede zone is in principe onder optie uitgegeven. Deze nemen we echter wel mee als relevant planaanbod.
Roosendaal	Majoppeveld Uitbr.	11,0	0,0	Gemeente Roosendaal werkt in principe niet mee aan de vestiging van grootschalige logistiek op de resterende kavels op dit terrein. Ook is het resterende aanbod in principe te gefragmenteerd om een kavel van 3 hectare te vormen.
Steenbergen	AFC Nieuw-Prinsenland	25,4	25,4	Terrein specifiek bestemd voor bedrijvigheid met een agrofood profiel. Ook dienstverlenende logistiek is toegestaan.
Zundert	Business Centre Treeport	6,5	0,0	Specifiek bestemd voor bedrijven actief in het boomteeltcluster
TOTAAL		236,7 hectare	164 hectare	-

Bron: IBIS, 2022; Programmeringsafspraken West-Brabant; BAG, Kadaster, check bedrijfsmakelaars, ontwikkelaars en bureauexpertise Stec Groep, peildatum november 2022.

Cijfermatig circa 164 hectare hard planaanbod, in werkelijkheid echter minder beschikbaar

Er is circa 164 hectare relevant grootschalig bedrijventerrein beschikbaar binnen het verzorgingsgebied. Echter: op sommige terreinen zijn kavels al in optie uitgegeven, of is het momenteel nog onzeker wanneer de kavels uitgegeven kunnen worden (zoals op Everdenberg Oost). Desondanks nemen we dit aanbod wel mee als relevant planaanbod. In werkelijkheid ligt het uitgeefbaar relevante planaanbod naar verwachting lager.

Zacht planaanbod grootschalige bedrijventerreinen West-Brabant, per 1-1-2022

Onderstaande tabel geeft het zachte planaanbod weer waarvoor een bestemmingsplan wordt opgesteld. Het extra te ontwikkelen planaanbod conform regionale afspraken is weergegeven in de eerste kolom. Overig zacht planaanbod dat pas wordt ontwikkeld bij een concrete marktvraag is oranje gekleurd. Hierbij moet nog een keuze tussen locaties worden gemaakt, waardoor waarschijnlijk niet alle hectares tot ontwikkeling komen. In totaal staat er 48 hectare op 'groen' en circa 270 hectare op 'oranje'. De uitbreiding van bedrijventerrein Vosdonk met 3 hectare is hierin aangemerkt als 'groen'.

Tabel 4: Zachte plancapaciteit functioneel grootschalige bedrijventerreinen West-Brabant, per 1-1-2022

Gemeente	Bedrijventerrein	Extra te ontwikkelen conform regionale afspraken	Te ontwikkelen bij concrete marktvraag (vraaggericht)	Overige plannen / strategische reserve
Altena	Subregionaal BT Giessen	10		
Breda	Frankenthalerstraat		7	
Etten-Leur	Vosdonk	3		
Geertruidenberg	Heulweg	5		
Oosterhout	Vijf Eiken	11		
Zundert	Business Centre Treeport	19		
Alphen-Chaam	Uitbreiding Baarleseweg Noord		3	
Alphen-Chaam	Uitbreiding BT Alphen		3	
Baarle-Nassau	Visweg-Kappelakkers		3	
Bergen op Zoom	De Schans 6		10	
Bergen op Zoom	De Ster		15	
Bergen op Zoom	Dosko Locatie		6	
Breda	Steenakker Noord		7	
Drimmelen	Brieltjenspolder II		2	
Drimmelen	Thijsseweg		1	
Moerdijk	Zevenbergen-Noord		9	
Rucphen	Doortrekking Vosdonkseweg		5	
Rucphen	Ontsluiting Zuidelijk Deel Omleiding		2	
Steenbergen	Reinierpolder III		10	20
Steenbergen	Reinierpolder			3
Woensdrecht	Driehoeven III		5	
Bergen op Zoom	Auvergnepolder			65
Breda	Breda Oost - Bavel			40
Breda	Rithmeesterpark Fase 2			12
Etten-Leur	Zoekgebied West			30
Moerdijk	Bedrijven Poort West-Brabant			18
Roosendaal	De Wig			100
Totaal		48	88	288

Bron: Prognose bedrijventerreinen Noord-Brabant, 2022; regionale programmeringsafspraken en bureauexpertise Stec Groep, peildatum december 2022.

4.3 Behoefte kan zeer beperkt worden opgevangen in bestaand aanbod van vastgoed

Zoals in hoofdstuk 1 beschreven past het toevoegen van een grootschalig kavel bij het typologie bedrijvigheid- en terrein van het bestaande bedrijventerrein Vosdonk. De beoogde ontwikkeling (het toevoegen van circa 15.000 m² bedrijfstvastgoed) kan zeer beperkt worden opgevangen in het bestaande bedrijfstvastgoed in West-Brabant. Bij het in beeld brengen van relevant vastgoedaanbod zijn we uitgegaan van een minimaal (ononderbroken) vloeroppervlak warehouse van 10.000 m².

Tabel 5: Aanbod vastgoed ≥ 15.000 m² in verzorgingsgebied (West-Brabant)

Gemeente	Locatie	Oppervlakte
Breda	Prinsenhil 1	15.100 m ²
Oud Gastel	Rietschotten 9	13.200 m ²
	Het Appeltje 1	11.000 m ²
Moerdijk	Jupiterweg 1	14.300 m ²

Bron: Fundainbusiness, Goodman, CBRE & Cushman & Wakefield (peildatum december 2022); Bewerking Stec Groep

Uit de leegstandsanalyse blijkt dat er binnen het verzorgingsgebied vier panden met een vergelijkbare omvang beschikbaar zijn. Een deel van de grootschalige vraag kan in deze panden landen, maar dit laat voldoende uitbreidingsruimte over voor de toe te voegen kavel op Vosdonk. Hierbij moet rekening worden gehouden dat de ontwikkeling van het beoogde kavel en toevoeging van circa 15.000 m² vastgoed niet zelfstandig is, maar de uitbreiding van het bestaande naastgelegen warehouse van Lidl. Voor Lidl is het uitvoeren van de logistieke operatie (bevoorraden winkels) vanuit meerdere locaties onwenselijk. In totaal omvat de toekomstige warehouse-ruimte op de kavel op bedrijventerrein Vosdonk circa 53.000 m². Deze vraag is niet op te vangen in het vastgoed elders in de regio. Op basis van deze analyse concluderen we dat de ontwikkeling niet zal leiden tot onaanvaardbare leegstand.

Leegstand bestaand vastgoed binnen marktregio beperkt, geen onacceptabele leegstand verwacht

De analyse van het bestaande aanbod binnen West Brabant laat zien dat recentelijk (peildatum Q4 2022) circa 210.000 m² aan industrieruimte (bedrijfs- en logistiek vastgoed) wordt aangeboden (bron: aanbodmonitor bedrijfstvastgoed Stec Groep, 2022). Dit betekent een leegstandspercentage van de totale voorraad industrieel bedrijfstvastgoed in de marktregio van circa 1,1%, onder frictieniveau. Enerzijds betekent dit lage leegstandspercentage dat de terreinen nog voldoen aan de wensen en eisen van- en geliefd zijn bij- ondernemers. Anderzijds is een frictieleegstand van circa 5% gezond. Bedrijven met een acute ruimtevraag of bedrijven die een ander pand zoeken, hebben bij frictieleegstand enige schuifruimte.

Uiteraard is deze schuifruimte wel afhankelijk van het type vastgoed van de uitbreidingsvraag. Dit aanbod laat zich echter niet 1 op 1 vertalen naar mogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied. Immers, het vastgoed is divers qua omvang en functionaliteit. Op basis van deze analyse concluderen we dat er geen sprake is van problematische leegstand. De ontwikkeling zal ook niet leiden tot onaanvaardbare leegstand.

5 Confrontatie vraag-aanbod

We bepalen de behoefte aan de beoogde ontwikkeling binnen de marktregio op basis van de rekensom: vraag – aanbod = behoefte. We maken hierbij gebruik van de uitkomsten uit voorgaande hoofdstukken.

5.1 In de marktregio is de komende 10 jaar een behoefte aan circa 55 tot 75 hectare voor grootschalige distributie

We constateerden het volgende:

- Binnen de marktregio West-Brabant is een totale ruimtevraag van circa 220 tot 240 hectare naar nieuwe bedrijfskavels vallend binnen het werkmilieu 'grootschalige distributie >3 ha' in de periode 2023 t/m 2032.
- Het relevante harde planaanbod van 'functioneel grootschalige werklocatie' in de marktregio bedraagt circa 164 hectare. Dit aanbod is echter niet alleen geschikt om grootschalige logistieke bedrijvigheid te kunnen huisvesten, ook vanuit onder andere de grootschalige industrie is binnen West-Brabant behoefte aan dit type werklocatie. De ruimtevraag vanuit deze andere bedrijfstypes kan dus niet buiten beschouwing worden gelaten.
- De vraag-aanbod confrontatie laat zien dat er een behoefte (aanbod minus vraag) is aan 'grootschalig functionele' bedrijfskavels binnen de marktregio van circa 55 tot 75 hectare in de periode 2023 t/m 2032 – uitgaande van alleen de ruimtevraag vanuit grootschalige distributie (>3 ha). Hierbij is de vraag vanuit de grootschalige industrie nog buiten beschouwing gelaten. Naar verwachting is de behoefte naar 'grootschalig functionele werklocaties' dus nog significant hoger.
- We concluderen dat vraag en aanbod niet in evenwicht zijn. **Om in de ruimtevraag van grootschalige bedrijven te kunnen voorzien is de uitbreiding van bedrijventerrein Vosdonk met een kavel van circa 3,5 hectare ten behoeve van de uitbreiding van Lidl aangetoond.**

5.2 Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten door uitbreiding Lidl op Vosdonk

We constateerden daarnaast dat:

- Afronding van bedrijventerrein Vosdonk past binnen de vraag-aanbodverhoudingen in de bedrijfsruimtemarkt van de marktregio (ruimtelijk verzorgingsgebied). Het plan voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De bedrijfsruimtemarkt binnen de marktregio functioneert goed (er is zelfs sprake van een leegstand onder een gezond frictieniveau) en er is geen passend (alternatief) planaanbod of alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied in de marktregio geschikt en beschikbaar.
- Mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied zijn zeer sporadisch aanwezig. In totaal worden er slechts vier bedrijfspanden aangeboden die qua omvang overeen komen met de beoogde uitbreiding van Lidl. In totaal omvat de toekomstige warehouse-ruimte op de kavel van Lidl op Vosdonk circa 53.000 m². Deze vraag is niet op te vangen in het vastgoed elders in de regio. Op basis van deze analyse concluderen we dat de ontwikkeling niet zal leiden tot onaanvaardbare leegstand.

We concluderen daarom dat de realisatie van de beoogde uitbreiding niet zal leiden tot overaanbod van bedrijventerreinen en/of zal leiden tot onaanvaardbare leegstand van bedrijfsruimte in de marktregio (ruimtelijk verzorgingsgebied). **Naar verwachting zullen er zich geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten voordoen.**