

LADDER ONDERBOUWING BEDRIJVENTERREIN EVERDENBERG OOST IN OOSTERHOUT

JUNI 2016



Status:
eindrapport

Datum:
30 juni 2016

Een product van:
Bureau Stedelijke Planning bv
Oosthaven 57
2801 PE Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Economie en Commercieel Vastgoed
Dr. Pieter van der Heijde
Valérie Noordink MSc.

Voor meer informatie: Dr. Pieter van der Heijde, pvdh@stedplan.nl

In opdracht van:
Gemeente Oosterhout



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2015.G.326
Referentie: 2015.G.326 LDV Everdenberg Oost Oosterhout 060516

INLEIDING.....	4
MANAGEMENTSAMENVATTING	5
1 LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING.....	8
2 BELEID.....	9
3 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED	11
3.1 MIGRATIESTROMEN VAN SECTOREN GEVESTIGD OP BEDRIJVENTERREINEN	
3.2 LOKALE VRAAG	
3.3 LOGISTIEK	
4 DE VRAAG NAAR BEDRIJVENTERREINEN	15
4.1 KWANTITATIEVE ANALYSE VRAAG	
4.2 KWALITATIEVE ANALYSE VRAAG	
4.3 CONCLUSIE	
5 HET AANBOD AAN BEDRIJVENTERREINEN.....	22
5.1 KWANTITATIEVE ANALYSE AANBOD	
5.2 KWALITATIEVE ANALYSE AANBOD	
5.3 CONCLUSIE	
6 DE REGIONALE BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN (TREDE 1)	27
6.1 CONCLUSIE	
7 MOGELIJKHEDEN IN BESTAAND STEDELIJK GEBIED EN MULTIMODALE ONTSluitING (TREDE 2 EN 3)	30
7.1 MOGELIJKHEDEN IN BESTAAND STEDELIJK GEBIED	
7.2 AFWEGING LOCATIES BUITEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED IN RELATIE TOT MULTIMODALE ONTSluitING	
BIJLAGE 1 LITERATUURLIJST	

INLEIDING

In januari 2007 is de Structuurvisie Oosterhout Oost vastgesteld door de gemeenteraad van Oosterhout. Hierin is een beschrijving op hoofdlijnen gegeven van de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen voor het plangebied voor zowel de korte als de lange termijn. Het plangebied voor Everdenberg Oost ligt ten oosten van het huidige bedrijventerrein Everdenberg. Het wordt globaal begrensd door de Heikantsestraat aan de noordzijde, het bedrijventerrein Everdenberg/ Oude Heikantsepad aan de westzijde en het Wilhelminakanaal aan de zuidzijde. Aan de oostzijde ligt de plangrens op een denkbeeldige lijn, ruim 200 meter ten westen van de Brede Heistraat. Het oppervlak is 20 ha bruto waarvan 16 ha uitgeefbaar. In 2013 is door Enno Zuidema een stedenbouwkundig plan voor het gebied opgesteld. Gemeente Oosterhout en Roozen Van Hoppe willen het terrein gezamenlijk gaan ontwikkelen. Plan & Project is betrokken als adviseur.

In de eerste helft van 2016 wordt het bestemmingsplan opgesteld. Dit dient o.a. gebaseerd te zijn op een onderbouwing in het kader van de Ladder voor Duurzame Stedelijke Ontwikkeling. De gemeente Oosterhout heeft aan Bureau Stedelijke Planning gevraagd een onderbouwing in het kader van de Ladder op te stellen. Aangezien Everdenberg Oost buiten bestaand gebied is gelegen dienen alle drie de treden van de Ladder doorlopen te worden.

MANAGEMENTSAMENVATTING

Everdenberg Oost in Oosterhout is een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Everdenberg. Dit terrein is inmiddels nagenoeg volledig uitgeven. Everdenberg Oost zal zich met name richten op de lokale en logistieke bedrijvigheid (tot 5 ha).

Afbakening onderzoeksgebied

- De handleiding voor de Ladder Duurzame Verstedelijking beveelt aan om bij voorkeur een Coropgebied te hanteren voor het bepalen van de regionale behoefte. Voor het voorliggende onderzoek is daarom als primair onderzoeksgebied het Coropgebied West-Noord-Brabant aangemerkt.
- Ook voor de kwalitatieve analyse van de behoefte aan bedrijventerreinen voor kleinschalige en (middel)grote logistieke bedrijven is deze afbakening gehanteerd.
- Everdenberg Oost wordt gedeeltelijk ontwikkeld voor de lokale bedrijven en bedrijvigheid. Daarom is voor het bepalen van de lokale behoefte de regio Oosterhout gehanteerd als onderzoeksgebied.
- Tot het secundair onderzoeksgebied behoort het Coropgebied Midden-Noord-Brabant. Met deze regio vinden de meeste bedrijfsverplaatsingen plaats.

Ontwikkeling van de vraag

- In de regio West-Noord-Brabant heeft het overgrote deel van de bedrijfsverplaatsingen (97,6%) betrekking op een verplaatsing binnen de eigen regio.
- Daarnaast vindt zeer beperkt migratie plaats met de regio Midden-Noord-Brabant, waarbij per saldo sprake is van een klein vertrekoverschot.
- In West-Noord-Brabant is tot en met 2025 sprake van een vraag naar bedrijventerreinen van ca. 270 tot 400 ha.
- Everdenberg Oost richt zich op de lokale vraag met o.a. het midden- en kleinbedrijf (MKB). Deze bedrijven verhuizen over kleinere afstanden waardoor voor deze doelgroep een kleinere regio is gehanteerd. De vraag naar bedrijventerreinen in deze regio betreft 140 en 150 ha tot en met 2025.
- Ondanks de crisis is in Oosterhout de afgelopen 10 jaar de werkgelegenheid op bedrijventerreinen met bijna 1% gestegen. Hiermee presteerde Oosterhout beter dan West-Noord-Brabant (-5,5%) en Nederland (-7,5%).
- In de afgelopen 10 jaar is de werkgelegenheid in de logistiek in West-Noord-Brabant (+13%) veel sterker gestegen dan in Nederland gemiddeld (-0,6%). De regio West-Noord-Brabant is door de ligging aan (inter)nationale transportcorridors dan ook zeer aantrekkelijk voor logistieke bedrijvigheid.

- Vanuit de logistiek is er een vraag in West-Noord-Brabant van ca. 255 ha tot en met 2025. Hiervan is naar verwachting ca. 150 ha afkomstig van de kleinschalige en (middel)grote logistiek die gericht is op een afname van kavels die kleiner zijn dan 5 ha.
- De belangrijkste vestigingsfactoren voor de logistiek zijn bereikbaarheid, de mogelijkheid tot afname van grote kavels, mogelijkheden voor hoge bouwhoogten, de nabijheid van potentiële werknemers en van andere logistieke bedrijven.

Ontwikkeling van het aanbod

- De harde plancapaciteit in West-Noord-Brabant bedraagt ca. 390 ha netto direct en niet direct uitgeefbaar areaal. In de regio Oosterhout betreft dit aanbod ca. 95 ha.
- In vergelijking met de periode 1999-2006 is het gemiddelde harde planaanbod in het primaire onderzoeksgebied fors toegenomen. Hierdoor zal in de komende periode naar verwachting niet langer sprake zijn van een negatief migratiesaldo.
- Voor West-Noord-Brabant zijn er plannen voor de transformatie van ca. 80 ha. Met name rondom de spoorzone van Breda wordt een verkleuring naar andere functies gewenst. Naar verwachting zal ca. 20% daadwerkelijk worden getransformeerd voor 2025, oftewel ca. 15 ha. Dit zal leiden tot een extra toename van de vraag naar bedrijventerreinen.
- De harde plancapaciteit aan bedrijventerreinen specifiek gericht op de logistiek (tot 5 ha) in het primaire onderzoeksgebied bedraagt ca. 160 ha. Dit is exclusief Everdenberg Oost, dat overigens maar gedeeltelijk bestemd zal worden voor de logistiek.
- Everdenberg Oost scoort goed op de vestigingsfactoren voor logistieke bedrijven.
- In verhouding tot de grote vraag vanuit de logistieke sector naar bedrijventerreinen in Midden-Noord-Brabant is het beschikbare aanbod beperkt. Naar verwachting zal dit leiden tot extra vraag naar logistieke bedrijventerreinen in West-Noord-Brabant.

Actuele regionale behoefte bedrijventerreinen (Trede 1)

- In West-Noord-Brabant is in de periode tot en met 2025 voor alle sectoren tezamen sprake van een kwantitatieve regionale behoefte die zich bevindt tussen een tekort van 10 ha tot een overaanbod van 95 ha.
- Bedrijventerrein Everdenberg Oost wordt voor een deel ontwikkeld voor de lokale behoefte van bedrijven. Voor deze doelgroep is sprake van een kleiner onderzoeksgebied; de regio Oosterhout. In deze regio is sprake van een tekort aan bedrijventerreinen van ca. 45 tot 55 ha. **Dit betekent dat er voor lokale bedrijven in kwantitatief opzicht sprake is van een regionale behoefte aan bedrijventerreinen.** Everdenberg Oost voorziet in de ontwikkeling van ca. 16 ha bedrijventerrein. Dit past binnen het tekort aan bedrijventerreinen in de regio Oosterhout.

- Voor de logistieke sector in West-Noord-Brabant is tot en met 2025 sprake van een actuele regionale behoefte van ca. 5 ha. **Dit betekent dat er in kwalitatief opzicht voor logistieke bedrijventerreinen (tot 5 ha) sprake is van een actuele regionale behoefte.** Everdenberg Oost voorziet in de ontwikkeling van ca. 16 ha bedrijventerrein, waarvan een deel dat past binnen de regionale behoefte zich zal richten op de kleinschalige en (middel)grote logistiek.

Inpassing in bestaand stedelijk gebied (Trede 2)

- Het benodigde areaal voor Everdenberg Oost kan niet ingepast worden in bestaand stedelijk gebied in de regio Oosterhout. Schansdijk is niet geschikt en te klein. Emer zuid is niet geschikt voor de logistiek en hiermee geen geschikt alternatief voor Everdenberg Oost.
- In de regio Oosterhout bestaat bovendien een totale actuele behoefte aan ca. 45 tot 55 ha netto additionele bedrijventerreinen. Dit betekent dat naast de ontwikkeling van Everdenberg Oost er nog een behoefte resteert van ca. 30 tot 40 ha voor de ontwikkeling van deze twee bedrijventerreinen.
- **Aangezien Everdenberg Oost niet ingepast kan worden in bestaand stedelijk gebied mag volgens de richtlijnen van de Ladder buiten bestaand stedelijk gebied gebouwd worden, mits wordt voldaan aan Trede 3 van de Ladder.**

Multimodale ontsluiting (Trede 3)

- Everdenberg Oost grenst aan bestaand stedelijk gebied direct aan het bestaande bedrijventerrein Everdenberg. De locatie is goed ontsloten met de auto en krijgt een aansluiting op de N629. Daarnaast ligt de locatie aan de snelweg A27. Everdenberg Oost ligt aan het Wilhelminakanaal waardoor het terrein ook ontsloten kan worden via het water. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is momenteel redelijk.
- In vergelijking met de andere beschikbare locaties in de regio heeft Everdenberg Oost de beste multimodale ontsluiting. Met name door de ligging bij een afslag van de A27 en het Wilhelminakanaal.
- **Hiermee voldoet Everdenberg Oost ook aan Trede 3 van de Ladder.**

2 BELEID

In dit hoofdstuk wordt een kort overzicht gegeven van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant, de regio West-Brabant en de gemeente Oosterhout ten aanzien van bedrijventerreinen.

Provincie Noord-Brabant (Verordening ruimte 2014)

- Volgens de Provinciale verordening dient er voldoende aanbod aan bedrijventerreinen te zijn, maar zeker niet teveel. Een overmaat aan plannen leidt tot slecht benutte terreinen. Daarnaast wordt het landschap onnodig aangetast, uitgifteprijzen onder druk gezet en leidt het tot onduidelijkheid bij marktpartijen die niet weten waar de ontwikkelingen werkelijk van de grond komen. Bij een overmaat aan plannen komt ook herstructurering lastig tot stand. Een spanning tussen vraag en aanbod is goed voor zowel economische als ruimtelijke ontwikkeling. De provincie wil stapsgewijs naar dit doel toewerken.
- De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in een ontwikkeling of een uitbreiding van een bedrijventerrein of een kantorenlocatie dient een verantwoording te bevatten over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg als bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;
 - b. het beoogde netto ruimtebeslag zich verhoudt tot de afspraken, bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties;
 - c. zorgvuldig ruimtegebruik op het terrein of de locatie wordt bevorderd.

Regionale Agenda Werklocaties Regio West-Brabant

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) West-Brabant wordt door de gemeenten in de regio een programmering van de bedrijventerreinen opgesteld. In de regio West-Brabant werken 19 gemeenten samen, waaronder Oosterhout.

- Doel van de regionale afstemming is het zorgdragen voor een goed vestigingsklimaat voor bedrijven in West-Brabant. Dit wordt bereikt door te beschikken over voldoende bedrijventerreinen die (ook kwalitatief) aansluiten bij de vraag (van zowel gevestigde als nieuw te vestigen bedrijven), waarbij duurzaamheidsaspecten op het gebied van zorgvuldig en effectief ruimtegebruik, de Ladder, milieu, leefbaarheid en multimodale bereikbaarheid/ontsluiting, worden betrokken.
- West-Brabant zet in op het maximaal stimuleren van een drietal kansrijke top-sectoren op (inter)nationaal gebied: Logistiek, Maintenance (Procesindustrie, Onderhoud, Reparatie en Revisie) en Biobased Economy. Hiervoor dient extra aandacht en ruimte te zijn.

- (Boven)regionale bedrijvigheid met voornamelijk logistieke activiteiten, moet worden geconcentreerd nabij multimodale knooppunten (Moerdijk, Bergen op Zoom, Roosendaal en Oosterhout)
- In 2012 zijn programma-afspraken gemaakt in de regio. Hierin is ook de uitbreiding Everdenberg Oost opgenomen. In 2016 worden de programma-afspraken geactualiseerd. Voor Everdenberg Oost wordt aangegeven dat een gedeelte nodig is voor de lokale behoefte en dat een deel kan voorzien in de subregionale logistieke vraag. Aangegeven wordt dat de locatie hiervoor kwalitatief kansrijk is.

Gemeente Oosterhout (Agenda Economie 2011 – 2015)

- De hoofddoelstelling van het economisch beleid van de gemeente is behoud en versterking van de werkgelegenheid. Dit wil Oosterhout bereiken door het stimuleren van een duurzame economie, het bevorderen van een goed ondernemersklimaat, maatschappelijk verantwoord ondernemen en goed relatiebeheer.
- Door de strategische ligging in de Benelux, aan de A59 en de A27, het Wilhelminakanaal en de ontsluiting van het grootste bedrijventerrein Weststad per goederenspoor heeft Oosterhout een aantrekkelijk vestigingsmilieu voor de logistiek. De gemeente wil de kansen die dit biedt vasthouden en verder uitbouwen.
- Van belang is het creëren van voldoende ruimte voor (bestaande en toekomstige) werkgelegenheid. Met het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen wordt ook als gevolg van landelijk en provinciaal beleid uiterst terughoudend omgegaan.
- Al enkele jaren beschikt de gemeente nauwelijks over direct uitgeefbare grond. Het in voorraad hebben van direct uitgeefbare bedrijfsgrond is essentieel. Het recente project Heihoef waarin een sportpark omgezet is in een bedrijventerrein van 4,7 ha uitgeefbaar, is inmiddels voor meer dan de helft verkocht. Het enige project waar nog uitgeefbare grond kan worden ontwikkeld is Everdenberg Oost.

3 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

Om een goede berekening te maken van de actuele regionale behoefte aan bedrijventerreinen is het van belang om het onderzoeksgebied zorgvuldig af te bakenen. Dit is gebeurd op basis van de migratiestromen van bedrijven. Deze zijn door het Ruimtelijk Planbureau (RPB, 2007) geanalyseerd over de periode 1999-2006, op basis van het werkgelegenheidsregister Lisa. Aangezien het onderzoek betrekking heeft op bedrijventerreinen is voor de afbakening van het onderzoeksgebied een selectie gemaakt van economische sectoren die met name op bedrijventerreinen gevestigd zijn: de industrie, handel en distributie. Om te voorkomen dat het verhuisgedrag van zeer kleine bedrijven de afbakening van het onderzoeksgebied beïnvloedt, is er bovendien voor gekozen om niet het aantal vestigingen te meten, maar de verplaatste werkgelegenheid.

De Handreiking Ladder voor Duurzame Verstedelijking (versie 3 november 2013, Ministerie van I&M) geeft aan dat *“aansluiten bij bestaande regionale indelingen zoals de arbeidsmarktregio of Corop-regio het meest praktisch is. Voor bijzondere terreinen, die bijvoorbeeld een (inter)nationale of bovenregionale functie vervullen kan sprake zijn van een andere afbakening”*. Het RPB (2007) heeft de migratiestromen in beeld gebracht tussen verschillende Coropgebieden. Everdenberg is gelegen in de gemeente Oosterhout. Oosterhout maakt deel uit van het Coropgebied West-Noord-Brabant (nr. 33). In dit Coropgebied zijn tevens de gemeenten Bergen op Zoom, Breda, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Halderberge, Moerdijk, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen, Woensdrecht en Zundert gesitueerd.

3.1 MIGRATIESTROMEN VAN SECTOREN GEVESTIGD OP BEDRIJVENTERREINEN

De handleiding voor de Ladder Duurzame Verstedelijking beveelt aan om bij voorkeur een Coropgebied te hanteren voor het bepalen van de regionale behoefte. In West-Noord-Brabant verhuisde 97,6% van de industrie, handel en distributie in de periode 1999-2006 binnen het eigen Coropgebied (Tabel 1). Dit is in lijn met de constatering van Pellenbarg en Van Steen (2003) dat het merendeel van de bedrijfsmigratie over korte afstand plaatsvindt. Ook het Ruimtelijk Planbureau (2007) constateerde dat 94% van de bedrijven binnen de eigen regio verhuizen en 75% binnen de eigen gemeente.

Vanuit de omliggende Coropgebieden was sprake van verhuisbewegingen naar West-Noord-Brabant vanuit met name Midden-Noord-Brabant, Groot-Rijnmond en

Zuidoost-Zuid-Holland (Tabel 1). Tweederde van alle inkomende werkgelegenheid in West-Noord-Brabant kwam vanuit deze vier Coropgebieden. Verhuizingen vanuit andere (omliggende) Coropgebieden beperkten zich tot enkele (tientallen) werknemers en zijn hierdoor te verwaarlozen.

TABEL 1 VERHUISBEWEGINGEN WERKGELEGENHEID OP BEDRIJVENTERREINEN IN WEST-NOORD-BRABANT (1999-2006)

(NR.) COROPGEBIED	BINNEN EIGEN COROP	NAAR WEST NOORD-BRABANT	NAAR ANDERE COROPGEBIEDEN	TOTAAL
29. Groot-Rijnmond	48.441	121	5.020	53.552
30. Zuidoost-Zuid-Holland	15.862	220	2.213	18.295
33. West-Noord-Brabant	23.648	23.648	578	24.226
34. Midden-Noord-Brabant	13.720	198	147	14.065

BRON: BUREAU STEDELIJKE PLANNING; BEWERKING LISA EN RPD (2007)

Van de 24.226 verplaatste arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen in West-Noord-Brabant werd 2,4% verplaatst naar andere Coropgebieden; vooral naar Midden-Noord-Brabant (Tabel 2). De verhuisbewegingen naar overige Coropgebieden zijn zeer beperkt en daardoor te verwaarlozen.

TABEL 2 VERHUISBEWEGINGEN VAN WERKGELEGENHEID OP BEDRIJVENTERREINEN IN WEST-NOORD-BRABANT NAAR ANDERE COROPGEBIEDEN (1999-2006)

COROPGEBIED	AANTAL
17 Utrecht	59
30 Zuidoost-Zuid-Holland	59
34 Midden-Noord-Brabant	192
36 Zuidoost-Noord-Brabant	51

BRON: BEWERKING LISA DOOR RPD (2007)

In het Coropgebied West-Noord-Brabant vindt het overgrote deel van de verplaatsingen naar bedrijventerreinen plaats binnen het eigen Coropgebied. Voor het bepalen van de totale actuele regionale behoefte is daarom als primair onderzoeksgebied het Coropgebied West-Noord-Brabant aangemerkt. Dit gebied komt voor een groot deel overeen met het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) West-Brabant, waarin gemeenten en provincie afspraken maken over de ruimtelijke ontwikkeling van de regio.

Aangezien West-Noord-Brabant met Midden-Noord-Brabant de meeste interactie heeft van zowel inkomende als uitgaande bedrijfsmigratie is dit Coropgebied als secundair onderzoeksgebied aangemerkt (figuur 4).

FIGUUR 2 PRIMAIR (ROOD) EN SECUNDAIR (BLAUW) ONDERZOEKSGBIED VOOR BEDRIJVENTERREINEN

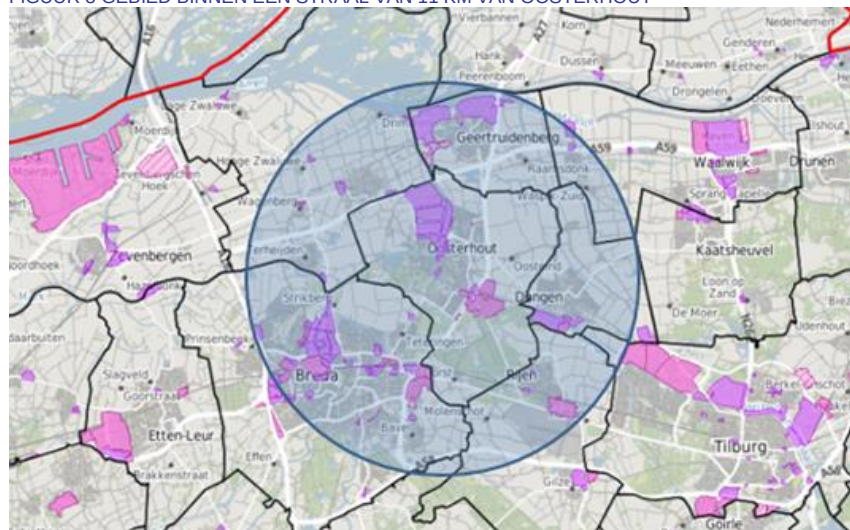


BRON: BUREAU STEDELIJKE PLANNING

3.2 LOKALE VRAAG

Everdenberg Oost richt zich voor een deel op lokale bedrijven die vooral bestaan uit het midden- en kleinbedrijf (MKB). De bedrijfsruimtemarkt voor deze doelgroep is vooral lokaal georiënteerd. Het merendeel van de bedrijfsmigratie vindt over korte afstand plaats. 94% van de bedrijven verhuist binnen de eigen regio en 75% binnen de eigen gemeente (Ruimtelijk Planbureau, 2007; Pellenburg en Van Steen, 2003). Uit onderzoek van NVM (2010) blijkt dat de gemiddelde verhuisafstand van MKB bedrijven 11 kilometer bedraagt. Binnen een straal van 11 km van Oosterhout bevinden zich de grootste delen van de gemeenten Breda, Dongen, Drimmelen, Geertruidenberg en Gilze en Rijen (Figuur 3). Voor het bepalen van de actuele regionale behoefte voor lokale bedrijven is daarom het grondgebied van deze gemeenten gehanteerd (verder: regio Oosterhout genoemd).

FIGUUR 3 GEBIED BINNEN EEN STRAAL VAN 11 KM VAN OOSTERHOUT



BRON BEWERKING BUREAU STEDELIJKE PLANNING

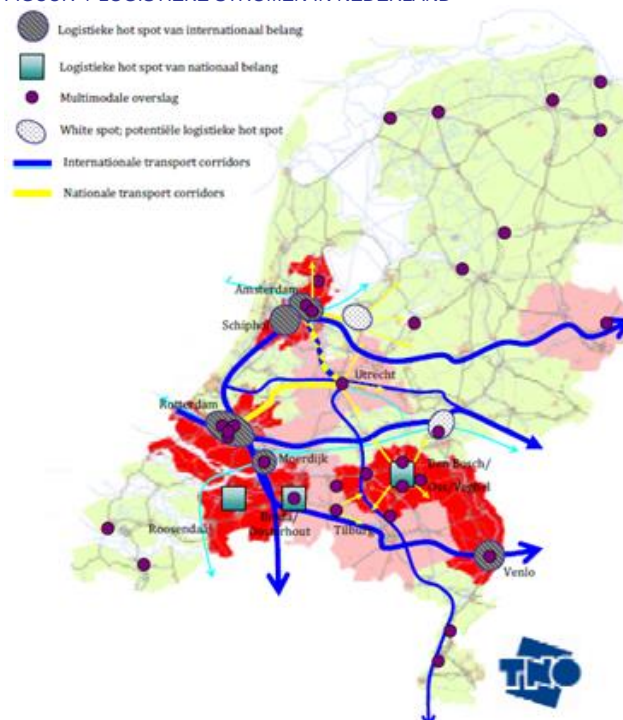
3.3 LOGISTIEK

Het andere deel van Everdenberg Oost is gericht op de logistieke sector (kavels tot 5 ha). Voor het bepalen van de actuele regionale behoefte van de logistiek zijn de migratiestromen van de sectoren Handel en Distributie geanalyseerd.

In West-Noord-Brabant vond 96,7% van de verhuizingen in de Handel en distributie op bedrijventerreinen plaats binnen het eigen Coropgebied (RPD, 2007). Ook de bedrijfsverplaatsingen met de omliggende Coropgebieden zijn vergelijkbaar met die van andere sectoren. Voor de logistiek kan daarom het zelfde onderzoeksgebied gehanteerd worden als voor de overige sectoren (Figuur 2Figuur 4).

Ook de structuur van het snelwegennet geeft geen aanleiding hiervan af te wijken. De trajecten van de belangrijkste snelwegen zijn met name binnen het primaire onderzoeksgebied gesitueerd. Breda en Oosterhout vormen tezamen een belangrijke logistieke hotspot en bevinden zich nabij de belangrijke internationale transportcorridor A16 (tussen de Rotterdamse haven en de Antwerpse haven). Ook Roosendaal is een logistieke hotspot van nationaal belang (Figuur 4). De bereikbaarheid over de weg is een zeer belangrijke vestigingsfactor voor de (grootschalige) logistiek. Het is dus van belang dat het onderzoeksgebied goed is afgestemd met de situering van het snelwegennet.

FIGUUR 4 LOGISTIEKE STROMEN IN NEDERLAND



BRON KRUIPE E.A. (2009)

4 DE VRAAG NAAR BEDRIJVENTERREINEN

In dit hoofdstuk is de ontwikkeling van de vraag naar bedrijventerreinen in het Coropgebied West-Noord-Brabant geanalyseerd. Allereerst is de kwantitatieve vraag in beeld gebracht. Vervolgens is deze vanuit een kwalitatieve invalshoek beschouwd voor de logistiek (tot 5 ha).

4.1 KWANTITATIEVE ANALYSE VRAAG

De toekomstige vraag naar bedrijventerreinen is berekend aan de hand van twee methodieken. De eerste methode is gebaseerd op een prognose van de regionale werkgelegenheid, de tweede berekent de vraag naar bedrijventerreinen op basis van historische uitgifte.

Berekening vraag West-Noord-Brabant op basis van ontwikkeling werkgelegenheid

In West-Noord-Brabant was in 2015 sprake van ca. 100.000 banen in sectoren die over het algemeen gevestigd zijn op bedrijventerreinen¹. Het Centraal Planbureau (2015) hanteert twee scenario's voor de economische ontwikkeling in Nederland tot 2030: het scenario Hoog en het scenario Laag. Het scenario Hoog gaat voor de komende periode uit van een groeipercentage van de werkgelegenheid in de provincie Noord-Brabant van ca. 0,5% per jaar. In het scenario Laag blijft de werkgelegenheid in Noord-Brabant tot 2030 constant. Gezien de huidige positieve verwachting voor het aantrekken van de economie hanteren wij in onze berekeningen het scenario Hoog. De werkgelegenheid in West-Noord-Brabant heeft in de afgelopen periode beter gepresteerd dan in de Provincie als geheel. Vanuit dit perspectief dient ook de prognose van de werkgelegenheidsgroei naar boven toe bijgesteld te worden. Wij gaan daarom uit van een werkgelegenheidsgroei van 0,75% per jaar in West-Noord-Brabant.

Voor de werkgelegenheid in sectoren op bedrijventerreinen in West-Noord-Brabant betekent een jaarlijkse groei van 0,75% dat de werkgelegenheid tot en met 2025 met ca. 7.800 arbeidsplaatsen toeneemt (Tabel 3). In de regio West-Noord-Brabant heeft in de periode 1999-2006 ongeveer 23% van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen zich verplaatst (RPD, 2007). Een groot deel hiervan (97,6%) heeft betrekking op een verplaatsing binnen het eigen Coropgebied en 2,4% had betrekking op werkgelegenheid die zich verplaatste naar andere regio's. Als deze

¹ Bron: Lisa. Dit betreft de sectoren: C Industrie, F bouw, G45 Autohandel, G46 Groothandel, H49 Goederenvervoer, H52 Opslag, J58 Uitgeverijen, N77 Verhuur en Lease roerende goederen en S95 Reparatie

ontwikkeling zich voortzet, betekent dit dat in de periode tot en met 2025 ongeveer 580 banen vertrekken uit West-Noord-Brabant.

Tegelijkertijd vindt er ook instroom van werkgelegenheid plaats naar West-Noord-Brabant. Op basis van de verplaatste werkgelegenheid tussen 1999-2006 (RPD, 2007) is het aandeel genomen dat betrekking heeft op de verplaatste werkgelegenheid van het secundaire onderzoeksgebied naar West-Noord-Brabant. In totaal gaat het om ca. 210 banen tot en met 2025. De instroom en uitstroom van verplaatste werkgelegenheid naar en van West-Noord-Brabant resulteert dan in een negatief migratiesaldo van ca. 370 banen. Ten opzichte van de totale migratie is dit beperkt.

TABEL 3 TOENAME WERKGELEGENHEID OP BEDRIJVENTERREINEN IN WEST-NOORD-BRABANT DOOR VERPLAATSGINGEN BEDRIJVEN 2015-2025

	BANEN	TOENAME BANEN	BANEN	VERPLAATSTE WERKGELEGENHEID		ONTWIKKELING BANEN
Corop	2015 (aantal)	2015-2025 (0,75% groei)	2025 (aantal)	totaal COROP	vestiging/vertrek WNB	vestiging/vertrek WNB
33 West-Noord-Brabant	100.269	7.779	108.048	23%	-2,4%	-582
34 Midden-Noord-Brabant	72.649	5.636	78.285	19%	1,4%	212
<i>Totaal</i>						-370

BRON: BEWERKING BUREAU STEDELIJKE PLANNING VAN GEGEVENS LISA EN PBL

De totale toename van de bedrijventerreinengerelateerde werkgelegenheid in West-Noord-Brabant in de periode tot en met 2025 komt daarmee op ca. 7.400 (ca. 7.780 door toename werkgelegenheid en een afname van ca. 370 door een negatief migratiesaldo).

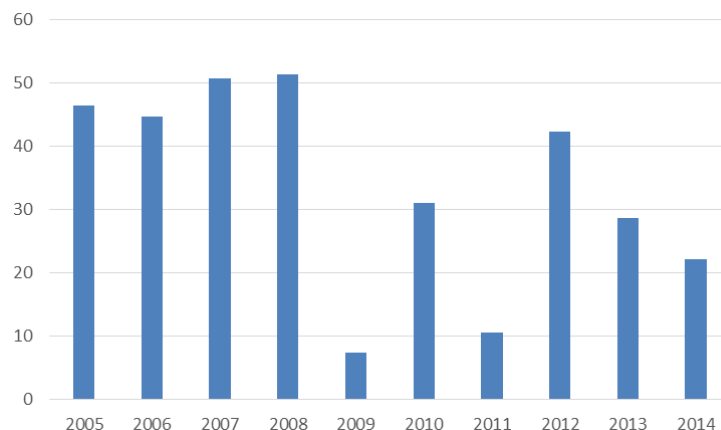
De terreinquotiënt betreft de ruimte in m² per werkzame persoon op een bedrijventerrein. De terreinquotiënt in West-Noord-Brabant bedraagt 364 (Bureau Buiten, 2014). Dit betekent dat een toename van 7.400 arbeidsplaatsen leidt tot een ruimtebehoefte van ca. 270 ha netto bedrijventerrein in West-Noord-Brabant tot en met 2025.

Berekening vraag West-Noord-Brabant op basis van historische uitgifte

In de periode 2005-2014 was de gemiddelde uitgifte van bedrijventerreinen in West-Noord-Brabant ca. 34 ha per jaar (Figuur 5). In deze periode was zowel sprake van jaren met hoogconjunctuur (2005-2008) als jaren met laagconjunctuur 2009-2014.

Indien we de historische uitgifte projecteren naar de toekomst resulteert dit in een vraag naar bedrijventerreinen van ca. 340 ha tot 2025. Gezien de positieve verwachtingen voor de economie is het echter aannemelijker dat de uitgifte vergelijkbaar is met de periode van voor de crisis. In de periode 2005-2009 was de gemiddelde uitgifte ca. 40 ha per jaar. Dit resulteert in een behoefte van ca. 400 ha tot 2025.

FIGUUR 5 HISTORISCHE UITGIFTE BEDRIJVENTERREINEN WEST-NOORD-BRABANT (2005-2014)



BRON: IBIS WERKLOCATIES (2006-2015)

De twee methoden leiden tezamen tot een prognose van de vraag naar bedrijventerreinen die zich beweegt in de bandbreedte tussen 270 en 400 ha tot (en met) 2025. Ter vergelijking; Bureau Buiten (2014) heeft in opdracht van de Provincie een behoefteraming voor de bedrijventerreinen in Noord-Brabant opgesteld en raamt de ruimtebehoefte in de West-Noord-Brabant tussen 2014 en 2030 op 430 ha.

BEREKENING VRAAG NAAR BEDRIJVENTERREINEN VOOR LOKALE BEDRIJVEN

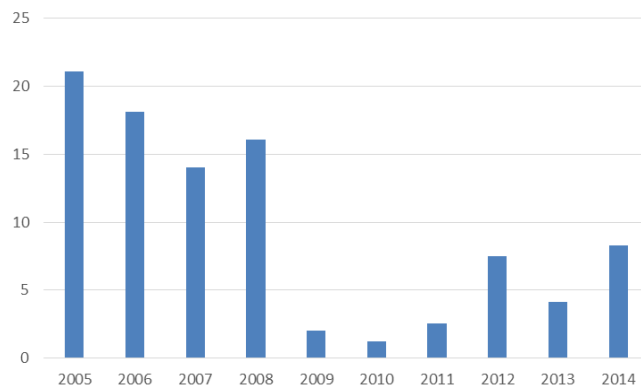
Everdenberg Oost richt zich o.a. op lokale bedrijven. Zoals in paragraaf 3.1 is aangetoond is de bedrijfsruimtemarkt voornamelijk lokaal georiënteerd.

In de regio Oosterhout was in 2014 sprake van ca. 53.600 banen in sectoren die over het algemeen gevestigd zijn op bedrijventerreinen. Het scenario Hoog gaat voor de komende periode uit van een groeipercentage van de werkgelegenheid in de provincie Noord-Brabant van ca. 0,5% per jaar. West-Noord-Brabant en Oosterhout hebben de afgelopen jaren qua werkgelegenheid beter gepresteerd dan de provincie Noord-Brabant als geheel. Daarom hanteren we voor deze gebieden een jaarlijks groeipercentage van 0,75%. Voor sectoren op bedrijventerreinen in de regio Oosterhout betekent een jaarlijkse groei van 0,75% dat de werkgelegenheid tot en met 2025 met ca. 4.150 arbeidsplaatsen toeneemt. Zoals eerder aangetoond was de migratie vanuit andere regio's naar West-Noord-Brabant gering. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat dit beeld anders is voor de regio Oosterhout.

De terreinquotiënt betreft de ruimte in m² per werkzame persoon op een bedrijventerrein. De terreinquotiënt in West-Noord-Brabant bedraagt 364 (Bureau Buiten, 2014). Dit betekent dat een toename van 4.150 arbeidsplaatsen leidt tot een vraag van ca. 150 ha netto bedrijventerrein in de regio Oosterhout tot en met 2025.

In de periode 2005-2014 was de gemiddelde uitgifte van bedrijventerreinen in de regio Oosterhout ca. 9,5 ha per jaar (Figuur 6). Indien we de historische uitgifte projecteren naar de toekomst resulteert dit in een vraag naar bedrijventerreinen van ca. 95 ha tot 2025. Gezien de positieve verwachtingen voor de economie is het echter aannemelijker dat de uitgifte vergelijkbaar is met de periode van voor de crisis. In de periode 2005-2009 was de gemiddelde uitgifte ca. 14 ha per jaar. In de gemeente Oosterhout betrof de uitgifte in deze periode ca. 5 ha per jaar.

FIGUUR 6 HISTORISCHE UITGIFTE BEDRIJVENTERREINEN REGIO OOSTERHOUT (2005-2014)



BRON IBIS WERKLOCATIES (2006-2015)

De twee methoden leiden tezamen tot een prognose van de vraag naar bedrijventerreinen in de regio Oosterhout die zich beweegt in de bandbreedte tussen 140 en 150 ha tot (en met) 2025.

4.2 KWALITATIEVE ANALYSE VRAAG

De werkgelegenheid op bedrijventerreinen in West-Noord-Brabant nam tussen 2005 en 2010 met 1,8% toe. Als gevolg van de crisis was in de periode 2010-2015 sprake van een daling van de werkgelegenheid. Per saldo is de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in West-Noord-Brabant in de afgelopen tien jaar met 5,5% gedaald (Tabel 4). In Nederland nam de werkgelegenheid de afgelopen 10 jaar sterker af (-7,5%).

In de grootste sectoren in West-Noord-Brabant nam met name de werkgelegenheid in de industrie en bouw sterk af (-16% en -14%). Daarentegen nam de werkgelegenheid in de logistiek in deze periode toe. De werkgelegenheid in het goederenvervoer nam welliswaar beperkt af (-1,4%), maar het aantal banen in de groothandel en opslag steeg (tabel 4). De werkgelegenheid in de logistiek in West-

Noord-Brabant (+13%) is de afgelopen tien jaar veel sterker toegenomen dan in Nederland gemiddeld (-0,6%).

TABEL 4 ONTWIKKELING BEDRIJVENTERREINENGERELATEERDE WERKGELEGENHEID IN WEST-NOORD-BRABANT(WNB), OOSTERHOUT (OH) EN NEDERLAND (NL) (2005-2015)

SECTOR	BANEN WNB			% 2010 TOV 2005			2015 TOV 2005		
	2005	2010	2015	OH	WNB	NL	OH	WNB	NL
Industrie	46.377	42.377	38.769	-3,0%	-8,6%	-6,1%	-7,1%	-16,4%	-11,0%
Bouw	17.451	18.318	15.000	0,1%	5,0%	3,7%	-18,9%	-14,0%	-11,9%
Autohandel	6.349	6.711	6.069	-7,7%	5,7%	0,3%	-23,8%	-4,4%	-6,4%
Groothandel	19.866	21.966	21.348	-1,9%	10,6%	2,4%	17,9%	7,5%	-0,1%
Goederenvervoer	9.791	10.628	9.657	6,8%	8,5%	-2,2%	11,0%	-1,4%	-11,6%
Opslag	3.717	5.296	6.794	99,6%	42,5%	11,6%	131,9%	82,8%	23,3%
Uitgeverijen	683	481	457	12,1%	-29,6%	-13,5%	-3,0%	-33,1%	-30,1%
Verhuur en Lease	1.466	1.777	1.628	64,0%	21,2%	-2,8%	11,6%	11,1%	-7,9%
Reparatie	439	474	547	131,3%	8,0%	8,8%	156,3%	24,6%	10,4%
<i>Totaal</i>	<i>106.139</i>	<i>108.028</i>	<i>100.269</i>	<i>1,7%</i>	<i>1,8%</i>	<i>-1,0%</i>	<i>0,6%</i>	<i>-5,5%</i>	<i>-7,5%</i>

BRON: LISA

Ondanks de crisis is in Oosterhout de afgelopen tien jaar de werkgelegenheid op bedrijventerreinen met 0,6% gestegen. Hiermee presteerde Oosterhout beter dan West-Noord-Brabant (-5,5%) en Nederland (-7,5%). Vooral de logistieke sector groeide in Oosterhout bovengemiddeld.

LOGISTIEK

Er is in Nederland een aanhoudende vraag naar logistiek vastgoed. De totale logistieke voorraad in Nederland is sinds 2000 sterk toegenomen. Binnen West-Noord-Brabant is de logistiek een belangrijke economische pijler. Binnen de regio liggen dan ook belangrijke (inter)nationale transportcorridors en logistieke hotspots.

In West-Noord-Brabant heeft in de periode 1999-2006 ongeveer 30% van de werkgelegenheid in de logistiek zich verplaatst (RPD, 2007). Een groot deel hiervan (97%) heeft betrekking op een verplaatsing binnen het eigen Coropgebied en 3% had betrekking op werkgelegenheid die zich verplaatste naar andere regio's. In 2015 waren er in West-Noord-Brabant in totaal ca. 37.800 banen in de Logistiek. Bij een groei van de werkgelegenheid volgens de prognose van de werkgelegenheid van het CPB (2015) van 0,5% per jaar neemt de werkgelegenheid in de Logistiek in West-Noord-Brabant tot en met 2025 met ca. 1.900 arbeidsplaatsen toe. Maar aangezien het aantal banen in de logistiek in West-Noord-Brabant veel sneller groeit dan dat in andere sectoren is deze toename aan de lage kant. In de

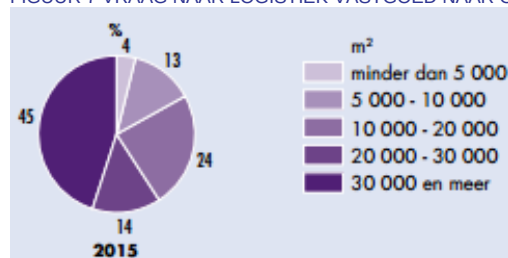
afgelopen tien jaar nam het aantal arbeidsplaatsen ondanks de crisis met 13% toe. Dit is een gemiddelde groei van 1,2% per jaar. Gezien de positieve vooruitzichten voor de logistiek in de regio West-Noord-Brabant is het realistisch om ook voor de komende periode dit groeipercentage te hanteren.

Een jaarlijkse groei van 1,2% betekent dat de werkgelegenheid in de logistiek met 4.800 arbeidsplaatsen toeneemt. Daarnaast vindt er beperkt migratie plaats met andere regio's en is in West-Noord-Brabant sprake van een klein vertrekoverschot. In totaal neemt hiermee het aantal arbeidsplaatsen in de logistiek toe met 4.600.

Volgens Bureau Buiten (2014) is de terreinquotiënt voor de sector Logistiek in Brabant 550. Dit betekent dat met een groei van 4.600 arbeidsplaatsen de ruimtebehoefte in de periode 2016 tot en met 2025 ca. 255 ha bedraagt.

Van de totale vraag naar logistieke bedrijventerreinen richt een deel zich op de grootschalige logistiek. In 2015 opteerde ca. 45% van de logistieke bedrijven voor een oppervlakte groter dan 30.000 m² (NVM, 2015). Met een gemiddelde fsi van 0,5 is dit ca. 4,5 ha. Door de schaalvergroting binnen de logistiek zet deze trend zich voort. Wij verwachten dat ca. 60% van de toekomstige vraag afkomstig is van de kleinschalige en (middel)grote logistiek die zich richt op kavels onder de 5 ha. Van de ruimtebehoefte van 255 ha in de logistiek tot en met 2025 is hiermee naar verwachting ca. 155 ha gericht op kavels tot 5 ha.

FIGUUR 7 VRAAG NAAR LOGISTIEK VASTGOED NAAR GROOTTEKLASSE



BRON NVM, 2015

Vestigingsfactoren

De vraag in de logistieke sector is verdeeld in 53% logistieke dienstverlening, 16% retailers, 15% producenten en 16% overige bedrijven (NVM, 2015).

Binnen de logistiek zijn de volgende vestigingsplaatsfactoren van belang:

- Bereikbaarheid; binnen de logistiek is de bereikbaarheid de belangrijkste locatiefactor. 61% wenst een locatie tussen 1 en 3 km van een snelweg en 17% op een afstand van minder dan 1 km van een snelweg. Daarnaast wenst 80% van de bedrijven een locatie in de nabijheid van klanten.
- Arbeidspotentieel; nabijheid van potentiële werknemers.
- Grote kavels en bouwhoogte; het rendement van een bedrijf wordt deels bepaald door de ideale afmetingen. Het grootste deel van de vraag is gericht op grote kavels. Dit betreft met name de logistieke bedrijven met een nationale afzetmarkt. Bij voorkeur zijn deze kavels rechthoekig. Daarnaast

is een forse bouwhoogte (minimaal 15 tot 20 meter) gewenst vanwege de mogelijkheid tot snelle orderverwerking en efficiënte opslag van goederen.

- Uitbreidingsmogelijkheden; om goed in te kunnen spelen op de hoge dynamiek is de aanwezigheid van uitbreidingsmogelijkheden een pré.
- Horizontale en verticale logistieke samenwerking in logistiek netwerken neemt toe. Hierdoor is clustering van toenemend belang.

4.3 CONCLUSIE

- In de regio West-Noord-Brabant heeft het overgrote deel van de bedrijfsverplaatsingen (97,6%) betrekking op een verplaatsing binnen de eigen regio.
- Daarnaast vindt zeer beperkt migratie plaats met de regio Midden-Noord-Brabant, waarbij per saldo sprake is van een klein vertrekoverschot.
- In West-Noord-Brabant is tot en met 2025 sprake van een vraag naar bedrijventerreinen van ca. 270 tot 400 ha.
- Everdenberg Oost richt zich o.a. op de lokale bedrijvigheid. Deze bedrijven verhuizen over kleinere afstanden waardoor voor deze doelgroep een kleinere regio is gehanteerd. De vraag naar bedrijventerreinen in deze regio betreft 140 tot 150 ha tot en met 2025.
- Ondanks de crisis is in Oosterhout de afgelopen 10 jaar de werkgelegenheid op bedrijventerreinen met bijna 1% gestegen. Hiermee presteerde Oosterhout beter dan West-Noord-Brabant (-5,5%) en Nederland (-7,5%).
- In de afgelopen 10 jaar is de werkgelegenheid in de logistiek in West-Noord-Brabant (+13%) veel sterker gestegen dan in Nederland gemiddeld (-0,6%). De regio West-Noord-Brabant is door de ligging aan (inter)nationale transportcorridors dan ook zeer aantrekkelijk voor logistieke bedrijvigheid.
- Vanuit de logistiek is er een ruimtebehoefte in West-Noord-Brabant van ca. 255 ha tot en met 2025. Hiervan is naar verwachting ca. 155 ha afkomstig van de kleinschalige en (middel)grote logistiek die gericht is op een afname van kavels die kleiner zijn dan 5 ha.
- De belangrijkste vestigingsfactoren voor de logistiek zijn bereikbaarheid, de mogelijkheid tot afname van grote kavels, mogelijkheden voor hoge bouwhoogten, de nabijheid van potentiële werknemers en van andere logistieke bedrijven.

5 HET AANBOD AAN BEDRIJVENTERREINEN

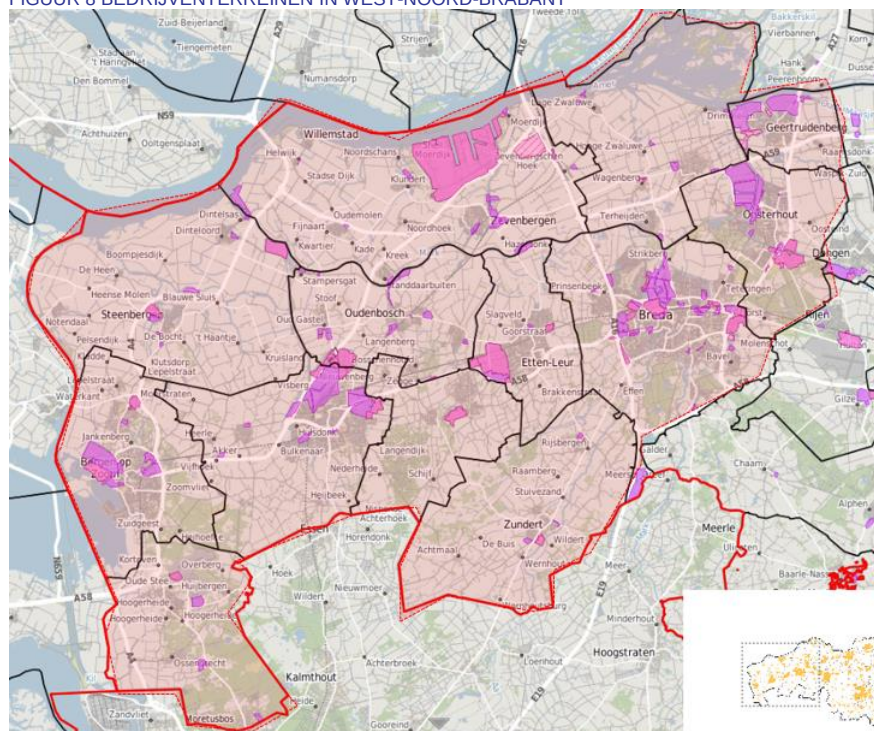
Dit hoofdstuk geeft een analyse van de ontwikkeling van het aanbod van bedrijventerreinen. Zowel het huidige als het toekomstige aanbod is in beeld gebracht. Daarnaast wordt er bij de kwalitatieve analyse ingezoomd op het (toekomstig) aanbod aan logistieke bedrijventerreinen met kavels tot 5 ha.

5.1 KWANTITATIEVE ANALYSE AANBOD

Huidige voorraad

Het Coropgebied West-Noord-Brabant beschikte op 1 januari 2015 over ca. 5.080 hectare netto bedrijventerrein in ontwerp-, of vigerende bestemmingsplannen (7.400 ha bruto) (IBIS, 2015).

FIGUUR 8 BEDRIJVENTERREINEN IN WEST-NOORD-BRABANT



BRON PROVINCIE NOORD-BRABANT

De gemeente Moerdijk beschikt met 3.030 ha over de grootste voorraad aan bedrijventerreinen in de regio West-Noord-Brabant, gevolgd door Breda (962 ha) en Oosterhout (756 ha). Het grootste terrein in de regio is het zeehaven terrein Moerdijk in Moerdijk (1.185 ha).

PLANCAPACITEIT

Primair onderzoeksgebied

De harde plancapaciteit betreft het direct uitgeefbaar en niet-direct uitgeefbaar areaal aan bedrijventerreinen dat is vastgesteld in (ontwerp)bestemmingsplannen. Daarnaast zijn er ook zachte plannen die nog niet planologisch-juridisch zijn vastgesteld. Dit deel van de plancapaciteit is niet meegeteld bij het aanbod. Voor deze plannen geldt immers dat zij bij vaststelling eerst aan de Ladder getoetst dienen te worden.

Op 44 bedrijventerreinen in West-Noord-Brabant is direct of indirect grond uitgeefbaar op basis van ontwerp- of vigerende bestemmingsplannen (IBIS, 2015 en eigen inventarisatie). In totaal betreft dit ca. 390 ha netto areaal aan harde plancapaciteit² (IBIS 2015, eigen inventarisatie Bureau Stedelijke Planning). Dit is exclusief de 16 ha die is opgenomen in het plan voor Everdenberg-Oost (Tabel 5).

TABEL 5 PLANCAPACITEIT BEDRIJVENTERREINEN IN WEST-NOORD-BRABANT EN SECUNDAIR ONDERZOEKSGBIED

	HARDE PLANCAPACITEIT (HA)
Primair onderzoeksgebied (West-Noord-Brabant)	390
Regio Oosterhout	95
Secundair onderzoeksgebied	249

Bron: inventarisatie Bureau Stedelijke Planning, o.b.v. ruimtelijkeplannen.nl en IBIS (2015).

Secundair onderzoeksgebied

In het secundaire onderzoeksgebied was op 1 januari 2015 ca. 250 ha netto areaal harde plancapaciteit aan bedrijventerreinen beschikbaar, waarvan het merendeel zich in Tilburg bevond (Tabel 5). Het aanbod betrof o.a. Vossenbergh West I en II in Tilburg (45 ha) en Haven in Waalwijk (40 ha).

De bedrijfsmigratie tussen het primair en secundair onderzoeksgebied op basis waarvan de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen is berekend, heeft betrekking op de periode 1999-2006. Indien de aanbodverhoudingen tussen de onderzoeksgebieden in de komende periode sterk veranderen in vergelijking met de periode 1999-2006, kan dit invloed hebben op de ontwikkeling van de vraag. Vanuit deze overweging is de huidige harde plancapaciteit in het primair en secundair onderzoeksgebied vergeleken met de gemiddelde harde plancapaciteit over de periode 1999-2006 (Tabel 6):

- In West-Noord-Brabant bedroeg de harde plancapaciteit in de periode 1999-2005 gemiddeld 250 ha. De huidige plancapaciteit is inmiddels fors toegenomen (+56%).

² Exclusief zeehaven terrein Moerdijk aangezien een zeehaven terrein wezenlijks anders is dan een bedrijventerrein. In de behoefte raming van Bureau Buiten (2014) is Moerdijk ook apart beschouwd.

- In het Coropgebied Midden-Noord-Brabant is de harde plancapaciteit ten opzichte van de periode 1999-2005 met 7% beperkt toegenomen.

TABEL 6 HISTORISCH AANBOD EN PLANCAPACITEIT BEDRIJVENTERREINEN IN HET PRIMAIR EN SECUNDAIR ONDERZOEKSGBIED

	PRIMAIR ONDERZOEKSGBIED	SECUNDAIR ONDERZOEKSGBIED
	West-Noord-Brabant	Midden-Noord-Brabant
Gemiddeld aanbod 1999-2005	250	232
Huidige plancapaciteit (2016)	390	249
Verandering	+56%	+7%

BRON: INVENTARISATIE BUREAU STEDELIJKE PLANNING, O.B.V. IBIS

Samenvattend is in vergelijking met de periode 1999-2005 het gemiddelde harde planaanbod in het secundaire onderzoeksgebied nagenoeg gelijk. Maar in het primaire onderzoeksgebied is de plancapaciteit wel fors toegenomen. Hierdoor zal in de komende periode naar verwachting niet langer sprake zijn van een negatief migratiesaldo.

ONTTREKKING BEDRIJVENTERREINEN

Een deel van de bedrijventerreinen in West-Noord-Brabant is economisch, ruimtelijk of technisch verouderd. Terreinen in West-Noord-Brabant die geherstructureerd worden zijn onder andere de Theodorus haven in Bergen op Zoom, Vosdonk in Etten-Leur en Borchwerf in Roosendaal (IBIS, 2015). Daarnaast wordt een deel van de bedrijventerreinen getransformeerd naar andere functies. In dit geval is sprake van een vermindering van de voorraad en dus een toename van de vraag naar bedrijventerreinen. Onderzocht is hoeveel areaal bedrijventerrein in de komende periode wordt onttrokken van de voorraad. Voor West-Noord-Brabant zijn er plannen voor de transformatie van ca. 80 ha³. Met name rondom de spoorzone van Breda wordt een verkleuring naar andere functies gewenst. Overigens betreft het hier areaal dat is opgenomen in het beleid, maar hier heeft nog geen besluitvorming over plaatsgevonden. Naar verwachting zal ca. 20% daadwerkelijk worden getransformeerd tot en met 2025, oftewel ca. 15 ha.

³ Dit betreffen de terreinen (of gedeeltes van) Schansdijk, Moleneind-West, Emer Zuid en Belcrum

5.2 KWALITATIEVE ANALYSE AANBOD

De harde plancapaciteit aan bedrijventerreinen geschikt voor de kleinschalige en middelgrote logistiek met kavels tot 5 ha bedraagt in het primaire onderzoeksgebied ca. 160 ha. Dit is exclusief Everdenberg Oost. Dit areaal heeft met name betrekking op uitgeefbaar areaal op de bedrijventerreinen Majoppeveld in Roosendaal, Noordland in Bergen op Zoom, Vosdonk in Etten-Leur, Reinierpolder in Steenberg, Voet Bavelse Berg in Breda, Rithmeesterpark in Breda en Borchwerf in Roosendaal/Halderberge. Het Logistiek Park Moerdijk richt zich op de grootschalige logistiek boven de 5 ha en is hierdoor niet gericht op de beoogde doelgroep voor Everdenberg Oost.

De beschikbare terreinen zijn nader geanalyseerd aan de hand van de vestigingsfactoren van logistieke bedrijven. Ligging en bereikbaarheid zijn voor bedrijven in de logistieke sector de belangrijkste locatiefactor. Met name Voet Bavelse Berg, Everdenberg Oost en Rithmeesterpark beschikken over een centrale ligging. Noordland en Reinierpolder zijn aan de westzijde van de regio gesitueerd waardoor de ligging minder gunstig is. Alle terreinen, op Noordland na, liggen direct nabij een afslag van de snelweg. Daarnaast liggen Borchwerf en Everdenberg Oost ook nog aan een kanaal. Borchwerf, Reinierpolder en Voet bavelse Berg bieden een beperkte bouwhoogte. De andere terreinen bieden allemaal 20 meter bouwhoogte of hoger. Voor Everdenberg Oost is dit nog niet bekend maar is aangenomen dat dit ook mogelijk zal zijn.

Everdenberg Oost scoort goed op alle overige vestigingsfactoren en sluit hiermee optimaal aan op de behoefte van logistieke bedrijven. Daarnaast ligt het terrein nabij de logistieke hotspots Waalwijk en Tilburg.

TABEL 7 ANALYSE BEDRIJVENTERREINEN

	UITGEEFBAAR AREAAL	CENTRALE LIGGING	BEREIKBAARHEID (MULTIMODALITEIT)	KAVELS EN BOUWHOOGTE	TOTAAL SCORE
Majoppeveld	28	+	+	++	+
Noordland	11	+/-	-	++	+/-
Voet Bavelse Berg	11	++	+	+/-	+
Borchwerf II	38	+	++	+/-	+
Rithmeesterpark	28	++	+	+	++
Vosdonk (West en Munnikehei)	12	+	+	+	+
Reinierpolder	10	+/-	+	+/-	+/-
Everdenberg Oost	16	++	++	+	++

BRON: BUREAU STEDELIJKE PLANNING

Logistiek vastgoed

In de afgelopen periode is de voorraad logistiek vastgoed in Oosterhout toegenomen van 372.500 m² in 2006 tot 476.000 m² in 2014. Toch is het aanbod is sterk gedaald van 60.500 m² in 2014 tot 16.500 m² in 2015. Inmiddels is in Oosterhout sprake van een leegstand van 13%. Ter vergelijking; in Tilburg en Breda betrof de leegstand 11% en 18% (NVM, 2015).

SECUNDAIR ONDERZOEKSGBIED

Naast West-Noord-Brabant is ook in het secundaire onderzoeksgebied de harde plancapaciteit aan bedrijventerreinen geïnventariseerd die geschikt is voor de logistiek.

De belangrijkste zijn:

- Vossenbergh West 1 en 2 in Tilburg: ca. 45 ha uitgeefbaar areaal voor transportbedrijven, logistiek dienstverleners en grote distributiecentra.
- Haven in Waalwijk: 40 ha uitgeefbaar areaal geschikt voor de logistiek.

Gezien de grote vraag naar logistiek vastgoed in Tilburg en Waalwijk (en omgeving) is het aanbod in Midden-Brabant beperkt en niet geschikt om de vraag in West-Noord-Brabant op te vangen. Als gevolg hiervan zal naar verwachting additionele vraag ontstaan naar bedrijventerreinen voor de logistieke sector in West-Noord-Brabant.

5.3 CONCLUSIE

- De harde plancapaciteit in West-Noord-Brabant bedraagt ca. 390 ha netto direct en niet direct uitgeefbaar areaal. In de regio Oosterhout betreft dit aanbod ca. 95 ha.
- In vergelijking met de periode 1999-2006 is het gemiddelde harde planaanbod in het primaire onderzoeksgebied fors toegenomen. Hierdoor zal in de komende periode naar verwachting niet langer sprake zijn van een negatief migratiesaldo.
- Voor West-Noord-Brabant zijn er plannen voor de transformatie van ca. 80 ha. Met name rondom de spoorzone van Breda wordt een verkleuring naar andere functies gewenst. Naar verwachting zal ca. 20% daadwerkelijk worden getransformeerd voor 2025, oftewel ca. 15 ha. Dit zal leiden tot een extra toename van de vraag naar bedrijventerreinen.
- De harde plancapaciteit aan bedrijventerreinen specifiek gericht op de logistiek (tot 5 ha) in het primaire onderzoeksgebied bedraagt ca. 160 ha. Dit is exclusief Everdenberg Oost.
- Everdenberg Oost scoort goed op de vestigingsfactoren voor logistiek.
- In verhouding tot de grote vraag vanuit de logistieke sector naar bedrijventerreinen in Midden-Noord-Brabant is het beschikbare aanbod beperkt. Naar verwachting zal dit leiden tot extra vraag naar logistieke bedrijventerreinen in West-Noord-Brabant.

6 DE REGIONALE BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN (TREDE 1)

In dit hoofdstuk is de actuele regionale behoefte aan bedrijventerreinen in beeld gebracht op basis van de vraag- en aanbodzijde van de markt. Dit in het kader van trede 1 van de Ladder. De regionale behoefte is zowel kwantitatief als kwalitatief berekend en beschouwd.

KWANTITATIEVE REGIONALE BEHOEFTE

Op basis van de methode die is gebaseerd op een prognose van de werkgelegenheid is er in West-Noord-Brabant tot 2025 sprake van een vraag naar additionele bedrijventerreinen van 270 ha. Deze vraag is inclusief de bovenregionale vraag. In vergelijking met de periode 1999-2006 is het gemiddelde harde planaanbod in het primaire onderzoeksgebied fors toegenomen. Als gevolg hiervan zal in de komende periode niet langer sprake zijn van een negatief migratiesaldo. De vraag zal hierdoor met ca. 10 ha toenemen. Door transformatie van bestaande bedrijventerreinen zal bovendien sprake zijn van een additionele vraag van ca. 15 ha. Hiermee bedraagt de totale vraag ca. 295 ha. Op basis van de historische uitgifte is een vraag berekend van 400 ha tot 2025. Gezamenlijk betekent dit dat de vraag in de periode 2015 (tot en met) 2025 naar verwachting ca. 295 tot 400 ha bedraagt.

De harde plancapaciteit van bedrijventerreinen in West-Noord-Brabant bedraagt ca. 390 ha netto direct en niet-direct uitgeefbaar bedrijventerrein. Dit is exclusief Everdenberg Oost (16 ha netto). Dit betekent dat er in West-Noord-Brabant in de periode tot en met 2025 sprake is van een marktruimte die zich bevindt tussen een tekort van 10 ha tot een overaanbod van 95 ha.

Dit betekent dat voor alle sectoren tezamen in West-Noord-Brabant geen sprake is van een actuele regionale behoefte aan bedrijventerreinen.

Echter; het bedrijventerrein Everdenberg Oost wordt voor een deel ontwikkeld voor de lokale behoefte. Voor deze doelgroep is sprake van een kleiner onderzoeksgebied; de regio Oosterhout. De vraag naar bedrijventerreinen voor lokale bedrijvigheid tot en met 2025 bedraagt hier naar verwachting ca. 140 tot 150 ha. De harde plancapaciteit aan bedrijventerreinen in de regio Oosterhout bedraagt ca. 95 ha. Dit betekent dat er voor het in de regio Oosterhout tot 2025 sprake is van een tekort aan bedrijventerreinen van ca. 45 tot 55 ha.

Dit betekent dat er voor het MKB in kwantitatief opzicht sprake is van een regionale behoefte aan bedrijventerreinen.

Everdenberg Oost voorziet in de ontwikkeling van ca. 16 ha bedrijventerrein. Dit past binnen het tekort aan bedrijventerreinen in de regio Oosterhout.

KWALITATIEVE REGIONALE BEHOEFTE

De logistiek is een belangrijke economische sector in West-Noord-Brabant. Vanuit de logistiek is er op basis van een prognose van de ontwikkeling van de werkgelegenheid tot en met 2025 een vraag van ca. 265 ha. Hiervan is naar verwachting ca. 150 ha afkomstig van kleinschalige en (middel)grote logistieke bedrijven met kavels tot 5 ha. Door het beperkte aanbod aan bedrijventerreinen voor logistieke bedrijven in Midden-Noord-Brabant en door transformatie van bestaande bedrijventerreinen in West-Noord-Brabant verwachten wij een additionele vraag van 15 ha. De totale vraag is hierdoor 165 ha.

De harde plancapaciteit aan bedrijventerreinen die geschikt is voor de logistiek met een behoefte aan kavels tot 5 ha in het primaire onderzoeksgebied bedraagt ca. 160 ha. Dit is exclusief Everdenberg Oost (16 ha netto). Dit betekent dat er tot en met 2025 in West-Noord-Brabant sprake is van een tekort aan bedrijventerreinen voor de logistiek van ca. 5 ha.

Dit betekent dat er in kwalitatief opzicht voor logistieke bedrijventerreinen (tot 5 ha) sprake is van een regionale behoefte in West-Noord-Brabant.

Everdenberg Oost voorziet in de ontwikkeling van ca. 16 ha bedrijventerrein, waarvan een deel zich zal richten op de kleinschalige en (middel)grote logistiek. Dit past binnen het tekort aan bedrijventerreinen voor de logistiek met kavels tot 5 ha in West-Noord-Brabant.

Everdenberg Oost sluit optimaal aan op de vestigingscriteria van logistieke bedrijven. Het terrein heeft een centrale ligging en is optimaal bereikbaar. Bovendien sluit een ontwikkeling van Everdenberg Oost voor de logistiek aan bij het beleid van de regio:

- West-Brabant zet in op het maximaal stimuleren van de logistiek. Hiervoor dient extra aandacht en voldoende ruimte beschikbaar te zijn.
- (Boven)regionale logistieke activiteiten, moeten worden geconcentreerd nabij multimodale knooppunten. Oosterhout is er hier een van.
- Op dit moment worden er in de regio nieuwe afspraken gemaakt omtrent de programmering van bedrijventerreinen. Voor Everdenberg Oost is lokaal mogelijk ruimte voor (gedeeltelijke) ontwikkeling voorzien, maar het terrein is volgens het beleid wellicht ook kansrijk in het faciliteren van deel van de regionale logistieke vraag. Kwalitatief is de locatie hiervoor kansrijk.

6.1 CONCLUSIE

- Voor alle sectoren tezamen is in West-Noord-Brabant tot en met 2025 geen sprake van een kwantitatieve regionale behoefte aan bedrijventerreinen.
- Voor de lokale bedrijvigheid is er in kwantitatief opzicht tot en met 2025 wel sprake van een regionale behoefte aan bedrijventerreinen van 45 tot 55 ha.
- In kwalitatief opzicht is er West-Noord-Brabant tot en met 2025 sprake van een regionale behoefte aan logistieke bedrijventerreinen met kavels tot 5 ha van ca. 5 ha. Everdenberg Oost kan voor een deel in deze behoefte voorzien.
- De ontwikkeling van Everdenberg Oost sluit optimaal aan op de behoefte uit de markt en past binnen het beleid van de regio West-Brabant.

7 MOGELIJKHEDEN IN BESTAAND STEDELIJK GEBIED EN MULTIMODALE ONTSLUITING (TREDE 2 EN 3)

Trede 2 van de Ladder vereist dat als er sprake is van een actuele regionale behoefte, geanalyseerd dient te worden in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied. Wanneer uit de onderbouwing van Trede 2 blijkt dat de ontwikkeling niet mogelijk is binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio, dan is het toegestaan op uitleglocaties te bouwen. Wel dient geanalyseerd te worden welke locaties voorzien in een passende multimodale bereikbaarheid (Trede 3).

7.1 MOGELIJKHEDEN IN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

Everdenberg Oost wordt gedeeltelijk ontwikkeld voor de lokale behoefte en gedeeltelijk voor de regionale behoefte van logistieke bedrijvigheid. De totale ontwikkeling omvat 16 ha netto (19 ha bruto). Binnen West-Noord-Brabant en de regio Oosterhout is in het bestaande stedelijk gebied geanalyseerd in hoeverre er locaties beschikbaar zijn om een bedrijventerrein van deze omvang in te passen. Gezien de verspreide leegstand kan de ontwikkeling niet in bestaand vastgoed worden ingepast. Bovendien zijn deze leegstaande panden vaak incourant en niet geschikt voor de markt.

in West-Noord-Brabant zijn binnen het bestaand stedelijk gebied twee locaties met een bedrijfsbestemming beschikbaar voor herontwikkeling. Op het bedrijventerreinen Majoppeveld is de herontwikkelingslocatie van het voormalige Philipsterrein reeds aangekocht voor de ontwikkeling van een distributiecentrum en hiermee niet meer beschikbaar.

FIGUUR 9 PLANGEBIED SCHANSDIJK



BRON BING MAPS

FIGUUR 10 PLANGEBIED EMER ZUID IN BREDA



BRON BING MAPS

- In Zevenbergen is op het bedrijventerrein Schansdijk ca. 7 ha bruto beschikbaar voor herontwikkeling. Hier stond de Caldic fabriek maar deze is inmiddels gesloopt. Er zit nog wel een bedrijfsbestemming op het gebied maar de gemeente denk erover na deze eraf te halen. Het terrein is te klein om het areaal van Everdenberg Oost in te passen en valt hiermee af. Daarnaast is de locatie te ver gesitueerd van Oosterhout en hiermee niet geschikt om in de lokale behoefte daar te voorzien. De locatie is bovendien te ver gesitueerd van de snelweg voor de huidige vraag en daardoor niet geschikt voor logistiek.
- Op het bedrijventerrein Emer zuid in Breda is een gebied van 30 ha bruto beschikbaar voor herontwikkeling. Dit betreft het oude CMS terrein en het gebied ligt braak na de ontmanteling van de suikerfabriek. Breda is met eigenaar Corbion van het CSM-terrein in gesprek over de toekomst van het braakliggende stuk grond. Het gebied biedt met name potentie voor het oplossen van de waterretentieopgave in de omgeving en voor het versterken van het toeristisch, recreatief en economisch perspectief van het centrum van Breda. De locatie is niet geschikt voor de logistiek omdat het in binnenstedelijk gebied ligt op enige afstand van de snelweg. Bovendien is de toekomst van het terrein op dit moment onzeker en zal er naar verwachting sprake zijn van een lange doorlooptijd waardoor deze locatie om financiële redenen afvalt.

Het bedrijventerrein Schansdijk is niet geschikt en te klein om Everdenberg Oost in te passen. Het terrein Emer zuid is niet geschikt voor de logistiek en hiermee geen alternatief voor Everdenberg Oost. Op basis van bovenstaande analyse is de conclusie dat in het bestaand stedelijk gebied in de regio Oosterhout het benodigde areaal niet kan worden ingepast.

In de regio Oosterhout bestaat bovendien een totale actuele behoefte aan ca. 45 tot 55 ha netto additionele bedrijventerreinen. Dit betekent dat naast de ontwikkeling van Everdenberg Oost er nog een behoefte resteert van ca. 30 tot 40 ha voor de ontwikkeling van deze twee bedrijventerreinen.

Uit bovenstaande analyse blijkt dat de benodigde 19 ha. van Everdenberg Oost niet ingepast kan worden in bestaand stedelijk gebied. Volgens de richtlijnen van de Ladder betekent dit dat buiten bestaand stedelijk gebied gebouwd mag worden, mits wordt voldaan aan Trede 3 van de Ladder.

7.2 AFWEGING LOCATIES BUITEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED IN RELATIE TOT MULTIMODALE ONTSLUITING

Als mogelijke locaties voor de ontwikkeling van additionele bedrijventerreinen buiten het bestaand stedelijk gebied komt allereerst de zachte plancapaciteit voor

bedrijventerreinen in aanmerking. De zachte plannen in de regio Oosterhout met een vergelijkbare of grotere omvang dan Everdeneberg Oost (16 ha) betreffen:

- Bavel Zuid (35 ha) in Breda betreft een uitbreiding van het dorp Bavel. Het zoekgebied ligt nabij de A58. Er is echter nog geen uitwerking bekend waardoor een beoordeling niet mogelijk is.
- Ook voor de Heulweg (25 ha) in Geertruidenberg is de uitwerking nog onbekend dus een beoordeling niet mogelijk. De locatie ligt wel bij een kanaal maar niet nabij een afslag van de snelweg.
- Daarnaast bestaan er plannen voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein van ca. 40 ha in Breda West/Prinsenbeek. De exacte locatie hiervan is nog onbekend.
- In Dongen bestaan er plannen voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Tichelrijt. Deze locatie is echter ver van de snelweg gesitueerd en niet optimaal multimodaal ontsloten.

Het plangebied Everdenberg Oost grenst aan bestaand stedelijk gebied direct aan het bestaande bedrijventerrein Everdenberg. De locatie is goed ontsloten met de auto en krijgt een aansluiting op de N629. Daarnaast ligt de locatie aan de snelweg A27. Everdenberg Oost ligt aan het Wilhelminakanaal waardoor het terrein ook ontsloten kan worden via het water. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is momenteel redelijk. Op ca. 10 à 15 minuten lopen is een bushalte aan de Hoogstraat. Door middel van busverbindingen is de locatie ook bereikbaar vanuit diverse andere omliggende kernen. Daarnaast is er een busverbinding met Waalwijk, Breda en Tilburg waardoor meerdere intercitystation binnen 40 minuten bereikbaar zijn.

In vergelijking met de andere beschikbare locaties in de regio heeft Everdenberg Oost de beste multimodale ontsluiting. Met name door de ligging bij een afslag van de A27 en het Wilhelminakanaal.

FIGUUR 11 LIGGING EVERDENBERG OOST



BRON: BEWERKING BING MAPS

BIJLAGE 1 LITERATUURLIJST

- Bureau Buiten (2014), Behoefteraming bedrijventerreinen Noord-Brabant 2014-2040.
- NVM (2010), De markt voor kleinschalige bedrijfsruimten.
- Pellenbarg, P.H. (2005), Bedrijfsverplaatsingen. In: Pellenbarg, P.H., P.J.M. van Steen & L.J.G. van Wissen, Ruimtelijke aspecten van de bedrijvendynamiek in Nederland. Assen: Van Gorcum, 2005, pp. 101-125.
- Provincie Noord-Brabant (2016), Provinciale verordening 2016
- Ruimtelijk Planbureau (2007), Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid. Rotterdam: NAI Uitgevers.