

Notitie : 0PAU-VER1.13680def.N

Auteur : drs. ing. John van Herk

Datum : 25 mei 2020

Voor : Paulissen GWW b.v. (Paulissen)

Betreft : update locatiestudie Paulissen GWW b.v.

1. Inleiding

In 2009 heeft de Gemeente Goirle adviesbureau Oranjewoud gevraagd om te onderzoeken of er locaties voorhanden zijn waar de firma Paulissen Grond-, Water- en Wegenbouw BV, rekening houdend met de uitbreidingswens, gevestigd kan worden. Paulissen is een afvalstoffeninrichting (puinbreker en gronddepot) en gevestigd aan de Fokmast in Goirle. In de conclusie van dit onderzoek is geconstateerd dat:

*Op basis van veldwerk en dossierstudie hebben wij de potentiële locaties in beeld gebracht. (.....)
Geen van deze locaties voldoet overigens volledig aan het zoekprofiel van Paulissen.*

De voorliggende rapportage vormt een update van het in 2009 uitgevoerde onderzoek. Hierbij zijn de in het rapport van Oranjewoud voorgestelde locaties nogmaals beschouwd en is gekeken naar mogelijkheden en nieuwe ontwikkelingen in het huidige zoekgebied en omgeving.

2. Randvoorwaarden en uitgangspunten op basis van onderzoek Oranjewoud 2009

In het rapport van Oranjewoud zijn een aantal randvoorwaarden geformuleerd ten aanzien van het zoekgebied en locatie-eigenschappen:

- Paulissen stelt als eis aan een nieuwe locatie dat die minimaal op dezelfde afstand ligt van de snelweg als de huidige locatie. De afstand van de Fokmast tot snelweg A58 bedraagt circa 3.300 meter.
- Totaal perceelsoppervlak dient 35.000 tot 40.000 m² te bedragen met een bebouwingsmogelijkheid van 7.500 m².
- Alle activiteiten en materiaalopslag (kwalitatief en kwantitatief) uit de huidige vergunning Wet milieubeheer dienen minimaal uitgevoerd te kunnen worden.

Op basis van bovenstaand zoekprofiel is door Oranjewoud een inventarisatie uitgevoerd naar geschikte kavels met daarbij de kanttekening dat ook relevante vestigingsmogelijkheden zijn geïnventariseerd *buiten* het aangegeven meest ideale zoekgebied.

Dit onderzoek resulteerde in de volgende shortlist van aangeboden locaties.

Tabel 1: shortlist van locaties in het onderzoek van Oranjewoud (2009)

Locaties	Oppervlakte	Bereikbaarheid t.o.v. snelweg	Afstand tot Fokmast	Milieu categorie	Prijs per m2	Conclusies en opmerkingen
Tilburg 1. Dongenseweg 2. Brakman (Vossenbergh)	twee percelen: 1. 26.000 m2 2. 14.500 m2 totaal: 40.500 m2	8 km tot A58	11 km	1. 195 2. 175	Voorheen terrein puinbreker Heijmans Van Hees. Projectinfo is beschikbaar.	
Tilburg, Midden Brabantweg (locatie Essent)	onbekend	circa 7 km tot A58	circa 10 km			Plannen zijn in voorbereiding om de locatie van Essent te herontwikkelen t.b.v. bedrijven welke zich richten op recycling, duurzame energie e.d. BOM en gemeente Tilburg zijn initiatiefnemers. Projectinfo is nog niet beschikbaar.
Oosterhout Denariusstraat	33.000 m2	1,7 km tot A27	4/5	140 - 150	Projectinfo is beschikbaar.	
Breda Kouwelaarhaven	70.000 m2	6 km tot A27	32 km	5	130 -135	Projectinfo is beschikbaar.
Etten-Leur Zeedijk	51.436 m2	8 km tot A16	43 km	5	111	Projectinfo is beschikbaar.

Op basis van bovenstaande zoekresultaten is door Oranjewoud geconcludeerd dat geen van deze locaties volledig voldoet aan het zoekprofiel van Paulissen.

Inmiddels zijn ruim 10 jaar verstreken en is de verplaatsing en uitbreiding van de bedrijfslocatie van Paulissen weer actueel. Teneinde te bepalen in hoeverre de conclusie van Oranjewoud in 2009 nog actueel is, is nagegaan of betreffende informatie nog relevant is.

3. Geactualiseerde locatiestudie

Met behulp van informatie van betreffende gemeenten en makelaars zijn de genoemde locaties uit de door Oranjewoud opgestelde long-/shortlist nogmaals onderzocht. Dit leverde de volgende resultaten:

Tabel 2: update locatiestudie

Locaties*	Conclusies en opmerkingen
Goirle	Geen geschikt aanbod
Alphen-Chaam	Geen aanbod
Gilze en Rijen	Geen geschikt aanbod
Hilvarenbeek	Max. 5.000 m2 beschikbaar in Esbeek (Mierbeek)
Tilburg 1. Dongenseweg 2. Brakman (Vossenbergh)	Niet meer beschikbaar
Tilburg – Midden Brabantweg (locatie Essent)	Mogelijk nog ruimte beschikbaar op Vossenbergh en Kraaiven
Oosterhout - Denariusstraat	Niet meer beschikbaar (nog max 4000 m2)
Breda - Kouwelaarhaven	Verhuurd tot 2022. Bestemming ongewis
Breda - Lunetstraat 152	Niet beschikbaar
Etten-Leur - Zeedijk	In gebruik en beschikbaarheid ongewis
Roosendaal - Majoppeveld Zuid	Niet meer beschikbaar

* Bronnen: Ruimtelijke Plannen, Funda in business, Trovit, Grond databank, Bouwkavels online, Cushman & Wakefield.

Conclusie is dat anno 2020 de door Oranjewoud onderzochte- en voorgestelde bedrijfslocaties niet of niet meer beschikbaar zijn.

Sinds het opstellen van de rapportage van Oranjewoud in 2009 zijn er diverse ontwikkelingen te benoemen op onder andere het gebied van milieuregeling en economische groei, waardoor de beschikbaarheid van bedrijfsterreinen onder druk is komen te staan.

Met name door de economische groei in het afgelopen decennium is er zeker in deze regio een forse ruimteclaim vanuit de logistieke dienstverlening (warehousing) ontstaan en is de vraag naar bouwgrond sterk gestegen en ook de prijs van bouwgrond. Hierdoor is de beschikbaarheid van locaties voor de activiteiten zoals thans plaatsvinden op de bedrijfslocatie van Paulissen sterk afgenomen of vanuit financieel oogpunt onhaalbaar geworden.

De volgende in 2009 door Oranjewoud geformuleerde conclusie is onverminderd van kracht:
“In algemene zin constateren wij dat er binnen de provincie Noord-Brabant slechts zeer beperkt mogelijkheden zijn om bedrijven in de categorie grond-, water- en wegenbouw te (her)huisvesten. Ook in Midden Brabant zijn de mogelijkheden zeer beperkt.”.

Desondanks is toch gekeken of er op basis van de eerder geformuleerde randvoorwaarden, aangevuld met de huidige inzichten omtrent toekomstbestendige bedrijfsvoering van Paulissen als recyclingbedrijf en als logistiek centrum voor de circulaire economie, een bedrijfslocatie beschikbaar is.

Dit heeft geleid tot onderstaand inventarisatie, waarbij ook een aantal locaties buiten het zoekgebied is bekeken.

Tabel 3: inventarisatie locaties buiten zoekgebied

Locaties *	Oppervlakte	Bereikbaarheid t.o.v. snelweg	Afstand tot Fokmast	Milieu categorie	Prijs per €/ m2	Conclusies en opmerkingen
Goirle	geen geschikt aanbod					
Alphen-Chaam	geen aanbod					
Gilze en Rijen	geen geschikt aanbod					
Hilvarenbeek	geen geschikt aanbod					
Tilburg 1. Vossenbergh 2. Kraaiven	beperkt aanbod	8 km tot A58	11 km	4.2		In eigendom van derden, een aantal terreinen te huur. Opp. < 40.000m2
Oosterhout Everdenberg-Oost	33.000 m2	2 km tot A27	31 km	4/5	140 - 150	Uitgifte 2020
Breda Kouwelaarhaven	70.000 m2	6 km tot A27	32 km	5	130 - 135	Verhuurd tot 2022. Bestemming ongewis
Breda - Konijnenberg	8.000 m2	7 km tot A27	32 km	5		
Roosendaal Ettenseweg/Protonweg	63.000 m2	± 1 km tot A58	55 km	onbekend		
Bladel - Kempisch bedrijvenpark Hapert	64.000 m2	± 1 km tot A67	30 km	4.2	165	
Nuenen Collse Hoefdijk	voldoende m2	± 1 km tot A270	47 km	4.2		De mogelijkheid van uitgifte van grote percelen

* Bronnen: Funda in business, Trovit, Grond databank, Spot Companion, Bouwkavels online, Cushman & Wakefield, Van der Sande Van Opstal en Ruimtelijke Plannen.

4. Conclusie

De update locatiestudie is uitgevoerd op basis de door Oranjewoud opgestelde locatiestudie Paulissen uit 2009 met projectnummer 11683-189207.

Op basis van veldwerk en dossierstudie hebben wij de toen benoemde potentiële locaties opnieuw in beeld gebracht en deze beoordeeld ten aanzien van beschikbaarheid, ligging, bereikbaarheid, oppervlakte, bebouwingsmogelijkheden, bestemmingsplanvoorschriften, milieuaspecten, grondprijs en eigendomssituatie (voor zover deze informatie beschikbaar is). Geen van deze locaties is momenteel beschikbaar of voldoet volledig aan het in hoofdstuk 2 beschreven zoekprofiel van Paulissen.

Voor locaties die mogelijk wel beschikbaar zijn geldt het volgende; het werkgebied van Paulissen ligt voornamelijk in de regio Goirle / Tilburg. Geen van deze locaties ligt in deze regio. Bovendien vormt de ligging van deze locaties ten opzichte van de werkgebieden van concurrenten in Bladel en Nuenen (o.a. Baetsen, van Kaathoven, Renewi) en Breda en Roosendaal (diverse concurrenten) een obstakel.

Daarnaast is gekeken of anno 2020 op basis van de het zoekprofiel, aangevuld met een aantal randvoorwaarden, of er mogelijke nieuwe ontwikkelingen zijn t.a.v. potentiële vestigingslocaties in de omgeving. Ook hier moet worden geconcludeerd dat geen van deze locaties momenteel beschikbaar is of volledig voldoet aan het zoekprofiel van Paulissen.

In algemene zin dient er geconstateerd te worden dat er binnen de provincie Noord-Brabant en in het bijzonder Midden Brabant, slechts zeer beperkt mogelijkheden zijn om bedrijven als Paulissen te (her)huisvesten. Met name door de economische groei in het afgelopen decennium is er zeker in deze regio een forse ruimteclaim vanuit de logistieke dienstverlening (warehousing) ontstaan en is de vraag naar bouwgrond sterk gestegen en ook de prijs van bouwgrond. Hierdoor is de beschikbaarheid van locaties voor de activiteiten zoals thans plaatsvinden op de bedrijfslocatie van Paulissen sterk afgenomen of vanuit financieel oogpunt onhaalbaar geworden.